

BAIN-DE-BRETAGNE
LA BOSSE-DE-BRETAGNE
CHANTELOUP
LA COUYÈRE
CREVIN
LA DOMINELAIS
ERCÉ-EN-LAMÉE
GRAND-FOUGERAY
LALLEU
LA NOË-BLANCHE
PANCÉ
LE PETIT-FOUGERAY
PLÉCHÂTEL
POLIGNÉ
SAULNIÈRES
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE
SAINT-SULPICE-DES-LANDES
LE SEL-DE-BRETAGNE
TEILLAY
TRESBOEUF

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

ENQUÊTE PUBLIQUE PROCÉDURE, RAPPORT ET CONCLUSIONS

PLUi-H approuvé le 12 mars 2020
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 22 mars 2022 approuvant les
modifications n°1 et n°2 et la révision allégée n°1 du PLUi-H

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Rennes, le 27/07/2021

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES**

3, contour de la Motte
CS 44416

35044 RENNES Cedex
Téléphone : 02.23.21.28.28
Télécopie : 02.99.63.56.84

Greffé ouvert du lundi au vendredi de
9 h 00 à 12 h 30 - 13 h 30 à 16 h 15

E21000114 / 35

Monsieur le Président
Bretagne Porte de Loire communauté
A l'attention de Jean- François RAULT
42 rue Sabin
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

Dossier n° : E21000114 / 35
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : 1°) Révision allégée n° 1 et 2°) modifications n^{os} 1 et 2 du plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'habitat

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le conseiller délégué du tribunal a désigné Monsieur Guy APPÉRÉ, adjoint au directeur de DGA en retraite, demeurant 27 rue des Merisiers, LAILLÉ (35890) (tel : 02-99-42-53-03 ; portable : 06-78-13-94-14) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,


Valérie Le Boëdec

Décision du 27 juillet 2021

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E21000114 /35

CODE : 1

LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ

Vu, enregistrée le 16 juillet 2021, la lettre par laquelle « Bretagne Porte de Loire communauté » demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objets :

1°) Révision allégée n° 1 et 2°) modifications n°s 1 et 2 du plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'habitat,
ainsi que la note explicative des projets ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme.

Vu la décision du 1^{er} octobre 2020 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

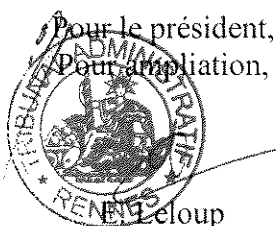
DECIDE

ARTICLE 1 : M. Guy Appéré est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de « Bretagne Porte de Loire communauté » et à M. Guy Appéré.

Fait à Rennes, le 27 juillet 2021

Pour le président,
Pour ampliation,

Leloup

Le conseiller délégué,

D. Rémy

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) Modification n°1, Modification n°2, Révision allégée n°1

Ouverture et organisation d'une enquête publique environnementale unique

Le Président de Bretagne porte de Loire Communauté,

VU l'arrêté préfectoral modificatif du 23 décembre 2016 portant création de la communauté de communes « Bretagne porte de Loire Communauté » issue de la fusion de la Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray et de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 modifiant les statuts de la Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon, en intégrant la compétence PLUI, et la gestion des documents d'urbanisme en tenant lieu, existants sur le territoire des communes membres,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 5217-2

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU le schéma de cohérence territoriale du Pays des vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019,

VU le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 12 mars 2020.

VU les délibérations du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 25 mai 2021, prescrivant les modifications n°1, n°2 et révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

VU l'arrêté du président de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 1^{er} juin 2021, prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

VU la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 06 juillet 2021, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

VU la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 14 septembre 2021, tirant le bilan de la concertation relative aux modifications n°1 et n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques, et la protection de l'environnement,

VU le Code de l'environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre Ier et les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

VU la décision n°E21000114/35, en date du 27 juillet 2021, du Président du Tribunal Administratif de RENNES, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative aux modifications n°1, n°2 et révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

VU l'avis de l'autorité environnementale et l'ensemble des avis reçus et joints à l'enquête publique

VU les pièces du dossier devant être soumises à l'enquête publique,

Après avoir consulté le commissaire enquêteur,

ARRÊTE

Article 1 : objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique environnementale unique portant sur les modifications n°1, n°2 et révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de Bretagne porte de Loire communauté.

Article 2 : Autorité responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

L'autorité responsable du projet est Bretagne porte de Loire communauté, établissement public de coopération intercommunale, compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et de document d'urbanisme en tenant lieu, située au 2 allée de l'ille 35470 BAIN DE BRETAGNE. Toute information relative à ce dossier peut être demandée auprès du service urbanisme de Bretagne porte de Loire communauté (tél : 02 99 43 08 52 ou urbanisme@bretagneportede Loire.fr)

Article 3 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est constitué des éléments suivants :

- les pièces administratives
- le projet de modifications n°1, n°2 et révision allégée n°1 du PLUiH
- les avis émis par les personnes publiques associées, l'autorité environnementale, les collectivités voisines et les communes de l'intercommunalité, sur le projet.
- les avis reçus par d'autres personnes publiques consultées.
- toute autre pièce nécessaire à la bonne compréhension du dossier, demandées par le commissaire enquêteur.

Article 4 : Informations environnementales

Le projet de modifications n°1, n°2 et révision allégée n°1 du PLUiH de Bretagne porte de Loire communauté a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation et son résumé non technique figurent dans les notes explicatives du dossier soumis à enquête (pièce A5 pour la révision allégée n°1 et pièce B1 pour les modifications n°1 et n°2).

En vertu de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, le dossier complet du projet a été transmis à l'autorité environnementale. L'avis émis par la MRAE figure dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Article 5 : Désignation de la commission d'enquête.

Afin de conduire l'enquête publique du PLUiH de Bretagne porte de Loire communauté, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné par arrêté du 27 juillet 2021 :

- Monsieur Guy APPÉRÉ en qualité de commissaire enquêteur.

Article 6 : Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est le siège de Bretagne porte de Loire communauté situé au 2 allée de l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE.

Article 7 : Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 36 jours consécutifs, du **vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au vendredi 26 novembre 2021 à 12h00**. Pour chacun des lieux d'enquête, celle-ci se fera suivant les horaires et jours d'ouverture habituel, tels que précisé à l'article 10b. Le registre dématérialisé sera également ouvert du vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au vendredi 26 novembre 2021 à 12h00

Article 8 : Consultation du dossier d'enquête publique

L'enquête publique sera réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier et registre numérique) et à l'appui de supports papier (dossier et registres) afin que le public puisse consulter le dossier et formuler ses observations et propositions éventuelles.

8.1 Le dossier d'enquête publique est consultable en version numérique sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/2682> Accessible depuis le site internet de Bretagne porte de Loire communauté (www.bretagneportedeloire.fr) rubrique « Aménagement et environnement>Urbanisme>Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)>Consultation pour les évolutions du PLUiH» accessible, en conditions normales, 7j/7j et 24h/24h pendant la durée de l'enquête.

8.2 Un accès au dossier complet en version papier et numérique, ainsi qu'au registre, sera possible au siège de l'enquête publique visé à l'article 6 et dans 2 Mairies listées ci-après, aux jours et heures d'ouverture habituels mentionnés à l'article 10b : **Poligné, La Dominelais**

Avant l'ouverture de l'enquête ou durant celle-ci toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès du service urbanisme de la Communauté de communes (urbanisme@bretagneportedeloire.fr).

Article 9 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra faire ses observations et propositions :

- sur le registre numérique accessible via le site internet de Bretagne porte de Loire communauté : (www.bretagneportedeloire.fr) rubrique « Aménagement et environnement>Urbanisme>Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)>Consultation pour les évolutions du PLUiH», <https://www.registre-dematerialise.fr/2682> accessible, en conditions normales, 7j/7j et 24h/24h pendant la durée de l'enquête.

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@bretagneportedeloire.fr
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront également consultables sur le registre numérique susmentionné dans les meilleurs délais.

- Sur les registres d'enquête papiers établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à disposition durant la durée de l'enquête indiquée à l'article 7, dans

les 3 lieux des permanences aux jours et heures habituels d'ouverture de l'article 10b ci-après.

- Par voie postale en adressant un courrier à :

« Monsieur le commissaire enquêteur du PLUIH, Bretagne porte de Loire communauté, service urbanisme, 2 allée de l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE ».

Les observations et propositions écrites ou orales du public reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au siège de l'enquête.

Article 10a : Consultation dossier d'enquête du PLUIH au format papier : lieux, jours et heures

Lieux	Adresse	Jours et heures d'ouverture habituels
Siège de Bretagne porte de Loire communauté		
BAIN- DE BRETAGNE	Bretagne porte de Loire communauté, 2 allée de l'ille, 35470 BAIN DE BRETAGNE	Du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
MAIRIES		
POLIGNÉ	Mairie, 2 rue du Tertre Gris 35320 POLIGNÉ	Mardi, Jeudi, Vendredi : 9h00-12h00 et de 15h00-18h00, Mercredi : 9h00-12h00, 1er et 3ème Samedi du mois : 9h00-12h00
LA DOMINELAIS	Mairie, 2 rue Anne de Bretagne 35390 LA DOMINELAIS	Lundi, mercredi et jeudi : 8h30 à 12h00 Mardi : 8h30 à 20h00 Vendredi : 8h30 à 12h00 - 13h30 à 17h00

Le commissaire enquêteur établira un rapport circonstancié relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés, en précisant si elles sont favorable, favorables sous réserve ou défavorables au projet d'évolutions du PLUIH.

A défaut d'une demande motivée de report, le commissaire enquêteur transmettra à monsieur. le président de Bretagne porte de Loire communauté l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées, dans un délais de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 13 : Lieux où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Dès leur réception, le Président de Bretagne porte de Loire communauté, adresse une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur aux Maires des 20 communes membres et à Madame la Préfète d'Ille et Vilaine, pour y être tenue à disposition du public pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions seront par ailleurs publiés sur internet via le site de Bretagne porte de Loire à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/2682>, pour y être tenus à disposition du public durant 1 an.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, sans limitation de délai, dans les conditions prévues au Titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978 (modifiée par la loi du 12 avril 2000)

Article 14 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique les projets de modifications n°1, n°2 et de révision allégée n°1, éventuellement amendés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au Conseil communautaire.

Article 15 : Publicité du présent arrêté

Monsieur le Président de la Communauté de Communes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché au siège de Bretagne porte de Loire communauté et dans les mairies des communes membres, durant 1 mois et publié au recueil des actes administratifs de BPLC.

Il sera transmis :

- au commissaire enquêteur
- aux communes membres de Bretagne porte de Loire communauté
- à Madame la Préfète d'Ille et Vilaine.
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes

Pour extrait conforme,
Le Président,
Vincent MINIER

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délais de deux mois à compter de sa notification, d'un délais de recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes qui peut être saisi notamment par la voie de l'application du « télérecours citoyen » sur le site www.telerecours.fr. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé par écrit devant le Président de Bretagne porte de Loire communauté, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.

Article 10b : Les lieux d'enquête :

lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Commune	Lieux (nom et adresse)	Horaires d'ouverture	Jours et horaires des permanences de la commission d'enquête
BAIN- DE BRETAGNE	(Siège de l'enquête) Bretagne porte de Loire communauté, 2 allée de l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE	Du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30	- 22 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 - 26 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
POLIGNÉ	Mairie, 2 rue du Tertre Gris 35320 POLIGNÉ	Mardi, Jeudi, Vendredi : 9h00-12h00 et de 15h00-18h00, Mercredi : 9h00-12h00, 1er et 3ème Samedi du mois : 9h00-12h00	- 20 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
LA DOMINELAIS	Mairie, 2 rue Anne de Bretagne 35390 LA DOMINELAIS	Lundi, mercredi et jeudi : 8h30 à 12h00 Mardi : 8h30 à 20h00 Vendredi : 8h30 à 12h00 - 13h30 à 17h00	- 8 novembre 2021 de 9h00 à 12h00

Ces lieux sont également ceux où chacun pourra le dossier d'enquête en papier et formuler ses observations sur les registres papier aux heures d'ouverture habituels.

Article 11 : publicité de l'enquête

Un avis d'enquête publique reprenant les indications du présent arrêté et faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractère apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci (soit avant le 7 octobre 2021), et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête (soit entre le 22 octobre et le 29 octobre 2021), dans deux journaux diffusés localement

Cet avis sera, 15 jours au moins avant la date de l'ouverture de l'enquête (soit avant le 7 octobre 2021) et pendant toute la durée de celle-ci affiché au siège de Bretagne porte de Loire communauté, dans les communes membres du territoire en différents lieux, ainsi que sur le site internet de la communauté de communes (www.bretagneportede Loire.fr) et sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2682>.

Article 12 : A l'issue de l'enquête.

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 7, les registres, ainsi que l'ensemble des observations et documents annexés, seront remis dans les meilleurs délais au commissaire enquêteur et clos par lui.

Le commissaire enquêteur rencontrera dans un délais de huit jours après réception des registres et documents annexés, un ou plusieurs représentant de Bretagne porte de Loire communauté en charge du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Bretagne porte de Loire communauté aura dès lors 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

AVIS ENQUÊTE PUBLIQUE

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUIH)

Modification n°1, Modification n°2, Révision allégée n°1

Du vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au vendredi 26 novembre 2021 à 12h00

Par arrêté en date du 22 septembre 2021, Monsieur le Président Bretagne porte de Loire Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique environnementale unique portant conjointement sur les Modification n°1, Modification n°2 et Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

L'enquête publique se déroulera pendant 36 jours, du vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au vendredi 26 novembre 2021 à 12h00. À cet effet, un commissaire enquêteur a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes : Monsieur Guy APPÉRÉ.

Les pièces des dossiers soumis à enquête publique sont accessibles au public sur le site internet :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2682>, et en version papier complète dans 3 lieux d'enquête aux jours et horaires suivants.

Lieux	Adresse	Jours et heures d'ouverture habituels	Jours et horaires de permanences du commissaire enquêteur
Bain-de-Bretagne	Bretagne porte de Loire Communauté 2 allée de l'Ille 35 470 Bain-de-Bretagne	Du lundi au vendredi 9h00-12h30 et 13h30-17h30	22 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 26 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
Poligné	Mairie 2 rue du Tertre Gris 35 320 Poligné	• Mardi, jeudi, vendredi : 9h00-12h00 et 15h00-18h00, • Mercredi : 9h00-12h00 • 1 ^{er} et 3 ^e samedis du mois : 9h00-12h00	20 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
La Dominelais	Mairie 2 rue Anne de Bretagne 35 390 La Dominelais	• Lundi, mercredi et jeudi : 8h30-12h00 • Mardi : 8h30-20h00 • Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00	8 novembre 2021 de 9h00 à 12h00

Le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **Par voie postale**, toute correspondance relative à l'enquête devra être adressée à

Monsieur le commissaire enquêteur du PLUIH, Bretagne porte de Loire communauté, service urbanisme, 2 allée de l'Ille 35 470 BAIN-DE-BRETAGNE

- **Par voie électronique**, les observations et propositions pourront être déposées dans le registre numérique dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2682> ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@bretagneportede Loire.fr

L'ensemble des observations reçues par mail sera tenu à la disposition du public sur le registre numérique dans les meilleurs délais.

- **Par écrit**, aux horaires d'ouverture au public de chacun des lieux d'enquête mentionnés dans le tableau ci-dessus, les observations et propositions pourront être consignées directement dans les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur

- **Par écrit et par oral**, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences dans chacun des lieux d'enquête publique, telles que précisées dans le tableau ci-dessus.

Les observations et propositions écrites ou orales du public reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au siège de l'enquête.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à l'adresse suivante : Bretagne porte de Loire communauté, 2 allée de l'Ille 35 470 BAIN DE BRETAGNE. Des informations complémentaires sur les projets soumis à enquête pourront également être obtenues auprès du service urbanisme de Bretagne porte de Loire communauté (tél : 02 99 43 08 52 ou urbanisme@bretagneportede Loire.fr).

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée à Bretagne porte de Loire communauté, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à dater de la clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an sur www.bretagneportede Loire.fr, à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/2682>

Au terme de l'enquête publique le projet d'évolutions du PLUIH, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au Conseil communautaire.

Pour extrait conforme,
Le président, Vincent MINIER

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Nelly Hardy
Identifiant annonce : 20952937 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7267629201

Rennes,
Le 06/10/2021

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Président, Patrick LELIEVRE, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE

le texte d'annonce légale ci-dessous :



BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

AVIS ENQUÊTE PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(PLUIH)

Modification n°1, Modification n°2, Révision allégée n°1
Vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au Vendredi 26
novembre 2021 à 12h00

Par arrêté en date du 22 septembre 2021, Monsieur le
Président Bretagne porte de Loire Communauté a ordonné
l'ouverture d'une enquête publique environnementale
unique portant conjointement sur les Modification n°1,
Modification n°2 et Révision allégée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme
local de l'habitat.

L'enquête publique se déroulera pendant 36 jours, du
vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au vendredi 26
novembre 2021 à 12h00

A cet effet, un commissaire enquêteur a été désigné par
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
: Monsieur Guy APPÉRÉ.

Les pièces des dossiers soumis à enquête publique sont
accessibles au public sur le site internet :
<https://www.registre-dematerialise.fr/2682>, en version
papier complète dans 3 lieux d'enquête aux jours et
horaires suivants :

BAIN- DE BRETAGNE

Bretagne porte de Loire communauté, 2 allée de l'ille,
35470 BAIN DE BRETAGNE. Du lundi au vendredi, de
9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Permanences du commissaire enquêteur : 22 octobre
2021 de 9h00 à 12h00

et 26 novembre 2021 de 9h00 à 12h00,

POLIGNÉ Mairie, 2 rue du Tertre Gris 35320 POLIGNÉ
Mardi, Jeudi, Vendredi : 9h00-12h00 et de 15h00-18h00,
Mercredi : 9h00-12h00,

1er et 3ème Samedi du mois : 9h00-12h00

Permanences du commissaire enquêteur : 20 novembre
2021 de 9h00 à 12h00

LA DOMINELAIS Mairie, 2 rue Anne de Bretagne 35390
LA DOMINELAIS

Lundi, mercredi et jeudi : 8h30 à 12h00

Mardi : 8h30 à 20h00

Vendredi : 8h30 à 12h00 - 13h30 à 17h00

Permanences du commissaire enquêteur : 8 novembre
2021 de 9h00 à 12h00

Le public pourra formuler ses observations et propositions
dans les conditions suivantes :

- Par voie postale, toute correspondance relative à
l'enquête devra être adressée à

Monsieur le commissaire enquêteur du PLUiH, Bretagne
porte de Loire communauté, service urbanisme, 2 allée de
l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE

- Par voie électronique, les observations et propositions
pourront être déposées dans le registre numérique
dématérialisé à l'adresse suivante : [https://www.registre-
dematerialise.fr/2682](https://www.registre-dematerialise.fr/2682) ou par courriel à l'adresse suivante :
urbanisme@bretagneportede Loire.fr

L'ensemble des observations reçues par mail sera tenu à
la disposition du public sur le registre numérique dans les
meilleurs délais.

- Par écrit, aux horaires d'ouverture au public de chacun
des lieux d'enquête mentionnés dans le tableau ci-dessus,
les observations et propositions pourront être consignées
directement dans les registres d'enquête, établis sur
feuilles non mobiles, côtés et paraphés par le
commissaire enquêteur

- Par écrit et par oral, auprès du commissaire enquêteur
lors de ses permanences dans chacun des lieux d'enquête
publique, telles que précisées dans le tableau ci-dessus.

Les observations et propositions écrites ou orales du
public reçues par le commissaire enquêteur seront
consultables au siège de l'enquête.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais,
obtenir communication du dossier d'enquête publique à
l'adresse suivante : Bretagne porte de Loire communauté,
2 allée de l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE. Des
informations complémentaires sur les projets soumis à
enquête pourront également être obtenues auprès du
service urbanisme de Bretagne porte de Loire
communauté (tél : 02 99 43 08 52 ou
urbanisme@bretagneportede Loire.fr)

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée à Bretagne porte de Loire communauté, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à dater de la clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an sur www.bretagneportede Loire.fr, à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/2682>

Au terme de l'enquête publique le projet d'évolutions du PLUIH, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au Conseil communautaire.

Pour extrait conforme,
Le président,
Vincent MINIER

*Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.*

Cette annonce paraîtra :

Date	Support	Département
Le 7 octobre 2021	Ouest-France (support papier)	35 - ILLE ET VILAINE
Le 9 octobre 2021	7 Jours Petites Affiches (support papier)	35 - ILLE ET VILAINE

Patrick LELIEVRE
Président de Médialex



ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Nelly Hardy
Identifiant annonce : 20952944 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7267633301

Rennes,
Le 04/10/2021

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Président, Patrick LELIEVRE, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE

le texte d'annonce légale ci-dessous :



BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

AVIS ENQUÊTE PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(PLUIH)

Modification n°1, Modification n°2, Révision allégée n°1
Vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au Vendredi 26
novembre 2021 à 12h00

Par arrêté en date du 22 septembre 2021, Monsieur le
Président Bretagne porte de Loire Communauté a ordonné
l'ouverture d'une enquête publique environnementale
unique portant conjointement sur les Modification n°1,
Modification n°2 et Révision allégée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme
local de l'habitat.

L'enquête publique se déroulera pendant 36 jours, du
vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au vendredi 26
novembre 2021 à 12h00

A cet effet, un commissaire enquêteur a été désigné par
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
: Monsieur Guy APPÉRÉ.

Les pièces des dossiers soumis à enquête publique sont
accessibles au public sur le site internet :
<https://www.registre-dematerialise.fr/2682>, en version
papier complète dans 3 lieux d'enquête aux jours et
horaires suivants :

BAIN- DE BRETAGNE

Bretagne porte de Loire communauté, 2 allée de l'ille,
35470 BAIN DE BRETAGNE. Du lundi au vendredi, de
9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Permanences du commissaire enquêteur : 22 octobre
2021 de 9h00 à 12h00

et 26 novembre 2021 de 9h00 à 12h00,

POLIGNÉ Mairie, 2 rue du Tertre Gris 35320 POLIGNÉ
Mardi, Jeudi, Vendredi : 9h00-12h00 et de 15h00-18h00,
Mercredi : 9h00-12h00,

1er et 3ème Samedi du mois : 9h00-12h00

Permanences du commissaire enquêteur : 20 novembre
2021 de 9h00 à 12h00

LA DOMINELAIS Mairie, 2 rue Anne de Bretagne 35390
LA DOMINELAIS

Lundi, mercredi et jeudi : 8h30 à 12h00

Mardi : 8h30 à 20h00

Vendredi : 8h30 à 12h00 - 13h30 à 17h00

Permanences du commissaire enquêteur : 8 novembre
2021 de 9h00 à 12h00

Le public pourra formuler ses observations et propositions
dans les conditions suivantes :

- Par voie postale, toute correspondance relative à
l'enquête devra être adressée à

Monsieur le commissaire enquêteur du PLUiH, Bretagne
porte de Loire communauté, service urbanisme, 2 allée de
l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE

- Par voie électronique, les observations et propositions
pourront être déposées dans le registre numérique
dématérialisé à l'adresse suivante : [https://www.registre-
dematerialise.fr/2682](https://www.registre-dematerialise.fr/2682) ou par courriel à l'adresse suivante :
urbanisme@bretagneportede Loire.fr

L'ensemble des observations reçues par mail sera tenu à
la disposition du public sur le registre numérique dans les
meilleurs délais.

- Par écrit, aux horaires d'ouverture au public de chacun
des lieux d'enquête mentionnés dans le tableau ci-dessus,
les observations et propositions pourront être consignées
directement dans les registres d'enquête, établis sur
feuilles non mobiles, côtés et paraphés par le
commissaire enquêteur

- Par écrit et par oral, auprès du commissaire enquêteur
lors de ses permanences dans chacun des lieux d'enquête
publique, telles que précisées dans le tableau ci-dessus.

Les observations et propositions écrites ou orales du
public reçues par le commissaire enquêteur seront
consultables au siège de l'enquête.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais,
obtenir communication du dossier d'enquête publique à
l'adresse suivante : Bretagne porte de Loire communauté,
2 allée de l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE. Des
informations complémentaires sur les projets soumis à
enquête pourront également être obtenues auprès du
service urbanisme de Bretagne porte de Loire
communauté (tél : 02 99 43 08 52 ou
urbanisme@bretagneportede Loire.fr)

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée à Bretagne porte de Loire communauté, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à dater de la clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an sur www.bretagneportede Loire.fr, à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/2682>

Au terme de l'enquête publique le projet d'évolutions du PLUIH, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au Conseil communautaire.

Pour extrait conforme,
Le président,
Vincent MINIER

*Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.*

Cette annonce paraîtra :

Date	Support	Département
Le 23 octobre 2021	Ouest-France (support papier)	35 - ILLE ET VILAINE
Le 23 octobre 2021	7 Jours Petites Affiches (support papier)	35 - ILLE ET VILAINE

Patrick LELIEVRE
Président de Médialex



Département d'Ille-et-Vilaine

Bretagne Porte de Loire Communauté

**Révision allégée N°1 et modifications N°1 et N°2
du plan local d'urbanisme intercommunal valant
programme local de l'habitat (PLUIH)**

Enquête publique

du vendredi 22 octobre 2021 au vendredi 26 novembre 2021

Rapport d'enquête 1ère partie

- Autorité prescrivant l'enquête : Monsieur le Président de la Communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté »
- Commissaire enquêteur : Guy Appéré

Laillé, le 21 décembre 2021

SOMMAIRE

1. OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

- 1.1- Contexte des 3 projets : la révision allégée N°1, la modification N°1 et la modification N°2
- 1.2- Présentation des projets présentés à l'enquête publique
 - 1.2.1 Révision allégée N°1, réduction de la bande des 100 mètres à La Dominelais
 - 1.2.2 Modification N°1
 - 1.2.2.1- Modification du dispositif de soutien au logement locatif social ;
 - 1.2.2.2- Création d'une OAP « énergie » ;
 - 1.2.2.3- Modification de 5 autres OAP ;
 - 1.2.2.4- Corrections et évolutions du règlement écrit ;
 - 1.2.2.5- Corrections et évolutions au règlement graphique ;
 - 1.2.2.6- Compléments à l'évaluation environnementale ;
 - 1.2.2.7- Mise à jour des servitudes publiques et des secteurs d'information sur les sols.
 - 1.2.3 Modification N°2, ouverture à l'urbanisation à Poligné
- 1.3- Impacts prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre des projets d'évolution du PLUIH
- 1.4- Concertation préalable
- 1.5- Cadre juridique et réglementaire de l'enquête
- 1.6- Evolution des documents d'urbanisme par l'application des 3 projets d'évolution

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1- Organisation de l'enquête
- 2.2- Composition du dossier mis à la disposition du public
- 2.3- Publicité de l'enquête
- 2.4- Déroulement de l'enquête
- 2.5- Bilan chiffré de l'enquête publique
- 2.6- Procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse

3. AVIS ET OBSERVATIONS – REPNSES - APPRECIATIONS

- 3.1 Révision allégée N°1,
- 3.2 Evolutions du dispositif de soutien au logement locatif social
- 3.3- Création d'une OAP « énergie »
- 3.4- Modification ou suppression d'OAP existantes
- 3.5- Règlement écrit
- 3.6- Règlement graphique
- 3.7- Evaluation environnementale
- 3.8- Concertation et information
- 3.9- Compatibilité et conformité avec les documents supra-communaux
- 3.10- Autres demandes de changement de zonage
- 3.11- Respect de la procédure
- 3.12- Divers

ANNEXES

- PV de synthèse
- Observations formulées (déjà remises à Bretagne Porte e Loire Communauté)
- Mémoire en réponse

1. OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

Ce présent document constitue la première partie du rapport d'enquête publique. Il expose les projets soumis à l'enquête et le déroulement de cette enquête puis, au § 3, il rappelle les avis des personnes publiques consultées, les observations formulées par le public et par le commissaire enquêteur.

Ces observations ont fait l'objet de réponses par le porteur du projet, ces réponses sont rapportées ici et font l'objet d'une appréciation du commissaire enquêteur.

Les avis personnels et les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un second document distinct.

Ces deux documents peuvent être lus séparément.

1.1- Contexte des 3 projets : la révision allégée N°1 et les modifications N°1 et N°2

A la demande de Monsieur le Président de la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté », il a été procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée N°1, à la modification N° 1 et à la modification N°2 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) de cet établissement public de coopération intercommunale.

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) regroupe 20 communes. Près de 30 000 habitants y vivent, répartis sur 462 km². (*source INSEE : la somme des populations légales des 20 communes membres au 1er janvier 2018, valeur en vigueur au 1er janvier 2021, était de 29 457 habitants*).

La communauté de communes appartient à la troisième couronne de l'aire urbaine de Rennes. Son territoire, situé au sud de la métropole de Rennes est traversé par la RN 137, Rennes - Nantes. Cette situation géographique est déterminante, par exemple pour les déplacements quotidiens entre domicile et lieu de travail.

Un cadre de vie synonyme de vie à la campagne, une proximité avec Rennes (emploi, services, ...) et un prix du foncier abordable sont les principaux facteurs jouant en faveur de l'installation de nouveaux ménages depuis les années 2000.

Il existe toutefois une grande variété de situations sur le territoire et s'il s'agit d'un territoire à dominante rurale, il se dégage aussi des tendances « périurbaines » dans les communes du nord du territoire.

La communauté de communes fait partie du Pays des Vallons de Vilaine, régi par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le PLUIH en vigueur, approuvé le 12 mars 2020, est opposable depuis le 24 juillet 2020.

L'émergence depuis mars 2020 de nouveaux projets communaux et intercommunaux ainsi que le retour d'expérience des services instructeurs sur l'application du règlement invitent à apporter quelques corrections et évolutions au PLUIH.

Ces sujets sont multiples et entrent pour la plupart dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun au sens des articles L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme.

Une procédure de modification du PLUIH de Bretagne Porte de Loire Communauté a donc été engagée. C'est le projet des modifications N°1 et N°2.

La modification N°1 porte sur :

- la modification du dispositif de soutien au logement locatif social ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « énergie » ;
- la modification de 5 autres OAP ;
- le retour d'expérience de l'application du règlement écrit invite à apporter quelques corrections et évolutions au document afin de faciliter sa lecture et son interprétation et, par conséquent, l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. La modification du règlement écrit ne remet pas en cause son esprit initial ni sa cohérence avec le PADD. Elle comprend 15 objets principaux ;

- il s'agit aussi d'apporter quelques corrections et évolutions au règlement graphique afin d'en faciliter sa lecture et l'interprétation. La modification du règlement graphique comprend 13 objets principaux ;
- l'apport de compléments à l'évaluation environnementale ;
- la mise à jour des servitudes publiques et des secteurs d'information sur les sols.

La modification N°2 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUb à Poligné

Dans le même temps, une entreprise, la Société Séché Eco-Industries souhaite aménager des parcelles dans la bande des 100 mètres de recul par rapport à la RN 137 à La Dominelais. Cette demande constitue l'objet de la la révision N°1.

1.2- Présentation des 3 projets d'évolution présentés à l'enquête publique

1.2.1- Révision allégée N°1, réduction de la bande des 100 mètres à La Dominelais

Il s'agit de la demande de la Société Séché Eco-Industries d'aménager des parcelles dans la bande des 100 mètres à La Dominelais. -cf document A5 « révision allégée, notice explicative pages 8 à 28 »-

L'entreprise Séché Eco-Industries souhaite aménager la frange Ouest de son site de la Dominelais. Une partie de cette frange est comprise dans la bande des 100 mètres à l'Est de la route nationale RN 177 (Rennes ↔ Nantes).

L'emprise considérée est destinée à recevoir une partie des matériaux de découverte (schistes) issus de l'exploitation du site (enfouissement de déchets ultimes inertes). Le stockage sur site de ces matériaux permettra leur valorisation sous forme d'aménagements paysagers et écologiques et évitera de les évacuer vers d'autres lieux de stockage.

Ce volume de remblaiement, de l'ordre de 100 000 m³, viendra en appui de la digue limitant la zone de stockage des déchets. Les aménagements prévus sont :

- mise en place de remblais issus de l'exploitation : le talus s'étendra sur un linéaire d'environ 600 mètres, le pied de talus sera situé à 10 mètres des limites clôturées du site ;
- création d'un enrochement en haut du remblai ;
- création d'une zone de prairies d'environ 6 ha sur la partie Sud du réaménagement ;
- création d'une zone de landes sur environ 3 700 m² sur la partie Nord du réaménagement ;
- plantation de haies sur talus d'environ 50 mètres pour séparer les zones de prairies et de landes ;
- plantation de haies sur talus sur le pied du talus (environ 600 mètres) ;
- implantation d'un bassin de gestion des eaux sub-surface. Cet aménagement est induit par l'exploitation. Son objectif n'est pas de s'inscrire dans le réseau des zones humides mais de recueillir des eaux potentiellement acides. Néanmoins, son aspect s'approchera de celui d'une mare. Il s'appuiera sur la base du remblai.

Le service écologue de l'entreprise se chargera du suivi de la réalisation des aménagements.

Les arbres plantés dans le cadre de l'aménagement paysager du site et se trouvant dans la zone de remblaiement seront déplantés puis replantés sur le linéaire du pied de talus.

1.2.2- Modification N°1

1.2.2.1- Modification du dispositif de soutien au logement locatif social

Il s'agit, au sein du programme d'orientations et d'actions (POA), de faire évoluer le dispositif de soutien au logement locatif social. -cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 79 à 81 »-

Cette évolution se traduit par :

- la suppression de l'aide aux bailleurs sociaux à Bain de Bretagne et à Crevin pour certains projets en extension urbaine.
- l'augmentation de l'aide aux bailleurs sociaux dans les autres communes de 3 000 € à 4 000 € ou

5000 €, augmentation de 2 000 € à 3 000 € ou 4 000 € si densification, renouvellement urbain ou secteur stratégique

- la poursuite de l'aide au foncier communal cédé (10€/m²).

Le montant total de l'aide reste « globalement stable » en passant de 820 k€ à 796 k€.

1.2.2.2- Création d'une OAP « énergie »

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative page 83 » et document 3b « OAP thématiques Énergie »

Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) a entamé une dynamique de transition énergétique et réaffirme son ambition de contribuer à répondre aux objectifs fixés tant à l'échelle nationale que locale pour la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) et pour la production d'énergies renouvelables.

L'OAP Énergie vise ainsi à orienter l'aménagement du territoire en lien avec ses enjeux énergétiques et en rapport avec les objectifs qu'il s'est fixés en relation avec les objectifs nationaux de la loi TEPCV, régionaux du SRADDET et du Pays des Vallons de Vilaine.

Les objectifs de cette OAP « énergies » sont :

1. Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES grâce au levier du bâtiment.
2. Produire localement une énergie renouvelable et diversifiée.

Il s'agit là d'inscrire la stratégie de production énergétique du territoire en continuité avec les dispositifs déjà installés et en cohérence avec le contexte local et ses capacités d'accueil. Il s'agit en outre d'apporter à la collectivité une vision d'ensemble et un droit de regard sur les projets d'énergies renouvelables.

Au même titre que les autres OAP, l'OAP « Énergie » est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que l'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution. La norme est exprimée ici dans les chapitres « recommandations de BPLC ».

D'autres chapitres rappellent uniquement le « contexte » ou ont une valeur incitative : « incitations de BPLC ».

1- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

La réduction des consommations énergétiques s'articule à la fois sur la capacité de rénovation des bâtiments, privés comme publics, ainsi que sur les constructions futures. Cette OAP a pour vocation de guider les acteurs vers une meilleure performance énergétique du bâti sur l'ensemble de l'intercommunalité.

1-1 Encourager les travaux pour augmenter les performances énergétiques du bâti

Incitations : des dispositifs d'aide à la rénovation et à la maîtrise des consommations énergétiques dans le cadre privé et public ont déjà été mis en place sur le territoire dans le cadre de la mise en oeuvre du PCAET du Pays des Vallons de Vilaine : l'espace Rénov'Habitat et le conseil en énergie partagé.

1-2 Réduire les consommations du secteur tertiaire pour tendre vers la neutralité carbone

Le décret « Rénovation énergétique » impose d'atteindre, soit un objectif de réduction de la consommation en énergie finale, par rapport à 2010 (-40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050), soit un niveau de consommation en énergie finale défini par catégorie d'activité.

Les bâtiments concernés sont les bâtiments d'activités tertiaires, du secteur privé ou public, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1 000 m².

Incitations : BPLC aide les communes à réhabiliter leurs bâtiments publics via un fonds de concours

1-3 Choisir une conception urbaine bioclimatique

La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables.

Recommandations : l'orientation du bâti doit autant que possible être adaptée aux caractéristiques des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

Les volumétries et aménagements choisis pour les ensembles urbains chercheront à permettre un confort d'hiver, comme d'été.

1-4 Choisir une conception architecturale bioclimatique

Recommandations : la conception des bâtiments privilégie une implantation et une orientation permettant de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs. La distribution intérieure des pièces des logements cherche, autant que possible, à tenir compte de l'exposition du bâti.

1-5 Faire évoluer la composition du bâti

Incitations : l'utilisation des matériaux bio-sourcés bretons est encouragée dans le cadre de la construction et de la rénovation des logements et des bâtiments issus du tertiaire (privés et publics).

2- Produire localement une énergie renouvelable

2-1 Le solaire thermique et photovoltaïque sur les bâtiments

Depuis la loi Énergie et Climat adoptée en 2019, l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme impose de végétaliser ou d'équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable les nouvelles constructions de plus de 1000 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel ou artisanal ou au stationnement public couvert, et ceci sur 30 % de la surface de leur toiture ou des ombrières de parking créées.

Recommandations : définir une implantation du bâti favorable à la production d'énergie solaire. À cet effet, la conception des constructions neuves (dimensionnement, structures, orientations...) veillera à intégrer la possibilité d'une installation de panneaux solaires sur tous types de bâtiments. Les situations défavorables à de tels dispositifs dues aux inclinaisons et orientations des toitures seront évitées. Les aménagements périphériques aux bâtiments devront tenir compte de leur capacité de production énergétique : les masques solaires seront donc évités (ombre portée des autres bâtiments, végétation...).

Incitations : les constructions neuves et les rénovations sont invitées à mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire sur les toitures de bâtiments. L'insertion de ces installations sera soignée.

2-2 Le solaire photovoltaïque au sol

- Les trackers solaires

Recommandations : l'installation de trackers solaires de moins de 250 kWc peut se faire sur l'ensemble du territoire. Les installations dans les jardins sont donc possibles sous réserve d'une hauteur limitée.

Les installations sur des parcelles agricoles sont également envisageables sous réserve de respecter un principe de non-concurrence avec l'usage agricole. Une implantation à proximité des bâtiments d'exploitation est également à privilégier pour faciliter l'autoconsommation.

- Les champs solaires

Le territoire de BPLC présente des espaces d'intérêt pour le développement de lieux de production d'énergie solaire photovoltaïque au sol. Quatre projets sont déjà en cours d'étude sur le territoire : Grand-Fougeray, La Dominelais, Bain de Bretagne et Teillay ; un autre à Pléchâtel n'est pas encore à l'étude mais il constitue un réel potentiel.

Recommandations : privilégier les implantations au sol sur des sites peu valorisables sur le plan agricole et/ou naturel.

Certains sites sont à privilégier pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie solaire, notamment dans la perspective d'éviter la concurrence entre le déploiement de champs solaires et l'exploitation agricole des terres. Ce sont :

- Les friches industrielles ;
- Les friches agricoles à valeur agronomique très faible (justifiée par une durée d'abandon supérieure à 5 ans et des études agronomiques des sols) ;
- Les anciennes carrières ;
- Les délaissés routiers ;
- Les sites pollués ;
- Les anciennes décharges ;
- Les anciens terrains de loisirs (motocross, ...), etc.

Par ailleurs, les sites identifiés 1AU ou 2AU au zonage du PLUIH ne feront pas l'objet de tels projets afin de respecter les usages visés pour ces secteurs.

Les sites nécessitant un déboisement important pour l'installation des panneaux photovoltaïques seront

évités afin de préserver le patrimoine arboré du territoire ou seront conditionnés à la réalisation de boisements compensatoires.

Recommandations : affirmer la volonté de réversibilité des sites, les centrales doivent pouvoir être démantelées en totalité à la fin de leur exploitation afin de rétablir l'état initial du terrain.

2-3 L'éolien

En 2021, l'intercommunalité accueille 5 parcs éoliens, comprenant 20 mâts, de plus, 4 projets de nouveaux parcs sont assez avancés et porteraient le nombre de mâts à 33 sur le territoire.

Les parcs de La Nourais, de Grand-Fougeray et de Pléchâtel font ou vont faire l'objet de projets de remplacement de leurs 11 mâts à court terme, ce qui pourrait augmenter de manière significative leur capacité de production. Un projet qui avait été refusé au Grand-Fougeray (« La Lande du Haut Bout ») pourrait reprendre et une prospection est en cours sur le site « La Passée » toujours au Grand-Fougeray. À noter par ailleurs que plusieurs autres projets ont déjà été refusés ou sont abandonnés.

S'il demeure des capacités d'installation de dispositifs de production d'énergie éolienne sur le territoire, il apparaît nécessaire d'encadrer leur implantation. Il s'agit ainsi d'assurer un développement équilibré et d'éviter la saturation du territoire sur le plan paysager ; en termes de besoin, de produire davantage d'électricité (voir bilan énergétique du territoire) tout en assurant l'acceptabilité sociale des projets par la population.

Une planification « en négatif » de l'implantation potentielle de nouveaux champs éoliens est définie au travers de zones d'exclusion caractérisées par certains critères. Sont ainsi exclues les nouvelles implantations :

- à moins de 500 mètres d'une habitation, pour protéger l'habitat, sur les plans visuel direct et sonore ;
- sur des axes de la trame verte et bleue définie dans le PLUIH ;
- dans le périmètre de monuments historiques et de sites inscrits ;
- ne répondant pas à aux critères techniques suivants : moins de 180 mètres des routes, moins de 200 mètres de lignes à haute tension, moins de 100 mètres des faisceaux hertziens, moins de 2 500 mètres d'une structure aéronautique homologuée, moins de 500 mètres d'une antenne de communication, dans le périmètre des radars civils et militaires, etc.

La valeur de cette analyse dépend cependant notamment de la fiabilité des données existantes. On observe toutefois que le potentiel restant d'accueil de nouveaux parcs éoliens est relativement limité. Il s'agit principalement d'espaces semi-naturels non habités qui malgré l'absence de «périmètres environnementaux» ont un intérêt écologique (Bois de l'Aumar et du Pain, abords du ruisseau de Choisel et des Douets de la Vallée, Bois de la Mintais, Lande du Haut Bout, ...). Pour ce dernier, un projet de 4 éoliennes avait déjà été refusé mais le projet est en cours de reprise avec 3 éoliennes.

L'analyse montre aussi que les projets de nouveaux parcs éoliens seront limités par le caractère diffus du bâti rural du territoire. Malgré la forte limitation des possibilités de construction d'habitations en campagne (seulement 18 STECAL AH), cette caractéristique va perdurer avec le potentiel de changement de destination inventorié (près de 1 400 bâtiments).

Recommandation : éviter les phénomènes de saturation du territoire

Il n'en demeure pas moins que la superposition des projets éoliens au sein du territoire de BPLC fait peser le risque d'une saturation paysagère sur le territoire et ses franges. Afin d'éviter cet effet, les projets d'installation ou de renouvellement des mâts (notamment l'augmentation de leur hauteur) devront tenir compte des parcs éoliens voisins, dans BPLC et dans les territoires voisins.

Un principe simple est donc préconisé. À savoir qu'en tout point du territoire, on ne puisse pas observer de jour plus de 3 parcs éoliens dans le champ visuel et ce de manière distincte et simultanée.

Une analyse paysagère poussée est demandée. Elle doit démontrer la prise en compte de cette préconisation et doit également justifier des choix d'implantation des mâts au regard de leur intégration dans le paysage.

Recommandation : respecter des principes paysagers essentiels à l'intégration des éoliennes sur le territoire
Les choix d'implantation réalisés dans le cadre de nouvelles installations ou de renouvellement de celles-ci seront guidés par les principes préconisés par la convention européenne du paysage. Ils veilleront également à limiter la fragmentation agricole ou forestières lors de l'implantation des plate-formes et des

chemins d'accès aux dispositifs.

2-4 La méthanisation

Le territoire compte actuellement une unité de méthanisation installée à Lalleu et gérée par un GAEC. L'installation fonctionne en cogénération et produit ainsi 0,86 GWh à l'année.

Un projet d'unité de méthanisation est en cours de réalisation au lieu-dit « Le Rheu » à Bain de Bretagne. Deux autres projets sont en cours à proximité immédiate du territoire. Le premier dans le secteur de « Vaugouët » à Bourg des Comptes, cette unité serait localisée à moins de 2 km du poste de gaz de Crevin. Le second sur la zone d'activité du Bois de Teillay à Janzé.

Le caractère agricole du territoire et les objectifs territoriaux pour la production de biogaz permettent d'envisager un développement important d'unités de méthanisation au sein de BPLC dans les prochaines années. L'intercommunalité cherche donc à anticiper et optimiser les futures implantations d'unités.

Recommandations : rechercher les synergies pour l'utilisation du biogaz

Dans la mesure du possible, les installations s'installent à proximité de zones d'activités économiques, de quartier d'habitat collectif, d'équipements collectifs, ...

Les grosses unités privilégieront l'implantation au sein des zones industrielles, à l'instar du projet voisin à Janzé, notamment pour favoriser les synergies avec des entreprises ayant des besoins importants de chaleur et pour faire le lien avec des stations de bioGNV pour les camions (logistique, BTP, transports en général...), et autres véhicules,

Les petites unités agricoles entrants dans le cadre d'une diversification de l'activité d'une exploitation s'implanteront à proximité immédiate du site d'exploitation afin de favoriser la valorisation de la chaleur à la ferme dans les processus (séchage de foin, chauffage de bâtiments, etc.).

Recommandations : respecter des principes paysagers essentiels à l'intégration des unités de méthanisation sur le territoire. Au même titre que les éoliennes et installations solaires au sol, les unités de méthanisation peuvent avoir un impact sur leur environnement direct.

2-5 Les réseaux de chaleur

Le déploiement de réseaux de chaleur peut constituer une opportunité, notamment pour des secteurs urbains ou regroupant plusieurs bâtiments de taille significative (zones d'activités, secteurs d'équipements publics ou d'habitat collectif). À titre d'exemple, Bain de Bretagne dispose de plusieurs secteurs d'équipements publics susceptible d'accueillir un réseau de chaleur.

Afin de favoriser leur déploiement, BPLC recommande d'affirmer la densification de ces secteurs en vue d'un raccordement ultérieur à un réseau de chaleur, regrouper les équipements et activités afin de pouvoir mutualiser les chaufferies et le réseau, prévoir les espaces et équipements nécessaires au fonctionnement du réseau à l'intérieur du bâti dans les quartiers desservis ou en projet (échangeur thermique, canalisations...), assurer une intégration paysagère des équipements et privilégier le bois comme source d'énergie avec une part importante de bois bocager local.

1.2.2.3- Modification de 5 autres OAP

a) modification de l'OAP « Résidence du Bois Glaume » à Poligné

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 22 à 25 et pages 84 à 86»

La commune de Poligné connaît actuellement une bonne dynamique de construction avec une moyenne de 10 permis de construire de maisons individuelles délivrés par an, correspondant aux objectifs du SCoT.

La 1ère tranche de 34 lots du lotissement « Le Bois Glaume » est presque achevée. Cette tranche avait été classée en zone Ub au PLUi-H car elle était déjà viabilisée au moment de l'élaboration du document.

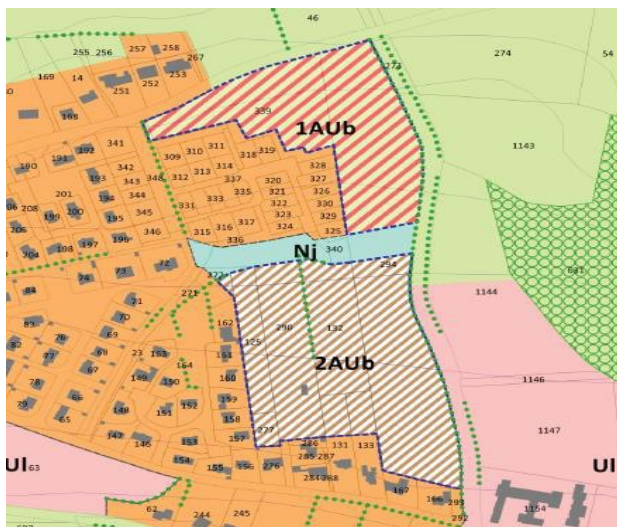
La 2ème tranche de 20 lots (16 libes + 4 LLS) du lotissement « Le Bois Glaume » est viabilisée et 8 lots sont déjà réservés. Elle s'est finalement développée uniquement sur la partie Ouest de la zone 1AUb car la parcelle ZR 294, à l'Est, est un grand terrain agricole.

La commune souhaite désormais urbaniser en priorité la partie ouest de la zone 2AUb qui représente une superficie d'environ 1,8 hectare.

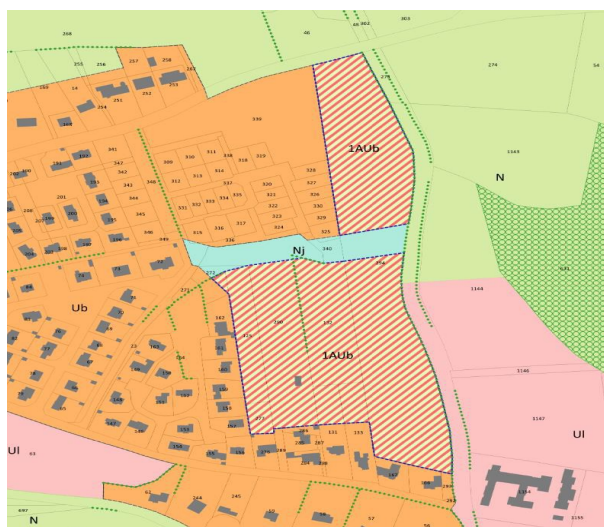
La commune ne souhaite toutefois pas dépasser un rythme de construction de 10 à 15 permis de construire par an. Il n'est donc pas prévu d'urbaniser la parcelle ZR 294 à court terme. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Résidence du Bois Glaume » doit donc être modifiée dans ce sens

avec un phasage secondaire pour cette parcelle.

Les propriétaires des parcelles ZR 125, 131, 132, 133, 277 et 290 sont disposés à céder leur terrain qui ne sont pas exploités. Ce secteur bénéficie également d'une meilleure localisation en continuité directe du bourg et des réseaux existants. La parcelle ZR 294 continuera d'être exploitée jusqu'à l'urbanisation complète de la 2ème tranche du lotissement « Le Bois Glaume » et de ce secteur, soit à minima 2 à 5 ans.



avant modification



après modification

b) modification de l'OAP des « Pointelières » à Saulnières

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 87 à 91 »

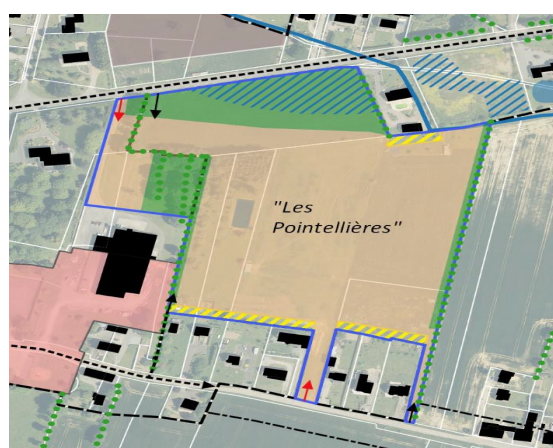
Dans le cadre du projet de lotissement du secteur « Les Pointelières » à Saulnières, la présence d'une zone humide d'environ 5 150 m² a été confirmée par un inventaire complémentaire réalisé en mars 2021. La bande d'aménagement paysager à créer prévue initialement dans l'OAP va donc être étendue pour protéger cette zone humide.

Afin de compenser cette perte en surface constructible, la collectivité souhaite intégrer environ 3 500 m², au périmètre de l'OAP. Ces parcelles sont déjà constructibles dans le PLUIH (zone Ub). Cette modification permet donc l'optimisation du foncier de ce secteur. À noter que sur ces 3500 m², au moins 2000 m² ne pourront être construit car les linéaires bocagers en présence seront préservés. L'équilibre des surfaces réellement constructibles permet de maintenir le nombre initial de logements prévu (73).

Par ailleurs, le projet a légèrement évolué et certaines orientations de l'OAP sont à modifier dont : prévoir une voie traversante nord-sud, au nord, veiller à la sécurité de l'accès en entrée de ville sur la RD777 tout en tenant compte des aménagements en cours de réalisation. Au sud, privilégier la création d'un accès central sur la rue Saint-Martin.



avant modification

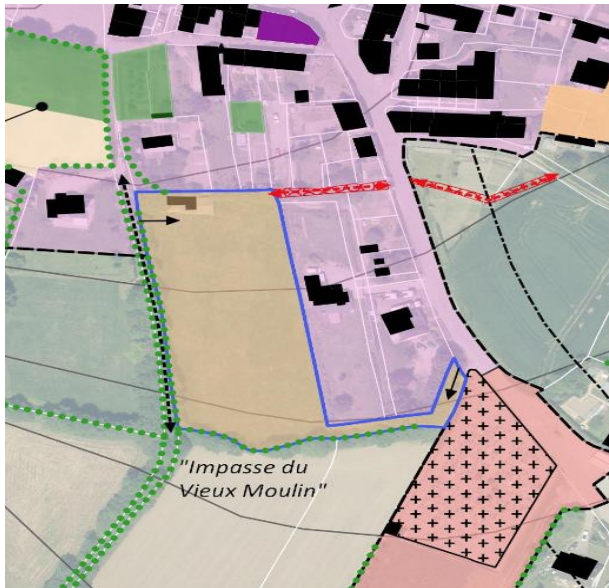


après modification

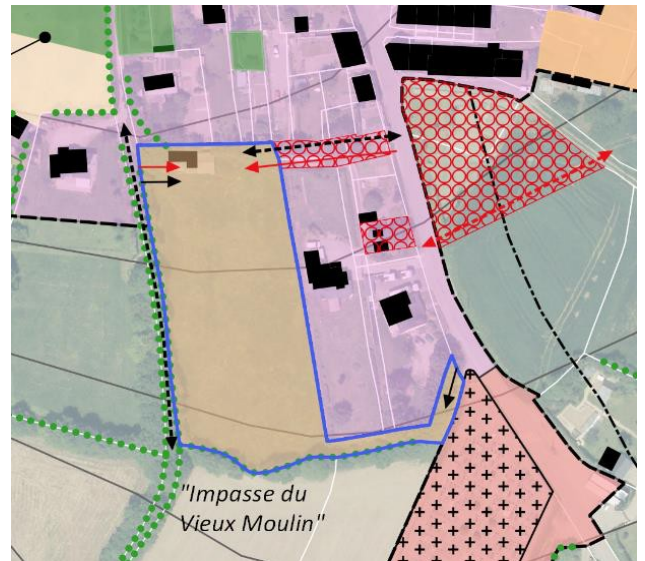
c) modification de l'OAP « Impasse du vieux moulin » à La Couyère

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 92 et 93»

Dans le cadre du projet de lotissement du secteur « impasse du vieux moulin » à La Couyère, les études opérationnelles ont apporté de nouvelles réflexions qui sont à prendre en compte dans l'OAP. Il s'agit notamment de faire évoluer les accès au site. Le nombre de logements total n'est pas modifié.



avant modification



après modification

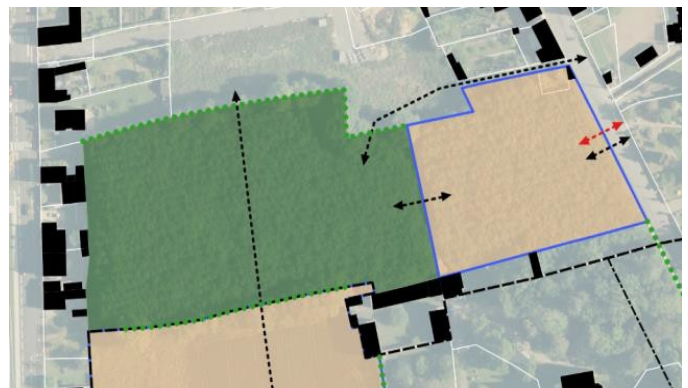
d) modification de l'OAP Plein sud » à Grand-Fougeray

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative page 94 »

Dans le cadre du projet de lotissement du secteur « Plein sud » au Grand-Fougeray, les études opérationnelles ont apporté de nouvelles réflexions qui sont à prendre en compte dans l'OAP. Il s'agit notamment de faire évoluer les accès piétons au site « Rue de Derval ». Le nombre de logements total n'est pas modifié.



avant modification



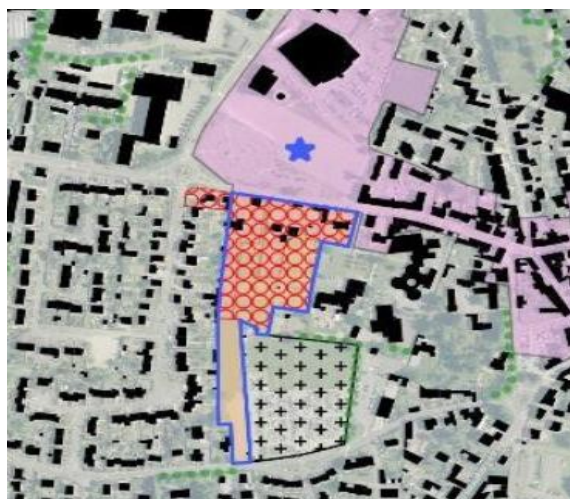
après modification

e) suppression de l'OAP « abords du cimetière » à Bain de Bretagne

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative page 94»

Cette OAP avait été créée pour maîtriser le développement de ce secteur en densification. Elle n'est pas conservée pour plusieurs raisons : la collectivité a acquis ou est en train d'acquérir le foncier et le projet de nouvelle école « Henri Guérin » est désormais bien avancé. De plus, la programmation a évolué et les élus souhaitent se donner le temps de réfléchir à l'aménagement de ce secteur.

Il est donc proposé de supprimer l'OAP. Une simple étoile « Site de renouvellement urbain » est à préserver sur le plan du projet de ville.



avant modification



après modification

1.2.2.4- Corrections et évolutions du règlement écrit

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative» et document 5a « règlement écrit modifié »

Le retour d'expérience de l'application du règlement invite à apporter quelques corrections et évolutions au document afin de faciliter sa lecture et son interprétation et par conséquent, l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces modifications du règlement écrit ne remettent pas en cause son état d'esprit initial ou sa cohérence avec le PADD. On note 15 objets.

Il est apparu plus judicieux de présenter les modifications apportées directement sur le règlement écrit qui est annexé à la présente note explicative. Pour simplifier la compréhension du lecteur, chaque modification est présentée EN ROUGE BARRÉ pour les éléments supprimés et EN VERT pour les éléments ajoutés.

Bien que le nombre et l'ampleur des modifications peuvent à première vue sembler importants, cela relève plus de la refonte globale de la mise en page, de la création de chapitres spécifiques aux zones UAb et UBb ou encore de l'intégration du chapitre « Equipements et réseaux » dans les dispositions générales.

1) revoir la mise en page et la structure globale du document

En réponse à la demande des services instructeurs, il s'agit d'adopter une mise en page plus classique à une colonne, détailler et numéroter chaque article ; intégrer un « chapeau » de définition de la zone en introduction de chaque chapitre et mieux dissocier la règle générale de ce qui relève des dispositions particulières.

2) préciser certaines définitions du lexique dans les dispositions générales

En réponse à la demande des services instructeurs, il s'agit de :

- préciser que les annexes ne sont pas nécessairement implantées sur la même parcelle ou unité foncière en reprenant le sens de la définition du lexique national ;
- supprimer la définition « avoisinant » qui est inopérante ;
- préciser qu'un portail ou un portillon sont considérés comme des clôtures et préciser la zone dans laquelle

on considère qu'il s'agit d'une clôture ;

- préciser la surface d'application du coefficient d'imperméabilisation ;
- préciser la notion de construction en soulignant que les constructions facilement et rapidement démontables au sens de l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme sont également considérées comme des constructions ;
- préciser la définition d'une construction existante et par conséquent celle d'une ruine ;
- préciser la notion d'emprise au sol pour les terrasses sur pilotis ou non ;
- illustrer le point le plus haut de la structure de l'égout du toit ;
- préciser le cas spécifique des parcelles triangulaires pour les limites séparatives ;
- préciser la notion de voie de référence.

3) préciser certains points dans les dispositions générales

Il s'agit de :

- préciser que le règlement écrit s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme pour s'assurer que chaque parcelle d'un lotissement soit soumise à l'ensemble des règles du règlement ;
- préciser une règle relative aux extensions et annexes comprises dans les espaces potentiellement inondables de l'atlas des zones inondables du PGRI ;
- intégrer le chapitre « Equipements et réseaux » dans les dispositions générales.

4) intégrer le chapitre « Equipements et réseaux » dans les dispositions générales

Afin de préserver une certaine « compacité » du document, le chapitre « Equipements et réseaux » est « versé » dans les dispositions générales. Hormis pour quelques exceptions, ce chapitre est un copié-collé reproduit sur chaque zone. Il est donc mutualisé en un seul chapitre qui détaille les quelques différences, notamment entre les zones urbaines et les zones agricoles et naturelles.

5) extraire les règles spécifiques aux zones UAb et UBb de Bain de Bretagne des zones UA et UB et leur créer par conséquent un chapitre dédié

Les services instructeurs ont fait part de leurs difficultés à s'approprier la structure des zones UA et UB qui intègrent également les zonages spécifiques à Bain de Bretagne, les zones UAb et UBb. Il apparaît souhaitable d'extraire ces zones et de créer par conséquent un chapitre qui leur est spécifiquement dédié.

6) intégrer des règles spécifiques au zonage Ner

Cet objet résulte de la création de 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL Energies) renouvelables) exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle.

Les secteurs « Ner » correspondent aux secteurs susceptibles d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales solaires au sol de grande puissance (supérieur à 250 kWc), et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Étant donné que des STECAL spécifiques sont créés pour préserver un droit de regard sur ces installations, ces centrales sont désormais interdites dans les zones 2AU et les autres zones agricoles et naturelles excepté pour les 2 STECAL NC qui n'ont pas de caractère agricole ou naturel spécifique.

7) revoir certains tableaux des « Destinations et sous-destinations » (article 1)

Pour corriger quelques erreurs ou oublis dans les tableaux définissant les destinations et sous-destinations autorisés ou interdites par zone ; il s'agit de :

- harmoniser les intitulés (autorisations, interdictions, changements de destination) ;
- autoriser la sous-destination « hébergement » dans la zone UL. Cette destination comprend notamment les EHPAD, maisons de retraite, foyers de vie. Il s'agit d'un oubli car l'esprit de la zone UL est bien d'accueillir des bâtiments et équipements d'intérêt collectif ou à vocation sociale ;

- autoriser la sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » dans la zone UEi pour permettre l'aménagement de bureaux recevant du public pour la mairie de Bain de Bretagne sur l'actuel site des services techniques ;
- autoriser la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sous-conditions dans la zone UEi pour permettre uniquement les constructions à usage d'enseignement lié aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (écoles professionnelles spécifiques du BTP par exemple).
- interdire les nouvelles constructions et changements de destination pour la sous-destination « industrie » dans la zone UEC. Il s'agit ici d'une correction d'erreur car l'esprit de la zone UEC du Parc d'activités de Château-Gaillard est bien d'accueillir des activités mixtes et où des activités de commerce et de service. Des zones UEI avaient spécifiquement été établies pour accueillir les nouvelles activités industrielles.
- interdire totalement la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » dans la zone UEM. Il s'agit ici d'une correction d'erreur car il n'y a aucun bâtiment de ce type dans cette zone qui n'a pas non plus vocation à en accueillir.
- rectifier les sous-conditions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la zone UC. Bien que le tableau de la zone UC reste inchangé, il s'agit de retirer dans l'article UC 3 l'exception qui était offerte aux professions de santé et autres professions libérales de pouvoir s'implanter en dehors du périmètre de centralité et d'interdire toute création d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre d'extensions ou d'annexes hors périmètre de centralité. Il s'agit ici d'éviter la multifonctionnalité de ces zones de lotissement et de limiter les problématiques de flux et de stationnements.

8) revoir à la marge certaines règles liées aux implantations des constructions (articles 5 et 6)

Il s'agit de :

- passer le retrait maximal des constructions de 5 à 6 mètres des voies et emprises publiques ;
- reprendre la règle des zones UAb et UBb dans les zones UA et UB concernant les débords ;
- supprimer une règle d'implantation pour l'article UEc 6 ;
- simplifier les règles d'implantation de la zone UEM sans incidence sur le fond de la règle ;
- ajouter pour l'ensemble des zones agricoles et naturelles que des implantations différentes peuvent être imposées ou admises pour les annexes des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques ;
- supprimer une règle d'implantation pour l'article Nc 5.

9) revoir à la marge certaines règles liées aux hauteurs des constructions (article 9)

Il s'agit de :

- établir une hauteur limitée pour le point le plus haut des annexes, soit 6 mètres, pour éviter tout excès en jouant sur la forme de la toiture ;
- supprimer la règle inopérantes de dépassement de hauteur (3 mètres) par rapport aux constructions avoisinantes pour les zones 2AU, agricoles et naturelles. Elle est toutefois maintenue dans les zones urbaines ;
- préciser les règles de hauteur pour la zone AE car elles pouvaient être trop contraignantes pour certaines activités (cas d'un bâtiment existant trop bas par exemple) et n'encadraient pas les extensions et les annexes d'habitations existantes alors que certaines zones AE incluent des habitations ;
- préciser pour la zone NL que la règle de hauteur ne s'applique pas aux habitations légères de loisirs autorisées dans les arbres.

10) revoir à la marge certaines règles liées aux clôtures (article 19)

Il s'agit de :

- reprendre les règles des clôtures de l'ancien PLU de Bain de Bretagne pour les zones spécifiques à cette

commune (UAb, Ubb, Uc et UEM), les élus souhaitant disposer de règles qui leur semblent plus adaptées au contexte plus urbain de leur commune ;

- préciser que la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique de manière générale et pas uniquement à l'angle des rues ;
- préciser pour les zones UEa, UEb, UEc et UEi qu'en cas de création d'accès sur une voie, pour des questions de sécurité, le portail d'accès doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise au même titre que dans les zones agricoles et naturelles (hors agglomération).

11) revoir à la marge la règle des distances des zones agricoles et naturelles (articles 2 et 3)

Il s'agit de supprimer les dispositions particulières à titre exceptionnel pour les extensions d'habitations existantes situées à moins de 100 mètres d'installations agricoles. Plusieurs projets ont tenté de s'appuyer sur ce caractère exceptionnel pour justifier qu'ils ne respectaient pas l'esprit de la règle, entraînant des difficultés à la faire respecter. Pour la zone agricole et afin de respecter le principe de réciprocité, l'extension des bâtiments agricoles situés à moins de 100 mètres d'habitations existantes est également interdite sauf autorisation par dérogation de la préfecture.

12) revoir les règles concernant les abris pour animaux en zones agricoles et naturelles (art. 2 et 3)

Conformément au contrôle de légalité (août 2020), les abris pour animaux ne sont pas autorisés en dehors des annexes à l'habitation en zones agricoles et naturelles (excepté pour les zones NL et Nj).

13) préciser à la marge certains termes sans remettre en cause les règles

Il s'agit notamment de :

- intégrer dans les articles UA, UAb et UL 20 relatif au stationnement, en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, un renvoi aux dispositions du point 5 du chapitre 4 des dispositions générales ;
- préciser pour les zones UC et UEM que l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) ne pourra excéder (50/60) % de la surface de terrain constructible ;
- préciser pour la zone UCf emprise au sol de 300 m² par unité foncière ;
- préciser voies et emprises publiques dans l'article 20. Stationnement ;
- préciser constructions principales dans l'article 9. Règles de hauteur ;
- supprimer « sans construction » pour le point 3.9 de l'article NL2 et 3 qui contredit d'autres points du même article.

14) préférer le présent au futur pour la rédaction de nombreuses règles, notamment celles liées aux clôtures

Afin de clarifier le propos auprès des pétitionnaires, les règles sont rédigées en utilisant le présent au lieu du futur.

15) corriger certaines erreurs matérielles

Il s'agit notamment de :

- rectifier la règle relative au logement dans l'article UL3 pour autoriser uniquement des loges de gardiennage de 40 m² intégrés au volume du bâtiment d'équipement. Il existe actuellement un certain nombre de logements de fonction autres que ceux des gardiens au sein des établissements présents dans la zone UL, par exemple ceux des personnels d'établissements scolaires (collèges, lycées), mais aussi ceux des gendarmes ou encore d'un gérant de camping. Ces logements font plus de 40 m² et ne sont pas intégrés au volume du bâtiment d'équipement.
- rectifier une erreur dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation dans le lexique.

1.2.2.5- Corrections et évolutions au règlement graphique

Le retour d'expérience de l'application du règlement graphique invite à apporter quelques corrections et

évolutions au document afin de faciliter sa lecture et son interprétation et par conséquent, l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces modifications du règlement écrit ne remettent pas en cause son état d'esprit initial ou sa cohérence avec le PADD. On note 13 objets.

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 19 à 77 »

1) ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUb en 1AUb à Poligné

cf § 1.2.2.3 a) de ce document

2) création d'un STECAL Ah / Habitat à Tresboeuf

Le hameau de La Hamonière est situé à proximité de la RD293 rejoignant les bourgs de Saulnières et de Tresboeuf. Il avait été envisagé lors de l'élaboration du PLUIH que ce hameau soit un STECAL AH « habitat »). Cela n'avait pas été retenu car ses capacités de densification étaient estimées trop limitées.

Ce hameau comporte plus de 25 habitations existantes et sa superficie est d'environ 4 hectares. Sa densité (6,5 logements/ha) est donc relativement faible.

Le hameau s'inscrit dans un paysage agricole ouvert, notamment sur sa frange ouest. Il se situe par ailleurs à proximité d'un cours d'eau qui se déverse dans le ruisseau du Bouvon au nord du hameau.

À l'ouest du hameau, une déclaration préalable valant division parcellaire avait toutefois été accordée sur la base du PLU communal toujours en vigueur lors de l'élaboration du PLUIH (parcelles ZC178 et ZC179). 2 permis de construire avaient également été accordés sur ces parcelles avant l'entrée en vigueur du PLUIH. Une construction a vu le jour sur la parcelle ZC179 en 2019 mais pour des raisons personnelles, le pétitionnaire n'a pu réaliser la deuxième construction (ZC178) dans le délai imparti. Il a alors déposé un nouveau PC en 2020 mais refusé sur la base du PLUIH.

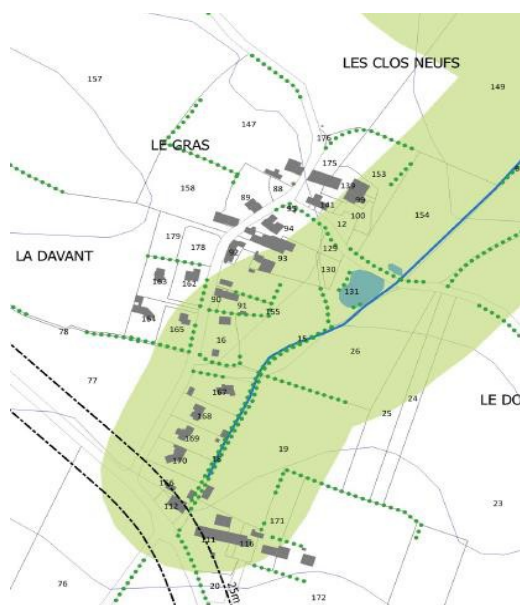
Il s'agit donc de « corriger » cette mauvaise prise en compte lors de l'élaboration du PLUIH en permettant à la construction de la parcelle ZC178 (en densification) de se faire.



Pour rappel, le PLUIH comporte seulement 18 STECAL AH et la collectivité souhaite préserver ce nombre limité essentiel à la préservation des espaces agricoles et naturels du territoire. Il s'agit ici d'un cas exceptionnel.

Le STECAL est strictement délimité autour des constructions existantes. Il intègre la parcelle ZC179 (construite récemment) et la parcelle ZC178 qui constitue le seul potentiel de densification restant dans ce hameau.

Par souci de cohérence du zonage, le « reste » de la zone tampon naturelle située au sud-ouest du hameau est reclassée en agricole (A).



avant modification



après modification

L'annexe n°1 du rapport de présentation est également modifiée pour y intégrer le nouveau STECAL à vocation habitat (AH) Superficie : 39 828 m² ; nombre de constructions principales existantes : + de 25 ; potentiel de constructions nouvelles estimé : 1

3) création d'un STECAL NI / Loisirs au Sel de Bretagne

L'association communale de chasse agréée du Sel de Bretagne porte un projet de volière et de locaux techniques associés au lieu-dit « La Haute Rivière » au Sel de Bretagne. Cette installation a pour objectif de permettre des lâchés de gibier tout au long de l'année.

Il s'agit donc d'une activité de loisirs qui n'est pas autorisée en zone agricole (A). Ce type d'installation peut difficilement prendre place au sein d'un bourg ou d'un STECAL AH. Un STECAL NL est par conséquent nécessaire.

La volière présente une surface de 300 m². Elle sera composée de piquets et de grillages sans dalle béton et sera par conséquent facilement démontable. Le bâtiment technique d'une surface de 20 m² servira à du stockage de matériel. Un local de 20 m² est également prévu pour abriter des moutons.

La superficie du STECAL proposé est de 5 420 m².

Le site se trouve à 1 km au Sud-Est du bourg du Sel de Bretagne. Il s'inscrit dans un paysage agricole très ouvert et ses abords sont peu pourvus en haies bocagères. Les installations risquent donc d'être visibles dans le paysage.

Son implantation se trouve elle-même sur une grande parcelle anciennement agricole d'environ 2 hectares. Selon le propriétaire, le sol superficiel est pauvre avec des roches affleurantes. Il s'agit actuellement d'une prairie de fauche pour "entretenir" ce terrain non clôturé, et donc sans animaux.

Le site se trouve à 300 mètres au sud du ruisseau de la Potinière.

Afin de limiter l'impact paysager du projet de volière, un linéaire bocager est à créer au nord et à l'est du STECAL. Ce linéaire est inscrit dans le plan de zonage en tant que « linéaire bocager à créer ». Le porteur de projet pourra être accompagné par Breizh bocage pour ces plantations.

Un zonage NL et NL1 est créé. Le NL permet la construction des 2 petits bâtiments en dur. Le NL1 permet l'implantation d'une volière (structure légère et démontable facilement).



après modification

L'annexe n°1 du rapport de présentation est également modifiée pour y intégrer le nouveau STECAL à vocation de loisirs (NL et NL1).

Zonage NL ; superficie: 737 m²

Zonage NL 1;superficie: 4 683 m²

Type d'activité et descriptif : Installation de loisirs, projet de volière et de locaux techniques associés pour l'activité de chasse.

Maîtrise foncière et porteur de projet : Association communale de chasse agréée du Sel de Bretagne.

4) création de 4 STECAL Ner / Champs photovoltaïques

cf § 1.2.2.2 de ce document;

5) modification de 2 STECAL Aet et Nc et suppression d'un STECAL Ae

Modification du Stecal NC du site d'enfouissement de déchets non dangereux à La Dominelais

cf § 1.2.1 de ce document

Le site d'enfouissement de déchets non dangereux se situe sur la commune de La Dominelais, à l'Est de la RN137. Les parcelles YV 23 (570m²), YV 17 (6240m²) et YV 18 (5030m²) sont classées en zone N dans le PLUIH car au moment de son élaboration, elles ne faisaient pas partie de l'unité foncière maîtrisée par le gestionnaire du site, l'entreprise Séché Eco Industries, elles n'étaient pas non plus intégrées à l'arrêté d'exploitation du site. Suite à l'acquisition de ces parcelles, le gestionnaire souhaite intégrer ces parcelles enclavées au centre de son site pour optimiser la valorisation de son foncier. Il est donc proposé d'intégrer ces parcelles au STECAL Nc.

Ce site d'enfouissement fait également l'objet d'une révision allégée visant à réduire la marge de recul de 100 à 20 mètres afin de permettre l'aménagement de la frange ouest du site.

Le STECAL Nc couvre désormais une superficie de 615 874 m².

Les autres pièces du dossier de PLUIH seront également modifiées en conséquence et notamment la liste des STECAL (annexe n°1 du tome 3 du rapport de présentation).



avant modification



après modification

Modification du Stecal Aet de la gare de Pléchatel

La gare de Pléchatel fait actuellement l'objet d'un projet d'extension de son parking sur près de 3 400 m² sur sa partie sud. Le terrain, propriété de la SNCF, est en cours d'acquisition par la commune.

Ce secteur est actuellement classé en zone agricole (A) qui permet ce type d'aménagement d'intérêt public. Toutefois, par souci de cohérence de zonage, il est proposé d'étendre le STECAL existant de la gare (Aet) pour intégrer le nouveau parking.

Le terrain concerné par l'aménagement est actuellement en friche. Il est délimité à l'Ouest par la voie ferrée et la Vilaine et à l'Est par la RD42 et quelques bâtiments.

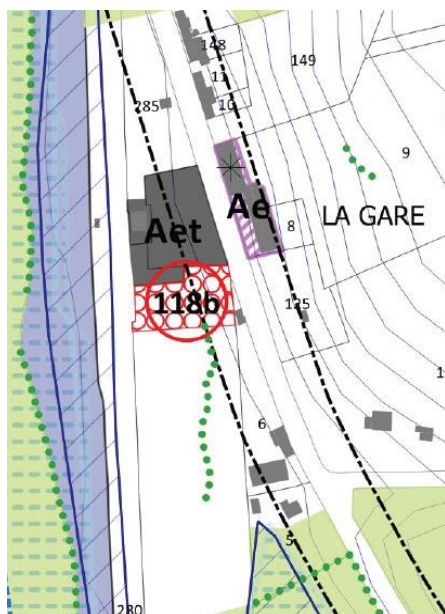
Une haie a été inventoriée au PLUIH sur le site, son intérêt reste toutefois à confirmer. En cas de suppression de la haie, une compensation sera à prévoir dans le projet en comptabilité avec l'OAP bocage.

L'agrandissement du stationnement augmentera la surface imperméabilisée du site. Cette imperméabilisation sera limitée par le choix d'un revêtement perméable.

Le STECAL Aet couvre désormais une superficie de 5 868 m².

Les autres pièces du dossier de PLUIH seront également modifiées en conséquence et notamment la liste des STECAL (annexe n°1 du tome 3 du rapport de présentation).

À noter que l'emplacement réservé n°118b qui avait été prévu à cet effet est réduit à sa partie ouest.



avant modification



après modification

Suppression d'un Stecal Ae au Grand-Fougeray

Un STECAL Ae (activité de menuiserie) avait été identifié dans le hameau Le Grand-Montaudevert au Grand-Fougeray. Suite à l'arrêt de l'activité et au déménagement des occupants, il est proposé de supprimer ce STECAL.

Il s'agit d'un bâtiment en pierre et ardoise avec la propriété attenante.

Les autres pièces du dossier de PLUIH seront également modifiées en conséquence et notamment la liste des STECAL (annexe n°1 du tome 3 du rapport de présentation).

6) modifications de zonage UI à Bain de Bretagne (3), et à Pléchâtel (1)

Quelques ajustements de zones UL (équipements d'intérêt collectif) sont nécessaires.

Ces terrains sont d'ores et déjà urbanisés. Ils sont éloignés de tout périmètre environnemental et ne sont pas intégrés à la trame verte et bleue du PLUi-H. Les zonages UL évoluent sur des superficies limitées.

Le premier concerne le projet de nouveau centre aquatique à Bain de Bretagne. Le stationnement de la piscine actuelle sur lequel le projet va s'implanter (environ 1 500 m²) n'avait pas été intégré à la zone UL. Bien que le zonage actuelle (UBb) permette le projet et que le PC ait déjà été accordé, il est proposé par souci de cohérence de zonage d'inclure cette partie dans la zone UL.



avant modification

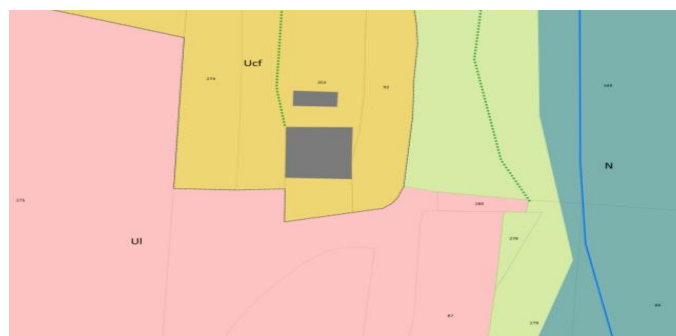


après modification

Le second concerne une erreur matérielle à Bain de Bretagne. Une partie des parcelles YN353 et YN92 (75m²) a été intégrée à la zone UL alors qu'il s'agit d'un jardin privé qui comporte une habitation. Il est donc proposé d'inclure cette partie au zonage Ucf.



avant modification



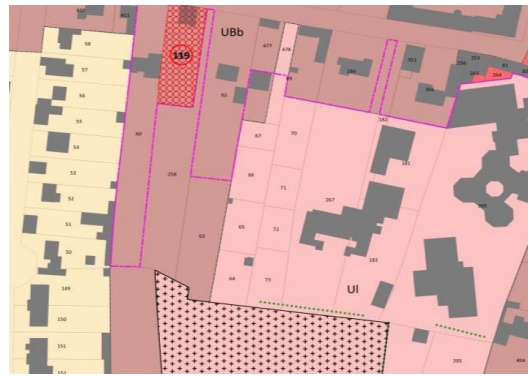
après modification

Le troisième concerne le projet de construction d'une nouvelle école « Henri Guérin » à Bain de Bretagne.

Il est proposé d'inclure les parcelles des « jardins du Véral » où s'implantera la future école. Il s'agit des parcelles AH64, AH65, AH66, AH67, AH70, AH71, AH72, AH73 et une partie sud de la AH69 suivant le nouveau découpage déterminé lors de l'acquisition. Ces parcelles sont actuellement classées en UBb qui permet ce type d'équipement mais il s'agit de conserver une cohérence globale du zonage, UL étant dédié aux équipements d'intérêt collectif.

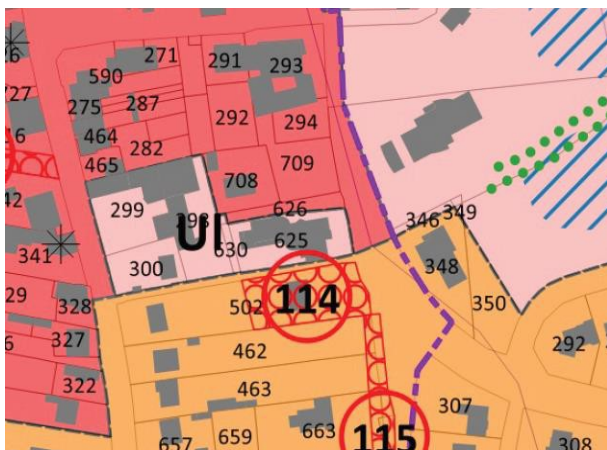


avant modification

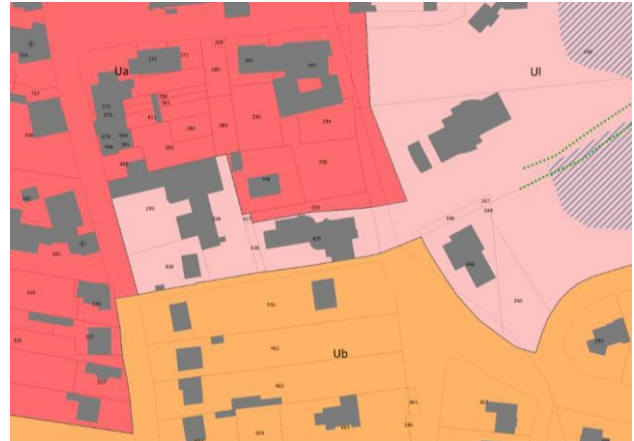


après modification

Le quatrième concerne le secteur d'équipements publics de Pléchâtel. Il est proposé d'intégrer la garderie municipale (parcelle ZC348 et 350 / 1 500m²) en joignant le zonage avec l'école Henri Dès.



avant modification



après modification

7) modification à la marge d'une zone urbaine à Saint-Sulpice des Landes

Ce coeur d'îlot est situé dans le centre-bourg de Saint-Sulpice-des-Landes. Il s'agit de passer une zone Nj d'environ 8 500 m² en zones UA et UB afin de prendre en compte 3 maisons individuelles et leurs annexes validées par différents permis de construire accordés sur la base de l'ancienne carte communale. Les auteurs du PLUi-H n'avaient pas eu connaissance de ces projets lors de l'élaboration du PLUIH. Un zonage Nj a donc été défini par erreur sur ce secteur. Il s'agit donc de mettre à jour le zonage en prenant en compte ces projets.

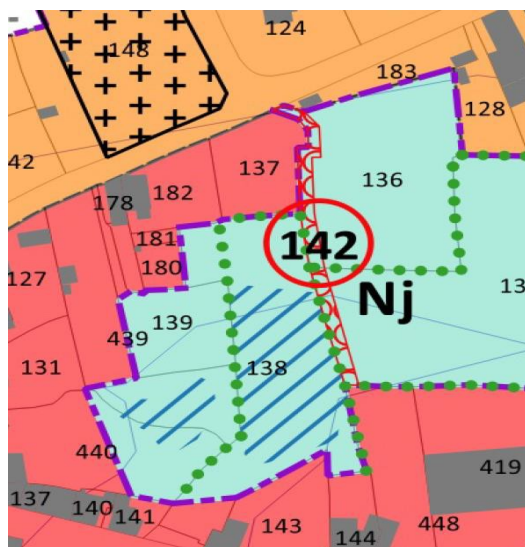
La partie Nord de la parcelle ZI 136 (1 500m²) serait classée en zone UB et la totalité de la parcelle ZI 252 (ex ZI 138) (2 738m²) en zone UA.

Dans un souci de cohérence du zonage, les parcelles ZI 182, 253 et 254 passeraient de UA à UB et les parcelles D 439, 440, ZI 139 et 251 passeraient en totalité en zone UA.

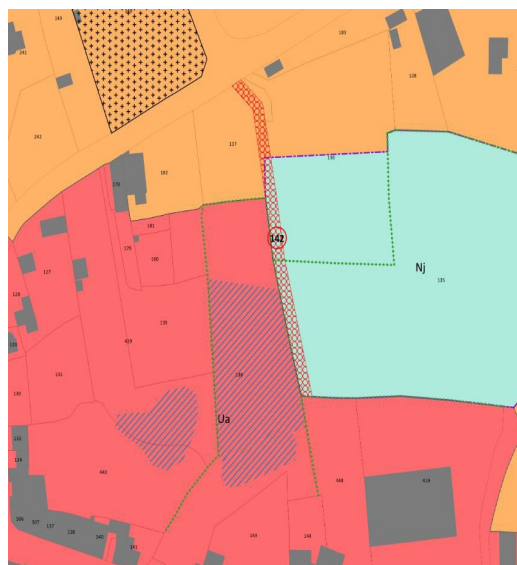
Ce coeur d'îlot mixant plans d'eau, prairies humides, et haies bocagères a été visité lors de l'hiver 2010 dans le cadre de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de la commune et l'étude décrit le site ainsi : « ensemble de 5 petite mares et plans d'eau à proximité directe du bourg. Elles sont entretenues comme un parc. Un cours d'eau a été identifié dans cette zone humide aménagée. Il est busé sous le bourg sur 250 m et rejoint l'Aron à 200 m du bourg. Ces mares peuvent être un habitat de reproduction pour certains amphibiens comme le crapaud commun, la salamandre ou les grenouilles vertes. L'intérêt hydrologique de ce site est un soutien naturel d'étiage ».

La parcelle ZI 252 (ex ZI 138) est une peupleraie, exploitée depuis 2010. Aucune information supplémentaire n'existe sur l'état des sols de cette parcelle depuis l'inventaire des zones humides de 2010. Cette zone humide est donc à confirmer.

Les linéaires bocagers inscrits au PLUIH sont préservés en tant que continuité écologique.
 Les zones humides associées sont maintenues dans le zonage du PLUIH. En cas de destruction de zones humides, des mesures compensatoires seront à prévoir en intégrant la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, notamment en termes de fonctionnalités, en conformité avec le SAGE Vilaine.
 Les zones Ua, Ub et Nj sont donc modifiées et la trame de zones humides est maintenue.



avant modification



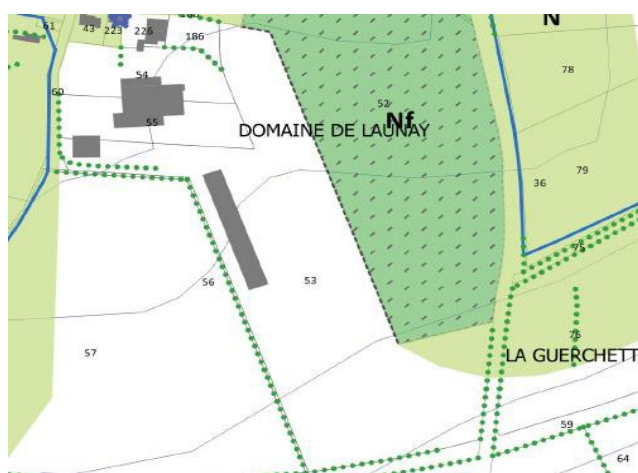
après modification

8) correction de zones N à proximité d'exploitations agricoles

Quelques ajustements de zones agricole et naturelle (A et N) sont nécessaires. Ils visent à permettre des projets de développement d'exploitations agricoles.

Le premier concerne une exploitation située à Launay (GAEC Yojeki) à Bain de Bretagne. Il s'agit de pérenniser un chemin existant informel qui sert aux engins de l'exploitation et lors des ensilages. Le projet vise à rendre ce chemin plus carrossable pour en faire l'accès principal de la ferme et ainsi potentiellement réduire les flux et nuisances pour le village de Launay. 2 000 m² de zone N repassent en A.

le chemin est existant. Il longe une parcelle plantée qui est classée en zone Nf. Cette modification n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement.



avant modification

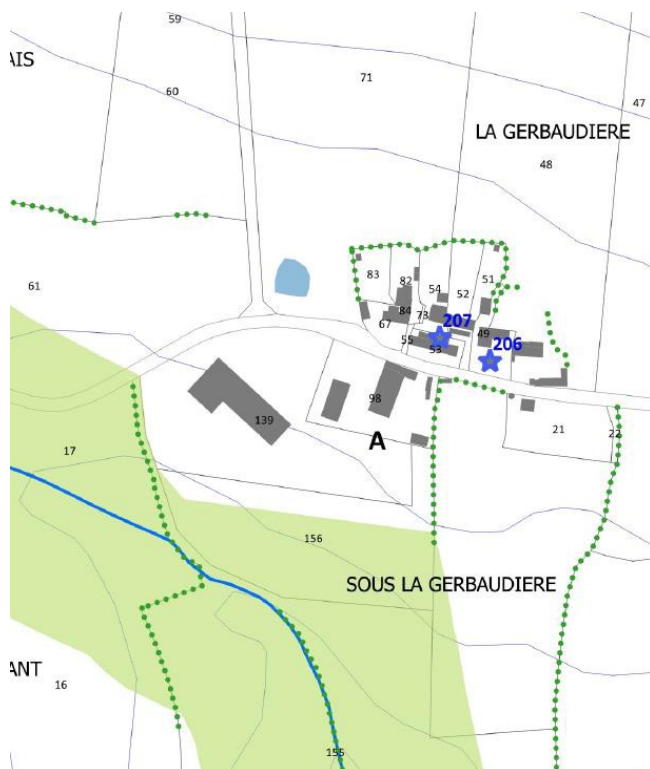


après modification

Le second concerne une exploitation située à La Gerbaudière (GAEC Kera-Lait) à Lalleu. Il s'agit de permettre la construction de 2 nouveaux bâtiments d'exploitation. Environ 8 000 m² de zone N repassent

en zone A.

Le site se trouve à proximité d'un cours d'eau. Ce dernier reste inclus dans la zone N avec une distance de 35 mètres en compatibilité avec les orientations du SAGE Vilaine. Cette modification n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement.



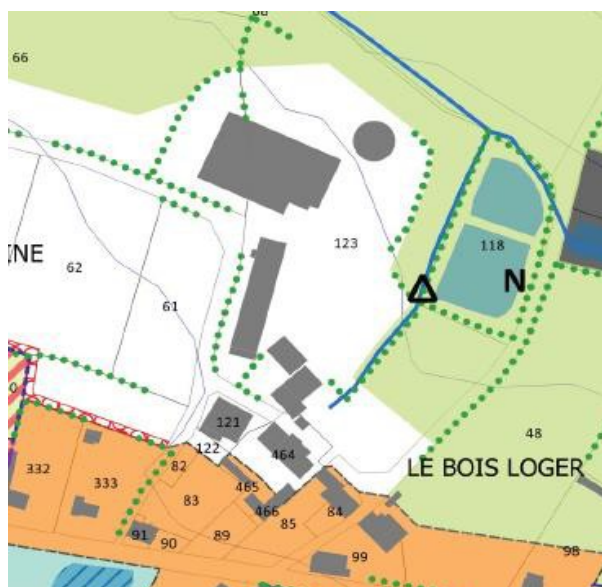
avant modification



après modification

Le troisième concerne une exploitation située au Bois Loger (Toinel) à Tresboeuf. Il s'agit de permettre la construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation. Environ 5 000 m² de zone N repasse en A.

Le site du Bois Loger est utilisé par l'exploitation en tant qu'espace de stockage de matériel et matériaux. Le site se trouve à proximité d'un cours d'eau.



avant modification



après modification

Les 3 sites sont éloignés de tout périmètre environnemental. Afin de limiter l'impact paysager des bâtiments, les haies situées à proximité des projets sont maintenues dans le PLIH.

9) ajouts d'interdiction de changement de destination de commerces en centre-bourg à Tresboeuf, Saulnières, Le Petit-Fougeray, La Bosse de Bretagne

Lors de l'élaboration du PLUIH, de nombreuses communes avaient choisi d'interdire le changement de destination des commerces situés dans leur centre-bourg. Certaines communes avaient toutefois mal interprété cet outil et n'avaient pas retenu cette possibilité. 4 communes souhaitent aujourd'hui appliquer cette disposition. Les commerces concernés sont :

À Tresboeuf :

- Ancienne boulangerie / parcelle AB 416
- Boucherie / parcelle AB 195 (propriété communale)
- Bar / parcelles AB 167, AB 168
- Agence bancaire / parcelles AB 163, 162, 164
- Coiffeur-épicerie / parcelle AB 111

À Saulnières :

- Boulangerie-épicerie / parcelle AA 219 (propriété communale)
- Bar-tabac-restaurant / parcelle AA 10

Au Petit-Fougeray :

- Salon de coiffure / parcelle B 1331
- Bar-tabac-épicerie / parcelle B 1336

À la Bosse de Bretagne :

- Bar-tabac / parcelle AB 60

Ces bâtiments sont tous localisés au coeur des bourgs et sont éloignés de tout périmètres environnementaux. Interdire leur changement de destination favorise le maintien de commerces de proximité et limite donc potentiellement les déplacements dans d'autres communes. L'impact sur l'environnement est donc plutôt positif.

Ces bâtiments sont identifiés dans le plan de zonage par une étoile.

10) ajouts, modifications et suppressions d'emplacements réservés, concernant plusieurs communes.

Plusieurs nouveaux projets sont apparus, d'autres ne sont plus d'actualité ou sont revus à la marge.

À ce titre, il est proposé d'ajouter, modifier ou supprimer un certain nombre d'emplacements réservés.

La majorité de ces emplacements réservés est située au sein des zones urbaines du PLUIH et éloignée de tout périmètre environnemental. Les emplacements réservés localisés en zones agricole ou naturelle ont uniquement pour objectif de créer des chemins doux compatibles avec la vocation de ces zones.

Les modifications envisagées n'ont par conséquent aucun impact significatif sur l'environnement.

Ces emplacements réservés sont identifiés par une trame rouge dans le plan de zonage.

L'annexe 5c. Règlement écrit_annexe_liste des emplacements réservés sera également modifiée.

Bain de Bretagne :

- Modification de l'ER n°119 - Création de voies de desserte afin de désenclaver le coeur d'îlot des abords du cimetière et urbanisation du site - Réduction à la parcelle AH 257, 1139m²

La Couyère :

- Modification de l'ER n°105 - Création d'une voie - Elargissement sur la base du chemin actuel (10 m) parcelles B 875, 876 et 742, 353 m²

- Modification de l'ER n°106 - Création d'une voie - Déplacement du chemin rural et acquisition en vue de favoriser un réaménagement parcellaire des jardins et de préserver l'entrée de bourg - parcelles B 353 et 354, 2297 m²

- Ajout d'un ER n°105b - Amélioration de l'accès au lotissement «hameau du vieux moulin» en projet et protection du jardin - Parcelle B0764, 182 m²

Ercé en Lamée :

- Suppression des ER n°127 et n°128

- Modification de l'ER n°129 / Opération d'habitat à destination des personnes âgées / Ajout de la parcelle

AB 310/ 379 m²

Pancé :

- Modification de l'ER n°40 / Chemin et accès à créer / Passage par les parcelles ZN 91 et 96 / SUP / Passage I3 (Canalisation de gaz)
- Suppression de l'ER n°68 / Chemin à créer / SUP / Passage I3 (Canalisation de gaz)
- Modification de l'ER n°65 et création de l'ER 65 b / Chemin à créer
- Déplacement de l'ER n°42 / Chemin à créer
- Création de l'ER n°55b / Chemin à créer / 4 m de large
- Modification de l'ER n°46 / Chemin à créer / Déplacement à l'ouest de la haie bocagère et prolongement le long de la RD247 vers un arrêt de car

Poligné :

- Création de l'ER n°35 / Création d'une voirie et d'une liaison douce d'une largeur de 6 m / parcelles ZR 136, 122 et 34b
- Création de l'ER n°36b / Création d'une liaison douce d'une largeur de 3 m / parcelles 1432, 1509, 1510, 244
- Modification des ER n°29 (5 756 m²) et n°34 (6 258 m²) pour un projet de maîtrise foncière de ce site par BPLC en vue d'y réaliser une opération d'urbanisation à vocation économique. La création de cheminements doux et la sécurisation routière au niveau de la pointe nord de la parcelle ZR 29 sont également prévues / SUP / Passage I3 (Canalisation de gaz)

Sainte-Anne-sur-Vilaine :

- Modification légère de l'ER n°162b (chemin piéton en bordure de Vilaine) sur sa partie nord (parcelles ZW 216 et ZW 01) et ajout d'une bande de 5 m de large sur la parcelle ZV04 plus au sud / SUP et risques / PPRI

Saint-Sulpice-des-Landes :

- Modification légère de l'ER n°142 / Création chemin piéton coeur d'îlot / Déplacement à l'ouest sur la parcelle ZI 253 (ex ZI 137) / En limite du périmètre MH du Château de la Roche-Giffard

Teillay :

- Création de l'ER n°133b / Création d'une liaison douce le long de la RD 772 en direction de Châteaubriant / 5m de large

Parcelles C 1131, C 1130, C 1124, C 1728

Le Petit-Fougeray :

- Modification légère de l'ER n°25 / Accès coeur d'îlot 2 / Maintien de l'ER uniquement sur la parcelle 311

Le Grand-Fougeray :

- Suppression de l'ER n°156 / Liaison douce Secteur plein Sud - rue Camille de Jourdain / Principe de liaison douce conservé dans l'OAP mais tracé pas encore arrêté / SUP / 3 périmètres MH

Crevin :

- Création de l'ER n°16b / rue des Bleuets côté cimetière parcelle ZB 308, 190 et 325 / Elargir la voie et sécuriser les cheminements doux (6 m de large)

11) ajouts, modifications et suppressions de bâtiments susceptibles de changer de destination,

Suite à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination réalisé lors de l'élaboration du PLUIH, il s'est avéré que plusieurs bâtiments étaient déjà des habitations et que certaines erreurs ou oublis avaient été commis.

À ce titre, il est proposé d'ajouter, modifier ou supprimer un certain nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination.

Tous les bâtiments concernés par ces modifications sont en zone naturelle ou agricole (A et N). Il s'agit de bâtiments à caractère patrimonial. Pour les quelques bâtiments ajoutés à l'inventaire, ils n'ont pas la possibilité de s'agrandir par extension pendant la durée de vie du PLUIH.

Les modifications envisagées n'ont par conséquent aucun impact significatif sur l'environnement. Elles favorisent au contraire la rénovation du patrimoine.

Les annexes au règlement 5d et 5e_liste changements de destination habitation et diversification seront également modifiées.

Bain de Bretagne :

- suppression N°386

La-Bosse-de-Bretagne :

- suppression N°137

- N°142 devient N°147b

- N°143 devient N°147c

Chanteloup :

- décalage N°16

- suppression N°7

La Couyère :

- ajout de 3 bâtiments : N°209b, N°209c et N°209d

- ajout N°222b

La Dominelais :

- suppression N°582

- ajout N°576b

- ajout N°575b

Ercé-en-Lamée :

- suppression N°469

Grand-Fougeray :

- ajout N°597b

- ajout N°605b (projet de fusion avec N°605a et N°606)

12) mise à jour des données bocage

Il s'agit d'une mise à jour de l'inventaire du bocage réalisé lors de l'élaboration du PLUIH.

Les travaux de plantation réalisés lors de l'hiver 2020/2021 ont été intégrés. Les haies qui ont été ou vont pour des permis de construire et permis d'aménager.

À ce titre, il est proposé de mettre à jour les linéaires bocagers protégés en tant qu'élément de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La délibération de prescription du 25 mai prévoyait également la mise à jour des données des cours d'eau. Toutefois, les données disponibles sur le site de la préfecture d'Ille et Vilaine n'ont pas été mises à jour depuis l'approbation du PLUIH. La cartographie des cours d'eau reste donc la même.

Le linéaire de haies bocagères qui avait été inventorié était de 3 135 km, 11 km ont été ajoutés, le linéaire de haies est donc désormais de 3 146 km.

Les modifications envisagées n'ont par conséquent aucun impact significatif sur l'environnement.

Les éléments de continuité écologique sont donc mis à jour sur le plan de zonage.

13) autres points, concernant plusieurs communes

Pléchatel : Décaler et modifier 2 pictogrammes relatifs à des arbres

Un pictogramme relatif au chêne de Breslon à Pléchatel est à décaler car il n'est pas au bon endroit. Il s'agit également d'un arbre remarquable (EBC) et non d'un « bel arbre » (loi paysage) (étoile au lieu du pentagone). À l'inverse, pour l'arbre au sud-ouest (Les Fontenelles), il s'agit d'un « bel arbre » (pentagone au lieu d'étoile).

La Couyère : ajouter une trame « jardin à préserver ». La commune souhaite protéger un jardin afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée Sud du bourg. Il est donc proposé d'indiquer une trame « terrain cultivé et espaces non bâtis » sur les parcelles B 847 (partie sud), 742 (partie sud), 743 et 764. L'incidence sur la préservation du paysage est donc plutôt positive.

Poligné : modifier une marge de recul. Il convient de corriger une erreur matérielle sur le tracé de la marge de recul de la RN137 au niveau de la zone d'activités de Choisel à Poligné. Ce secteur est aujourd'hui occupé par 2 entreprises et le site est entièrement aménagé. Seules des extensions limitées des bâtiments

existants sont encore envisageables côtés Nord et Sud pour une entreprise et côté Est pour l'autre. La marge de recul au niveau des parcelles ZP 21 et 87 et ZP 92) est de 100 mètres alors que les bâtiments ont été construits en 1991, soit avant l'entrée en vigueur de la loi dite « Barnier » du 2 février 1995, à 50 mètres de l'axe de la RN137. Il est donc proposé de mettre la marge de recul de la partie nord de la zone être très prochainement arasées (projets vus sur place) ont été supprimés. Par ailleurs, quelques erreurs d'inventaire ont été constatées sur le terrain, lors du travail sur le SIG, ou dans le cadre de demande d'avis d'activités à 50 m. La partie centrale de la zone d'activités a quant à elle une marge de recul de 75 m et la partie sud, de 50 m. Les modifications envisagées n'ont par conséquent aucun impact significatif sur l'environnement.

Bain de Bretagne : modifier une marge de recul. Il s'agit de corriger une erreur commise lors de l'élaboration du PLUIH. La marge de recul de 100 mètres liée à la RN 137 au niveau du centre d'incendie et de secours de Bain de Bretagne a été supprimée alors qu'aucune étude spécifique n'a été réalisée dans ce sens. Le SDIS a été construit en 2001/2002 en respectant l'implantation des 100 mètres et il n'y a aucun projet de construction dans cette marge. Cette dernière était pourtant bien indiquée dans l'ancien PLU. Il est donc proposé de rétablir la continuité de la marge de 100 mètres au niveau du SDIS.

Le tableau bilan des surfaces par catégorie de zonage, extrait du tome 3 du rapport de présentation du PLUIH est modifié ainsi :

	Zone	AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
		m ²	ha	m ²	ha
Zones urbaines	Ua	1 786 458	178,65	1 791 321	179,13
	UAb	180 751	18,08	=	=
	Ub	6 426 248	642,62	6 436 922	643,69
	UBb	845 040	84,50	838 701	83,87
	UBba	26 257	2,63	=	=
	Uc	1 228 172	122,82	=	=
	Ucf	373 999	37,40	374 073	37,41
	Uea	273 781	27,38	=	=
	Ueb	111 656	11,17	=	=
	Uec	398 422	39,84	=	=
	Uei	1 492 276	149,23	=	=
Zones à urbaniser	Uei1	463 094	46,31	=	=
	Uem	79 924	7,99	=	=
	Uf	1 575 547	157,55	1 578 272	157,83
	1AUb	779 004	77,90	801 935	80,19
	1AUc1	154 507	15,45	=	=
	1AUcf	62 896	6,29	=	=
	1AUea	102 933	10,29	=	=
	1AUec	140 724	14,07	=	=
	1AUei	411 337	41,13	=	=
	1AUI	158 557	15,86	=	=
	2AUb	433 057	43,31	401 838	40,18
Zones agricoles	2AUC	97 628	9,76	=	=
	2AUe	338 197	33,82	=	=
	A	0	29 110,77	291 089 696	29 108,97
	Ae	274 936	27,49	274 570	27,46
	Ae1	71 848	7,18	=	=
Zones naturelles	Aet	586 116	58,61	589 589	58,96
	Ah	748 728	74,87	788 556	78,85
	N	136 949 613	13 694,96	136 380 786	13 638,08
	Nc	909 473	90,95	921 201	92,12
	Nf	14 321 546	1 432,15	=	=
	Nj	507 746	50,77	498 805	49,88
	NI	39 343	3,93	40 080	4,01
	NI1	567 860	56,79	572 543	57,25
	NI2	43 895	4,39	=	=
	Nle	209 969	21,00	=	=
	Nle1	277 469	27,75	=	=
Territoire	Nn	2 003 931	200,39	=	=
	Ner			543 392	54,34
		466 560 636,40	46 656,06	466 572 039	46 657,20

De façon synthétique, il donne les valeurs suivantes :

	Avant modifications (ha)	Après modifications (ha)	Ecart (ha)
Zones urbaines (U)	1526,17	1527,38	1,21
Zones à urbaniser (1AU et 2AU)	267,88	267,04	-0,84
Zones agricoles (A)	29278,92	29281,42	2,5
Zones naturelles (N)	15583,08	15581,36	-1,72
Territoire :	46656,05	466657,2	

1.2.3- Modification N°2, ouverture à l'urbanisation à Poligné

Se reporter au § 1.2.2.3 modification de l'OAP « Résidence du Bois Glaume » à Poligné

1.3 Impacts prévisibles sur l'environnement des projets d'évolution du PLUIH

Le territoire de Bretagne Porte de Loire Communauté est concerné par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), site Natura 2000 au titre de la Directive Européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite "Directive Habitats" : "Marais de Vilaine" d'une superficie de 10 891 hectares. Sur BPLC, seule la commune de Sainte-Anne-sur-Vilaine est concernée par cette zone protégée situées au Sud-Ouest du territoire.

Se trouvant en plaine inondable, cette ZSC concentre à la fois des milieux secs et humides. Cette diversité environnementale permet à de nombreuses espèces de se développer.

On y trouve plusieurs espèces de libellules et de poissons, mais aussi des loutres d'Europe et des espèces inscrites à l'annexe II « Habitats-Faune-Flore ».

La notice de présentation montre que les modifications apportées au PLUIH n'ont aucune incidence sur le site Natura 2000 « Marais de Vilaine » ni sur celui de la « Vallée du Canut » situé sur le territoire de Vallons de Haute-Bretagne Communauté.

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE) en vigueur pour la période 2016-2021 a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Vilaine (SAGE) en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne en vigueur couvre la période 2016-2021. La Communauté de communes est intégralement comprise dans le périmètre du PGRI. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Bretagne a été adopté par le Conseil régional le 18 décembre 2020.

Au regard des caractéristiques du projet de modification, l'analyse de la compatibilité avec ces documents supra-communaux présentés pages 3 à 23 du Tome 3 du rapport de présentation du PLUIH en vigueur n'est pas remise en cause. Les projets de modification ne vont pas l'encontre des objectifs fixés par ces documents.

Aucune des évolutions présentées ici ne remettant en question les critères, indicateurs et modalités de suivi exposés pages 155, 156 et 157 du Tome 4 du rapport de présentation du PLUIH en vigueur, les modalités d'évaluation du PLUIH restent donc les mêmes.

L'évaluation environnementale a porté sur une analyse des enjeux environnementaux présents sur le territoire (agriculture, site Natura 2000, zones humides, ...). Au regard des caractéristiques des motifs de la modification, ces derniers ne vont pas l'encontre des objectifs fixés dans le PADD et dans les documents d'ordre supérieur, et notamment les orientations visant à la protection des espaces naturels et agricoles.

La présente modification n'engendre par conséquent pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLUIH en vigueur.

1.4- Concertation préalable

La révision allégée N°1, la modification N°1 et la modification N°2 ont bénéficié de concertations préalables prescrites par des délibérations communautaires.

A l'issue de ces concertations, par délibérations, le conseil communautaire a constaté que les actions de concertation ont bien été réalisées. Il en a alors tiré le bilan qui dans chaque cas a conduit à un état « néant ».

1.5- Cadre juridique et réglementaire de l'enquête

L'article L.153-33 du code de l'urbanisme précise que la révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

La définition, le contenu du PLU et son élaboration sont encadrés par les articles L.151-1 à 153-60 et R.151-1 à R.151-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-19 précise que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique selon les formes et modalités prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

La présente enquête publique est régie par les textes suivants :

- Code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- Code de l'urbanisme, articles L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants,
- Code de la construction et de l'habitation,
- Code général des collectivités territoriales, article L.5217-2,
- Loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement,
- Arrêté du Président de Bretagne Porte de Loire Communauté du 22 septembre 2021, portant ouverture de la présente enquête publique,
- Arrêtés préfectoraux de 23 novembre 2015 et du 23 décembre 2016, relatifs aux compétences et à la création de la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté »

1.6- Evolution des documents d'urbanisme par l'application des 3 projets d'évolution

Les projets de la modification N°1, de la modification N°2 et de la révision allégée du PLUIH se traduisent par une évolution de ses documents suivants :

- le rapport de présentation ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- le règlement littéral ;
- le règlement graphique ;
- les annexes ;
- les délibérations et arrêtés attachés au PLUIH.

Les procédures « modification de droit commun » et « révision allégée » qui s'appliquent ici, se traduisent par :

- l'arrêt des projets par des délibérations du conseil communautaire ;
- la notification des projets aux personnes publiques associées ;
- l'organisation d'une enquête publique ;
- l'approbation in fine par le conseil communautaire.

Les modifications seront rendues exécutoires à l'issue des mesures de publicité et d'information (articles L.153-23 à 153-26 du code de l'urbanisme).

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1- Organisation de l'enquête

Par courrier adressé au Président du Tribunal administratif de Rennes et enregistré le 16 juillet 2021, Monsieur le Président de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet. Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal administratif de Rennes a désigné le 27 juillet 2021, Monsieur Guy Appéré, inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par Monsieur le Président de BPLC le 22 septembre 2021. Il en définit les modalités d'organisation, dont la période d'enquête, du vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au vendredi 26 novembre 2021 à 12h00, soit une durée de 35 jours pleins consécutifs.

Un dossier d'enquête, en format papier et en format numérique, et un registre ont été tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes à Bain de Bretagne et dans les mairies des communes de Poligné et de La Dominelais pendant toute la durée de l'enquête et aux horaires d'ouvertures habituels de ces organismes au public.

Ce dossier était également consultable sur le site <http://www.registre-dematerialise.fr/2682> et sur le site Internet de la communauté de communes <http://www.bretagneportede Loire.fr>.

Durant la période de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions directement sur le registre dématérialisé, sur les registres prévus à cet effet en mairie de La Dominelais, de Poligné et dans les bureaux de la communauté de communes aux heures d'ouverture de celles-ci ou en les adressant directement au commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences, par voie postale en mairie et par voie électronique (urbanisme@bretagneportede Loire.fr).

2.2- Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public, sous sa forme papier et sous sa forme numérisée contenait les pièces suivantes :

- délibération du conseil communautaire, datée du 25 mai 2021, prescrivant la modification N°1 du PLUIH,
- délibération du conseil communautaire, datée du 25 mai 2021, prescrivant la révision allégée N°1 du PLUIH,
- arrêté du Président de la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté », daté du 1er juin 2021 et prescrivant la modification N° 2 du PLUIH,
- délibération du conseil communautaire datée du 14 septembre 2021 et son annexe tirant le bilan de la concertation préalable, relative aux modifications n°1 et 2,
- délibération du conseil communautaire, datée du 6 juillet 2021 et son annexe, tirant le bilan de la concertation préalable et relative à la révision allégée N°1 et arrêtant ce projet,
- notice explicative des modifications N°1 et N°2,
- notice explicative de la révision allégée N°1 et son étude « loi Barnier », décision du Tribunal administratif de Rennes, datée du 17 juillet 2021 désignant le commissaire enquêteur,
- arrêté du Président de la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté », daté du 22 septembre 2021 et portant ouverture de cette enquête publique,
- copie des parutions presse,
- copie des avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées (avis repris dans ce document),

- avis d'enquête publique,
- plans modifiés des servitudes d'utilité publique
- annexes : servitudes d'utilité publique,
- règlement écrit modifié

Trois registres ont été déposés respectivement en mairie de Poligné, en mairie de La Dominelais et au siège de la communauté de communes.

2.3- Publicité de l'enquête

Les mesures de publicité ont été effectuées, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, de la façon suivante :

- affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique à la porte de la communauté de communes et de chacune des mairies des 20 communes membres de BPLC,
- publication sur le site Internet de la Communauté de communes,
- publication sur plusieurs supports municipaux (sites Internet, facebook,...).

De plus, cet avis d'enquête a aussi fait l'objet des parutions réglementaires dans la presse : (2 parutions dans 2 journaux).

- Ouest-France, le 7 octobre 2021 puis le 23 octobre 2021,
- 7 Jours les petites affiches, le 9 octobre 2021 puis le 23 octobre 2021,

On a aussi noté, un article rédactionnel paru dans Ouest-France et la rubrique « infolocale de Ouest-France le 11 octobre 2021.

2.4- Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences physiques en mairie :

- le vendredi 22 octobre 2021, de 9h00 à 12h00, ouverture de l'enquête publique, au siège de la communauté de communes à Bain de Bretagne,
- le lundi 8 novembre 2021, de 9h00 à 12h00, en mairie de La Dominelais,
- le samedi 20 novembre 2021, de 10h00 à 12h00, en mairie de Poligné,
- le vendredi 26 novembre 2021 de 9h00 à 12h00, clôture de l'enquête publique, au siège de la communauté de communes à Bain de Bretagne.

Indépendamment de ces permanences, il a aussi rencontré :

- le 25 août 2021 à 9h30, Monsieur Jean-François Rault, chargé de mission urbanisme, habitat, environnement à BPLC et Madame Frédérique Dindault, directrice générale des services de BPLC pour une présentation du dossier et la définition des modalités de l'enquête publique ;
- le 19 octobre 2021 à 9h30, Monsieur Jean-François Rault, Madame Catherine Allain, Vice-Présidente de BPLC en charge de ce dossier, Madame Laurence Roux, Maire de la commune de Tresboeuf, pour une visite de quelques sites.
- le 8 novembre 2021 à 8h00, Monsieur Couturier, Directeur du site Séché Eco-Industries à La Dominelais et Monsieur Jean-Eric Berton, Maire de la Commune de La Dominelais, pour une présentation détaillée de la demande de l'entreprise.
- Le mercredi 24 novembre 2021 à 11h00, Madame Nadine Dréan, Maire de la commune de Grand-Fougeray pour des points particuliers concernant cette commune.
- Le lundi 29 novembre 2021 à 10h00, Monsieur Jean-François Rault et Madame Catherine Allain, pour un point de situation et la présentation commentée d'une première version du procès-verbal de synthèse de l'enquête.

Madame Delphine Vieuxbled-Hardy, inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur a participé pour observation à la plupart de ces séquences.

2.5- Bilan chiffré de l'enquête publique

L'enquête publique préalable à la demande de modification du PLUIH présentée par la Communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté, a donné lieu à :

- 2 observations portées au registre mis à la disposition du public en mairie de La Dominelais,
- 3 observations portées au registre mis à la disposition du public en mairie de Poligné,
- 8 observations portées au registre mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes.

Les courriers reçus dans les délais de l'enquête ont été joints aux observations écrites.

Le registre dématérialisé a collecté 32 observations, parmi lesquelles on remarque 2 reprises du registre déposé à Bain de Bretagne et 2 reprises du registre déposé à La Dominelais, on remarque aussi un doublon (observations N°19 et N°32). Ce qui porte leur nombre à 27 observations nouvelles.

Enfin, lors des 4 permanences, le commissaire enquêteur a recueilli 15 observations orales.

Au bilan, on notera que **cette enquête publique a recueilli 55 observations** différentes dont 40 formulées par écrit et 15 formulées oralement.

Enfin, on pourra aussi relever que le registre dématérialisé a vu 1 693 visiteurs, 864 consultations et 32 observations. Sa fréquentation s'est accentuée dans les derniers jours de l'enquête.

Climat de l'enquête.

Les conditions d'accueil du public ont été très satisfaisantes. Le public a pu exprimer ses observations et faire valoir son point de vue.

A chaque fois que cela a été souhaité, l'assistance des agents de la communauté de communes a été obtenue et ses agents ont fait preuve, à la fois, des compétences techniques nécessaires et de pédagogie.

Le ton a toujours été courtois.

2.6- Procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse

Lors d'une réunion organisée le 29 novembre 2021 à 10h00 au siège de la communauté de communes, le commissaire enquêteur a rencontré Madame Catherine Allain, Vice-Présidente de Bretagne Porte de Loire Communauté en charge du PLUIH et Monsieur Jean-François Rault, chargé de mission urbanisme, habitat, environnement à BPLC, pour un point de situation. Cette rencontre a permis la lecture commentée d'une première version du procès-verbal de synthèse.

En application des dispositions de l'article R. 13-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire, dans les 15 jours calendaires qui suivent la remise de ce procès-verbal de synthèse, son mémoire de réponse aux observations formulées par les personnes publiques associées ou consultées, par le public et par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage, de répondre à chacune des observations formulées, en s'attachant à prendre en compte chacun des aspects qu'elles abordent. Il a rappelé aussi que de la qualité des réponses fournies dépend pour une part son avis personnel qui sera formulé par le rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse définitif le 1er décembre 2021 par courrier électronique et demandé au pétitionnaire de bien vouloir en accuser réception, ce document est annexé, avec son mémoire en réponse, au rapport final, et sera ainsi rendu public.

Bretagne Porte de Loire Communauté a remis son mémoire en réponse par voie électronique, le 9 décembre 2021 par une version provisoire, confirmée par un envoi électronique, le 15 décembre 2021.

3- OBSERVATIONS FORMULEES – REPONSES - APPRECIATIONS

Ce chapitre reprend, pour chacun des 3 objets de la présente enquête publique, les avis exprimés par les personnes publiques associées ou consultées ainsi que les observations formulées par le public.

Pour une lecture plus aisée, ces informations sont ici résumées, le lecteur est vivement invité à prendre connaissance de leur texte complet en se reportant à la pièce du dossier « avis des PPA » et au procès-verbal de synthèse.

Ce chapitre propose un classement par thèmes et les avis et observations formulées sont accompagnés des réponses apportées par Bretagne Porte de Loire Communauté par son mémoire et par les appréciations du commissaire enquêteur.

Ce chapitre constitue ainsi une première analyse du projet.

3.1- Révision allégée

Il s'agit de la demande de la Société Sèche Eco-Industries d'aménager des parcelles à La Dominelais, dans la bande de recul des 100 mètres par rapport à la RN 137.

cf document A5 « révision allégée, notice explicative pages 8 à 28 »-

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- MRAe : le futur défrichement de la parcelle récemment acquise risque d'entraîner la perte d'un habitat naturel et non seulement du point de vue paysage.
- Commune de La Dominelais : des camions accèdent au site également par le nord et par le hameau de la Primaudais (différent de l'accès au site présenté par le dossier)
- DDTM et Pays des Vallons de Vilaine sont OK
- Syndicat Chère – Don – Isac (09/09/2021) : ce secteur se trouve sur l'une des rares masses d'eau en bon état écologique (DCE), des mesures d'accompagnement des travaux devront garantir la maîtrise du maintien en bon état du petit cours d'eau et pour limiter l'artificialisation des terres et l'imperméabilisation.

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur :

- Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet, réunion à laquelle participait notamment la DDTM, fait état d'un avis favorable (M. Saillenfest). La formalisation de l'avis de DDTM aurait été utile.
- Entretien du 8 novembre 2021. Lors de cet entretien, le directeur du site, Monsieur Couturier, a indiqué que l'acquisition de cette parcelle, en l'occurrence boisée, avait pour but de constituer un ensemble foncier complet et sans enclave. L'entreprise n'a aucun projet de défrichement qui de toutes façons devrait faire l'objet d'une demande préalable. En conséquence, les habitats naturels que cette parcelle boisée représente, ne sont pas menacés.
- Concernant la maîtrise du bon état du petit cours d'eau, Monsieur Couturier a rappelé les mesures de suivi de la qualité des eaux superficielles et des ruisseaux de la Primaudais et du Gras, la transmission régulière de leurs résultats aux services compétents. Il ajoute qu'il n'est pas prévu d'artificialiser ou imperméabiliser les terres et donc que les travaux envisagés ne sont pas de nature à perturber la qualité de ces eaux.
- Dans le cadre de l'autorisation d'exploiter en vigueur qui court actuellement jusqu'en 2030, l'entreprise est tenue d'assurer l'entretien écologique du site pendant 30 ans après l'échéance de cette autorisation d'exploiter.
- Concertation préalable : le document A5, « bilan de la concertation », rappelle les modalités prescrites pour cette concertation ainsi que les actions complémentaires. Les actions de concertation prévues ont été réalisées, mais il convient d'observer qu'aucune observation n'a été reçue.

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- BPLC prend note de cette observation du syndicat Chère-Don-Isac bien que sans objet pour ce

projet.

- BPLC prend note des observations du commissaire qui ne remettent pas en question les fondements de la révision allégée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les informations délivrées par le directeur du site, Monsieur Couturier, sont satisfaisantes et répondent aux observations des PPA relatives au défrichement éventuel et de la qualité des eaux.

3.2- Evolution du soutien au logement locatif social

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 79 à 81 »-

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- Commune de Bain de Bretagne : Avis favorable aux projets d'évolution dans la globalité sauf sur le point de la suppression des aides en faveur du logement social hors du périmètre de centralité sur Bain de Bretagne.

Observations du public :

- Observation n°3 (registre dématérialisé)
« Néotoa, bailleur social sur le territoire. La suppression des aides financières de la CC sur Bain et Crevin en extension urbaine implique la suppression des aides du Département d'Ille-et-Vilaine. Cette double conséquence va fortement fragiliser l'équilibre des opérations de logements [...] »

Observations et questions du commissaire enquêteur :

- Quelles sont les obligations réglementaires de chacune des communes (% de logements sociaux) ?
- Quel est le niveau de satisfaction de ces obligations par commune (% de logements sociaux livrés) ?
- Quels sont les objectifs alloués par le PLH à chaque commune ?
- Quelles sont les mesures complémentaires pour accompagner l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux dans les 17 communes (pour les actifs : transport vers lieux d'emploi, garde de jeunes enfants, ...services de santé pour les seniors, par exemple) ?
- L'approche présentée est uniquement financière et pas assez orientée vers les finalités du logement social mais sans services complémentaires le risque n'est-il pas grand que des logements sociaux ne soient pourvus ?

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- BPLC prend note de la remarque de la commune de Bain de Bretagne et celle de Neotoa. Ce point sera discuté en commission habitat et en conférence intercommunale des maires.
- Le territoire n'est pas soumis à la loi SRU, il n'y a donc pas d'obligation réglementaire. Le SCoT du Pays des Vallons de vilaine fixe toutefois des règles qui sont reprises dans le PLUiH.
- La part de logement locatif social de chaque commune et les objectifs sont rappelés.
- Le parc de logements du bailleur de Neotoa, qui dispose d'environ la moitié du parc LLS sur BPLC, a un taux de vacance de l'ordre de 2% et il y a actuellement 4 demandes pour 1 logement sur le territoire.
- Par ailleurs, les objectifs de LLS 2020-2026 sur les 17 autres communes sont à relativiser. Il s'agit seulement de 48 logements.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées permettent de constater que les objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les « petites » communes sont modestes et que la demande existe. A ce titre le projet de soutenir les opérateurs dans leurs projets dans ces « petites » communes est pertinent.

Je note toutefois l'absence probable de mesures complémentaires (pour les actifs : transport vers lieux d'emploi, garde de jeunes enfants, ...services de santé pour les seniors, par exemple) pour accompagner ce soutien financier aux projets de LLS.

Je note aussi que le débat sur le maintien des aides actuelles pour les projets à Bain de Bretagne n'est pas clos.

3.3- Création d'une OAP Energie

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative page 83 » et document 3b « OAP thématiques Energie »

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- MRAe : Stecal énergie, mise en œuvre d'une démarche d'évitement plus systématique
- Chambre d'agriculture : Création de Stecal NER, bien que défavorable au principe du photovoltaïque au sol pas d'opposition si les parcelles ont perdu définitivement leur capacité agricole. Le critère de friche agricole est à revoir car la friche agricole est facile à organiser et le délai de de 5 ans est trop court :
 - Grand-Fougeray : pourquoi ces parcelles ne sont-elles pas exploitées alors que les voisines le sont ? Avis défavorable car les parcelles n'ont pas perdu leur vocation agricole et le délai de 5 ans est trop court.
 - La Dominelais : RAS
 - Bain de Bretagne : pas d'opposition mais site proche d'une exploitation et d'installations agricoles donc à prendre en compte
 - Teillay : pas d'opposition si le projet ne nécessite pas de compensations environnementales (bois, mares, zones humides) qui consommeraient des surfaces agricoles.
- Syndicat Chère – Don – Isac (09/09/2021)
 - Site de Teillay (page39 du rapport), il est rappelé que toute destruction de zone humide inférieure à 1000 m² est interdite par le SAGE. Par ailleurs la complexité de la démarche ERC est soulignée.
 - Commune de Chanteloup : avis favorable (4 abstentions) sous réserve de supprimer de la carte des OAP énergie, le symbole « site potentiel » des éoliennes sur la commune de Chanteloup.
 - Commune de Grand-Fougeray : Avis favorable sauf la création d'un Stecal activité (énergie) à Conzais pour photovoltaïque.
 - Commune de La Dominelais : RAS sauf 2 élus qui s'opposent au projet photovoltaïque (zonage Ner).

Observations du public :

- Observations écrites N°16 (Pineau) ; 17 (Fouillard) ; E 20 (Vannier) ; E23 (Lavoué) ; E27 (TSE) ; E28 (Guillon) ; E29 (Vialla LPO) ; E30 (Mérot) ; E36 (Rouinsard) ; E39 (Boilot-Lefevre)
- Observations orales N° 6 et 10 (Rouinsard - succession Ferré) ; 11 (Bégouin)

Ces observations peuvent se synthétiser ainsi :

- Opposition aux développement de champs photovoltaïques et considérations générales sur la consommation de foncier dans les territoires ruraux
- Le site de Conzais, comme ceux de La Dominelais et de Bain de Bretagne sont devenus des réservoirs de biodiversité, d'intérêt majeur. Il est inconcevable de poursuivre des projets photovoltaïques sur des zones agricoles ou naturelles. D'autres sites (zones d'activités et parkings) sont plus adaptés.
- D'autres expriment leur souhait d'être associés à une concertation le plus en amont possible pour tout projet photovoltaïque ou éolien dans leur secteur.
- Le bureau d'études, porteur du projet photovoltaïque à Grand-Fougeray, remet une note concluant à l'intérêt de son projet.
- Des propriétaires de terrains à Grand-Fougeray souhaitent que le projet photovoltaïque à Conzais aboutisse, pour qu'elles puissent vendre leurs terrains.

Observations et questions du commissaire enquêteur :

- Expliciter le paragraphe « Au même titre que les autres OAP, l'OAP « Énergie » est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que l'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution. La norme est exprimée

ici dans les chapitres « recommandations de BPLC ». D'autres chapitres rappellent uniquement le « contexte » ou ont une valeur incitative (« incitations de BPLC »).

- Quelle est la signification exacte des termes « recommandation » et « incitation » ? En effet il est d'usage dans les enquêtes publique, d'appeler « recommandation » une dispositions qui est suggérée mais non imposée. Pour une compréhension meilleure, ne serait-il pas judicieux de remplacer le mot « recommandation » par celui de « demande » ?
- Faut-il comprendre qu'un projet de parc solaire hors de l'un des 4 Stecal ENR proposés serait refusé ? Quelle serait alors la valeur juridique d'un tel refus ?
- Quid du projet de Pléchatel qui « constitue un réel potentiel » ? Quid d'autres projets qui pourraient être déposés ailleurs sur des friches ?
- Certaines « demandes » semblent difficiles à imposer, par exemple celles du § « choisir une conception architecturale bioclimatique ». Comment imposer cette réflexion ?
- Les « demandes » proposées auront pour conséquence de réduire le nombre de projets de parcs solaires ou éoliens, pour lesquels les permis de construire ou autorisations d'exploiter sont accordés par arrêtés du Préfet. Cette réduction peut contrarier l'atteinte des objectifs nationaux. L'avis des services étatiques a-t-il été recherché sur ce point particulier ?
- Parcs solaires, parcs éoliens et installations de méthanisation, avant autorisation préfectorale, les projets font l'objet d'une enquête publique qui prend en considération, outre le respect du PLU, les aspects environnementaux. Faut-il comprendre que par cette évolution, c'est la compatibilité des projets potentiels avec les documents d'urbanisme qui sera ainsi déterminée ?

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- La demande de la commune de Chanteloup sera prise en compte.
- BPLC prend note de la remarque. Gd Fougeray et précise que le STECAL est maintenu mais il sera précisé dans l'OAP « énergie » que le projet pourra être autorisé sous réserve d'une étude environnementale poussée concluant à un impact limité. Une réunion sera organisée entre la commune et les services de l'Etat sur ce projet en février 2022.
- En réponse à la MRAE, BPLC considère qu'une démarche ERC plus fine doit être réalisée à l'échelle de chaque projet comme cela a été fait pour le projet de La Dominelais. Le zonage Ner suit les conclusions de l'étude d'impact environnemental du site. Il prévoit notamment l'évitement du secteur nord-ouest favorable à la flore patrimoniale, la conservation et le renforcement de la haie au nord du site, l'évitement de la zone humide boisée et des mares du secteur sud-ouest et l'évitement et la recréation de secteurs favorables à l'avifaune patrimoniale sur la partie sud-est. La nouvelle haie est indiquée dans le zonage du PLUi-H.
- BPLC maintient le délai de 5 ans et rappelle qu'il est également indiqué dans l'OAP « énergie » : « *justifiée par des études agronomiques des sols* ».
- Si de nouveaux enjeux floristiques sont apparus dans le périmètre Ner, cela relève de la responsabilité du porteur de projet qui devra prendre des mesures d'évitement. À l'échelle du PLUiH, il est en effet difficilement envisageable de créer des « micro-pastillages » de zone N au milieu d'un STECAL.
- Les projets de centrale photovoltaïque répondent au besoin de produire localement de l'électricité issue de sources renouvelables. Les efforts sur la rénovation énergétique, les mobilités alternatives, le photovoltaïque sur les toitures sont en cours mais ne suffiront pas à répondre aux besoins croissants en électricité qui remplace ou remplacera peu à peu d'autres sources d'énergie (fioul, essence, gaz, ...). Le photovoltaïque au sol et en toiture sont de ce point de vue complémentaire.
- L'OAP énergie rappelle l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme qui impose de végétaliser ou d'équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable les nouvelles constructions de plus de plus de 1000 m2 d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel ou artisanal ou au stationnement public couvert.
- BPLC souhaite maintenir un strict niveau d'exigence et de sélection des sites.

- Les contributions aux études environnementales sont très intéressantes et seront transmises aux porteurs de projet. Les études d'impact environnemental viendront confirmer ou infirmer ces éléments.
- Il est également rappelé que la mise en place d'un STECAL Ner ne vaut pas accord de permis. Les PC seront instruits par l'État avec avis de la MRAE. En cas d'impact environnemental trop important, ces projets pourraient être refusés. En cas d'impacts limités, des mesures d'évitement ou de réduction pourront être prises
- L'objet de l'OAP énergie est de mieux informer la population et d'apporter à BPLC un outil synthétisant les enjeux liés à l'implantation de nouvelles éoliennes sur son territoire.
- La possibilité de compléter la cartographie de l'OAP « énergie » sera étudiée en fonction des données disponibles
- Seules les « recommandations » sont obligatoirement à prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Les incitations n'ont pas de valeur juridique. BPLC rejoint toutefois l'observation du commissaire et souhaite remplacer « recommandation » par « prescription » et « incitation » par « recommandation ».
- En zone N et A, les centrales solaires au sol inférieures à 250 kWc restent autorisées. Celles supérieures à 250 kWc seraient refusées. En cas de projet supérieur à 250kWc situé en zone N ou A et respectant les principes de l'OAP « énergie » (par exemple celui du délaissé routier de Pléchâtel qui ne fait actuellement l'objet d'aucun projet), de nouveaux STECAL Ner pourraient être intégrés par des modifications ultérieures du PLUiH. L'objectif de la modification du règlement écrit sur ce point est d'apporter à BPLC un droit de regard au cas par cas.
- C'est l'intérêt Les OAP ont l'intérêt d'être plus souples dans leur rapport de compatibilité que le règlement et son rapport de conformité. Il s'agit de recommandations sur lesquelles une négociation peut s'appuyer entre les porteurs de projet et la collectivité
- BPLC partage les objectifs nationaux, mais ils doivent être poursuivis en étant vigilant sur la capacité accueil des territoires et en donnant un droit de regard aux élus locaux.
- La DDTM n'a pas formulé d'avis sur ce point
- Les projets devront être compatibles, voire conformes avec le PLUiH.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note des réponses apportées par BPLC, réponses qui me paraissent pertinentes.

J'en retiens que les projets de parcs photovoltaïques supérieurs à 250 kWc devront être réalisés sur des STECAL Ner. Je rappelle que lors des enquêtes préalables aux autorisations préfectorales, ces projets devront respecter les documents d'urbanisme et conduiront des évaluations environnementales poussées.

Je retiens aussi la volonté de BPLC de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux tout en conservant un droit de regard sur les projets pouvant impacter son territoire.

Enfin, je m'étonne que les services de l'État n'aient pas fait connaître leur avis argumenté sur ce projet de création de ce type STECAL dès lors qu'ils ont été associés.

3.4- Modification ou suppression d'OAP existantes

3.4.1- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUB en 1AUB à Poligné, « Le Bois Glaume »

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 22 à 25 et pages 84 à 86»

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- Chambre d'agriculture 04/08/2021 et 16/09/2021 : densité minimale de chaque tranche > = 15 logements à l'hectare (et non 13) et densité moyenne de l'ensemble >=18 logements à l'hectare.
- MRAE 21/10/2021 : démontrer qu'il n'y a pas d'alternative possible sur les communes voisines.
- Commune de Poligné : confusion de lecture entre les pages 23 et 24 de la note B1 car plusieurs « îlots B » apparaissent. Le texte de la colonne de gauche page correspond à la photo page 24. Il est proposé de rajouter en bleu : « l'actuelle zone 2AUB est située en continuité immédiate du bourg à l'Est. Ce site est scindé en 2 parties : à l'Ouest, il s'apparente à un cœur d'îlot actuellement en friche

(îlot A) et à l'Est, il s'agit d'une grande parcelles encore exploitée (ZR 294 – îlot B)

Observations du public :

- Observation écrite N°11 (Hannequart)
- Observation orale N°9 (Hannequart)

Cette observation, formulée par l'opérateur en charge de l'urbanisation de ce secteur vise à ce que le règlement, l'OAP Bois Glaume et OAP Bocage précisent formellement que « "L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis [...] les installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics (notamment les pompiers et les ordures ménagères) ... Concernant le linéaire bocager identifié au sein de la carte de l'inventaire du bocage, de 10m de large maximum. Ce linéaire étant discontinu, que soit précisé que ce linéaire peut bien être traversé par une voie. »

- **Observations et questions du commissaire enquêteur :**
- Pourquoi ne pas classer la parcelle qui restera agricole (ZR 294 à l'Est) pendant une période de 3 à 5 ans, en 2 Aub ?
- Le chemin situé à l'Est de cette espace marque la limite de l'enveloppe urbaine actuelle et à terme. Il serait utile que cet OAP précise les mesures qui en préserveront la qualité et les usages, par exemple pour éviter qu'il ne devienne une voie routière.

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- La densité minimale est de 12 log/ha. La densité moyenne à respecter sur l'ensemble du secteur « résidence du Bois Glaume » est de 15 log/ha et non 18 log/ha. Le porteur de projet est libre de réaliser des densités plus importantes s'il le souhaite en accord avec la commune.
- Répondant à la demande d'examen de solutions alternatives à ce projet d'urbanisation, BPLC répond : bien que la répartition des zones « à urbaniser » soit équilibrée territorialement dans le PLUiH, certains secteurs, notamment le Nord, sont plus attractifs car plus proches du bassin d'emplois rennais. Le choix du rythme de construction relève donc de ces communes en fonction des enjeux en présence (niveau d'équipements, taux de remplissage des écoles...), et donc d'une justification au niveau communal.
- La défense incendie et la collecte des OM devant être assurées sur le périmètre de l'opération, il n'appartient pas a priori aux zones N limitrophes de les assurer.
- La notion de linéaire bocager "discontinu" ne s'apprécie pas aux regards de la continuité et de la densité végétale, c'est un ensemble qui est protégé dans le PLUiH. S'il y a un besoin de passage, d'accès ou d'arasement, cela doit être précisé dans le permis d'aménager et compensé si besoin (cf arbre de décision de l'OAP thématique bocage et rdv à prendre avec la chargée mission bocage).
- L'OAP sera modifiée avec l'ajout d'une connexion viaire nord/sud entre les îlots B et C. Des accès nord et sud seront également privilégiés à ceux du chemin communal de la Saudrais.
- Il est difficile de « déclasser » cette parcelle de 1AU à 2AU puisque tous les réseaux se situent à proximité immédiate du terrain. Par ailleurs, le phasage des opérations est encadré par l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- La réponse concernant les densités moyennes et minimale est claire.
- Je prends note des réponses apportées concernant l'aménagement de ce secteur et notamment celles concernant la demande que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent traverser la zone naturelle, et je recommanderai de ne pas y donner une suite favorable pour la préserver car il paraît illusoire qu'un dispositif ne réserve cette voie aux seuls usages de secours ou de collecte des OM.
- Par contre, je suis favorable à ce que l'OAP soit modifiée pour préserver le caractère actuel du chemin de la Saudrais et éviter qu'il ne devienne une voie routière au détriment de ses usages doux actuels.
- Enfin, même s'il est difficile de « déclasser » la parcelle restant cultivée et située au nord-ouest (partie nord de ZR294) de 1AU à 2AU puisque tous les réseaux se situent à proximité immédiate

du terrain, cela me semble utile de prendre des mesures pour acter qu'il ne s'agit pas d'augmenter de façon exagérée les surfaces immédiatement urbanisables. Le besoin de l'urbaniser ne devant pas survenir à minima avant 2 à 5 ans.

3.4.2- Modification de l'OAP des « Pointelières » à Saulnières

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 87 à 91 »

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- SAGE Vilaine 10/09/2021 : zone humide. Il ne peut être écrit « en cas de destruction, prévoir des mesures compensatoires » car la destruction de ces milieux n'est pas autorisée sur ce sous-bassin versant (Loi sur l'eau et article de règlement du SAGE).

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

Cette phrase sera supprimée de l'OAP car la zone humide présente au nord de la zone est bien préservée dans les orientations d'aménagement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette réponse.

3.4.3- Modification de l'OAP « Impasse du vieux moulin » à La Couyère

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 92 et 93 »

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point : sans objet

3.4.4- Modification de l'OAP Plein sud » à Grand-Fougeray

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative page 94 »

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public :

- Observation orale N°7 (Bégouin). Il estime aussi que la modification de l'OAP « plein sud » ne remplacerait pas l'ER 156 car le service rendu ne serait pas le même.

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

La suppression de l'ER n°156 est maintenue. Le principe d'accès piéton étant préservé dans l'OAP du secteur et d'ores et déjà intégré aux réflexions d'aménagements portées par la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette réponse, l'important étant que le cheminement piéton soit pris en compte, le choix d'un tracé définitif pour un emplacement réservé étant prématuré.

3.4.5- Suppression de l'OAP « abords du cimetière » à Bain de Bretagne

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative page 94 »

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point : sans objet

3.5- Règlement écrit :

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative » et document 5a « règlement écrit modifié »

3.5.1- mise en page, définitions, dispositions générales, précisions de vocabulaire, présent au lieu du

futur, erreurs matérielles

3.5.2- règles spécifiques aux zones Ner

3.5.3- tableau des destinations et sous-destinations

3.5.4- implantations, hauteurs, clôtures

3.5.5- distances en zones A et N

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- CDPENAF 05/10/2021 : en zone A et N, l'emprise cumulée des annexes < 60 m² (dont abris pour animaux)
- Chambre d'agriculture (4 août 2021) :
 - en matière d'élevage, les eaux usées font l'objet de réglementations particulières et ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Il conviendrait de faire référence aux eaux usées domestiques. (§ 3.4)
- un agriculteur peut être tiers d'une autre exploitation. Il conviendrait de ne faire référence qu'aux « tiers » et non aux « tiers agriculteurs ».
- nous réitérons notre avis formulé à l'arrêt du projet de PLUiH (... respect de la distance de 100 mètres vis-à-vis des tiers ...). Il serait nécessaire d'inclure la phrase ouverte « sauf impossibilité topographique, technique, foncière, ... ».

Observations du public :

- Observation écrite E24 (Pays des vallons de Vilaine). « Le Syndicat Mixte du SCoT des Vallons de Vilaine, au travers de son service d'instruction du Droit de Sols, souhaite apporter sa contribution à ce projet de modification du PLUi-H de BPLC. Ces modifications portent sur le volet réglementaire en suggérant certaines adaptations ou reformulations en vue d'une mise en oeuvre du PLUi-H plus claire et compréhensible pour l'ensemble des parties à savoir le pétitionnaire, l'EPCI, les communes, le service instructeur et les tiers. »

Observations et questions du commissaire enquêteur :

- Au § 3.13, ne faut-il pas préciser 50% ou 60% pour éviter des litiges au moment de l'instruction ?

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- Ce point (l'emprise cumulée des annexes) a déjà été longuement débattu lors de l'élaboration du PLUiH. Ce n'est pas l'objet de la modification.
- Il conviendrait de ne faire référence qu'aux « tiers » et non aux « tiers agriculteurs ». BPLC accepte cette proposition.
- « sauf impossibilité topographique, technique, foncière, ... ». BPLC maintient le projet de modification de cet article qui précise sauf autorisation par dérogation de la préfecture
- « 50% ou 60% » : La règle s'applique par zonage et non à l'échelle de la parcelle.
- Les ajustements proposés par le Pays des Vallons de Vilaine sont modérés et seront pris en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses.

3.6- Règlement graphique :

-cf document B1 « modifications N°1 et N°2, notice explicative pages 19 à 77 »

3.6.1- Création d'un STECAL Ah / Habitat à Tresboeuf

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- MRAe : Stecal Tresboeuf (Teillay), expliciter les incidences de ce nouveau zonage sur le long terme dont impact environnemental). *Nota du CE : il faut sans doute lire « La Hamonière » et non « Teillay »*

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur :

- Pour ne pas perdre la possibilité de densifier ultérieurement cette parcelle, ne serait-il pas judicieux de prévoir l'implantation de la construction de telle sorte qu'elle permette une éventuelle division

ultérieure, par exemple en interdisant l'implantation au centre de la parcelle) ?

- Pour respecter le caractère « taille et capacité limitées », ne serait-il pas opportun de restreindre l'enveloppe du STECAL en excluant les parties déjà construites (au nord) et en excluant les fonds de jardins en périphérie ?

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- BPLC considère que ce nouveau zonage n'impacte pas de manière significative l'environnement (1 seul potentiel identifié). La CDPENAF a d'ailleurs émis un avis favorable pour ce STECAL. Le réajustement du périmètre au plus près des constructions existantes va toutefois être étudié.
- L'article Ah 14. Densité indique que « Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. ». Une OAP thématique « densification spontanée » permet au porteur de projet d'être accompagné par la commune lors de l'instruction du PC pour respecter ce principe.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses.

3.6.2- Création d'un STECAL NI / Loisirs au Sel de Bretagne

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- CDPENAF 05/10/2021 : avis défavorable pour Stecal loisirs au Sel de Bretagne (*et non La Dominelais*), volière qui empiéterait sur terrain agricole.
- Chambre d'agriculture : Création d'un Stecal NL au Sel de Bretagne, avis défavorable car il s'agit d'une parcelle agricole.

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- Comme cela a été précisé dans la notice, la superficie du STECAL NL réellement constructible est limité aux stricts besoins du projet (2 locaux de 20m²). Le reste du STECAL NL1 ne peut accueillir que des structures légères et démontables facilement. Ce type d'activités ne peut prendre place ni dans les bourgs, ni dans les zones d'activités, il ne reste donc plus que les zones agricoles et naturelles pour les accueillir.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette réponse.

3.6.3- Modification de STECAL Aet et Nc et suppression d'un STECAL Ae

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point : *sans objet*

3.6.4- Modifications de zonage proposées par le projet

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- MRAE : Secteurs urbanisés (UL), un secteur concerne Bain de Bretagne : construction d'une école dans un site comportant des jardins, seront-ils compensés (cadre de vie) ?
- Un autre secteur concerne St-Sulpice des Landes, la suppression de 1 800 m² de zone humide doit être compensée.
- SAGE Vilaine : Saint-Sulpice des Landes (mod N°7, page 48 de la note B1) : passage d'un zonage Nj à U. La trame n'est pas suffisante pour s'assurer de la bonne préservation des milieux humides et être compatible avec la disposition N° 3 du SAGE.
- Syndicat Chère – Don – Isac : Saint-Sulpice des Landes : garantir la préservation des zones humides.

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- La zone UL va accueillir un projet de nouveau groupe scolaire : Les jardins existants ne seront donc pas conservés. Toutefois la majorité de ces jardins ne sont déjà plus exploités à ce jour. Le projet sur la zone alentour UBb n'est pas suffisamment avancé pour répondre à cette question, toutefois les études menées en amont avaient effectivement mis en avant l'intérêt de conserver l'identité du site en recréant des jardins ou tout du moins quelques espaces partagés.
- Une étude est en cours de réalisation pour préciser la surface de la zone humide à Saint-Sulpice-des-Landes. Comme cela a été précisé dans la notice, les 3 PC ont été accordés sur la base de l'ancienne carte communale. BPLC propose toutefois de classer les parcelles D 439, 440, ZI 139 et 251 en zone N et non UA comme proposé initialement dans le projet de modification afin de préserver ce cœur d'îlot de nouvelles constructions. Le cœur d'îlot serait donc classé en totalité en zone N et non Nj. Les parcelles ZI 182, 253, 254 et la partie nord de la 136 seraient classées UB comme indiqué dans le projet de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses.

3.6.5- Modifications de zone A et N à proximité d'exploitations agricoles

Concerne une exploitation située à Launay (GAEC Yojeki) à Bain de Bretagne, une exploitation située à La Gerbaudière (GAEC Kera-Lait) à Lalleu et une exploitation située au Bois Loger à Treboeuf.

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- MRAe : correction de zones N pour les besoins de 3 exploitations agricoles (Bain de Bretagne, Lalleu, Tresboeuf). Il convient de préciser la nature des sols et habitats concernés et d'exposer la démarche ERC suivie.
- Chambre d'agriculture : Corrections de zones N à proximité d'exploitations agricoles à Tresboeuf, Lalleu et Bain de Bretagne/ Avis favorable et à étendre à d'autres situations de même type sur le territoire (Durtal C2 ; La Poinçonnière D4 ; Lamiais E2 ; Quenouard E3 ; La Bennerais E4 ; La Matonnière E5 ; La Basse-Bellandière E6 ; Beltière E7 ; Le Devant-Huis F5 ; L Liais G2 ; Ribe G5 ; La Cour de Lot G7 ; Les Perrays H4 ; La Cour Colin H8 ; Les Chenaies I5.

Observations du public :

- Observation n°1 formulée par Van Valen à Le Grand-Fougeray

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- La Gerbaudière à Lalleu, le sol est exploité en blé tendre d'hiver selon le RPG 2020.
- La Bois Loger à Tresboeuf, la partie sud du site est utilisée par l'exploitation en tant qu'espace de stockage de matériel et matériaux. La partie nord n'est quant à elle pas recensé au RPG 2020.

BPLC avait bien vérifié ces cas suite à l'avis de la Chambre d'agriculture. Il n'est donc pas prévu de modifier les zones N

- Pour rappel, l'exploitation Van Valen a été incluse en zone N car elle est implantée dans le périmètre de captage d'eau de La Boutratais. La zone N sera re-délimitée vers A comme pour les autres exploitations présentes sur le territoire de BPLC, au plus juste des besoins du projet.

- 3 autres exploitations sont concernées par le captage de La Boutratais (La Hattais, La Derre et La Trabatière).

- 2 exploitations sont concernées par le captage de Teillay (La Chauvinière, Les Huardières)

Des ajustements seront proposés à la marge pour éviter de bloquer ces exploitations dans leur projet tout en veillant à conserver la cohérence entre les règles du PLUiH et des arrêtés de captage.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses.

3.6.6- Interdiction de changement de destination pour commerces de centre-bourgs

Lors de l'élaboration du PLUi-H, de nombreuses communes avaient choisi d'interdire le changement de destination des commerces situés dans leur centre-bourg. Certaines communes avaient toutefois mal interprété cet outil et n'avaient pas retenu cette possibilité ; 4 communes souhaitent aujourd'hui appliquer cette disposition.

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- Par délibération du 3 septembre 2021, la commune de Tresboeuf demande à renoncer à l'interdiction de changement de destination pour l'ancienne boulangerie. (but : éviter la vacance car pas de repreneur, mais une demande pour l'habitat).

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

La demande est prise en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette réponse.

3.6.7- Emplacements réservés

Plusieurs nouveaux projets sont apparus, d'autres ne sont plus d'actualité ou revus à la marge. À ce titre, il est proposé d'ajouter, modifier ou supprimer un certain nombre d'emplacements réservés.

La majorité de ces emplacements réservés est située au sein des zones urbaines du PLUi-H et éloignée de tout périmètre environnemental. Les emplacements réservés localisés en zones agricole ou naturelle ont uniquement pour objectif de créer des chemins doux compatibles avec la vocation de ces zones.

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- MRAe : Modification des ER : Ok sauf à Poligné où la modification d'un ER pour une opération à vocation économique touche une zone humide, il faut prévoir des mesures ERC.
- Chambre d'agriculture : Emplacement réservés : à Pancé E40 devrait être inscrit sur fonds de parcelles bâties et non sur parcelles agricoles bordantes. Vérifier que la création d'ER ne coupe pas d'îlots agricoles.
- Commune de Le Petit-Fougeray : demande de retirer provisoirement l'ER 25 de l'OAP « rue du Tapion.

Observations du public :

- Observation écrite N°42 (Pichard). Il s'agit d'un emplacement réservé, situé sur le site de l'OAP « rue du Tapion » et pour lequel « afin de se donner le temps de réfléchir avec le conseil municipal, concernant une servitude (emplacement) réservé N°25, [ils s'opposent] à ce projet qui dévaloriserait la valeur des deux maisons concernées. »
- Observation orale N°7 (Bégouin) qui estime que la modification de l'OAP « plein sud » ne remplacerait pas l'ER 156 car le service rendu ne serait pas le même.

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- Poligné est concerné par l'article 1 du règlement du SAGE. Des mesures d'évitement ou de réduction seront prévues lors de la phase projet en fonction de l'emprise de la zone humide.
- BPLC maintient le nouveau tracé de l'ER n°40 qui n'empiète pas sur la parcelle agricole ZN 91.
- Les nouveaux emplacements réservés proposés dans la présente modification, notamment ceux à Pancé, s'appuient sur le réseau bocager de la commune, évitant ainsi les coupures d'îlots agricoles.
- La demande de la commune de Le Petit-Fougeray est prise en compte.
- La suppression de l'ER n°156 est maintenue. Le principe d'accès piéton étant préservé dans l'OAP du secteur et d'ores et déjà intégré aux réflexions d'aménagements portée la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses.

3.6.8- Liste des bâtiments pouvant changer de destination

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- Chambre d'agriculture : à la Couyère le bâtiment 209c est en trop mauvais état (reconstruction)

Observations du public :

- Observations écrites N°5 (Bonjour) ; 6 (Boumiche) ; 8 et 9 (mairie Le Sel de Bretagne) ; 13 (mairie de Bain de Bretagne) ; E37 (Robert) ; E41 (Barbotin)
- Observations orales N°1 (Lelièvre) ; 2 (anonyme)

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- A la Couyère, le bâtiment 209c ne rentre pas dans la définition d'une « ruine » au sens du lexique du règlement du PLUiH (moins de 3 murs sur 4 et hauteur inférieure à 2 mètres). Un éventuel projet de réhabilitation sera soumis pour avis conforme à la CDPENAF.
- La demande de M Bonjour (Crevin) est de changer de destination : Il n'est pas envisageable de changer de destination ce type de bâtiment (hangar en tôle ne remplissant pas les critères du PLUiH). Aucune transformation en commerce ou activité artisanale n'est envisageable. La création d'accès ne relève pas du PLUi. À voir avec le gestionnaire de la voirie. Ces bâtiments sont déjà repérés au titre des changements de destination potentiels vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier/touristique (n°36, 37 et 38). La question de la création d'une salle polyvalente s'étudiera éventuellement sur la base d'une proposition plus concrète et détaillée et après avis de la commune. Dans ce cas, il y aurait éventuellement la possibilité de proposer un STECAL Ae comme sur d'autres sites de BPLC.
- La demande de M Boumiche (Tresboeuf) est qu'une extension de son habitation déjà inventoriée le soit aussi : Accord de BPL C
- les deux demandes de la mairie de Le Sel de Bretagne sont des corrections d'erreur : L'étoile bleue n°134 est bien située au lieu-dit Les Monts (parcelle WA 8). La photo et la surface (180 m² environ) seront changés. La photo de la bâtisse n°134 bleue figurant au PLUiH actuellement, est bien sur la WB14 au Lieu-dit La Chaltière. Elle représente un bâtiment en pierre couvert en tuile de 60m² d'emprise au sol. Il sera étoilé en rouge. L'étoile bleue n°135 sera indiquée sur la parcelle WD126. L'étoile rouge n°135 est aussi sur la WD 126 mais c'est déjà bien indiqué. L'étoile bleue n°136 sera indiquée sur la parcelle WD 142. L'étoile rouge n°136 est sur la WD 130 mais c'est déjà bien indiqué. La carte du diagnostic agricole du Sel de Bretagne et de La Bosse de Bretagne sera modifiée sur le village des Bignons.
- la demande de la mairie de Bain de Bretagne concerne des erreurs de référence cadastrale : L'inventaire sera modifié comme indiqué dans l'observation.
- Monsieur Robert (Tresboeuf) indique sa cessation d'activité et souhaite que son bâtiment puisse changer de destination : il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH. Le pétitionnaire en a été informé.
- M et Mme Barbotin font état que leurs bâtiments étaient déjà une habitation : Les bâtiments n°165 et 166 seront retirés de l'inventaire.
- Mme Lelièvre (La Dominelais) demande que ses bâtiments soient répertoriés : Les bâtiments proposés ne remplissent pas les critères. Le pétitionnaire en a été informée.
- Cette personne rappelle que son bâtiment est déjà une habitation : les bâtiments proposés ne remplissent pas les critères. Le pétitionnaire en a été informé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses et je note que chacune d'elles a reçu une réponse fondée sur les principes mêmes de la création de cet inventaire. Ces réponses me paraissent pertinentes.

3.6.9- Données bocages, corrections d'erreurs matérielles

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public :

- Observations écrites N°14 (anonyme) ; E26 (Rinfray) Il s'agit, concernant le bocage de Teillay, de

signaler des erreurs sur la cartographie.

- Observation écrite N°11 (Hannequart) et observation orale N°9 (Hannequart) : Concernant le linéaire bocager identifié au sein de la carte de l'inventaire du bocage, de 10m de large maximum. Ce linéaire étant discontinu, que soit précisé que ce linéaire peut bien être traversé par une voie. »

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- Ces travaux sont à vérifier sur place. Le PLUiH ne protégeait pas ces linéaires à l'époque mais ils étaient strictement protégés par l'arrêté de captage d'eau de Teillay. Cette observation sera donc transmise au syndicat d'eau mais le PLUiH ne sera pas modifié.
- La notion de linéaire bocager "discontinu" ne s'apprécie pas aux regards de la continuité et de la densité végétale, c'est un ensemble qui est protégé dans le PLUiH. S'il y a un besoin de passage, d'accès ou d'arasement, cela doit être précisé dans le permis d'aménager et compensé si besoin (cf arbre de décision de l'OAP thématique bocage et rdv à prendre avec la chargée mission bocage).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note de ces réponses

3.7- Evaluation environnementale

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- MRAe :
 - Manque un tableau récapitulatif des différentes propositions d'amendements, les sites ayant une sensibilité environnementale et les mesures prises pour garantir l'absence d'impact négatif sur l'environnement.
 - Reste à justifier tout choix ayant une incidence potentielle sur l'environnement (meilleure solution par rapport à d'autres options, notamment localisation)

En résumé ; conforter la justification des choix pour démontrer la bonne articulation des projets de modification avec la trame verte et bleue du PLUiH et avec les documents supra-communaux comme le SAGE pour les zones humides.

Observations du public :

- Observations écrites : E20 (Vannier) ; E23 (Lavoué) ; E28 (Guillon) ; E29 (Violla LPO) ; E30 (Mérot)

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- BPLC considère que la notice est suffisamment explicite et synthétique.

Des réponses à ces observations écrites du public ont été apportées au § OAP énergie :

- Les projets de centrale photovoltaïque répondent au besoin de produire localement de l'électricité issue de sources renouvelables. Les efforts sur la rénovation énergétique, les mobilités alternatives, le photovoltaïque sur les toitures sont en cours mais ne suffiront pas à répondre aux besoins croissants en électricité qui remplace ou remplacera peu à peu d'autres sources d'énergie (fioul, essence, gaz, ...). Le photovoltaïque au sol et en toiture sont de ce point de vue complémentaire.
- L'OAP énergie rappelle l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme qui impose de végétaliser ou d'équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable les nouvelles constructions de plus de plus de 1000 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel ou artisanal ou au stationnement public couvert.
- BPLC souhaite maintenir un strict niveau d'exigence et de sélection des sites.
- Les contributions aux études environnementales sont très intéressantes et seront transmises aux porteurs de projet. Les études d'impact environnemental viendront confirmer ou infirmer ces éléments.
- Il est également rappelé que la mise en place d'un STECAL Ner ne vaut pas accord de permis. Les PC seront instruits par l'État avec avis de la MRAE. En cas d'impact environnemental trop

important, ces projets pourraient être refusés. En cas d'impacts limités, des mesures d'évitement ou de réduction pourront être prises.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note des réponses apportées par BPLC, réponses qui me paraissent pertinentes.

J'en retiens que les projets de parcs photovoltaïques supérieurs à 250 kWc devront être réalisés sur des STECAL Ner et que lors des enquêtes préalables aux autorisations préfectorales, ces projets devront respecter les documents d'urbanisme.

Je retiens aussi la volonté de BPLC de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux tout en conservant un droit de regard sur les projets pouvant impacter son territoire.

3.8- Concertation et information

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur :

- Consultation des PPA :
 - Quelle est la liste des PPA consultées (délai de réponse 2 mois soit le 22 septembre 2021) ?
 - le CR de la réunion d'examen conjoint des modifs 1 et 2 annonce « un avis écrit de la DDTM transmis très prochainement ». A t-il été reçu ?
- Concertation préalable, deux délibérations ont prévu une concertation préalable pour chacune de ces 2 modifications, le dossier n'en présente pas les bilans. A t-il été établi (même avec état néant) ?
- Information, le Public a été informé de la tenue de cette enquête publique, de ses objets et de ses modalités par les dispositions réglementaires. Bretagne Porte de Loire Communauté a complété cette information légale par de nombreuses initiatives. Il serait utile de les rappeler.

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- La liste des PPA consultées a été transmise au commissaire. Légalement, les PPA peuvent répondre jusqu'à l'enquête publique, soit le 22 octobre 2021. La DDTM n'a pas formulé d'avis écrit et a bien confirmé au service urbanisme de BPLC qu'il n'y en aurait finalement pas. La préfecture peut toutefois encore s'exprimer dans le cadre du contrôle de légalité.
- Les deux bilans ont bien été dressés. Il s'agit des pièces A5 du dossier d'enquête publique (délibérations + bilans).
- Plusieurs modalités complémentaires ont effectivement été mises en place : Affichages en mairies, publication sur le site internet intercommunal et sur certains sites communaux, affichage sur des panneaux lumineux, communication sur la page Facebook de l'intercommunalité, communiqués de presse, annonces légales et informations locales dans la presse.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note des réponses apportées par BPL C et, malgré le bilan très maigre de cette concertation, je souligne les efforts faits pour tenter d'associer le public à cette démarche.

3.9- Compatibilité et conformité avec les documents supra-communaux

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point : sans objet

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce point a été traité dans le dossier (notices) :

- Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE) en vigueur pour la période 2016-2021 a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015.

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Vilaine (SAGE) en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015.
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne en vigueur couvre la période 2016-2021. La Communauté de communes est intégralement comprise dans le périmètre du PGRI.
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Bretagne a été adopté par le Conseil régional le 18 décembre 2020.

Au regard des caractéristiques du projet de modification, l'analyse de la compatibilité avec ces documents supra-communaux présentés par le Tome 3 du rapport de présentation du PLUiH en vigueur n'est pas remise en cause.

Je considère que les projet de modifications et le projet de révision allégée ne vont pas l'encontre des objectifs fixés par ces documents.

3.10- Autres demandes de changement de zonage

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public :

Il s'agit majoritairement de demandes individuelles dont l'objet ne correspond pas à ceux de la présente enquête publique, centrés exclusivement sur les motifs de la révision allégée N° 1 et des modifications N°1 et N°2. L'observation E25 (Rinfray) se rapporte à la localisation, la protection et la compensation de zones humides à Saint-Sulpice-des Landes.

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- E2 (Bertaud) ; Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Ces terrains étaient constructibles dans l'ancienne carte communale mais ont été reclassés en agricole dans le PLUiH
- E4 (Guibert) ; Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Le zonage du PLUiH est identique au zonage du PLU de 2014 et de 2006. Il n'est pas prévu de permettre la réalisation d'un lotissement en extension du hameau de la Boulais.
- E7 (Gahier) ; es demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Le changement de zonage est intervenu suite à la consultation des PPA et de la CDPENAF. L'application du périmètre de réciprocité de 100 mètres rend inconstructible le terrain.
- E10 (Zhibril Zakhar), E15 et O14 (Lemieux); Demande de classement d'une zone U en N. Le site n'a pas changé de zonage entre le PLU de 2014 et le PLUiH approuvé en 2020. La partie sud de la butte est en zone N et l'espace vert communal au nord est en zone U. Il y avait eu une légère évolution de la zone U + 5500 m² entre le PLU de 2006 et le PLU de 2014, pour faciliter la densification de ce secteur au nord de la butte. BPLC souhaite maintenir ce secteur ouvert à l'urbanisation Les remarques relèvent pour la plupart d'une opposition au projet d'une piste de moto-école qui ne relève pas de la modification en cours. L'instruction du permis relève d'une compétence communale.
- E18 et O12 (Briand) ; Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Le changement de zonage est intervenu suite à la consultation des PPA et de la CDPENAF. Le terrain a été déclassé car il constitue une extension du hameau de la Tomasserie. De plus, l'accès est dangereux dans un carrefour
- E19 et E32 (Stuyck) ; Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. BPLC comprend que cette situation soit délicate mais le PLUiH a été approuvé en mars 2020. L'information était donc disponible et publique au moment de la signature du compromis
- E25 (Rinfray) ; Une étude est en cours de réalisation pour préciser la surface de la zone humide. Comme cela a été précisé dans la notice, les 3 PC ont été accordés sur la base de l'ancienne carte communale. BPLC propose toutefois de classer les parcelles D 439, 440, ZI 139 et 251 en zone N et non UA comme proposé initialement dans le projet de modification afin de préserver ce cœur

d'îlot de nouvelles constructions. Le cœur d'îlot serait donc classé en totalité en zone N et non Nj. Les parcelles ZI 182, 253, 254 et la partie nord de la 136 seraient classées UB comme indiqué dans le projet de modification.

- E31 (Buan) ; BPLC prend note de cette demande mais elle n'est pas l'objet de cette modification. Cette demande pourrait être prise en compte lors d'une prochaine modification.
- E33 (Dubois) ; Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Ce hameau n'a pas été retenu en tant que STECAL Ah au PLUiH.
- E 34 (Sarhou) ; Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Ce hameau n'a pas été retenu en tant que STECAL Ah au PLUiH.
- E35 (Sangoï) ; Hors PLUiH. La demande relève de négociations avec le porteur de projet du lotissement et d'une mission géomètre.
- O5 (Hersant) ; BPLC va étudier cette demande en lien avec la commune, en vérifiant les règles de réciprocité et en s'assurant que la zone tampon de 100 m des cours d'eau soit préservée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Bien que plusieurs des observations soient des demandes individuelles dont l'objet ne correspond pas à ceux de la présente enquête publique, centrés exclusivement sur les motifs de la révision allégée N°1 et des modifications N°1 et N°2, BPL C apporte à chacun une réponse individualisée. Cette posture d'écoute attentive doit être reconnue.

L'observation E25 (Rinfray) se rapporte à la localisation, la protection et la compensation de zones humides à Saint-Sulpice-des Landes. La réponse, identique à celle formulée à la MRAe me semble pertinente.

3.11- Respect de la procédure

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public : aucune sur ce point

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point : sans objet

Appréciation du commissaire enquêteur :

La procédure de modification de droit commun est encadrée par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme. L'article L. 153-36 précise que la modification est employée lorsque le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sont modifiés.

Par ailleurs, selon l'article L. 153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ou lorsqu'il a pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les évolutions apportées par les présentes modifications N°1 et N°2 rentrent dans le cadre des articles L. 153-36 et L. 153-41.

Enfin, l'article L. 302-4 du Code de la construction et de l'habitation précise que le programme local de l'habitat peut être modifié par le Conseil communautaire à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale.

Concernant la création de STECAL, une lecture stricte des textes aurait pu imposer une procédure de révision « allégée » mais, considérant les projets présentés par la modification N°1 :

- le STECAL habitat à Tresboeuf et le STECAL loisirs à Le Sel-de-Bretagne ont à la fois des tailles faibles et des impacts très réduits,
- les STECAL énergie renouvelable ; compte-tenu des instructions très poussées qui auront lieu lors

de dépôts de demandes d'autorisations préfectorales (dont évaluations environnementales et enquêtes publiques), il me paraît que la procédure de révision ne s'impose pas à ce stade. La procédure de modification de droit commun adoptée me semble donc adaptée à ces projets.

Par ailleurs, le PLU peut faire l'objet d'une révision dite « allégée » lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le programme d'aménagement et de développement durables (PADD), cette révision a uniquement pour objet :

- de réduire un espace boisé classé dans une zone A ou N,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

C'est bien le cas pour le projet présenté.

De plus, concernant la loi Barnier, le projet répond aux dérogations prévues par l'article L.111-7 du code de l'urbanisme : (adaptation, à l'extension de constructions existantes).

3.12- Divers

3.12.1- Secteurs d'information sur les sols

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- Syndicat Chère – Don – Isac : Information sur les sols pollués à Saint-Sulpice des Landes (La Galivélais) : mettre fin à la dégradation des milieux aquatiques par des dépôts récents

Observations du public :

- Observation écrite E21 (Pinot) « Pour la commune de Bain-de-Bretagne, (...) la parcelle 158 qui correspond au site de l'ancienne gare a été aussi une décharge publique. Toutes sortes de déchets y ont stagné pendant plusieurs années, jusqu'à la présence de pyralène. Au vu des conclusions du diagnostic environnemental déjà réalisé (2016), cette parcelle devrait figurer également dans l'inventaire SIS. »

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

La commune est bien au courant de l'historique de ce terrain et a déjà mené des études de sols préliminaires et notamment des études pollution. Des précisions avaient d'ailleurs été apportées sur la pollution potentielle de ce site dans les principes d'aménagement de ce secteur. OAP « Entrée Sud-Basse Bodais » : « Prévoir une prospection fine des sols auparavant dédiés à l'activité de l'ancienne gare pour anticiper d'une éventuelle pollution ». Cette annexe au PLUiH ne relève toutefois pas de BPLC mais de l'Etat. L'information leur sera communiqué.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette réponse.

3.12.2- Servitudes d'utilité publique

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public :

- Observation écrite E22 (Vatbois Total)

Observations et questions du commissaire enquêteur : aucune à ce stade

Éléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

La bande de consultation de 2 x 160 mètres sera bien ajoutée à l'annexe 6a_SU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette réponse positive.

3.12.3- Autres

Avis des personnes publiques associées ou consultées : aucune sur ce point

Observations du public :

-

Observations et questions du commissaire enquêteur :

- Il s'agit en général de demande qui sont en dehors du cadre de cette enquête publique. Ce sont pour la plupart des demandes de changement de zonage, très souvent pour rendre des parcelles constructibles, parfois au contraire pour préserver un cadre de vie.

Eléments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

- E12 (anonyme) ; zonage assainissement à Saint-Sulpice-des-Landes, le zonage sera ajouté après vérification auprès de la commune qu'il s'agit bien des derniers documents en vigueur.
- E14 (anonyme) ; erreur de retranscription pour le captage à Teillay, la trame des captages d'eau sera revue pour mieux la distinguer de celle du PPRI.
- E38 et O15 (M et Mme Lunel) ; demande d'information sur la constructibilité de leurs parcelles à La Bosse-de-Bretagne, il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH. Le pétitionnaire en a été informé.
- E40 et O8 (M Orain) ; conteste le site d'implantation d'une antenne téléphonique à La Couyère, hors PLUiH. L'implantation d'une antenne relève d'une compétence ADS. L'information sera transmise à la commune dans le cadre de l'instruction de la DP.
- O3 (anonyme) ; demande d'information concernant ses parcelles à La Dominelais,
- O4 (Mme Bily) ; servitude de passage à Ercé-en-Lamée, la suppression d'un droit de passage ne relève pas du PLUiH
- O13 (M et Mme Ribot) ; Demande d'information sur l'objet de l'enquête publique. Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Bien que la plupart des observations soient des demandes individuelles dont l'objet ne correspond pas à ceux de la présente enquête publique, centrés exclusivement sur les motifs de la révision allégée N°1 et des modifications N°1 et N°2, BPL C apporte à chacun une réponse individualisée. Cette posture d'écoute attentive doit être reconnue.

Ceci clôt la première partie du rapport d'enquête,

Guy Appéré,
Commissaire enquêteur

ANNEXES

- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse

Département d'Ille-et-Vilaine

Bretagne Porte de Loire Communauté

**Révision allégée N°1 et modifications N°1 et N°2 du
plan local d'urbanisme intercommunal valant
programme local de l'habitat (PLUIH)**

Enquête publique

du vendredi 22 octobre 2021 au vendredi 26 novembre 2021

Rapport d'enquête 2ème partie Conclusions et avis motivé

- Autorité prescrivant l'enquête : Monsieur le Président de la Communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté »
- Commissaire enquêteur : Guy Appéré

Laillé, le 21 décembre 2021

SOMMAIRE

1. RAPPELS: objet, déroulement et bilan de l'enquête publique

1.1- Préambule

1.2- Objet de l'enquête publique, les 3 projets d'évolution du PLUIH

1.3- Déroulement de l'enquête publique

1.3.1- Information du public

1.3.2- Composition du dossier mis à la disposition du public

1.3.3- Permanences

1.4- Bilan chiffré de l'enquête publique

1.5- Procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse

2. ANALYSE DES PROJETS

2.1- Révision allégée N°1, modification de la marge de recul de la RN 177

2.1.1- Respect de la procédure

2.1.2- Concertation et information

2.1.3- Impacts du projet

2.1.4- Compatibilité

2.2- Modification N°1

2.2.1. Respect de la procédure

2.2.2. Modification su soutien au logement locatif social

2.2.3. Création d'une OAP Energie

2.2.4. Modification de 5 autres OAP

2.2.5. Création d'un STECAL habitat à Tresboeuf

2.2.6. Création d'un STECAL Loisir à Le Sel de Bretagne

2.2.7. Modification d'un STECAL Aet à Pléchatel

2.2.8. Mise à jour des services d'information sur les sols

2.2.9. Mise à jour des annexes servitudes publiques

2.2.10. Modification des emplacements réservés

2.2.11. Modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N

2.2.12. Modification de la liste des interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourgs

2.2.13. Mise à jour des données bocage

2.2.14. Modifications de zonage UI à Bain de Bretagne et Pléchatel

2.2.15. Modification d'une zone urbaine à Saint-Sulpice-des-Landes

2.2.16. Corrections de zonage à proximité d'exploitations agricoles

2.2.17. Evolutions du règlement écrit

2.2.18. Evolutions du règlement graphique

2.3- Modification N°2, ouverture à l'urbanisation à Poligné

2.3.1. Respect de la procédure

2.3.2. Appréciation du projet

2.3.3. Impacts sur l'environnement

2.3- Analyse bilancielle des 3 projets d'évolution du PLUIH

3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1. RAPPELS : objet, déroulement et bilan de l'enquête publique

1.1- Préambule

Ce présent document constitue la seconde partie du rapport d'enquête publique. Il rappelle brièvement l'objet de l'enquête et son déroulement puis présente l'analyse du projet par le commissaire enquêteur et expose ses conclusions et son avis personnel.

La présentation du projet soumis à l'enquête, le déroulement de cette enquête, l'analyse des avis des personnes publiques consultées, les observations formulées par le public et par le commissaire enquêteur puis les réponses qu'a formulées la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) font l'objet d'un autre document : « première partie du rapport d'enquête ».

Dans le document « première partie du rapport d'enquête, chapitre 3 », j'ai repris toutes les observations recueillies à l'occasion de cette enquête :

- avis et observations des personnes publiques associées ou consultées,
- observations formulées par le public,
- observations et questions du commissaire enquêteur

Dans son mémoire en réponse, annexé au présent rapport d'enquête, BPLC a apporté des réponses à ces observations. Ces réponses sont également reprises dans le chapitre 3 de la première partie du rapport d'enquête et ont permis une première analyse thématique du projet.

Le chapitre 2 de cette deuxième partie du rapport d'enquête reprend et complète ces éléments d'appréciation, et le chapitre 3 me permet de formuler mes conclusions et mon avis personnel sur le projets de modification N°1 et N°2 ainsi que du projet de révision allégée N°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) de BPLC.

Ces deux documents peuvent être lus séparément.

1.2- Objet de l'enquête publique, les 3 projets d'évolution du PLUIH

A la demande de Monsieur le Président de la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté », il a été procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée N°1, à la modification N° 1 et à la modification N°2 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) de cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) regroupe 20 communes. Près de 30 000 habitants y vivent, répartis sur 462 km².

La communauté de communes appartient à la troisième couronne de l'aire urbaine de Rennes. Son territoire, situé au sud de la métropole de Rennes est traversé par la RN 137, Rennes - Nantes. Cette situation géographique est déterminante, par exemple pour les déplacements quotidiens entre domicile et lieu de travail.

Un cadre de vie synonyme de vie à la campagne, une proximité avec Rennes (emploi, services, ...) et un prix du foncier abordable sont les principaux facteurs jouant en faveur de l'installation de nouveaux ménages depuis les années 2000. Il existe toutefois une grande variété de situations sur le territoire et s'il s'agit globalement d'un territoire à dominante rurale, il se dégage aussi des tendances « périurbaines » dans les communes du nord du territoire.

La communauté de communes fait partie du Pays des Vallons de Vilaine, régi par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le PLUIH en vigueur, approuvé le 12 mars 2020, est opposable depuis le 24 juillet 2020.

L'émergence depuis mars 2020 de nouveaux projets communaux et intercommunaux ainsi que le retour d'expérience des services instructeurs sur l'application du règlement invitent à apporter quelques corrections et évolutions au PLUIH.

Ces sujets sont multiples et entrent pour la plupart dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun au sens des articles L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme.

Une procédure de modification du PLUIH de Bretagne Porte de Loire Communauté a donc été engagée. C'est le projet des modifications N°1 et N°2.

La modification N°1 porte sur :

- la modification du dispositif de soutien au logement locatif social ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « énergie » ;
- la modification de 5 autres OAP ;
- le retour d'expérience de l'application du règlement écrit invite à apporter quelques corrections et évolutions au document afin de faciliter sa lecture et son interprétation et, par conséquent, l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. La modification du règlement écrit ne remet pas en cause son esprit initial ni sa cohérence avec le PADD. Elle comprend 15 objets ;
- il s'agit aussi d'apporter quelques corrections et évolutions au règlement graphique afin d'en faciliter sa lecture et l'interprétation. La modification du règlement graphique comprend 13 objets ;
- l'apport de compléments à l'évaluation environnementale ;
- la mise à jour des servitudes publiques et des secteurs d'information sur les sols.

La modification N°2 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUb à Poligné

Dans le même temps, une entreprise, la Société Sèche Eco-Industries souhaite aménager des parcelles dans la bande des 100 mètres de recul par rapport à la RN 137 à La Dominelais. Cette demande constitue l'objet de la la révision allégée N°1.

1.3- Déroulement de l'enquête publique

Par courrier adressé au Président du Tribunal administratif de Rennes et enregistré le 16 juillet 2021, Monsieur le Président de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal administratif de Rennes a désigné le 27 juillet 2021, Monsieur Guy Appéré, inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par Monsieur le Président de BPLC le 22 septembre 2021. Il en définit les modalités d'organisation, dont la période d'enquête, du vendredi 22 octobre 2021 à 9h00 au vendredi 26 novembre 2021 à 12h00, soit une durée de 35 jours pleins consécutifs.

1.3.1 L'information du public a été satisfaisante sur l'objet de l'enquête publique, ses enjeux et les décisions qui en découleront. Le public a aussi été informé sur ses modalités de déroulement ainsi que celles de prise de connaissance du dossier et d'expression des observations.

Un dossier d'enquête, en format papier et en format numérique, et un registre ont été tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes à Bain de Bretagne et dans les mairies des communes de Poligné et de La Dominelais pendant toute la durée de l'enquête et aux

horaires d'ouvertures habituels de ces organismes au public.

Ce dossier était également consultable sur le site <http://www.registre-dematerialise.fr/2682> et sur le site Internet de la communauté de communes <http://www.bretagneportede Loire.fr>.

Durant la période de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions directement sur le registre dématérialisé, sur les registres prévus à cet effet en mairie de La Dominelais, de Poligné et dans les bureaux de la communauté de communes aux heures d'ouverture de celles-ci ou en les adressant directement au commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences, par voie postale en mairie et par voie électronique (urbanisme@bretagneportede Loire.fr).

Les mesures de publicité ont été effectuées, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, de la façon suivante :

- affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique à la porte de la Communauté de communes et de chacune des mairies des 20 communes membres de BPLC,
- publication sur le site Internet de la communauté de communes,
- publication sur plusieurs supports municipaux (sites Internet, facebook,...).

De plus, cet avis d'enquête a aussi fait l'objet des parutions réglementaires dans la presse : (2 parutions dans 2 journaux).

- Ouest-France, le 7 octobre 2021 puis le 23 octobre 2021,
- 7 Jours les petites affiches, le 9 octobre 2021 puis le 23 octobre 2021,

On a aussi noté, un article rédactionnel paru dans Ouest-France et la rubrique « infolocale de Ouest-France le 11 octobre 2021.

BPLC et ses communes membres ont bien compris l'intérêt d'informer le public et ont dépassé leurs obligations réglementaires en la matière.

1.3.2 Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public, sous sa forme papier et sous sa forme numérisée contenait les pièces suivantes :

- délibération du conseil communautaire, datée du 25 mai 2021, prescrivant la modification N°1 du PLUIH,
- délibération du conseil communautaire, datée du 25 mai 2021, prescrivant la révision allégée N°1 du PLUIH,
- arrêté du Président de la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté », daté du 1er juin 2021 et prescrivant la modification N° 2 du PLUIH,
- délibération du conseil communautaire datée du 14 septembre 2021 et son annexe tirant le bilan de la concertation préalable, relative aux modifications n°1 et 2,
- délibération du conseil communautaire, datée du 6 juillet 202 et son annexe, tirant le bilan de la concertation préalable et relative à la révision allégée N°1 et arrêtant ce projet,
- notice explicative des modifications N°1 et N°2,
- notice explicative de la révision allégée N°1 et son étude « loi Barnier », décision du Tribunal administratif de Rennes, datée du 17 juillet 2021 désignant le commissaire enquêteur,
- arrêté du Président de la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté », daté du 22 septembre 2021 et portant ouverture de cette enquête publique,
- copie des parutions presse,
- copie des avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées,
- avis d'enquête publique,
- plans modifiés des servitudes d'utilité publique
- annexes : servitudes d'utilité publique,

- règlement écrit modifié

Trois registres ont été déposés respectivement en mairie de Poligné, en mairie de La Dominelais et à Bain de Bretagne, au siège de la communauté de communes.

Ces divers éléments constitutifs du dossier d'enquête publique, regroupés, ont permis la bonne information du public.

1.3.3 Permanences

J'ai tenu 4 permanences physiques en mairie :

- le vendredi 22 octobre 2021, de 9h00 à 12h00, ouverture de l'enquête publique, au siège de la communauté de communes à Bain de Bretagne,
- le lundi 8 novembre 2021, de 9h00 à 12h00, en mairie de La Dominelais,
- le samedi 20 novembre 2021, de 10h00 à 12h00, en mairie de Poligné,
- le vendredi 26 novembre 2021 de 9h00 à 12h00, clôture de l'enquête publique, au siège de la communauté de communes à Bain de Bretagne.

A la clôture de l'enquête publique, j'ai clos et paraphé les registres, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

Indépendamment de ces permanences, j'ai aussi rencontré :

- le 25 août 2021 à 9h30, Monsieur Jean-François Rault, chargé de mission urbanisme, habitat, environnement à BPLC et Madame Frédérique Dindault, directrice générale des services de BPLC pour une présentation du dossier et la définition des modalités de l'enquête publique ;
- le 19 octobre 2021 à 9h30, Monsieur Jean-François Rault, Madame Catherine Allain, Vice-Présidente de BPLC en charge de ce dossier, Madame Laurence Roux, Maire de la commune de Tresboeuf, pour une visite de quelques sites.
- le 8 novembre 2021 à 8h00, Monsieur Couturier, Directeur du site Séché Eco-Industries à La Dominelais et Monsieur Jean-Eric Berton, Maire de la Commune de La Dominelais, pour une présentation détaillée de la demande de l'entreprise.
- Le mercredi 24 novembre 2021 à 11h00, Madame Nadine Dréan, Maire de la commune de Grand-Fougeray pour des points particuliers concernant cette commune.
- Le lundi 29 novembre 2021 à 10h00, Monsieur Jean-François Rault et Madame Catherine Allain, pour un point de situation et la présentation commentée d'une première version du procès-verbal de synthèse de l'enquête.

Les quatre permanences se sont déroulées dans des salles mises à disposition par les 2 communes qui accueillent des permanences et par BPLC, elles ont offert de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

La participation du public à l'enquête a été constante tout au long de l'enquête et plus soutenue en fin d'enquête. Les personnes qui se sont déplacées ont en général manifesté un besoin d'information sur le projet et souvent une inquiétude pour leurs biens. Les échanges ont toujours été courtois et apaisés et la plupart d'entre eux s'est traduite par le dépôt d'une observation.

J'ai ainsi reçu des personnes directement intéressées ou motivées par les orientations d'aménagement et de programmation, dont l'OAP Energie, mais aussi des propriétaires de parcelles situées dans les hameaux et souhaitant les valoriser. J'ai aussi informé le public sur la procédure, l'objet de l'enquête et ses limites. Le cas échéant, j'ai orienté certaines personnes vers les services municipaux lorsque leur demande ne relevait pas de la présente enquête.

Lors des 2 permanences qui se sont déroulées au siège de BPLC, la personne, chargée de mission urbanisme, habitat, environnement à BPLC s'est tenu, en tant que de besoin, à ma disposition et à celle du public pour des réponses techniques et circonstanciées, faisant preuve d'une compétence et

d'une pédagogie appréciées.

Chacun a pu consulter le dossier d'enquête, être reçu, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles proposées et formuler ses observations dans les registres d'enquête, par courrier ou par courrier électronique. De plus, j'ai noté les observations orales exprimées.

1.4- Bilan chiffré de l'enquête publique

L'enquête publique préalable à la demande de modifications du PLUIH présentée par la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté, a donné lieu à :

- 2 observations portées au registre mis à la disposition du public en mairie de La Dominelais,
- 3 observations portées au registre mis à la disposition du public en mairie de Poligné,
- 8 observations portées au registre mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes.

Les courriers reçus dans les délais de l'enquête ont été joints aux observations écrites.

Le registre dématérialisé a collecté 32 observations, parmi lesquelles on remarque 2 reprises du registre déposé à Bain de Bretagne et 2 reprises du registre déposé à La Dominelais, on remarque aussi un doublon (observations N°19 et N°32). Ce qui porte leur nombre à 27 observations nouvelles.

Enfin, lors des 4 permanences, le commissaire enquêteur a recueilli 15 observations orales.

En plus des personnes qui se sont déplacées pour me rencontrer lors des 4 permanences. D'autres se sont aussi déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier mais leur nombre n'a pas été comptabilisé.

Au bilan, on notera que **cette enquête publique a recueilli 55 observations** différentes dont 40 formulées par écrit et 15 formulées oralement.

Enfin, on pourra aussi relever que le registre dématérialisé a vu 1 693 visiteurs, 864 consultations et 32 observations. Sa fréquentation s'est accentuée dans les derniers jours de l'enquête.

1.5- Procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse

Lors d'une réunion organisée le 29 novembre 2021 à 10h00 au siège de la Communauté de communes, j'ai rencontré Madame Catherine Allain, Vice-Présidente de Bretagne Porte de Loire Communauté en charge du PLUIH et Monsieur Jean-François Rault, chargé de mission urbanisme, habitat, environnement à BPLC, pour un point de situation. Cette rencontre informelle a permis la lecture commentée d'une première version du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.

En application des dispositions de l'article R. 13-18 du code de l'environnement, j'ai invité le maître d'ouvrage à produire, dans les 15 jours calendaires qui suivent la remise de ce procès-verbal de synthèse, son mémoire de réponse aux observations formulées par les personnes publiques associées ou consultées, par le public et par le commissaire enquêteur.

J'ai adressé le procès-verbal de synthèse définitif le 1er décembre 2021 par courrier électronique et demandé au pétitionnaire de bien vouloir accuser réception du présent document qui sera annexé, avec son mémoire en réponse, au rapport final et sera ainsi rendu public.

Bretagne Porte de Loire Communauté m'a remis son mémoire en réponse par voie électronique, le 9 décembre 2021 par une version provisoire, confirmée par un envoi électronique, le 15 décembre 2021.

2. ANALYSE DES 3 PROJETS D'EVOLUTION DU PLUIH

Dans ce chapitre j'analyse chacun des 3 projets d'évolution présentés par BPLC selon les thèmes que j'ai estimés pertinents pour cette enquête.

En fin de chapitre, une analyse bilancielle, reprenant les avantages, les inconvénients et les aspects neutres mais réels de ces projets d'évolution, prépare mes conclusions et mon avis personnel global qui sera exprimé au chapitre 3.

2.1- Révision allégée N°1, modification de la marge de recul de la RN 177

L'entreprise Séché Eco-Industries souhaite aménager la frange Ouest de son site de la Dominelais. Une partie de cette frange est comprise dans la bande des 100 mètres à l'Est de la route nationale RN 177 (Rennes ↔ Nantes).

L'emprise considérée est destinée à recevoir une partie des matériaux de découverte (schistes) issus de l'exploitation du site (enfouissement de déchets ultimes inertes). Le stockage sur site de ces matériaux permettra leur valorisation sous forme d'aménagements paysagers et écologiques et évitera de les évacuer vers d'autres lieux de stockage.

Les aménagements prévus sont :

- mise en place de remblais de l'ordre de 100 000 m³, issus de l'exploitation viendra en appui de la digue limitant la zone de stockage des déchets. Le talus s'étendra sur un linéaire d'environ 600 mètres, le pied de talus sera situé à 10 mètres des limites clôturées du site ;
- création d'un enrochement en haut du remblai ;
- création d'une zone de prairies d'environ 6 ha sur la partie Sud du réaménagement ;
- création d'une zone de landes sur environ 3 700 m² sur la partie Nord du réaménagement ;
- plantation de haies sur talus (environ 50 mètres) séparant les zones de prairies et de landes ;
- plantation de haies sur talus sur le pied du talus ;
- implantation d'un bassin de gestion des eaux sub-surface issues de l'exploitation. Son objectif est de recueillir des eaux potentiellement acides. Néanmoins, son aspect s'approchera de celui d'une mare. Il s'appuiera sur la base du remblai.

Le service écologue de l'entreprise se chargera du suivi de la réalisation des aménagements.

Les arbres se trouvant dans la zone de remblaiement seront déplantés puis replantés sur le linéaire du pied de talus.

2.1.1- Respect de la procédure

Les textes, et en particulier, l'article L.153-34 du code de l'urbanisme stipulent que le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision dite « allégée » lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le programme d'aménagement et de développement durables (PADD), cette révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé dans une zone A ou N ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

C'est le cas pour le projet présenté.

En effet, l'objet de ce projet de révision allégée N°1 ne vise pas à réduire un espace boisé classé mais à réduire une protection : la bande de recul des 100 mètres de la voie express RN 137.

De plus, concernant la loi Barnier, le projet répond aux dérogations prévues par l'article L.111-7 du code de l'urbanisme : (l'adaptation ou l'extension de constructions existantes).

Ainsi le président de BPLC a saisi le conseil communautaire (25 mai 2021) qui a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation puis tiré le bilan de cette concertation (6 juillet 2021).

Le projet de révision a fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées. Les communes membres de BPLC et celles limitrophes de la communauté de communes ont été invitées à donner leur avis.

Le projet de révision arrêté, accompagné des avis des PPA et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et de la CDPENAF fait l'objet de la présente enquête publique.

Je considère que pour ce projet de révision allégée, la procédure est respectée.

2.1.2- Concertation et information

Le conseil communautaire a, le 25 mai 2021, délibéré pour prescrire cette révision allégée du PLUIH et il a aussi défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer les habitants et les personnes intéressées.

Le 6 juillet 2021, le conseil communautaire a dressé le bilan de cette concertation et il a considéré que cette concertation a été réalisée selon les modalités prévues et qu'elle n'a donné lieu à aucune observation.

Ce bilan a fait l'objet d'un document inclus dans le dossier d'enquête publique.

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 16 septembre 2021 fait état que « la DDTM indique être favorable au projet et n'a pas d'observation particulière » et que « le Pays (des Vallons de Vilaine) n'a pas de remarques sur ce dossier ».

Au delà des dispositions réglementaires, plusieurs modalités complémentaires d'information ont été mises en place : affichages en mairies, publication sur le site internet intercommunal et sur certains sites communaux, affichage sur des panneaux lumineux, communication sur la page Facebook de l'intercommunalité, communiqués de presse et informations locales dans la presse.

En résumé, si on peut regretter le bilan très maigre de cette concertation préalable réglementaire, je souligne les efforts faits par BPLC pour tenter d'associer le public à cette démarche.

Je souligne aussi que lors de la rencontre du 8 novembre 2021, le directeur du site a répondu de façon très ouverte et constructive à toutes mes questions.

J'observe aussi que lors de l'enquête le public, pourtant informé, n'a pas émis d'observation sur ce projet.

2.1.3- Impacts du projet

Les principes généraux du projet d'aménagement ont été rappelés au début de ce chapitre 2. Les matériaux de découverte (schistes), issus de l'exploitation seront stockés sur l'emprise concernée par la réduction de la bande de recul de 100 mètres à 20 mètres, permettant ainsi leur valorisation sous la forme d'aménagements paysagers et évitera de devoir les évacuer vers d'autres sites de stockage. Il y a donc un intérêt économique pour l'entreprise.

La définition de chacun des aménagements prévus, tels qu'indiquée par la notice de présentation, permet d'examiner les autres incidences probables et notamment sur :

- les nuisances dans les aspects bruit, qualité de l'air, réseaux et les risques sont nulles ;
- la sécurité dans ses aspects concernant les accès et surtout le trafic routier sera améliorée ;
- l'architecture ne sera pas impactée ;
- l'urbanisme et les documents qui le régissent verront la modification du zonage dans ce secteur et donc la modification du règlement graphique correspondante ainsi que l'ajout de l'étude de dérogation à la loi « Barnier » à l'annexe 6i ;
- Malgré l'ampleur des aménagements envisagés, les incidences sur le paysage, seront positives par une meilleure cohérence d'ensemble ;
- l'environnement est concerné pour la biodiversité. Sur ce point, les aménagements envisagés mettront en place les conditions d'une amélioration de la biodiversité locale. Concernant l'hydrographie, l'aménagement des eaux de sub-surface pouvant accueillir des eaux potentiellement acides, il ressort toutefois que les mesures de suivi de la qualité des eaux superficielles et des ruisseaux de la Primaudais et du Gras et la transmission régulière de

leurs résultats aux services compétents donnent déjà un élément de confiance. De plus, on note qu'il n'est pas prévu d'artificialiser ou imperméabiliser les terres et donc que les travaux envisagés ne sont pas de nature à perturber la qualité de ces eaux. Enfin les parcelles concernées ne sont pas cultivées, ce projet n'a donc aucune incidence sur l'activité agricole.

Cet examen conduit à penser que ce projet aura des incidences neutres ou même plutôt positives pour l'environnement et donc l'intérêt général.

2.1.4- Compatibilité

Le projet de révision allégée doit présenter une évaluation environnementale car le territoire comprend le site Natura 2000 « Marais de Vilaine » (article R.104-9 du code de l'environnement).

Cette évaluation répond aux points suivants :

- Documents supra communaux et supra intercommunaux. Le projet présenté ne va pas à l'encontre des objectifs fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE du bassin de Vilaine, du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne et du SRADDET de Bretagne. Il ne va pas à l'encontre des objectifs fixés par le PADD et notamment les orientations visant à la protection des paysages, des espaces naturels et agricoles ;
- Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement. Les choix retenus sont justifiés vis à vis de la protection de l'environnement, cf § 2.1 3) ;
- Les conséquences sur la protection des zones Natura 2000 sont nulles ;
- Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre l'évolution de l'environnement. Le projet de révision présenté ne les remettant pas en cause, les modalités d'évaluation du PLUIH restent inchangées.

2.2- Modification N°1

2.2.1. Respect de la procédure

Selon les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme, si les évolutions envisagées ne font pas partie des cas où une révision s'impose, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun. C'est ainsi le cas lorsqu'il s'agit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou encore le programme d'orientations et d'actions ou d'un projet ayant pour effet , soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone (...), soit de diminuer ces possibilités de construire, soit encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C'est le cas pour le projet de modification N°1 présenté.

Ainsi le président de BPLC a saisi le conseil communautaire (25 mai 2021) qui a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation puis tiré le bilan de cette concertation (6 juillet 2021).

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées. Les communes membres de BPLC et celles limitrophes de la communauté de communes ont été invitées à donner leur avis.

Le projet de modification arrêté, accompagné des avis des PPA et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint fait l'objet de la présente enquête publique.

Toutefois, concernant la création du STECAL habitat à Tresboeuf et celle du STECAL loisir au Sel de Bretagne, on peut se poser la question de savoir si cela relève d'une modification de droit commun ou d'une révision allégée. Compte tenu du caractère très limité de cette création et de la conjonction des 3 projets d'évolution du PLUIH, j'estime que la procédure de modification de droit commun garantit la bonne instruction et que la procédure de révision allégée ne s'impose pas.

Je considère ainsi que pour ce projet de modification de droit commun, la procédure est respectée.

2.2.2. Modification du soutien au logement locatif social

Il s'agit au sein du programme d'orientations et d'actions (POA), de faire évoluer le dispositif de soutien financier au logement locatif social.

Cette évolution se traduit par :

- la suppression de l'aide aux bailleurs sociaux à Bain de Bretagne et à Crevin pour certains cas en extension urbaine.
- l'augmentation de l'aide aux bailleurs sociaux dans les autres communes de 3 000 € à 4 000€ ou 5000 €, augmentation de 2 000 € à 3 000 € ou 4 000 € si densification, renouvellement urbain ou secteur stratégique
- la poursuite de l'aide au foncier communal cédé (10€/m²).

Le montant total de l'aide reste « globalement stable » en passant de 820 k€ à 796 k€.

Le but est donc, à enveloppe financière constante, de mieux soutenir les opérateurs sociaux dans leurs projets dans les petites communes, en partant du principe qu'un soutien financier réduit pour certaines opérations dans les communes de Bain-de-Bretagne et de Crevin n'affecterait pas les projets dans ces 2 communes.

Ce point de la modification N°1 n'aurait pas d'impact sur l'environnement et on peut même penser que, comme pour Bain-de-Bretagne et Crevin, il est renforcé pour les opérations en centralité (densification), il aurait une influence plutôt positive.

Toutefois, les remarques formulées, notamment par l'opérateur Neotoa, montrent qu'il y aurait un risque sur l'effet de levier de ce soutien à propos des aides complémentaires départementales. Ce point n'est pas complètement instruit à ce jour et il est renvoyé à un futur débat en commission puis en conférence des maires.

Il ressort aussi que le territoire n'étant pas soumis à la loi SRU, il n'y a donc pas d'obligation réglementaire, la seule obligation étant répondre aux objectifs du SCoT. Ces objectifs sont modestes (seulement 48 logements sur 18 communes).

Il ressort aussi que le parc de logements locatifs sociaux du bailleur Neotoa, qui dispose d'environ la moitié du parc LLS sur BPLC, a un taux de vacance de l'ordre de 2% seulement et il y a actuellement 4 demandes pour 1 logement vacant sur le territoire.

En final, les enjeux attendus de cette évolution du soutien au logement locatif social, limitée par une enveloppe financière contrainte, restent faibles.

2.2.3. Création d'une OAP Energie

Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) a entamé une dynamique de transition énergétique et réaffirme son ambition de contribuer à répondre aux objectifs fixés tant à l'échelle nationale que locale pour la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) et pour la production d'énergies renouvelables.

L'OAP Énergie vise ainsi à orienter l'aménagement du territoire en lien avec ses enjeux énergétiques et en rapport avec les objectifs qu'il s'est fixés en relation avec les objectifs nationaux de la loi TEPCV, régionaux du SRADDET et du Pays des Vallons de Vilaine.

Les objectifs de cette OAP « énergies » sont :

1. Réduire les émissions de GES et les consommations énergétiques grâce au levier du bâtiment.
2. Produire localement une énergie renouvelable et diversifiée.

Il s'agit là d'inscrire la stratégie de production énergétique du territoire en continuité avec les dispositifs déjà installés et en cohérence avec le contexte local et ses capacités d'accueil. Il s'agit en outre d'apporter à la collectivité une vision d'ensemble et un droit de regard sur les projets

d'énergies renouvelables.

Au même titre que les autres OAP, l'OAP « Énergie » est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que l'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les 2 axes retenus se déclinent en actions, certaines mesures sont imposées, d'autres sont recommandées :

Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

- Encourager les travaux pour augmenter les performances énergétiques du bâti,
- Réduire les consommations du secteur tertiaire pour tendre vers la neutralité carbone,
- Choisir une conception urbaine bioclimatique, notamment l'orientation et la volumétrie,
- Faire évoluer la composition du bâti, notamment par le choix de matériaux.

Produire localement une énergie renouvelable

- Le solaire thermique et photovoltaïque sur les bâtiments,
- La méthanisation,
- Les réseaux de chaleur,
- Le solaire photovoltaïque au sol,
- L'éolien.

Ces types d'actions visent à prendre en compte les objectifs nationaux et régionaux par les documents constituant le PLUIH, il n'y a pas lieu de les remettre en cause.

Par contre, les deux dernières catégories, le solaire photovoltaïque au sol et l'éolien, qui engendrent les évolutions les plus importantes méritent d'être analysées avec précision.

Le solaire par des parcs de panneaux photovoltaïques.

Le territoire de BPLC présente des espaces d'intérêt pour le développement de lieux de production d'énergie solaire photovoltaïque au sol. Quatre projets sont déjà en cours d'étude sur le territoire : Grand-Fougeray, La Dominelais, Bain de Bretagne et Teillay. Un autre à Pléchâtel constitue un potentiel pour le futur.

Recommandations : privilégier les implantations au sol

Certains sites sont à privilégier pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie solaire, notamment sur des sites peu valorisables sur le plan agricole et/ou naturel, dans la perspective d'éviter la concurrence entre le déploiement de champs solaires et l'exploitation agricole des terres.

Ce sont :

- Les friches industrielles ;
- Les friches agricoles à valeur agronomique très faible (justifiée par une durée d'abandon supérieure à 5 ans et des études agronomiques des sols) ;
- Les anciennes carrières ;
- Les délaissés routiers ;
- Les sites pollués ;
- Les anciennes décharges ;
- Les anciens terrains de loisirs (motocross, ...), etc.

Par ailleurs, les sites identifiés 1AU ou 2AU au zonage du PLUIH ne feront pas l'objet de tels projets afin de respecter les usages d'urbanisation visés pour ces secteurs.

Les sites nécessitant un déboisement important pour l'installation des panneaux photovoltaïques seront évités afin de préserver le patrimoine arboré du territoire ou seront conditionnés à la réalisation de boisements compensatoires.

Enfin, par volonté de rétablir l'état initial du terrain, les centrales doivent pouvoir être démantelées en totalité à la fin de leur exploitation.

Ces mesures se concrétisent par l'établissement d'une carte où sont positionnés les sites aptes à

recevoir des parcs solaires photovoltaïques. Cette carte étant concrétisée et précisée par la création de STECAL, cette mesure d'urbanisme devient opposable.

L'éolien par la création de parcs.

En 2021, l'intercommunalité accueille 5 parcs éoliens, de plus 4 projets avancés de nouveaux parcs porteraient le nombre de mâts à 33 sur le territoire.

Trois de ces parcs feront l'objet de projets de remplacement de leurs 11 mâts à court terme, ce qui augmentera de manière significative leur capacité de production. Un projet qui avait été refusé au Grand-Fougeray (« La Lande du Haut Bout ») pourrait reprendre et une prospection est en cours sur le site « La Passée », toujours au Grand-Fougeray. À noter par plusieurs autres projets ont déjà été refusés ou abandonnés.

S'il demeure des capacités d'installation de dispositifs de production d'énergie éolienne sur le territoire, il apparaît nécessaire d'encadrer leur implantation pour éviter la saturation du territoire sur le plan paysager ; c'est à dire produire davantage d'électricité tout en assurant l'acceptabilité sociale des projets par la population.

L'implantation potentielle de nouveaux champs éoliens est définie au travers de zones d'exclusion caractérisées par certains critères : à moins de 500 mètres d'une habitation, pour protéger l'habitat, sur les plans visuel direct et sonore ; sur des axes de la trame verte et bleue définie dans le PLUIH ; dans le périmètre de monuments historiques et de sites inscrits ; ne répondant pas à aux critères de distance suivants : moins de 180 mètres des routes, moins de 200 mètres de lignes à haute tension, moins de 100 mètres des faisceaux hertziens, moins de 2 500 mètres d'une structure aéronautique homologuée, moins de 500 mètres d'une antenne de communication, dans le périmètre des radars civils et militaires, etc.

On observe ainsi que le potentiel d'accueil de nouveaux parcs éoliens restant est limité. Il s'agit principalement d'espaces non habités qui malgré l'absence de «périmètres environnementaux» peuvent avoir un intérêt écologique (Bois de l'Aumar et du Pain, abords du ruisseau de Choisel et des Douets de la Vallée, Bois de la Mintais, Lande du Haut Bout, ...). Pour ce dernier, un projet de 4 éoliennes avait déjà été refusé mais un projet réduit est en cours de reprise.

Les projets de nouveaux parcs éoliens seront aussi limités par le caractère diffus du bâti rural du territoire. Malgré la forte limitation des possibilités de construction d'habitations en campagne (seulement 18 STECAL AH), cette limitation est aussi liée au potentiel de changement de destination inventorié (près de 1 400 bâtiments).

La superposition des projets éoliens au sein du territoire de BPLC fait peser le risque d'une saturation paysagère sur le territoire et ses franges. Afin d'éviter cet effet, les projets d'installation ou de renouvellement des mâts (notamment l'augmentation de leur hauteur) devront tenir compte des parcs éoliens voisins, dans BPLC et dans les territoires voisins. Un principe est donc préconisé : qu'en tout point du territoire, on ne puisse pas observer plus de 3 parcs éoliens dans le champ visuel, de manière distincte et simultanée.

Les choix d'implantation réalisés dans le cadre de nouvelles installations ou de renouvellement de celles-ci seront guidés par les principes préconisés par la convention européenne du paysage. Ils veilleront également à limiter la fragmentation agricole ou forestières lors de l'implantation des plate-formes et des chemins d'accès aux dispositifs.

Ces dispositions se concrétisent par l'établissement d'une carte où sont positionnés les sites aptes à recevoir des parcs éoliens .

Une carte similaire est aussi créée pour l'implantation des projets d'installations de méthanisation.

Au-delà de la contestation par la Chambre d'agriculture de la caractérisation proposée de friche agricole (notamment à Conzais au Grand-Fougeray) ou à des observations sur la préservation de zones humides (Teillay), les personnes publiques associées ou consultées n'ont pas émis d'objections ou de réserves sur la création de cette OAP Energie. Il s'avère que dans le cas de Conzais à Grand-Fougeray, la reprise des terres anciennement exploitées a été confiée à deux

reprises à la SBAFER et que ces deux sollicitations sont restées vaines. De plus une estimation préalable de la valeur agronomique des terres est effectuée avant de les qualifier de friche. Par ailleurs la protection des zones humides est prise en compte.

Le public et parfois des associations environnementales, qui ont formulé des observations ont exprimé leur opposition au développement de champs photovoltaïques et des considérations générales sur la consommation de foncier dans les territoires ruraux et le fait que le site de Conzais, comme ceux de La Dominelais et de Bain de Bretagne sont devenus des réservoirs de biodiversité, d'intérêt majeur sur lesquels est inconcevable pour eux de poursuivre des projets photovoltaïques.

Concernant ces observations sur la protection de la biodiversité, il est rappelé qu'il s'agit de concilier les objectifs nationaux et régionaux de production d'énergies renouvelables et les impératifs de protection de la biodiversité et non de les opposer.

A ce sujet, il est rappelé que le parc photovoltaïque de La Dominelais vient de recevoir l'autorisation préfectorale (octobre 2021), cette autorisation s'accompagne de prescriptions de mesures d'évitement de la flore remarquable présente sur ce site.

Les projets de centrales photovoltaïques répondent au besoin de produire localement de l'électricité renouvelable. Les efforts sur la rénovation énergétique, les mobilités alternatives, le photovoltaïque sur les toitures sont en cours mais ne suffiront pas à répondre aux besoins croissants en électricité qui remplace ou remplacera peu à peu d'autres sources d'énergie (fioul, essence, gaz, ...). Le photovoltaïque au sol et en toiture sont de ce point de vue complémentaires.

D'autres personnes expriment leur souhait d'être associées à une concertation le plus en amont possible pour tout projet photovoltaïque ou éolien dans leur secteur. Ce souhait doit être satisfait car c'est un gage d'un dialogue constructif et, in fine, de la bonne acceptation des projets

D'autres enfin, expriment des intérêts particuliers (bureau d'études, propriétaires désirant vendre leur terrain). Il s'agit là de l'expression d'intérêts personnels qui ne relèvent pas de cette enquête.

Cette OAP Energie se traduit entre préconisations impératives et simples recommandations par la création de STECALs Ner autorisant ces seuls secteurs à accueillir l'implantation de parcs photovoltaïques. Cette disposition n'est pas indispensable pour les autoriser en zone A ou N, pour preuve, ils sont actuellement autorisés sans cette disposition. Mais s'agissant d'une disposition d'urbanisme, elle devient opposable. Les projets devront alors être compatibles, voire conformes avec le PLUIH et des modifications ultérieures du PLUIH créant de nouveaux STECAL seront nécessaires pour intégrer les nouveaux projets de parcs photovoltaïques (cas de Pléchatel par exemple). Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de dire le droit et de dire si cette mesure est légale.

Cette disposition, STECAL, ne concerne pas l'éolien ou la méthanisation, ces projets faisant l'objet de recommandations.

Il est aussi rappelé que la réglementation prévoit que les projets de parcs éoliens ou photovoltaïques et d'installations de méthanisation font l'objet d'une instruction poussée par les services de l'état comprenant en particulier une évaluation environnementale et une enquête publique.

Par son projet BPLC partage les objectifs nationaux, mais précise qu'ils doivent être poursuivis en étant vigilant sur la capacité des territoires. En conduisant les porteurs de projets à engager au plus tôt un dialogue avec les élus, il redonne ainsi aux élus locaux leur place dans la conception de projets pour lesquels ils souhaitent maintenir un strict niveau d'exigence et de sélection des sites. Cette disposition, et en particulier la création de STECAL Ner, en contribuant à mieux informer la population, me paraît de nature à améliorer l'acceptabilité sociale de ces projets par un droit de regard au cas par cas et leur compréhension, en amont, du bien fondé des projets.

Dans le texte proposé pour cette OAP seules les « recommandations » sont obligatoirement à prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Les incitations n'ont pas de valeur juridique.

BPLC rejoint toutefois l'observation du commissaire et souhaite remplacer « recommandation » par « prescription » et « incitation » par « recommandation ».

J'estime que la création de l'OAP Energie est de nature à améliorer la qualité et l'acceptation sociale des projets de parcs photovoltaïques et même hors STECAL, des projets éoliens et de méthanisation.

2.2.4. Modification de 5 autres OAP

En dehors du cas de l'OAP du « Bois Glaume » qui sera analysé au § 2.3, il s'agit de :

- la modification de l'OAP des « Pointelières » à Saulnières : agrandir son emprise pour protéger une zone humide et les linéaires bocagers et maintenir le nombre initial de logements prévu (73).
- la modification de l'OAP « Impasse du vieux moulin » à La Couyère : faire évoluer les accès au site.
- la modification de l'OAP Plein sud » à Grand-Fougeray : faire évoluer les accès piétons au site « Rue de Derval ».
- la suppression de l'OAP « abords du cimetière » à Bain de Bretagne

Il s'agit de prendre en compte, l'avancement des projets et les protections environnementales. Ces projets n'appellent pas de commentaires.

2.2.5. Création d'un STECAL habitat à Tresboeuf

Il s'agit de « corriger » une mauvaise prise en compte lors de l'élaboration du PLUIH en permettant à la construction de la parcelle ZC178 (en densification) de se faire. La CDPENAF y est favorable et le périmètre sera ajusté et réduit.

2.2.6. Création d'un STECAL Loisir à Le Sel de Bretagne

L'association communale de chasse agréée du Sel de Bretagne porte un projet de volière et de locaux techniques dans l'objectif de permettre des lâchés de gibier tout au long de l'année.

La CDPENAF a émis un avis défavorable car ce projet consomme de la surface agricole.

Toutefois les élus ayant pris la décision, hors du champs de cette enquête publique, de soutenir ce projet, il convient d'observer que si cette activité n'est pas autorisée en zone agricole, ce type d'installation peut difficilement prendre place au sein d'un bourg ou d'un STECAL AH. La création d'un STECAL Loisir est par conséquent nécessaire.

La superficie proposée est de 5 420 m² pour accueillir la volière de 300 m², un bâtiment technique de 20 m² servira à du stockage de matériel et un abri à moutons de 20 m².

Le sol superficiel est pauvre avec des roches affleurantes. Il s'agit actuellement d'une prairie de fauche pour "entretenir" ce terrain non clôturé et donc sans animaux.

Afin de limiter l'impact paysager du projet de volière, un linéaire bocager sera créé au nord et à l'est du STECAL.

Pour limiter l'impact de la création de ce STECAL et réduire son usage à celui, demandé, de volière, j'estime que l'on peut réduire sa surface d'environ 20% et s'interroger sur la création d'un abri à moutons. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

2.2.7. Modification d'un STECAL Aet à Pléchatel

La gare de Pléchatel fait actuellement l'objet d'un projet d'extension de son parking sur près de 3 400 m² sur sa partie sud. Par souci de cohérence de zonage, il est proposé d'étendre le STECAL existant de la gare (Aet) pour intégrer le nouveau parking. Le terrain concerné est actuellement en friche.

Ce projet bien maîtrisé n'appelle pas de commentaire particulier.

2.2.8. Mise à jour des secteurs d'information sur les sols

Il s'agit d'annexer une information récente sur la localisation de ces secteurs pour une meilleure information du public.

2.2.9. Mise à jour des annexes servitudes publiques

Il s'agit de mettre à jour cette annexe en ajoutant les lignes électriques moyenne tension, les servitudes liées au gazoducs et oléoducs, le tracé de voie ferrée.

2.2.10. Modification des emplacements réservés

Plusieurs nouveaux projets sont apparus, d'autres ne sont plus d'actualité ou revus à la marge. À ce titre, il est proposé d'ajouter, modifier ou supprimer un certain nombre d'emplacements réservés.

La majorité de ces emplacements réservés est située au sein des zones urbaines du PLUIH et éloignée de tout périmètre environnemental.

Les emplacements réservés localisés en zones agricole ou naturelle ont uniquement pour objectif de créer des chemins doux compatibles avec la vocation de ces zones. Les nouveaux emplacements réservés proposés, notamment ceux à Pancé, s'appuient sur le réseau bocager de la commune, évitant ainsi les coupures d'îlots agricoles ou d'empiéter sur des parcelles agricoles.

La demande de la commune de Le Petit-Fougeray de retirer provisoirement l'ER N°25 est prise en compte.

Il s'agit donc de réactualiser ces emplacements réservés en lien avec l'avancement des projets.

2.2.11. Modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N

Suite à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination réalisé lors de l'élaboration du PLUIH, il s'est avéré que plusieurs bâtiments étaient déjà des habitations et que certaines erreurs ou oublis avaient été commis. Les observations collectées lors de l'enquête publique ont permis de déceler d'autres erreurs

À ce titre, il est proposé d'ajouter, modifier ou supprimer un certain nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination.

Tous les bâtiments concernés par ces modifications sont en zone naturelle ou agricole (A et N). Il s'agit de bâtiments à caractère patrimonial. Pour les quelques bâtiments ajoutés à l'inventaire, ils n'ont pas la possibilité de s'agrandir par extension pendant la durée de vie du PLUIH.

Les modifications envisagées n'ont par conséquent aucun impact significatif sur l'environnement. Cet inventaire favorise au contraire la rénovation du patrimoine.

Toutefois il convient d'observer que la création de logements en zone A ou N augmente les risques de conflit d'usage et réduisent les possibilités d'implanter des projets, éoliens par exemple. Il convient donc de limiter le plus possible le nombre de ces bâtiments et c'est ainsi que plusieurs demandes sont refusées sur des critères objectifs.

Concernant, à la Couyère, je ne partage pas l'avis de BPLC : « le bâtiment 209c ne rentre pas dans la définition d'une « ruine » au sens du lexique du règlement du PLUIH (moins de 3 murs sur 4 et hauteur inférieure à 2 mètres) » car l'état du bâtiment est très mauvais et continue à se dégrader et je l'estime déjà proche de l'état de ruine, toutefois, compte tenu de la subjectivité de cette appréciation, je suggère de le maintenir sachant qu'un éventuel projet de réhabilitation sera soumis pour avis conforme à la CDPENAF qui jugera de son état au moment du dépôt du projet.

2.2.12. Modification de la liste des interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourgs

Lors de l'élaboration du PLUIH, de nombreuses communes avaient choisi d'interdire le changement de destination des commerces situés dans leur centre-bourg. Certaines communes avaient toutefois mal interprété cet outil et n'avaient pas retenu cette possibilité. 4 communes souhaitent aujourd'hui appliquer cette disposition et la commune de Tresboeuf demande à renoncer à l'interdiction de changement de destination pour l'ancienne boulangerie dans le but d'éviter la vacance car il n'y a

pas repreneur pour ce commerce, mais une demande pour de l'habitat.
Cela n'appelle pas de commentaire particulier.

2.2.13. Mise à jour des données bocage

Il s'agit d'une mise à jour de l'inventaire du bocage réalisé lors de l'élaboration du PLUIH. À ce titre, il est proposé de mettre à jour les linéaires bocagers protégés en tant qu'élément de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le linéaire de haies est donc désormais de 3 146 km (+ 11 km).

Les modifications envisagées n'ont par conséquent aucun impact significatif sur l'environnement. Par ailleurs, je partage l'avis de BPLC qui refuse la demande d'un aménageur en charge d'un projet à Poligné : « Ce linéaire bocager étant discontinu, qu'il soit précisé que ce linéaire peut bien être traversé par une voie. » car la notion de linéaire bocager "discontinu" ne s'apprécie pas aux regards de la continuité et de la densité végétale, c'est un ensemble qui est protégé dans le PLUIH. S'il y a un besoin de passage, d'accès ou d'arasement, cela doit être instruit et précisé dans le permis d'aménager et compensé.

2.2.14. Modifications de zonage UL à Bain de Bretagne et Pléchatel

Quelques ajustements de zones UL (équipements d'intérêt collectif) sont nécessaires.

Ces terrains sont d'ores et déjà urbanisés, sont éloignés de tout périmètre environnemental et ne sont pas intégrés à la trame verte et bleue du PLUIH. Ils concernent des superficies limitées. Il s'agit de 4 cas :

- à Bain de Bretagne, le stationnement de la piscine actuelle sur lequel le projet va s'implanter (environ 1 500 m²) n'avait pas été intégré à la zone UL. Il est proposé par souci de cohérence de zonage d'inclure cette partie dans la zone UL.
- à Bain de Bretagne, une partie des parcelles YN353 et YN92 (75m²) a été intégrée par erreur à la zone UL alors qu'il s'agit d'un jardin privé qui comporte une habitation. Il est donc proposé d'inclure cette partie au zonage Ucf.
- à Bain de Bretagne. Il est proposé d'inclure les parcelles des « jardins du Véral » où s'implantera la future école. Ces parcelles sont actuellement classées en UBb qui permet ce type d'équipement mais il s'agit de conserver une cohérence globale du zonage.
- à Pléchâtel, il est proposé d'intégrer la garderie municipale (parcelle ZC348 et 350 / 1 500 m²) en joignant le zonage avec celui de l'école Henri Dès.

Sans impact sur l'environnement dont la qualité de vie, ces modifications me semblent pertinentes.

2.2.15. Modification d'une zone urbaine à Saint-Sulpice-des-Landes

Pour ce coeur d'îlot situé dans le centre-bourg de Saint-Sulpice-des-Landes, il s'agit de passer une zone Nj d'environ 8 500 m² en zones UA et UB afin de prendre en compte 3 maisons individuelles et leurs annexes validées par différents permis de construire accordés sur la base de l'ancienne carte communale. Un zonage Nj a donc été défini par erreur sur ce secteur. Il s'agit donc de mettre à jour le zonage en prenant en compte ces projets.

Ce coeur d'îlot qui présente des plans d'eau, des prairies humides et des haies bocagères a été visité dans le cadre de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de la commune en 2010 mais aucune information supplémentaire n'existe sur l'état des sols de cette parcelle depuis. Cette zone humide est donc à confirmer.

Les linéaires bocagers inscrits au PLUIH sont préservés en tant que continuité écologique.

Les zones humides associées sont maintenues dans le zonage du PLUIH. En cas de destruction de zones humides, des mesures compensatoires seront à prévoir en intégrant la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, notamment en termes de fonctionnalités, en conformité avec le SAGE Vilaine.

Les zones Ua, Ub et Nj sont donc modifiées et la trame de zones humides est maintenue.

Une étude est en cours de réalisation pour préciser la surface de la zone humide à Saint-Sulpice-des-Landes. BPLC propose de classer les parcelles D 439, 440, ZI 139 et 251 en zone N et non UA comme proposé initialement dans le projet de modification afin de préserver ce cœur d'îlot de nouvelles constructions. Le cœur d'îlot serait donc classé en totalité en zone N et non Nj. Les parcelles ZI 182, 253, 254 et la partie nord de la 136 seraient classées UB comme indiqué dans le projet de modification.

J'estime que cette correction d'erreur et le projet de classement ainsi revu pour préserver les zones humides sont pertinents.

2.2.16. Corrections de zonage à proximité d'exploitations agricoles

Cela concerne une exploitation située à Launay (GAEC Yojeki) à Bain de Bretagne, une exploitation située à La Gerbaudière (GAEC Kera-Lait) à Lalleu et une exploitation située à La Gerbaudière (GAEC Kera-Lait) à Lalleu.

Les précisions demandées par MRAe ont été apportées.

Cela concerne aussi la demande formulée par l'exploitation agricole Van Valen et de 3 autres exploitations concernées par le captage de La Boutratais (La Hattais, La Derre et La Trabatière) ainsi que 2 exploitations concernées par le captage de Teillay (La Chauvinière, Les Huardières).

Des ajustements seront proposés à la marge pour éviter de bloquer ces exploitations dans leur projet tout en veillant à conserver la cohérence entre les règles du PLUIH et celles des arrêtés de captage.

2.2.17. Evolutions du règlement écrit

Le retour d'expérience de l'application du règlement invite à apporter quelques corrections et évolutions au document afin de faciliter sa lecture et son interprétation et par conséquent, l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces modifications du règlement écrit ne remettent pas en cause son état d'esprit initial ou sa cohérence avec le PADD.

Il s'agit aussi d'intégrer les évolutions analysées plus haut.

Bien que le nombre et l'ampleur des modifications puissent à première vue sembler importants, cela relève plus de la refonte globale de la mise en page, de la création de chapitres spécifiques aux zones UAb et UBb ou encore de l'intégration du chapitre « Equipements et réseaux » dans les dispositions générales.

2.2.18. Evolutions du règlement graphique

Le retour d'expérience de l'application du règlement graphique invite à apporter quelques corrections et évolutions au document afin de faciliter sa lecture et son interprétation et par conséquent, l'instruction des autorisations d'urbanisme. La plupart de ces modifications a été analysée plus haut et il s'agit donc de les introduire dans ce document du PLUIH. D'autres corrections tels que remise de pictogrammes au bon endroit sur les plans, mise à jour des marges de recul ... sont également apparus opportuns.

Ces modifications du règlement graphique ne remettent pas en cause son état d'esprit initial ou sa cohérence avec le PADD.

2.3- Modification N°2, ouverture à l'urbanisation à Poligné

La commune de Poligné connaît actuellement une bonne dynamique de construction avec une moyenne de 10 permis de construire de maisons individuelles délivrés par an, correspondant aux objectifs du SCoT.

La 1ère tranche de 34 lots du lotissement « Le Bois Glaume » est presque achevée. Cette tranche avait été classée en zone Ub au PLUi-H car elle était déjà viabilisée au moment de l'élaboration du document.

La 2ème tranche de 20 lots (16 libres + 4 LLS) du lotissement « Le Bois Glaume » est viabilisée et

8 lots sont déjà réservés. Elle s'est finalement développée uniquement sur la partie Ouest de la zone 1AUB car la parcelle ZR 294, à l'Est, est un grand terrain agricole.

La commune souhaite désormais urbaniser en priorité la partie ouest de la zone 2AUB qui représente une superficie d'environ 1,8 hectare.

La commune ne souhaite toutefois pas dépasser le rythme de construction de 10 à 15 permis de construire par an. Il n'est donc pas prévu d'urbaniser la parcelle ZR 294 à court terme. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Résidence du Bois Glaume » doit donc être modifiée dans ce sens avec un phasage secondaire pour cette parcelle.

Les propriétaires des parcelles ZR 125, 131, 132, 133, 277 et 290 sont disposés à céder leur terrain qui ne sont pas exploités. Ce secteur bénéficie également d'une meilleure localisation en continuité directe du bourg et des réseaux existants. La parcelle ZR 294 continuera d'être exploitée jusqu'à l'urbanisation complète de la 2ème tranche du lotissement « Le Bois Glaume » et de ce secteur, soit à minima 2 à 5 ans.

2.3.1. Respect de la procédure

Selon les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme, si les évolutions envisagées ne font pas partie des cas où une révision s'impose, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun. C'est ainsi le cas lorsqu'il s'agit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou encore le programme d'orientations et d'actions ou d'un projet ayant pour effet, soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone (...), soit de diminuer ces possibilités de construire, soit encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C'est le cas pour le projet de modification N°2 présenté.

Ainsi le président de BPLC a saisi le conseil communautaire (25 mai 2021) qui a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation puis tiré le bilan de cette concertation (6 juillet 2021).

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées. Les communes membres de BPLC et celles limitrophes de la communauté de communes ont été invitées à donner leur avis.

Le projet de modification arrêté, accompagné des avis des PPA et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint fait l'objet de la présente enquête publique.

2.3.2. Appréciation du commissaire enquêteur sur le projet

La répartition des zones « à urbaniser » est équilibrée territorialement dans le PLUIH, toutefois le Nord est plus attractif car plus proche du bassin d'emploi rennais. La volonté de la commune de Poligné d'accueillir de nouveaux habitants et de poursuivre son urbanisation, encadrée comme précisé par le projet, se justifie ainsi. Il n'y a pas de solution alternative par la densification sur les autres secteurs de la commune.

La densité minimale imposée par l'OAP reste 12 logements à l'hectare. La densité moyenne à respecter sur l'ensemble du secteur « résidence du Bois Glaume » est de 15 logements à l'hectare. Le porteur de projet, en accord avec la commune pouvant réaliser des densités plus importantes.

Je partage l'avis de BPLC de ne pas donner une suite favorable à la demande de l'aménageur de pouvoir créer un accès pour la défense incendie et la collecte des ordures ménagères (OM) à travers la zone NJ au motif que cette desserte peut être assurée sur le périmètre de l'opération et qu'il n'appartient pas a priori aux zones N limitrophes de les assurer. De plus, si cela était autorisé, il paraît illusoire qu'un dispositif ne réserve cette voie aux seuls usages de secours ou de collecte des OM.

Je partage aussi la réticence de BPLC concernant la notion de linéaire bocager "discontinu" qui est

protégé dans le PLUIIH. S'il y a un besoin de passage, d'accès ou d'arasement, cela doit être précisé dans le permis d'aménager et compensé.

Par contre, je suis favorable à ce que l'OAP soit modifiée pour préserver le caractère actuel du chemin de la Saudrais et éviter qu'il ne devienne une voie routière au détriment de ses usages doux actuels. L'OAP pourra ainsi retenir le principe d'une connexion viaire nord/sud entre les ilots B et C et des accès nord et sud seront également privilégiés à ceux du chemin communal de la Saudrais en intégrant ce chemin dans le périmètre de l'OAP.

Enfin, même s'il est difficile de « déclasser » la parcelle restant cultivée et située au nord-ouest (partie nord de ZR294) de 1AU à 2AU puisque tous les réseaux se situent à proximité immédiate du terrain, cela me semble utile d'acter qu'il ne s'agit pas d'augmenter de façon exagérée les surfaces immédiatement urbanisables. Le besoin de l'urbaniser ne devant pas survenir a minima avant 2 à 5 ans, la nécessité de ce phasage devra être soulignée dans l'OAP. Ces points particuliers constitueront des recommandations.

2.3.3. Impacts sur l'environnement

Ce projet d'urbanisation a un impact environnemental par la consommation de terres agricoles et par la protection du cadre de vie et du paysage.

S'agissant d'urbaniser des parcelles actuellement non cultivées, l'impact sur la consommation de foncier agricole sera quasi nul. De plus, le fait de conforter le phasage sera la matérialisation qu'il s'agit bien d'un changement d'orientation géographique du projet et non d'un accroissement des surfaces à urbaniser à court terme.

Le maintien de la zone Nj sans voie la traversant et la préservation du chemin de la Saudrais dans ses usages doux et non routiers actuels protégeront le cadre de vie et le paysage bocager.

2.3- Analyse bilancielle des 3 projets d'évolution du PLUIH

L'ensemble des évolutions envisagées par ce projet de révision allégée N°1, ce projet de modification n°1 et ce projet de modification N°2 comprend des éléments positifs et des éléments négatifs. Il comprend aussi des éléments neutres mais réels et qui méritent d'être signalés.

Le rappel de ces aspects de natures différentes permet de faciliter la comparaison de leur importance et rend ainsi plus aisée la formation d'un avis global

Aspects positifs :

Concernant le projet de révision allégée N°1, je retiens que ce projet de l'entreprise Séché éco-industries réduira les transports de poids lourds devant évacuer les matériaux et qu'il contribuera à une meilleure cohérence paysagère dans ce secteur visible depuis la voie rapide Rennes-Nantes.

Concernant le projet de modification N°1, je retiens :

- la création d'une OAP énergie affirme la volonté de BPLC de contribuer aux objectifs nationaux et régionaux en matière d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables. Cette OAP marque aussi la volonté de BPLC de jouer un rôle en amont pour l'instruction et la qualité des projets, notamment éoliens, de méthanisation et surtout photovoltaïque par la création de 4 STECAL Ner
- la modification de la zone urbaine à Saint-Sulpice-des-Landes permet de prendre en compte et de protéger des zones humides.
- La modification du zonage N et A à proximité de plusieurs exploitations agricoles permet leur développement à conditions que les périmètres de captage continuent à assurer leur rôle de protection.
- Les modifications de la forme du règlement écrit et du règlement graphique, les corrections d'erreurs matérielles et leur mises à jour permettront une instruction plus aisée et mieux admise des projets.

Concernant le projet de modification N°2, je retiens surtout que cette ouverture à l'urbanisation répond à une demande de particuliers souhaitant s'installer sur la commune de Poligné, au nord du territoire de BPLC et à proximité du bassin de Rennes Métropole et à la volonté de la commune d'accueillir de nouveaux habitants.

La modification du programme initial permet de construire une aire urbaine plus compacte.

Aspects neutres mais réels :

Concernant le projet de révision allégée N°1, aucun

Concernant le projet de modification N°1,

- La modification de zonage A et N à proximité de certaines exploitations agricoles doit garantir le niveau de protection des captages d'eau potable.
- La création d'un STECAL Ner au lieu-dit Conzais à Grand-Fougeray n'est pas validée par le conseil municipal, le débat devra être poursuivi
- La commune de Bain de Bretagne s'oppose au projet de modification du soutien au logement locatif social, le débat devra être poursuivi.

Concernant le projet de modification N°2, aucun

Aspect négatifs

Concernant le projet de révision allégée N°1, La satisfaction de la demande de l'entreprise Séché éco-industries ne présente pas d'inconvénients.

Concernant le projet de modification N°1,

- Les possibilités de changement de destination en zones A pour créer des habitations, créent parfois le risque de conflits d'usage entre habitat et exploitation agricoles (odeurs, bruit, pollutions, ...) et peuvent réduire les possibilités d'implantation, par exemple pour l'éolien.
- La création d'un STECAL Loisir au Sel-de-Bretagne consomme de la surface agricole, même si celle-ci est actuellement dédiée à de la prairie de fauche. Le besoin exprimé étant reconnu par les élus, pour le satisfaire, en l'absence de solution alternative, il convient donc d'en réduire l'emprise.

Concernant le projet de modification N°2, l'ouverture de l'urbanisation à Poligné (OAP du Bois Glaume) pourrait présenter des impacts négatifs en matière de consommation d'espace et de qualité paysagère. Il convient de les éviter ou les réduire par des prescriptions adaptées portées à l'OAP.

Bilan

J'estime que les avantages de la mise en œuvre de ces 3 projets d'évolution du PLUIH de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté l'emporte sur leurs inconvénients d'autant plus que certains de ceux-ci peuvent être réduits par la prise en compte des recommandations formulées.

3. CONCLUSIONS ET AVIS

Je soussigné Guy Appéré, commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur le projet à la révision allégée N°1, à la modification N° 1 et à la modification N°2 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) de l'établissement public de coopération intercommunale, Bretagne Porte de Loire Communauté,

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public et les avis des personnes publiques associées à l'élaboration de ces 3 projets d'évolution du PLUIH,
- tenu 4 permanences et reçu à cette occasion plus de 50 personnes,
- procédé à 4 visites du points particuliers territoire intercommunal,
- analysé chacune des observations formulées par le public,
- entendu, à ma demande, Monsieur Jean-François Rault, chargé de mission urbanisme, habitat, environnement à BPLC, Madame Frédérique Dindault, directrice générale des services de BPLC, Madame Catherine Allain, Vice-Présidente de BPLC en charge de ce dossier, Madame Laurence Roux, Maire de Tresbeuf, Madame Nadine Dréan, Maire de Grand-Fougeray, Monsieur Jean-Eric Berton, Maire de La Dominelais, Monsieur Couturier, directeur du site Société Séché Eco-Industries de La Dominelais,
- présenté et commenté mon procès-verbal de synthèse,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune ;

J'émet les conclusions suivantes :

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) regroupe 20 communes. Près de 30 000 habitants y vivent, répartis sur 462 km².

La Communauté de communes appartient à la troisième couronne de l'aire urbaine de Rennes. Son territoire, situé au sud de la métropole de Rennes est traversé par la RN 137, Rennes - Nantes. Un cadre de vie synonyme de vie à la campagne, une proximité avec Rennes (emploi, services, ...) et un prix du foncier abordable sont les principaux facteurs jouant en faveur de l'installation de nouveaux ménages depuis les années 2000. Il existe toutefois une grande variété de situations sur ce territoire à dominante rurale, il se dégage aussi des tendances « périurbaines » dans les communes du nord du territoire. La Communauté de communes fait partie du Pays des Vallons de Vilaine, régi par un schéma de cohérence territoriale (ScoT).

Le PLUIH en vigueur, approuvé le 12 mars 2020, est opposable depuis le 24 juillet 2020. L'émergence depuis mars 2020 de nouveaux projets communaux et intercommunaux ainsi que le retour d'expérience des services instructeurs sur l'application du règlement invitent à apporter quelques corrections et évolutions au PLUIH. Ces sujets sont multiples et entrent pour la plupart dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun au sens des articles L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme. Une procédure de modification du PLUIH de Bretagne Porte de Loire Communauté a donc été engagée. C'est le projet des modifications N°1 et N°2.

La modification N°1 porte sur :

- la modification du dispositif de soutien au logement locatif social ;
- la création d'une orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « énergie » ;
- la modification de 5 autres OAP ;

- le retour d'expérience de l'application du règlement écrit et graphique invite à apporter quelques corrections et évolutions au document afin de faciliter sa lecture et son interprétation et, par conséquent, l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Ces modifications intégreront aussi celles consécutives aux évolutions liées aux objets de la présente enquête publique. La modification du règlement écrit et graphique ne remet pas en cause son esprit initial ni sa cohérence avec le PADD.

- l'apport de compléments à l'évaluation environnementale ;
- la mise à jour des servitudes publiques et des secteurs d'information sur les sols.

La modification N°2 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUb à Poligné.

Dans le même temps, une entreprise, la Société Séché Eco-Industries souhaite aménager des parcelles dans la bande des 100 mètres de recul par rapport à la RN 137 à La Dominelais. Cette demande constitue l'objet de la révision N°1.

La réalisation de ces 3 projets n'aura que peu d'incidences sur l'environnement et le PLUIH reste compatible avec le SCoT du pays des Vallons de Vilaine et l'ensemble des documents supra-communaux.

Par son mémoire en réponse, BPLC apporte des réponses à toutes les observations formulées par les personnes publiques et par le public. Certaines de ces observations ne concernaient pas les projets de cette enquête, BPLC y a tout de même répondu ce qui est à son honneur et montre tout l'intérêt accordé à l'information.

Toutes les observations du public ont été analysées dans la première partie du rapport d'enquête. Aucune de mes appréciations ne remet en cause le projet.

Par son mémoire, BPLC apporte surtout, en réponse aux avis et observations formulées, des compléments et parfois des amendements aux 3 projets d'évolutions du PLUIH qu'il a présentés. Ces compléments et amendements devront être repris par les délibérations du conseil communautaire qui arrêteront les projets définitifs pour que le PLUIH modifié puisse s'appliquer.

Les effets négatifs individuels sont ressentis par certains propriétaires qui voient disparaître des droits à construire qu'ils pensaient maintenus et pérennes.

D'autres effets négatifs, notamment de consommation de foncier agricole, seront très largement réduits par la mise en œuvre des recommandations formulées et seront compensés par les intérêts de ce projet collectif pour un développement maîtrisé, cohérent et durable du territoire de la communauté de communes.

J'émet donc un avis favorable au projet de révision allégée N°1, au projet de modification de droit commun N°1 et au projet de modification de droit commun N°2 du plan local d'urbanisme intercommunal faisant office de programme local de l'habitat, (PLUIH) de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC). Cet avis est assorti de trois recommandations, à savoir :

Recommandations :

1- A propos de l'OAP du « Bois Glaume », l'ouverture à l'urbanisation : je recommande que l'OAP soit modifiée pour préserver le caractère actuel du chemin de la Saudrais et éviter qu'il ne devienne une voie routière au détriment de ses usages doux actuels. L'OAP pourra ainsi retenir le principe d'une voie nord/sud entre les îlots B et C et des accès nord et sud seront également privilégiés à ceux du chemin communal de la Saudrais en intégrant ce chemin dans le périmètre de l'OAP.

2- A propos de l'OAP du « Bois Glaume », l'ouverture à l'urbanisation : je recommande de modifier la rédaction de l'OAP pour y introduire un phasage précis, de telle sorte que la parcelle restant cultivée et située au nord-ouest (partie nord de ZR294) ne soit ouverte à l'urbanisation qu'à terme de 3 ou 5 ans, lorsque toutes les autres parcelles seront construites et occupées.

2- A propos de la modification N° 1, création d'un STECAL loisir au Sel-de-Bretagne : Pour limiter la consommation foncière agricole liée de la création de ce STECAL et pour réduire son usage à celui qui est demandé, de volière, je recommande de réduire sa surface d'environ 20%.

Laillé le 21 décembre 2021

Guy Appéré, commissaire enquêteur