

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



PLUI-H

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

TABLEAU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET D'ÉVOLUTIONS DU PLUI-H SUITE AUX AVIS PPA ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

INTRODUCTION

Ce document constitue une synthèse de la prise en compte des avis émis par les communes, les personnes publiques associées, le public et le commissaire enquêteur

AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

Remarques	Pièce	Réponse BPLC
Bain de Bretagne		
Avis favorable sauf pour l'aide LLS	POA	BPLC prend note de la remarque et celle de Neotoa. Ce point a été discuté en commission habitat et en conférence intercommunale des maires. Un rééquilibrage des aides entre communes est retenu
Chanteloup		
Avis favorable sous réserve de supprimer sur la carte des OAP Energie, le symbole « du site potentiel (...) » des éoliennes sur la commune de Chanteloup.	OAP énergie	Ok
Grand-Fougeray		
Avis favorable sauf pour la création du STECAL Ner à Conzais pour photovoltaïque	RG	Des échanges entre la commune, BPLC, le porteur de projet et les services de l'Etat ont eu lieu depuis cet avis et il a été décidé que le STECAL sera ajusté au plus près des besoins afin d'éviter les impacts environnementaux
Poligné		
Avis favorable Quelques observations sur la forme de l'OAP	OAP Bois Glaume	Ok
Le Petit-Fougeray		
Avis favorable sauf demande de retirer provisoirement l'ER 25 de l'OAP « rue du Tapion »	RG	Ok
Tresboeuf		
Avis favorable sauf interdiction de changement de destination de la boulangerie	-	Ok
La Dominelais		
Avis favorable. 2 élus s'opposent au projet de centrale photovoltaïque	-	Ok
Crevin / Pancé / La Noe-Blanche / Teillay / St Sulpice des landes / La Bosse de Bretagne / Lalleu / Pléchâtel / Ercé en Lamée / Le Sel de Bretagne		
Avis favorable	-	Ok
La Couyère / Sainte Anne sur Vilaine / Saulnières		
Pas d'avis donc favorable	-	Ok

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

MRAE

Remarques	Pièce	Réponse BPLC
<p>Identifier les sites présentant des sensibilités environnementales et une synthèse des mesures prévues pour garantir l'absence d'incidence négative sur l'environnement</p> <p>Justifier et, le cas échéant, revoir tout choix ayant une incidence potentielle sur l'environnement afin de démontrer qu'il constitue la meilleure solution du point de vue de ce dernier par rapport à d'autres options</p>	Notice	BPLC considère que la notice est suffisamment explicite et synthétique
<p>Renforcer la justification de l'ouverture à l'urbanisation de Poligné en démontrant l'absence d'alternatives possibles sur les communes voisines</p>	OAP	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
<p>STECAL Tresboeuf / Expliciter les incidences du nouveau zonage</p>	RG	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. Un réajustement du périmètre au plus près des constructions existantes va toutefois être réalisé
<p>STECAL Ner / Absence de démarche ERC</p>	RG	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. 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 En outre, un réajustement sera réalisé sur les STECAL Ner de Bain de Bretagne, de Grand-Fougeray et de Teillay pour s'assurer de leur intégration paysagère et l'exclusion des zones humides
<p>STECAL Ner La Dominelais / Actualiser les enjeux floristiques / Zonage potentiellement non approprié</p>	RG	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. 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 une échelle PLUiH, il est en effet difficilement envisageable de créer des « micro-pastillages » de zone N au milieu d'un STECAL.
<p>Zone UL Bain de Bretagne / Préciser si les jardins sont conservés ou, à défaut, comment la qualité du cadre de vie local peut être maintenue malgré leur éventuelle suppression</p>	RG	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 mise en avant l'intérêt de conserver l'identité du site en recréant des jardins ou tout du moins quelques espaces partagés.

Zone Nj St Sulpice des Landes / Préciser la localisation et la compensation des 1 800 m ² de zones humides	RG	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
Zones N à proximité d'exploitation agricole / Décrire la nature des sols et les habitats concernés, et le cas échéant, exposer la démarche ERC suivie pour limiter les impacts	RG	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
ER n°29 à Poligné / Prévoir des mesures d'évitement ou de réduction	RG	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
CDPENAF		
Avis favorable sous réserve / En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes ne devra pas excéder 60 m ² , abris pour animaux compris	RE	Ce point a déjà été longuement débattu lors de l'élaboration du PLUiH. Ce n'est pas l'objet de la modification
Avis défavorable simple pour le STECAL « loisir » de la Haute-Rivière au Sel de Bretagne compte tenu de son empiètement sur un terrain agricole	RG	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 20m ²). 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. Un réajustement du périmètre au plus près des besoins va toutefois être réalisé
Avis favorable pour les autres STECAL	RG	Ok
Chambre d'agriculture		
<u>Règlement écrit</u> / Article A 5.1 : Faire référence qu'aux tiers et ne pas préciser tiers non agriculteurs Article A 7.2 : Maintenir « sauf impossibilité topographique, technique, foncière »	RE	Article A 5.1 : Ok Article A 7.2 : BPLC maintien le projet de modification de cet article qui précise sauf autorisation par dérogation de la préfecture
<u>OAP Blois Glaume</u> / La densité minimale de chaque tranche ne peut être inférieure à 15 logements à l'hectare et la densité moyenne de 18 logements à l'hectare	OAP	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
Avis défavorable pour le STECAL « loisir » de la Haute-Rivière au Sel de Bretagne	RG	Voir réponse CDPENAF ci-dessus
Avis défavorable pour le STECAL Ner au Grand-Fougeray	RG	Voir réponse MRAE et Grand-Fougeray ci-dessus
<u>Corrections de zones N à proximité d'exploitations agricoles</u> Vérifier qu'il n'y a pas d'autres situations de ce type sur le territoire (voir avis arrêt PLUiH)	RG	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

Durtal - carte C2, la Poinconnière - carte D4, Lamiais - carte E2, Quenouard - carte E3, la Bennerais - carte E4, la Matonnière - carte E5, la Basse Bellandière - carte E6, Beltière - carte E7, le Devant Huis - carte F5, la Liais - carte G2, Ribe - carte G5, la Cour de Lot - carte G7, les Perrays - carte H4, la Cour Colin - carte H8, les Chenaies - carte I5		
L'ER n°40 Pancé devrait être inscrit sur les fonds de parcelles bâties et non sur les parcelles agricoles bordantes	RG	BPLC maintien le nouveau tracé de l'ER n°40 qui n'empiète pas sur la parcelle agricole ZN 91
Vérifier que la création d'emplacements réservés pour chemin n'a pas pour conséquence de couper des îlots agricoles	RG	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
Changement de destination n°209c à la Couyère en très mauvais état	RG	Le bâtiment 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
OAP thématique « énergie » / Modifier l'OAP car le délai de 5 ans est trop court	OAP énergie	BPLC maintien le délai de 5 ans et rappelle qu'il est également indiqué dans l'OAP « énergie » : « <i>justifiée par des études agronomiques des sols</i> »
SAGE Vilaine		
Non compatible sur 2 points		
Non compatible pour la zone Nj de St Sulpice des Landes / Maintenir la zone Nj	RG	Voir réponse MRAE ci-dessus
Non compatible pour l'OAP les Pointelières à Saulnières / Interdiction de destruction de zones humides dans ce sous bassin versant	OAP	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
Syndicat Chère - Don - Isac		
Avis favorable avec prise en compte des points		
Révision allégée / Site d'enfouissement de La Dominelais / Vigilance sur le développement du site	Hors PLUi	Hors PLUi. BPLC prend toutefois note de cette observation
Zone Nj St Sulpice des Landes / Confirmer la présence de zones humides	RG	Voir réponse MRAE ci-dessus
Secteurs d'information sur les sols / Site de la Galivelais à St Sulpice des Landes / Site visiblement toujours actif / Mettre fin à la dégradation de ces milieux	Annexe 6I	Hors PLUi. BPLC prend toutefois note de cette observation et transmettra l'information aux services de l'Etat
PVV / CMA / Département / Région / INAO / RTE / Commune de Pierric / Commune de Ruffigné / Commune de Orgères		
RAS		

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Thème	Référence et nom	Commune	Réponse BPLC
5.2 - Evolution du soutien au logement locatif social	E3 (Néotoa)	Bain de Bretagne, Crevin	BPLC prend note de la remarque et celle de Neotoa. Ce point a été discuté en commission habitat et en conférence intercommunale des maires. Un rééquilibrage des aides entre communes est retenu
5.3 - Création d'une OAP Energie	E16 (Pineau) ; E17 (Fouillard) ; E20 (Vannier) ; E23 (Lavoué) ; E27 (TSE) ; E28 (Guillon) ; E29 (Vialla LPO) ; E30 (Mérot) ; E36 (Rouinsard) ; O6 et O10 (Rouinsard - succession Ferré) ; O11 (Bégouin)	La Dominelais, Le Grand-Fougerais, Bain de Bretagne	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>BPLC rejoint toutefois ces observations et souhaite maintenir un niveau d'exigence et de sélection des sites stricte.</p> <p>En outre, un réajustement sera réalisé sur les STECAL Ner de Bain de Bretagne, de Grand-Fougeray et de Teillay pour s'assurer de leur intégration paysagère et l'exclusion des zones humides.</p> <p>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. 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.</p> <p>À ce titre, 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.</p> <p>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</p>
	E39 (Boilot-Lefevre)	La Dominelais, Le Grand-Fougerais	<p>L'objet de l'OAP énergie est bien de mieux informer la population et apporter à BPLC un outil synthétisant les enjeux liés à l'implantation de nouvelles éoliennes sur son territoire.</p> <p>La cartographie de l'OAP « énergie » sera complétée avec les données disponibles</p>
5.4.1 - Modification OAP Le Bois Glaume	E11 (Hannequart) O9 (Hannequart) Viabilis aménagement	Poligné	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>L'OAP sera modifiée avec l'ajout d'une connexion viaire nord/sud entre les ilots B et C et le chemin de la Saudrais sera préservé</p>

5.5 - Règlement écrit	E24 (Pays des vallons de Vilaine)	Tout le territoire	Ces ajustements sont modérés et seront donc pris en compte
5.6.5 - Modifications de zone A et N à proximité d'exploitations agricoles	E1 (Van Valen)	La Boutratais Le Grand-Fougeray	Pour rappel, cette exploitation a été incluse en zone N car elle est implantée dans le périmètre de captage d'eau de La Boutratais. La zone N sera redélimitée 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
5.6.7 - Emplacements réservés	E42 (Pichard)	Le Petit-Fougeray	BPLC est d'accord pour retirer l'ER n°25 au Petit-Fougeray
	O7 (Bégouin)	Le Grand-Fougeray	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
5.6.8 - Liste des bâtiments pouvant changer de destination	E5 (Boumiche)	Tresboeuf	Ok
	E6 (Bonjour)	Crevin	1/ 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 2/ La création d'accès ne relève pas du PLUi. Voir avec le gestionnaire de la voirie 3/ 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.
	E8 et E9 (mairie Le Sel de Bretagne)	Le Sel de Bretagne	L'étoile bleue n°134 est bien située au lieu-dit Les Monts (parcelle WA 8). La photo et la surface (180 m ² 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 60m ² 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
	E13 (Carriou, mairie de Bain de Bretagne)	Bain de Bretagne	Ok. L'inventaire sera modifié comme indiqué dans l'observation
	E37 (Robert)	Tresboeuf	Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH. Le pétitionnaire en a été informé
	E41 (Barbotin)	Tresboeuf	Ok. Les bâtiments n°165 et 166 seront retirés de l'inventaire
	O1 (Lelièvre)	La Biliais, La Dominelais	Les bâtiments proposés ne remplissent pas les critères. Le pétitionnaire en a été informé
	O2 (Anonyme)	La Bornière, La Dominelais	L'étoile avait déjà été prise en compte suite à l'enquête publique de l'élaboration du PLUiH. Le pétitionnaire en a été informé

5.6.9 - Données bocages, corrections d'erreurs matérielles	E26 (Rinfray)	Teillay	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
5.7 - Evaluation environnementale	E20 (Vannier) ; E23 (Lavoué) ; E28 (Guillon) ; E29 (Violla LPO) ; E30 (Mérot)	Tout le territoire	Voir réponse MRAE et point 5.3 - Création d'une OAP Energie ci-dessus
5.10 - Autres demandes de changement de zonage	E2 (Bertaud)	Saint Sulpice des Landes	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)	La Boulais Bain de Bretagne	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)	La Fleuriais Ercé en Lamée	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. L'application du périmètre de réciprocité de 100m rend inconstructible le terrain.
	E10 (Zhibril Zakhar) ; E15 et O14 (Lemieux)	Bain de Bretagne	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 m ² 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)	La Tomasserie Chanteloup	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)	La Renoulais Pléchâtel	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)	St Sulpice des Landes	Voir réponse MRAE ci-dessus
	E31 (Buan)	Bain de Bretagne	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)	La Ferté, Bain de Bretagne	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
	E34 (Sarhou)	Le Fouteau, Saulnières	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 (Sangoi)	Crevin	Hors PLUiH. La demande relève de négociations avec le porteur de projet du lotissement et d'une mission géomètre
	O5 (Hersant)	La Beltière, Tresboeuf	La zone N va être modifiée pour permettre le projet tout et en s'assurant que la zone tampon de 100 m des cours d'eau soit préservée

5.12.1 - Secteurs d'information sur les sols	E21 (Pinot)	Bain de Bretagne	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 » : « <i>Prévoir une prospection fine des sols auparavant dédiés à l'activité de l'ancienne gare pour anticiper d'une éventuelle pollution.</i> » Cette annexe au PLUiH ne relève toutefois pas de BPLC mais de l'Etat. L'information leur sera communiquée
5.12.2 - Servitudes d'utilité publique	E22 (Vatbois, Total)	Tout le territoire	La bande de consultation de 2x160 m sera bien ajoutée à l'annexe 6a_SUP
5.12.3 - Autres	E12 (Anonyme)	Saint Sulpice des Landes	Le zonage sera ajouté après vérification auprès de la commune qu'il s'agit bien des derniers documents en vigueur
	E38 et O15 (Lunel)	La Bosse de Bretagne	Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH. Le pétitionnaire en a été informé
	E40 et O8 (Orain)	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 sur l'objet de l'enquête publique. Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH
	O4 (Bily)	Ercé-en Lamée	Hors PLUiH. La suppression d'un droit de passage ne relève pas du PLUiH
	O13 (Ribot)	Route de Messac Grand-Fougeray	Demande d'information sur l'objet de l'enquête publique. Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH
	E14 (Anonyme)	Teillay	La trame des captages d'eau sera revue pour mieux la distinguer de celle du PPRI

OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE

Observations et questions du commissaire	Réponse BPLC																																																																																																																																																																																
5.1 - Révision allégée	BPLC prend note des observations du commissaire qui ne remettent pas en question les fondements de la révision allégée																																																																																																																																																																																
5.2 - Evolution du soutien au logement locatif social → Quelles sont les obligations réglementaires de chacune des communes (% de logements sociaux) ?	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																																																																																																																																																																																
→ Quel est le niveau de satisfaction de ces obligations par commune (% de logements sociaux livrés) ?	<p>La part de LLS par commune en 2015 est la suivante (page 53 du Tome 1 diagnostic) :</p> <p style="text-align: center;">Le parc locatif social Source : filocom 2013, RPLS 2015, communes, CCBPLC</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #008080; color: white;"> <th></th> <th>Résidences principales en 2013</th> <th>Logements bailleurs HLM en 2015</th> <th>Logements Communes</th> <th>Total logements à vocation sociale</th> <th>Part des logements à vocation sociale</th> <th>Logements financés depuis 2010</th> <th>Projets</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Bain-de-Bretagne</td><td>3 086</td><td>172</td><td>1</td><td>173</td><td>5,6%</td><td>87</td><td>nc</td></tr> <tr><td>Crevin</td><td>965</td><td>48</td><td>0</td><td>48</td><td>5,0%</td><td>30</td><td>11</td></tr> <tr><td>Grand-Fougeray</td><td>974</td><td>67</td><td>nc</td><td>67</td><td>6,9%</td><td>nc</td><td>nc</td></tr> <tr><td>La Bosse-de-Bretagne</td><td>275</td><td>4</td><td>5</td><td>9</td><td>3,3%</td><td>–</td><td>–</td></tr> <tr><td>Chanteloup</td><td>645</td><td>19</td><td>0</td><td>19</td><td>2,9%</td><td>–</td><td>8</td></tr> <tr><td>La Couyère</td><td>206</td><td>4</td><td>6</td><td>10</td><td>4,9%</td><td>–</td><td>–</td></tr> <tr><td>Ercé-en-Lamée</td><td>668</td><td>7</td><td>9</td><td>16</td><td>2,4%</td><td>–</td><td>–</td></tr> <tr><td>Lalleu</td><td>228</td><td>5</td><td>nc</td><td>5</td><td>2,2%</td><td>–</td><td>–</td></tr> <tr><td>La Noë-Blanche</td><td>412</td><td>10</td><td>4</td><td>14</td><td>3,4%</td><td>–</td><td>nc</td></tr> <tr><td>Pancé</td><td>475</td><td>21</td><td>2</td><td>23</td><td>4,8%</td><td>–</td><td>6</td></tr> <tr><td>Le Petit-Fougeray</td><td>305</td><td>5</td><td>6</td><td>11</td><td>3,6%</td><td>–</td><td>–</td></tr> <tr><td>Pléchâtel</td><td>1 042</td><td>16</td><td>nc</td><td>16</td><td>1,5%</td><td>19</td><td>nc</td></tr> <tr><td>Poligné</td><td>459</td><td>0</td><td>nc</td><td>0</td><td>0,0%</td><td>–</td><td>7</td></tr> <tr><td>Saulnières</td><td>283</td><td>9</td><td>7</td><td>16</td><td>5,7%</td><td>8</td><td>5</td></tr> <tr><td>Le Sel-de-Bretagne</td><td>356</td><td>19</td><td>4</td><td>23</td><td>6,5%</td><td>3</td><td>5</td></tr> <tr><td>Teillay</td><td>467</td><td>19</td><td>14</td><td>33</td><td>7,1%</td><td>–</td><td>–</td></tr> <tr><td>Tresboeuf</td><td>479</td><td>17</td><td>5</td><td>22</td><td>4,6%</td><td>–</td><td>6</td></tr> <tr><td>La Dominelais</td><td>542</td><td>15</td><td>26</td><td>41</td><td>7,6%</td><td>nc</td><td>–</td></tr> <tr><td>Sainte-Anne-sur-Vilaine</td><td>452</td><td>15</td><td>1</td><td>16</td><td>3,5%</td><td>nc</td><td>10</td></tr> <tr><td>Saint-Sulpice-des-Landes</td><td>347</td><td>16</td><td>7</td><td>23</td><td>6,6%</td><td>nc</td><td>11</td></tr> <tr style="font-weight: bold;"><td>total CCBPLC</td><td>12 666</td><td>488</td><td>97</td><td>585</td><td>4,6%</td><td>147</td><td>69</td></tr> </tbody> </table>		Résidences principales en 2013	Logements bailleurs HLM en 2015	Logements Communes	Total logements à vocation sociale	Part des logements à vocation sociale	Logements financés depuis 2010	Projets	Bain-de-Bretagne	3 086	172	1	173	5,6%	87	nc	Crevin	965	48	0	48	5,0%	30	11	Grand-Fougeray	974	67	nc	67	6,9%	nc	nc	La Bosse-de-Bretagne	275	4	5	9	3,3%	–	–	Chanteloup	645	19	0	19	2,9%	–	8	La Couyère	206	4	6	10	4,9%	–	–	Ercé-en-Lamée	668	7	9	16	2,4%	–	–	Lalleu	228	5	nc	5	2,2%	–	–	La Noë-Blanche	412	10	4	14	3,4%	–	nc	Pancé	475	21	2	23	4,8%	–	6	Le Petit-Fougeray	305	5	6	11	3,6%	–	–	Pléchâtel	1 042	16	nc	16	1,5%	19	nc	Poligné	459	0	nc	0	0,0%	–	7	Saulnières	283	9	7	16	5,7%	8	5	Le Sel-de-Bretagne	356	19	4	23	6,5%	3	5	Teillay	467	19	14	33	7,1%	–	–	Tresboeuf	479	17	5	22	4,6%	–	6	La Dominelais	542	15	26	41	7,6%	nc	–	Sainte-Anne-sur-Vilaine	452	15	1	16	3,5%	nc	10	Saint-Sulpice-des-Landes	347	16	7	23	6,6%	nc	11	total CCBPLC	12 666	488	97	585	4,6%	147	69
	Résidences principales en 2013	Logements bailleurs HLM en 2015	Logements Communes	Total logements à vocation sociale	Part des logements à vocation sociale	Logements financés depuis 2010	Projets																																																																																																																																																																										
Bain-de-Bretagne	3 086	172	1	173	5,6%	87	nc																																																																																																																																																																										
Crevin	965	48	0	48	5,0%	30	11																																																																																																																																																																										
Grand-Fougeray	974	67	nc	67	6,9%	nc	nc																																																																																																																																																																										
La Bosse-de-Bretagne	275	4	5	9	3,3%	–	–																																																																																																																																																																										
Chanteloup	645	19	0	19	2,9%	–	8																																																																																																																																																																										
La Couyère	206	4	6	10	4,9%	–	–																																																																																																																																																																										
Ercé-en-Lamée	668	7	9	16	2,4%	–	–																																																																																																																																																																										
Lalleu	228	5	nc	5	2,2%	–	–																																																																																																																																																																										
La Noë-Blanche	412	10	4	14	3,4%	–	nc																																																																																																																																																																										
Pancé	475	21	2	23	4,8%	–	6																																																																																																																																																																										
Le Petit-Fougeray	305	5	6	11	3,6%	–	–																																																																																																																																																																										
Pléchâtel	1 042	16	nc	16	1,5%	19	nc																																																																																																																																																																										
Poligné	459	0	nc	0	0,0%	–	7																																																																																																																																																																										
Saulnières	283	9	7	16	5,7%	8	5																																																																																																																																																																										
Le Sel-de-Bretagne	356	19	4	23	6,5%	3	5																																																																																																																																																																										
Teillay	467	19	14	33	7,1%	–	–																																																																																																																																																																										
Tresboeuf	479	17	5	22	4,6%	–	6																																																																																																																																																																										
La Dominelais	542	15	26	41	7,6%	nc	–																																																																																																																																																																										
Sainte-Anne-sur-Vilaine	452	15	1	16	3,5%	nc	10																																																																																																																																																																										
Saint-Sulpice-des-Landes	347	16	7	23	6,6%	nc	11																																																																																																																																																																										
total CCBPLC	12 666	488	97	585	4,6%	147	69																																																																																																																																																																										
→ Quels sont les objectifs alloués par le PLH à chaque commune ?	Les objectifs de production de LLS sont les suivants (page 29 du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)) :																																																																																																																																																																																

	<p>Répartition de la production de logements locatifs sociaux sur la durée du volet habitat</p> <table border="1" data-bbox="1077 277 1809 564"> <thead> <tr> <th></th> <th>Objectifs de production annuel</th> <th>Objectifs en nombre de logements 2020-2026</th> <th>Part de logements locatifs sociaux</th> <th>Objectifs de logements locatifs sociaux 2020-2026</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bain-de-Bretagne</td> <td>106</td> <td>636</td> <td>20%</td> <td>127</td> </tr> <tr> <td>Crevin</td> <td>31</td> <td>186</td> <td>10%</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Grand-Fougeray</td> <td>27</td> <td>162</td> <td>10%</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Autres communes</td> <td>160</td> <td>960</td> <td>5%</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>Total BPLC</td> <td>324</td> <td>1 944</td> <td></td> <td>210</td> </tr> </tbody> </table>		Objectifs de production annuel	Objectifs en nombre de logements 2020-2026	Part de logements locatifs sociaux	Objectifs de logements locatifs sociaux 2020-2026	Bain-de-Bretagne	106	636	20%	127	Crevin	31	186	10%	19	Grand-Fougeray	27	162	10%	16	Autres communes	160	960	5%	48	Total BPLC	324	1 944		210
	Objectifs de production annuel	Objectifs en nombre de logements 2020-2026	Part de logements locatifs sociaux	Objectifs de logements locatifs sociaux 2020-2026																											
Bain-de-Bretagne	106	636	20%	127																											
Crevin	31	186	10%	19																											
Grand-Fougeray	27	162	10%	16																											
Autres communes	160	960	5%	48																											
Total BPLC	324	1 944		210																											
<ul style="list-style-type: none"> → 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 ? 	<p>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</p>																														
<p>5.3 - Création d'une OAP Energie</p> <ul style="list-style-type: none"> → 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 disposition 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 ? 	<p>Cela signifie que 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 ».</p>																														
<ul style="list-style-type: none"> → Quid du projet de Pléchatel qui « constitue un réel potentiel » ? Quid d'autres projets qui pourraient être déposés ailleurs sur des friches ? 	<p>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 Pléchatel qui ne fait actuellement l'objet d'aucun projet), de nouveaux STECAL Ner pourraient être intégrés par des modifications ultérieures du PLUiH. C'est bien l'objectif de la modification du règlement écrit sur ce point : Apporter à BPLC un droit de regard au cas par cas</p>																														
<ul style="list-style-type: none"> → Certaines « demandes » semblent difficiles à imposer, par exemple celles du § « choisir une conception architecturale bioclimatique ». Comment imposer cette réflexion ? 	<p>C'est l'intérêt des OAP et de leur rapport de compatibilité plus souple que le règlement et son rapport de conformité. Il s'agit de recommandations sur</p>																														

	lesquelles une négociation peut s'appuyer entre les porteurs de projet et la collectivité
→ 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 ?	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
→ 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 ?	Oui. Les projets devront être compatibles, voire conformes avec le PLUiH
5.4 - Modification ou suppression d'OAP existantes	
→ Pourquoi ne pas classer la parcelle qui restera agricole (ZR 294 à l'Est) pendant une période de 3 à 5 ans, en 2AUb ?	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
→ 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.	Voir réponse 5.4.1 - Modification OAP Le Bois Glaume
5.5 - Règlement écrit	
→ Au § 3.13, ne faut-il pas préciser 50% ou 60% pour éviter des litiges au moment de l'instruction ?	La règle s'applique par zonage et non à l'échelle de la parcelle
5.6 - Règlement graphique	
→ 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 ?	L'article Ah 14. Densité indique que « <i>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.</i> » 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
→ 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 ?	Voir réponse MRAE
5.8 - Concertation et information	
→ Consultation des PPA : <ul style="list-style-type: none"> • 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 ? 	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
→ 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) ?	Les deux bilans ont bien été dressés. Il s'agit des pièces A5 du dossier d'enquête publique (délibérations + bilans)
→ Information, le Public a été informé de la tenue de cette enquête publique, de ses objets et de ses modalités par les dispositions réglementaires.	Plusieurs modalités complémentaires ont effectivement été mises en place : Affichages en mairies, publication sur le site internet intercommunal et sur

<p>Bretagne Porte de Loire Communauté a complété cette information légale par de nombreuses initiatives. Il serait utile de les rappeler.</p>	<p>certaines 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</p>
<p>5.12 - Divers → 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.</p>	<p>BPLC prend note des observations du commissaire qui ne remettent pas en question les réponses apportées ci-dessus</p>