

Département d'Ille-et-Vilaine
Communauté de communes Bretagne Porte de Loire
Modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant
lieu de programme local de l'habitat et définition des périmètres
délimités aux abords de monuments historiques pour trois
communes
Enquête publique unique du 4 novembre au 5 décembre 2024



*Entrée du site de l'OAP « Abbé Mancel » à Bain-de-Bretagne par la rue du Collège
(cliché du 4 novembre 2024)*

1^{ère} Partie

Rapport de la commission d'enquête

Commission d'enquête désignée par le Tribunal administratif de Rennes par décision n°E24000022/35 du 26 août 2024 :

Monsieur Jean-Paul LE DIVENAH, président de la commission d'enquête

Monsieur Olivier CATHERINE, commissaire enquêteur titulaire

Monsieur Michel QUÉRÉ, commissaire enquêteur titulaire

Enquête publique prescrite par arrêté en date du 7 octobre 2024 de Monsieur Vincent MINIER, président de Bretagne Porte de Loire Communauté

*Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté
et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête*

Table des matières

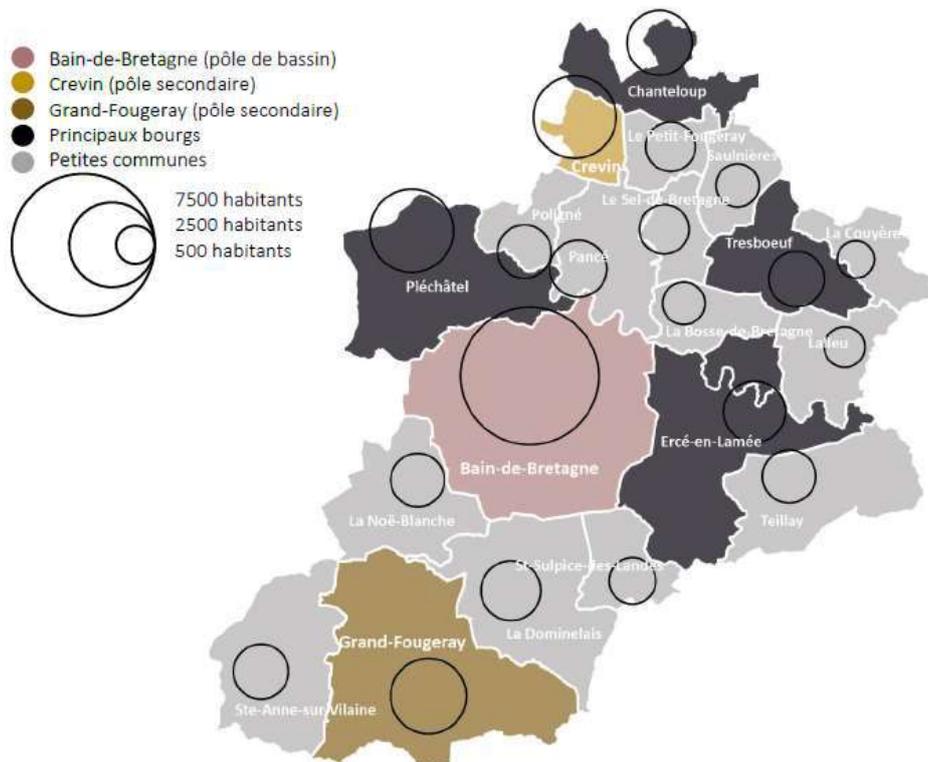
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	4
1.1. Présentation de Bretagne Porte de Loire Communauté.....	4
1.2. Objet de l'enquête publique.....	5
1.2.1. Modification du PLUiH.....	5
1.2.2. Définition des périmètres délimités aux abords de monuments historiques	6
1.3. Contexte réglementaire.....	6
1.3.1. Modification du PLUiH.....	6
1.3.2. Délimitation des périmètres aux abords de monuments historiques.....	7
2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUiH.....	8
2.1. Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	8
2.2. Modification du règlement graphique.....	11
2.3. Modification du règlement écrit	15
2.4. Modification des pièces annexes	19
3. PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉLIMITATION DES PÉRIMETRES DE PROTECTION DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES	20
3.1. Grand-Fougeray.....	20
3.2. Saint-Sulpice-des-Landes	22
3.3. La Couyère	23
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES	24
4.1. Avis des communes membres de « Bretagne Porte de Loire Communauté ».....	24
4.2. Avis des autres collectivités territoriales	24
4.3. Avis des services de l'État.....	25
4.4. Avis des autres services publics.....	26
4.5. Avis de la MRAe	26
5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	27
5.1. Désignation de la commission d'enquête	27
5.2. Organisation de l'enquête publique	27
5.3. Dossier soumis à enquête publique.....	28
5.3.1. Composition du dossier	28
5.3.2. Observations de la commission d'enquête sur le dossier	31
5.4. Information du public	31
5.4.1. La publicité légale	31
5.4.2. La publicité complémentaire.....	32

5.5. Modalités pratiques de déroulement de la consultation.....	32
5.5.1. L'accueil du public	32
5.5.2. Moyens mis à disposition de la commission d'enquête	33
5.5.3. Formalités de fin d'enquête	33
5.6. Participation du public durant l'enquête.....	33
5.7. Procès-verbal et réponse de la collectivité.....	36
6. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PLUiH	36
6.1. Inventaire et synthèse des observations recueillies	36
6.2. Observations relatives aux OAP.....	46
6.3. Observations relatives au règlement graphique	52
6.4. Observations relatives au règlement écrit.....	61
6.5. Observations relatives aux pièces annexes	66
7. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES.....	68
7.1. Résultat des consultations entreprises.....	68
7.2. Observations recueillies lors de l'enquête publique et remarques de la commission d'enquête	69
7.2.1. Grand-Fougeray.....	69
7.2.2. Saint-Sulpice-des Landes	70
7.2.3. La Couyère	71
ANNEXE 1	72
PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET RÉPONSE DE BPLC.....	72
ANNEXE 2	99
LISTE DES DATES DE RÉPONSE DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES ET DES COMMUNES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLUiH.....	99
ANNEXE 3	100
COURRIERS ADRESSÉS AUX PROPRIÉTAIRES OU AUX AFFECTATAIRES DES MONUMENTS HISTORIQUES AFFECTÉS PAR UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DE PROTECTION ET RÉPONSE RECUE	100
ANNEXE 4	110
ILLUSTRATIONS DES MESURES DE PUBLICITÉ LÉGALE	110
ANNEXE 5	114
ILLUSTRATIONS DES MESURES DE PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRES.....	114

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1. Présentation de Bretagne Porte de Loire Communauté

La communauté de communes Bretagne Porte de Loire regroupe 20 communes réunissant environ 30 000 habitants sur une superficie de 462 km². La commune la plus importante, Bain-de-Bretagne avec 7 512 habitants (2013) représente 23,8 % de la population du territoire. Le pôle secondaire identifié par le SCoT est Crevin (2 588 habitants) tandis que Grand-Fougeray au sud, avec 2 417 habitants offre un fort niveau de services, d'équipements et d'emplois. Quatre bourgs de plus de 1 200 habitants représentent 23 % de la population dont Pléchâtel (2 692 habitants). Les treize autres communes, plus rurales représentent plus de 37 % de la population.



*Illustration n°1 : répartition de la population sur le territoire de BPLC
(source : tome1 - rapport de présentation du PLUiH p.15)*

Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLUiH, le développement urbain du territoire, situé dans la 3^{ème} couronne de l'aire urbaine de Rennes, a pris son essor à partir de la mise à 2X2 voies de la RN137 entre Nantes et Rennes en 1991, conjuguée au dynamisme de la métropole rennaise. Dans les années 1970, le développement urbain s'est caractérisé par des vagues successives de lotissements notamment à Bain-de-Bretagne et Crevin mais aussi à Pléchâtel, Chanteloup ou à Le Petit-Fougeray. L'urbanisation s'est aussi développée, plus récemment le long des voies principales comme à La Dominelais ou au Teillais. Dans le nord du territoire, certains hameaux se sont étendus sur une période récente dans les communes de Pléchâtel, de Le Petit-Fougeray ou encore de Chanteloup.

La proximité de Rennes et la très bonne desserte des communes ont créé les conditions permettant un développement économique significatif notamment à Bain-de-Bretagne

(23,3 ha dont le parc d'activités de Château-Gaillard), à Grand-Fougeray (29,9 ha) ou encore Crevin (5,2 ha au parc Ferchaud).

Comme indiqué dans la notice de présentation du projet de modification, la croissance démographique du territoire entre 2008 et 2013 a été la deuxième la plus dynamique après celle de Montpellier avec Toulouse, devant Bordeaux ou Nantes !

Ainsi, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre 2006 et 2016 a été de 265,4 ha soit 26,5 ha par an, dont 49 % pour le développement économique (129,9 ha dont 45,5 ha pour l'activité agricole), 40,2 % pour l'habitat (106,7 ha) et le solde pour la création d'équipements (28,7 ha).

Cette consommation d'espace s'est poursuivie depuis 2016 dans le cadre prévu par le SCoT et le PLUiH et ce phénomène est désormais encadré par la loi zéro artificialisation nette (ZAN) du 20 juillet 2023 fixant à zéro la superficie de sols artificialisés d'ici 2050 (réduction d'au moins 50 % d'ici 2031). Ce texte instaure par conséquent une contrainte forte qui conditionne les orientations de la présente modification du PLUiH ainsi que, selon les informations communiquées à la commission, le contenu de la prochaine révision de ce document qui vient d'être engagée.

1.2. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique unique porte à la fois sur la modification du PLUiH et sur la modification des périmètres de protection de monuments historiques dans trois communes, dispositif qui passe par une procédure spécifique.

1.2.1. Modification du PLUiH

La procédure engagée par Bretagne Porte de Loire communauté est motivée par la nécessité d'apporter quelques corrections et de faire évoluer le document. Elle est justifiée par les éléments suivants :

- les évolutions réglementaires imposées par la loi « climat et résilience » ;
- les enjeux liés à l'eau ;
- l'émergence de nouveaux projets ;
- l'évolution des réflexions des élus dans le cadre des « petites villes de demain » ;
- le retour des services instructeurs sur l'application du règlement ;
- certaines sollicitations des citoyens.

Il en résulte que la modification du document porte sur une multitude de points (environ 150) d'importance inégale. Plusieurs pièces réglementaires du plan actuellement en vigueur sont affectées : les opérations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement graphique, le règlement écrit ainsi que certaines servitudes. Elles sont présentées au chapitre 2 ci-après.

Le projet d'aménagement et de développement durable n'est pas touché par la procédure ce qui justifie le fait, entre autres éléments, qu'il s'agit d'une procédure de modification et non pas de révision.

Cette procédure fait suite à une révision allégée n°1 et aux modifications n°s 1 et 2 du PLUiH approuvé le 12 mars 2020 qui ont fait l'objet d'une procédure unique et donné lieu à une seule enquête publique.

La révision allégée a été entreprise à la demande d'une entreprise. Elle consistait à réduire la bande de 100 mètres le long de la RN 177 pour permettre de stocker des matériaux et d'aménager les espaces concernés sur le plan paysager.

La modification n°1 concernait les points suivants :

- Modification du dispositif de soutien au logement locatif social ;
- La création d'une OAP « énergie » ;
- La modification de 5 OAP à vocation d'habitat ;
- Corrections et évolutions du règlement écrit (15 objets) ;
- Corrections et évolutions du règlement graphique (13 objets).

La modification n°2 portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUB à Poligné qui est ainsi passée ainsi en zone 1AUB.

Les modifications n°1 et n°2 et la révision allégée n°1 ont été approuvées le 22 mars 2022 par délibération du Conseil communautaire.

1.2.2. Définition des périmètres délimités aux abords de monuments historiques

La révision de ces périmètres a été engagée à l'initiative de l'État qui avait saisi l'opportunité de la révision allégée et des modifications n°1 et 2 pour demander à l'architecte des bâtiments de France de proposer un projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques se substituant au périmètre de 500 mètres habituellement applicable. Cette démarche avait été signifiée par lettre du Sous-préfet de Redon en date du 5 septembre 2022. N'ayant pu être conduite dans les délais d'adoption de la procédure de 2022, elle a pu être prise en compte dans le cadre de la présente modification.

Elle concerne trois communes :

- Grand-Fougeray pour 3 monuments historiques protégés : une maison à pan de bois, le donjon du château et une croix du XV^{ème} siècle ;
- Saint-Sulpice-des-Landes pour le château de la Roche-Giffard ;
- La Couyère pour le château du Plessix.

Ces périmètres sont présentés au chapitre 3 ci-après.

1.3. Contexte réglementaire

1.3.1. Modification du PLUiH

La procédure rentre dans le cadre de l'application des articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme. Elle a été engagée par le président de Bretagne Porte de Loire communauté comme prévu à l'article L.153-37 du même code. La procédure suivie pour l'ensemble de la démarche est détaillée p. 5 et 6 de la notice explicative.

L'article L.153-9 dispose que le projet de PLU est soumis à enquête publique selon règles posées par les articles L.123-1 à L.123-9 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

C'est dans ce cadre qu'est intervenu l'arrêté du 7 octobre 2024 de M. le Président de Bretagne Porte de Loire communauté prescrivant l'enquête publique objet du présent rapport.

1.3.2. Délimitation des périmètres aux abords de monuments historiques

La procédure de délimitation des périmètres suit un cheminement spécifique décrit dans le code du patrimoine et notamment les articles L.621-30, L.621-31 ainsi que les articles R.621-92 à R.621-95 de ce code.

L'article R.132-2 du code de l'urbanisme dispose que *« Lorsque la délimitation d'un périmètre de protection mentionné au troisième alinéa de l'article L.621-30 du code du patrimoine est effectuée conjointement à l'élaboration, à la révision ou à la modification d'un plan local d'urbanisme (...), le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire la proposition de périmètre délimité des abords de l'architecte des Bâtiments de France en application du premier alinéa de l'article L.621-31 du même code »*.

Troisième alinéa de l'article L.621-30 du code du patrimoine : *« La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques »*.

Article L.621-31 du code du patrimoine :

Premier alinéa : *« Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L.621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (...). Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme »*.

C'est le cas de figure ici et la proposition formulée par l'architecte des Bâtiments de France en concertation avec la communauté de communes a été approuvée par le Conseil communautaire de Bretagne Porte de Loire communauté par délibération du 15 octobre 2024.

Troisième alinéa : *« Lorsque le périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme (...), l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (...) diligente une enquête publique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. »*

C'est cet alinéa et sa déclinaison au plan réglementaire, à l'article R.621-93 du code du patrimoine, qui expliquent pourquoi cette enquête publique est commune aux deux démarches initiées par des personnes publiques différentes.

Article R.621-93 IV : *« Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. »*

Faisant suite à cet article, les propriétaires ou affectataires ont été consultés par lettre recommandée avec accusé de réception concernant les propriétaires des deux châteaux de

Saint-Sulpice-des-Landes et de La Couyère, par lettre suivie en ce qui concerne Bretagne Porte de Loire communauté et la commune de Grand-Fougeray.

Une copie de ces lettres figure en annexe 4 du présent rapport et le résultat de ces consultations est présenté dans le chapitre 7 ci-après.

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUiH

Les 23 objets de la modification se décomposent eux-mêmes en plusieurs modifications ponctuelles.

S'agissant d'une modification et non d'une révision, le PADD n'est pas concerné et les différents objets de la modification doivent être compatibles avec le PADD. En revanche, la modification n°3 du PLUiH s'inscrit dans plusieurs axes et objectifs du PADD qui seront précisés dans ce qui suit.

2.1. Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il est prévu l'ajout ou la modification de 23 OAP présentées ci-après (3 ajouts et 20 modifications).

Cet objet est en lien avec les axes suivants du PADD :

- ✓ Axe 7 : les bourgs. Objectif 1 : améliorer l'image des bourgs ;
- ✓ Axe 12 : le développement urbain. Objectif 1 : mieux répartir la dynamique démographique ; objectif 2 : assurer un niveau de production suffisant ;
- ✓ Axe 13 : la construction neuve. Objectif 1 : limiter la consommation des espaces ; objectif 2 : maîtriser le contenu des opérations ; objectif 3 : développer une stratégie foncière ;
- ✓ Axe 15 : les besoins spécifiques. Objectif 1 : diversifier l'offre.

Pour l'essentiel, les modifications portent soit sur une modification de la densité de logements prévus, soit sur des ajustements de desserte (voitures ou liaisons douces). En ce qui concerne l'évolution des densités de construction, sur 12 OAP concernées, 7 font l'objet d'une augmentation de densité et 5 d'une diminution. Dans tous les cas les évolutions sont modestes. Les augmentations de densité sont justifiées par une anticipation de la mise en place de la loi « Zéro artificialisation nette » (ZAN) et les réductions de densité par une programmation différée des opérations envisagées.

Tableau n°1 : présentation synthétique des OAP modifiées ou ajoutées dans le cadre de la modification n°3 du PLUiH

Commune	Désignation	Objet de l'OAP	Superficie du terrain en ha	Densité minimale /moyenne en logements/ha	Nombre logements
Bain-de-Bretagne	Ajout OAP « Henri Guérin »	Construction de logements	0,65	30 / 50	Environ 33

Commune	Désignation	Objet de l'OAP	Superficie du terrain en ha	Densité minimale /moyenne en logements/ha	Nombre logements
Bain-de-Bretagne	Ajout OAP secteur « Abbé Mancel »	Habitat Espaces verts Parc public	0,76	28 / 40	Environ 14
La Bosse-de-Bretagne	Modification OAP « Rue de la mairie »	Suppression d'un emplacement réservé pour stationnement			
Ercé-en-Lamée	Modification OAP « Rue des Primevères »	Suppression d'une liaison douce			
Poligné	Modification OAP « Rue des Fontaines »	Modification des voies d'accès			
Chanteloup	Modification OAP « Les Cruaux »	Modification échancier de construction en créant un sous-secteur C	Ilot A : 1,2 Ilot B : 1,5 Ilot C : 1,5	12 par opération / 18 pour l'OAP	Ilot A : 21 Ilot B : 28 Ilot C : 27 Total : 75
Chanteloup	Modification OAP « La Ruée »	Densification et articulation des liaisons entre les 2 opérations	3	15 / 20	Environ 60 (contre 39 auparavant)
Chanteloup	Modification OAP « Le Haut-Pré »	Densification et articulation des liaisons entre les 2 opérations	1,9	15 / 20	Environ 38 (contre 25 auparavant)
Crevin	Modification OAP « Rue des Bleuets »	Densification et meilleure prise en compte de la zone humide	2,5	35 par opération / 25 sur l'ensemble	Environ 62 (contre 48 auparavant)
Crevin	Modification OAP « Rue de la promenade »	Priorité moindre et plus faible densification		15 / 15	Environ 51 (contre 62 auparavant)
Grand-Fougeray	Modification OAP « Rue de Rennes »	Revoir les principes de desserte			

Commune	Désignation	Objet de l'OAP	Superficie du terrain en ha	Densité minimale /moyenne en logements/ha	Nombre logements
Grand-Fougeray	Modification OAP « Plein Sud »	Liaisons piétonnes modifiées			
Grand-Fougeray	Modification OAP « Rue de Derval »	Modification de la desserte			
Grand-Fougeray	Ajout d'une OAP secteur « Le Verger – Rue Saint-Roch »	Habitat	0,6	30 / 70	Environ 42
Le Petit-Fougeray	Modification OAP secteur « La Molière »	Densification et maintien d'une zone agricole	2,2 (2 îlots)	12 / 16	35 (contre 30 auparavant)
Pléchâtel	Modification OAP « Les Joubrelles »	Densification et préservation d'un espace vert	2,7	12 / 20	30 (contre 12 auparavant)
Pléchâtel	Modification OAP « Le Pratel »	Densification	0,6	12 / 20	13 (contre 10 avant)
Tresbœuf	Modification OAP secteur « Le Pré de l'Ecole »	Densification		12 / 20 (18 dans l'OAP actuelle)	8 (contre 7 auparavant)
Tresbœuf	Modification OAP secteur « Le Pré du Bourg »	Modification accès		12 / 18	7
Tresbœuf	Modification OAP secteur « Le Domaine »	Moindre densité, secteur moins prioritaire		12 / 12 (14 dans l'OAP actuelle)	5 (contre 6 auparavant)
Tresbœuf	Modification OAP secteur « Les Chambrettes »	Moindre densité		12 / 15 (Chambrettes Ouest) et 12 pour Chambrettes Est	Ouest : 15 Est : 16 (contre 20 auparavant)

Commune	Désignation	Objet de l'OAP	Superficie du terrain en ha	Densité minimale /moyenne en logements/ha	Nombre logements
Tresbœuf	Modification OAP secteur « Le Domaine du Bourg »	Densification		12 / 20	13 (contre 9 auparavant)
Tresbœuf	Modification OAP secteur « Haut Chemin »	Moindre densité		12 / 12	16 (contre 18 auparavant)

Il est à noter que la création de l'OAP « Henri Guérin » à Bain-de-Bretagne consiste à remplacer en partie l'OAP « abords du cimetière » qui avait été supprimée dans le cadre de la modification n°1.

2.2. Modification du règlement graphique

- Modification de secteurs classés en Stecal

Il est prévu des modifications de zones Stecal, elles visent à réduire les emprises des activités économiques non agricoles en zone A ou N.

Ce point se rapporte à l'axe suivant du PADD :

- ✓ Axe 10 : Les paysages construits ; objectif 3 : soigner les franges agricoles.

Lors de l'élaboration du PLUiH, une exploitation agricole située à la Guérinai sur la commune d'Ercé-en-Lamée avait cessé son activité au sein des bâtiments et un projet de reconversion du site comprenant l'installation d'un artisan maçon ainsi que de l'entrepôt était en cours, sur la base du PLU alors en vigueur. Un STECAL (Ae) avait dès lors été délimité pour faciliter ce projet. Toutefois, il n'a pas été poursuivi et la nouvelle municipalité souhaite que le site puisse être réhabilité pour une activité agricole. Le STECAL (Ae) de 9 596 m² est supprimé et son emprise repasse en A.

À Chanteloup, un garage automobile situé à la Closelle, Chanteloup. La dynamique actuelle de l'entreprise ne justifie plus les besoins de développement permis par la superficie du STECAL. Afin de la réajuster, 752 m² du STECAL (Ae) sont supprimés et repassent en zone A. La nouvelle superficie du STECAL est donc de 2 311 m².

- Pour les commerces en centre bourg de Ercé-en-Lamée

La commune a revu sa stratégie d'intervention avec la nouvelle équipe municipale. Elle souhaite ajouter une interdiction de changement de destination de commerces sur le bâtiment de l'actuelle pharmacie et supprimer une interdiction de changement de destination de commerces sur le bâtiment de l'ancienne boulangerie.

- Modification dans les zones N

A La Bosse-de-Bretagne, Saulnières et Tresbœuf, des zones N intégraient des bâtiments existants (stabulation, fosse...), le zonage a été réalisé de manière trop resserrée autour des bâtiments des fermes et n'intégraient pas différents projets à venir (bâtiments d'élevage, hangars, silo). Le projet rectifie ces erreurs.

- Modifications de zones urbaines à Pancé

Le tracé des zones UEi et UA au Nord du bourg de Pancé n'avait pas tenu compte de certaines limites parcellaires. Afin de rectifier cette incohérence, il est proposé de s'appuyer sur les limites parcellaires.

- Mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques

Suite à la plantation ou à l'oubli de haies, 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.

Ce volet se rapporte à l'axe suivant du PADD :

Axe 11 : la trame verte et bleue. Objectif 2 : protéger et restaurer les corridors écologiques.

Ce sont 3 135 km de linéaires bocagers qui avaient été inventoriés en 2020. Avec cette mise à jour de l'inventaire, 81 km de plus sont ajoutés portant la longueur totale des linéaires bocagers inventoriés à 3 216 km.

- Modification, ajout ou suppression d'emplacements réservés

Suite au changement de plusieurs équipes municipales différents emplacements réservés sont modifiés.

L'orientation concernée du PADD est la suivante :

- ✓ Axe 8 : les équipements. Objectif 2 : adapter les équipements aux nouveaux besoins ;
- ✓ Axe 9 : les déplacements sur le territoire. Objectif 1 : favoriser les déplacements doux à l'échelle de chaque bourg.

Elles sont présentées par commune (cf. ci-dessous l'exemple de l'ER 170 à Chanteloup qui a suscité une question de la Chambre d'agriculture et une observation du département d'Ille-et-Vilaine).

Commune et objet	Zonage avant modification	Zonage après modification
<p>Chanteloup</p> <p>Ajout de l'ER n°170 / commune ⇒ Création d'une liaison douce structurante entre la Régère et le Bourg</p> <p>Surface 7501 m²</p> <p>Aménagement côté Ouest de la route départementale</p> <p>SUP / Concerné par la proximité de réseaux (PT3, I4) – mais le projet est sans incidences</p>		

Illustration n°2 : emplacement réservé n°170 à Chanteloup. Source : notice explicative p.83

- Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination

Il est proposé d'ajouter un certain nombre de bâtiments situés en zone naturelle ou en zone agricole, susceptibles de changer de destination suite à plusieurs oublis. Il est rappelé qu'un bâtiment affecté d'une étoile rouge peut être transformé en logement ou en hébergement hôtelier et touristique, tandis qu'un bâtiment bénéficiant d'une étoile bleue peut être transformé pour la diversification des activités agricoles.

Objectifs concernés du PADD :

- ✓ Axe 1 : l'agriculture. Objectif 3 : accompagner la diversification des activités agricoles ; objectif 4 : permettre un habitat en campagne respectueux de l'activité agricole ;
- ✓ Axe 10 : Les paysages construits. Objectif 1 : valoriser le patrimoine bâti ; objectif 2 : oser l'alliance entre l'ancien et le contemporain.

Il s'agit de bâtiments à caractère patrimonial.

- À Chanteloup, deux bâtiments sont concernés au hameau du Portail (étoile rouge) ;
- À Grand-Fougeray :
 - à Villera, un bâtiment (en ruines) bénéficiera d'une étoile rouge (parcelle YC 36) et deux autres se voient attribuer une étoile bleue (parcelle YC 36 bâtiment voisin du précédent également très dégradé et parcelle YC 35) ;
 - à Brandeneuf, (parcelle YA 35), au Troinet (ZK3), à La Guillaumée (ZM 71 et ZL 119) quatre bâtiments oubliés en étoile bleue ;
- À La Couyère, un bâtiment aux Champs Robert (C835) avec une étoile rouge ;
- À La Noë-Blanche, un bâtiment à La Brosse Robert oublié lors de l'inventaire du PLUiH (AC43) en étoile bleue.

- Ajout d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Il s'agit du secteur René Marcillé à Bain-de-Bretagne.

Cette prescription implique un gel de la constructibilité temporaire de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement et définit un seuil de surface de plancher au-delà duquel les constructions seront interdites.

Cet objet se rapporte à l'axe 13 du PADD : objectif 3 : développer une stratégie foncière

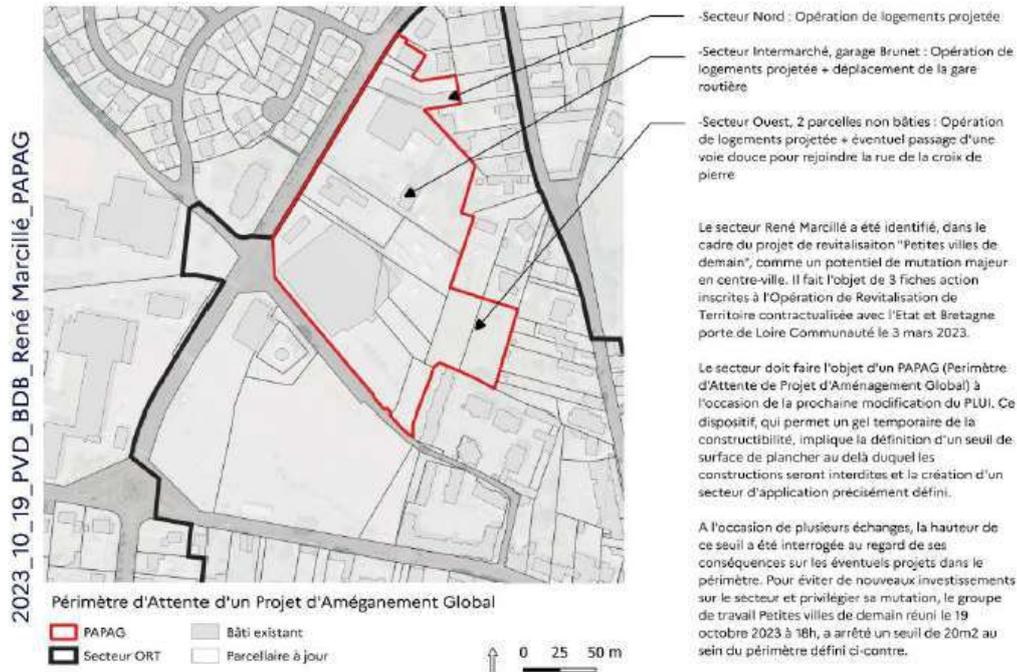


Illustration n°3 : périmètre du PAPAG à Bain-de-Bretagne. Source : notice explicative p.101

- Correction d'erreurs dans le règlement graphique

Différentes coquilles et erreurs matérielles vont être corrigées dans le cadre de la modification du PLUiH. Ces erreurs apparaissent dans plusieurs documents (dont les atlas des bourgs, notamment) et seront rectifiées.

Par ailleurs, il a été noté la présence de doublons dans l'annexe de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination (étoile bleue). Ils vont être supprimés.

Certains emplacements réservés ont été oubliés dans le tableau annexe au règlement. Ces emplacements sont donc ajoutés.

Il a aussi été constaté un oubli d'un terrain cultivé et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à La Couyère sur le règlement graphique.

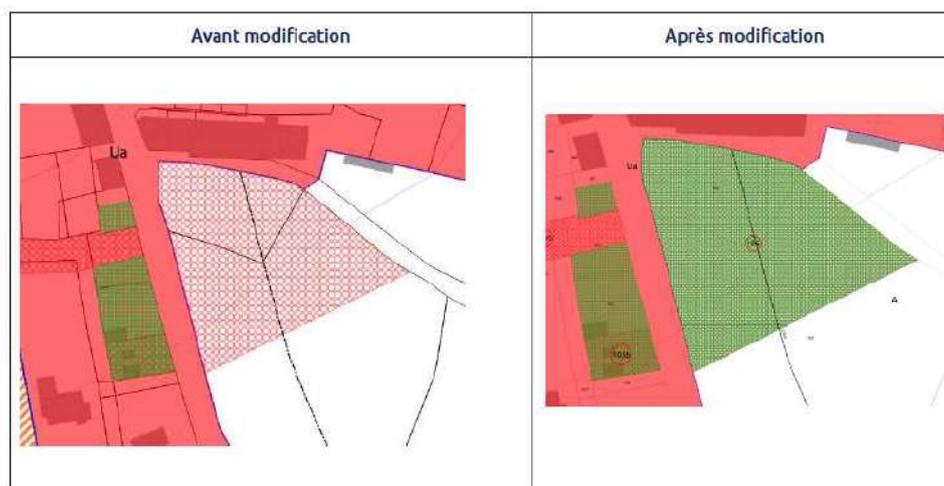


Illustration n°4 : périmètre du terrain cultivé dont le zonage va être rectifié à La Couyère. Source : notice explicative p.107

Autre oubli, celui d'un secteur comportant des OAP sur le règlement graphique à Sainte-Anne-sur-Vilaine.

Il a également été noté la disparition sur le règlement graphique de 2 bâtiments identifiés pour un changement de destination (étoile rouge) : n°147 et n°148 à La Bosse-de-Bretagne entre les données de 2020 et celle de 2022.

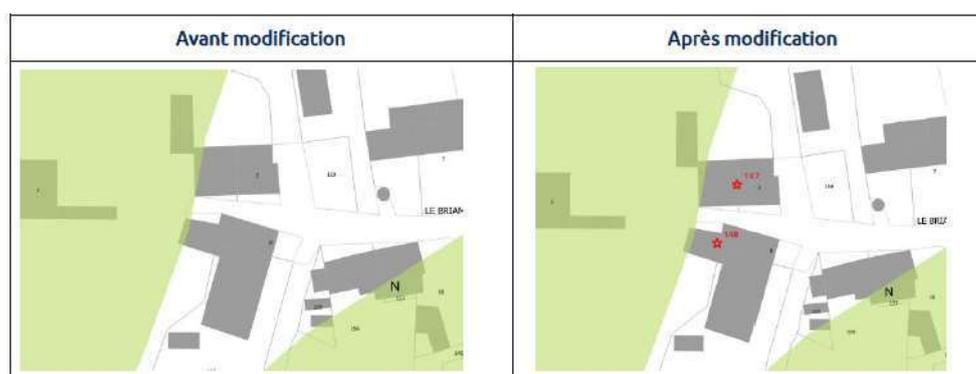


Illustration n°5 : changements de destination oubliés à La Bosse-de-Bretagne. Source : notice explicative p.108

Enfin, la légende de l'ensemble des pièces graphiques sera reprise pour supprimer les coquilles du nombre de bâtiments repérés pour le changement de destination et la mise en cohérence de l'ensemble des pièces.

2.3. Modification du règlement écrit

Le règlement du PLUiH fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il est constitué d'un règlement écrit et de documents graphiques. Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il définit en particulier les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le **règlement écrit** du PLUiH de la communauté de communes Bretagne porte de Loire est composé comme suit :

- Titre I : lexique
- Titre II : définition des sous-destinations

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête

- Titre III : dispositions générales
- Titre IV : dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre V : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre VI : dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre VII : dispositions applicables aux zones naturelles

Dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLUiH, la communauté de communes de Bretagne porte de Loire souhaite introduire des modifications du règlement écrit dans le but de clarifier le document et faciliter son exploitation par les administrés et les services instructeurs ; prendre en compte des évolutions de la réglementation ; et introduire de nouvelles dispositions.

Les modifications du règlement écrit se déclinent selon les objectifs suivants cités dans la délibération prescrivant la modification n° 3 du PLUiH :

- Intégrer de nouvelles dispositions en lien avec les enjeux environnementaux relatifs à la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 définit le concept d'artificialisation en référence à l'atteinte à la fonctionnalité des sols. Le nouveau règlement écrit intègre de nouvelles dispositions destinées à lutter contre l'artificialisation des sols.

Ces dispositions, participant à d'autres objectifs cités dans la délibération prescrivant la modification n° 3 du PLUiH, sont décrites par ailleurs ci-dessous (par exemple dans les règles relatives aux clôtures et au stationnement ou dans les règles afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à l'eau).

- Mettre à jour et intégrer des définitions au sein du lexique.

Dans le nouveau règlement écrit, certaines définitions sont précisées pour tenir compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du PLUiH (par exemple la définition de l'alignement ou celle d'une annexe) ; d'autres définitions sont ajoutées pour faciliter la compréhension des règles existantes (par exemple la notion d'artificialisation ou celle de coefficient d'imperméabilisation) ; et des définitions relatives aux règles introduites dans le cadre de la modification n° 3 sont intégrées.

- Préciser, ajouter ou supprimer certains points dans les dispositions générales.

Le chapitre 3 des dispositions générales définit les règles associées aux objets représentés sur le règlement graphique.

Afin de clarifier le document et de prendre en compte des évolutions de la réglementation, le nouveau règlement écrit précise ou ajoute les dispositions suivantes :

- **protection des cours d'eau** : le nouveau règlement écrit précise dans les dispositions générales que, pour les zones A, N et Nn, le corridor de protection s'étend de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau (5 mètres pour les autres zones) ;
- **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle** : le nouveau règlement écrit précise que le

changement de destination de bâtiments en zone agricole ou naturelle n'est possible que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (application de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme).

- **règles d'implantation dans les marges de recul** : le nouveau règlement écrit précise que les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique peuvent être autorisées dans la marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN137 classée « voie express » (suite aux mises à jour de l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme).

- Revoir la structure du document pour en simplifier la lecture et la clarifier.

Suite au retour d'expérience de la mise en œuvre du règlement écrit, la structure du document a été modifiée pour en simplifier la lecture et la clarifier. Les modifications suivantes sont apportées dans le nouveau règlement écrit :

- les règles communes à plusieurs types de zone (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle), précédemment décrites dans chaque zone, sont dorénavant regroupées dans les dispositions générales.
- le tableau de l'article 1 pour chaque type de zone est simplifié. Précédemment, le tableau définissait pour chaque zone les destinations et sous-destination autorisées en distinguant constructions nouvelles d'une part et extensions et annexes de l'existant d'autre part. Dans le nouveau règlement écrit, cette distinction n'est plus présente.

- Revoir les définitions et les tableaux (article 1) des destinations et sous-destinations suite aux modifications légales apportées par les arrêtés du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023.

Depuis l'approbation du PLUiH initial, la liste des destinations et sous-destinations, ainsi que les définitions associées, figurant aux articles R. 151-27 à R. 151-29 du code de l'urbanisme, ont évolué. Ces évolutions sont prises en compte dans le nouveau règlement écrit. Elles se traduisent par la définition des zones dans lesquelles sont autorisées les nouvelles sous-destinations. Par exemple, les « hôtels » et « autres hébergements touristiques » sont autorisés au sein des bourgs mais également dans les zonages liés aux activités de tourisme et de loisir ainsi qu'en zone A ou N dans le cadre de la diversification agricole pour les autres hébergements touristiques.

- Revoir les règles liées aux clôtures, aux stationnements.

Ces modifications ont un lien avec l'axe 7 du PADD : les bourgs. Objectif 1 : améliorer l'image des bourgs et l'axe 10 : Les paysages construits. Objectif 1 : valoriser le patrimoine bâti.

Concernant les **clôtures** :

Le nouveau règlement écrit introduit de nouvelles dispositions qui ont pour vocation d'assurer l'intégration des clôtures dans un environnement et un contexte paysager à dominante rurale. Ainsi, les nouvelles dispositions visent à promouvoir le choix de

clôtures végétales ou naturelles et ainsi favoriser la préservation de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique et le respect du cycle naturel de l'eau.

Concernant les **stationnements** :

Dans le nouveau règlement écrit, les nouvelles règles relatives au stationnement sont regroupées dans les dispositions générales et distinguent désormais le stationnement automobile et le stationnement des vélos. Il est à souligner que ces règles visent, pour les aires de plus de 500 m² à intégrer des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales sur une surface minimale de 50 % des aires.

- Revoir certaines règles et en ajouter de nouvelles afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à l'eau.

La communauté de communes souhaite mieux prendre en compte les enjeux liés à l'eau :

- **gestion des eaux pluviales à la parcelle** : le nouveau règlement impose pour tout projet de construction neuve un dispositif enterré de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ; et d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain support de l'opération ;
 - **coefficient d'imperméabilisation** : le mode de calcul du coefficient d'imperméabilisation est modifié ;
 - **piscines** : dans le nouveau règlement, la surface des piscines est limitée à 32 m² dans toutes les zones.
- Ajouter des règles en matière de performance énergétique des bâtiments et de productions d'énergie renouvelable.

Ceci est à mettre en lien avec l'axe 5 du PADD : les ressources (énergies renouvelables).

Dans le but d'encourager le développement des **énergies renouvelables** et de participer à la sobriété énergétique, le nouveau règlement précise que les bâtiments d'une surface supérieure à 300 m² relevant des destinations commerce et activités de services, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics devra comporter au moins un dispositif d'énergie renouvelable et remplir les deux conditions suivantes :

- au moins 50 % de la surface utile de la toiture du bâtiment doit être couverte de panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques ;
 - la production d'énergie renouvelable devra couvrir au minimum 10 % du bilan énergétique.
- Permettre en zones d'activités (UEa, UEb, UEi) des constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génèrent des besoins spécifiques en foncier, ce qui le rend incompatible avec une localisation en centralité ou en zone d'activités commerciales (UEc).

Afin de limiter l'impact de l'installation en centralité ou en zone commerciale d'activités occasionnant des nuisances et générant des besoins spécifiques en foncier, le nouveau règlement écrit comprend une disposition nouvelle. Cette disposition autorise sous conditions en zones d'activités (UEa, UEb, UEi) « les

constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génèrent des besoins spécifiques en foncier, ce qui les rend incompatibles avec une localisation en centralité ou en zones d'activités commerciales ».

Cette disposition n'est pas sans lien avec le PADD et son axe 3 : l'accueil des entreprises.

- Revoir les règles relatives à la sous-destination « restauration ».

La communauté de communes souhaite limiter la présence des commerces de **restauration** de petite surface dans les zones d'activités, et privilégier leur présence dans le périmètre de centralité des bourgs.

En conséquence, le nouveau règlement écrit restreint les possibilités d'implantation des commerces de restauration dans les zones UEb et UEc, correspondant aux parcs d'activité de Bel-Air-Ferchaud et Château-Gaillard. Cette possibilité est également conditionnée dans la zone UEm.

- Corriger certaines erreurs matérielles.

Suite au retour d'expérience de la mise en œuvre du règlement écrit, des erreurs matérielles ont été corrigées. Elles sont détaillées aux pages 122 et 123 de la notice explicative.

2.4. Modification des pièces annexes

Les modifications des annexes du PLUiH de la communauté de communes Bretagne se déclinent selon les deux objectifs suivants cités dans la délibération prescrivant la modification n° 3 du PLUiH :

- Ajouter à l'annexe relative au droit de préemption, le droit de préemption urbain renforcé mis en place sur les périmètres d'ORT de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray.

Dans l'annexe 6b - Droit de préemption du PLUiH actuellement en vigueur sont définis les périmètres suivants :

- périmètres du droit de préemption urbain ;
- périmètres du droit de préemption commercial ;
- périmètres du droit de préemption dans un espace naturel sensible.

Les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray s'étant engagées dans le programme national « Petites Villes de Demain », elles peuvent mobiliser des outils juridiques, budgétaires et fiscaux utiles à la mise en œuvre du projet de revitalisation parmi lesquels existe l'application du droit de préemption urbain renforcé (DPUr). Celui-ci, en plus de l'acquisition de biens immobiliers utiles à la mise en œuvre de projets d'utilité publique, conformément à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, permet de réaliser :

- les aliénations de lots (locaux d'habitation, professionnels ou mixtes) dans un immeuble soumis au statut de la copropriété ;

- les cessions de parts de certaines sociétés (sociétés d'attribution et sociétés coopératives de construction) qui donnent droit à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte ;
- les cessions d'immeubles construits depuis moins de 4 ans.

La mise à jour de l'annexe 6b - Droit de préemption du PLUiH dans le cadre de la modification n° 3 du PLUiH comprend en complément des périmètres existants, l'introduction de périmètres de droit de préemption urbain renforcé sur les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray.

- **Modification des servitudes d'utilité publiques.**

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, l'Établissement public foncier de Bretagne (EPFB) souhaite acquérir un ensemble de biens immobiliers sur le site d'une ancienne boucherie située 23 place de l'Église sur la commune de La Noë-Blanche (parcelles AC36 et AC37).

Dans le cadre de cette acquisition, l'EPFB a fait réaliser un diagnostic environnemental des sols. Les investigations ont mis en évidence une pollution des sols (anomalies modérées en métaux, teneurs supérieures aux valeurs de bruit de fond, notamment en arsenic).

Le plan des servitudes d'utilité publiques (SUP) en annexe du PLUiH est modifié pour instaurer une **nouvelle servitude publique de type PM2** (servitudes autour des installations classées pour la protection de l'environnement et sur des sites pollués, de stockage de déchets ou d'anciennes carrières).

Cette servitude a vocation à instaurer des restrictions d'usage du site pollué, et à garantir la pérennité des dispositions prévues pour s'assurer de la compatibilité entre la qualité du sol du site et son usage futur.

3. PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

Trois communes sont concernées.

3.1. Grand-Fougeray

Les périmètres actuels de 500 mètres sont définis à partir des 3 monuments historiques suivants.

Maison à pan-de-bois

Cette maison, située à proximité de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul, fut construite au XVI^{ème} siècle. Cette maison, restaurée entre 2000 et 2003 abritait l'auditoire où la justice féodale rendait ses arrêts de justice, jusqu'en 1790. Elle a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 22 mars 1930. Elle fait aujourd'hui office d'antenne de la communauté de communes.



*Illustration n°6 : vue de l'ancienne maison de justice à pan de bois après rénovation
(source : notice explicative p.136)*

L'affectataire en est Bretagne Porte de Loire communauté.

Donjon du château

Le donjon du château construit par Nicolas Le Bœuf est séparé du bourg par un parc boisé et est en liaison avec les écuries du château et le château. Ce donjon de 30 mètres de hauteur et 13 mètres de diamètre était l'une des 9 tours existantes au XIV^{ème} siècle. Le château a été détruit après les guerres de la Ligue à partir de 1598. Il a été classé par arrêté le 20 janvier 1913.



*Illustrations n°7 et 8 : vue du donjon du château et de la croix du XV^{ème} siècle
(source : notice explicative p.142 et p.151)*

L'affectataire en est la commune de Grand-Fougeray.

Croix du XV^{ème} siècle

Cette croix (cf. illustration ci-dessus) fut érigée dans l'ancien cimetière paroissial qui entourait l'église. Son fût mesure plus de 4 mètres et supporte un quadrilobe sculpté sur deux faces. Elle a été inscrite à l'inventaire par arrêté du 22 mars 1930. L'affectataire en est également la commune de Grand-Fougeray.

Les périmètres de protection



*Illustrations n°9 et n°10 : périmètres de 500 mètres et périmètre proposé
(source : notice explicative p.153 et p.154)*

Les 3 périmètres de 500 mètres se superposent et englobent indifféremment la majeure partie des zones bâties de la commune.

Le périmètre proposé par l'architecte des Bâtiments de France protège le centre ancien et les entrées de la commune.

3.2. Saint-Sulpice-des-Landes

Château de la Roche Giffard

Le château de la Roche Giffard a été bâti dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle à l'emplacement d'un château fort détruit. Eloigné du bourg, il est précédé d'une longue avenue et donne du côté de la façade orientée à l'est, sur la forêt du Teillay.



Illustration n°11 : vue du château (source : cliché effectué le 13 novembre 2024)

Le château et différentes composantes de l'ensemble ont été inscrits à l'inventaire par arrêté du 27 octobre 2014. L'affectataire est M. Croizat, propriétaire du château.

Périmètres de protection



Illustrations n°12 et n°13 : périmètres de 500 mètres et périmètre proposé par l'architecte des Bâtiments de France (source : notice explicative p.170 et p.171)

Les périmètres de protection de 500 mètres ne couvrent qu'une faible partie bâtie de la commune. Ils débordent sur le département de Loire-Atlantique, à l'est.

Le nouveau périmètre couvre une superficie encore plus faible des parties construites du centre du bourg. Il exclut notamment deux terrains situés en zone UL (zone d'équipements) dans le PLUiH actuel. Or il semble qu'une extension du centre pour personnes handicapées soit envisagée. Le périmètre de 500 mètres en Loire-Atlantique (forêt du Teillay) n'est pas modifié, ce qui évite d'alourdir la procédure.

3.3. La Couyère

Château du Plessix

Le château du Plessix a été construit au début du XVIII^{ème} siècle en remplacement d'un manoir, plus ancien. Il se situe à distance du bourg, au nord-ouest de celui-ci.



Illustration n°14 : vue de la façade nord du château (source : notice explicative p.174 et inventaire général, ADAGP)

Deux types de protection ont été instaurés :

- Inscription à l'inventaire par arrêté du 31 janvier 1962 : château et pavillons latéraux notamment ;
- Inscription à l'inventaire par arrêté du 19 novembre 1992 : parc, jardin d'hiver et autres éléments.

L'affectataire en est le propriétaire actuel, M. De Langle.

Périmètres de protection



Illustrations n°15 et n°16 : périmètres de 500 mètres et périmètre proposé par l'architecte des Bâtiments de France (source : notice explicative p.181 et p.182)

Le nouveau périmètre s'ajuste au bâti ancien du bourg et exclut quelques lotissements relativement récents, en contrebas des vues du château.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

4.1. Avis des communes membres de « Bretagne Porte de Loire Communauté »

Sur les 20 communes de BPLC, les communes de La Bosse-de-Bretagne, Crevin, La Dominelais, Ercé-en-Lamée, Grand-Fougeray, Lalleu, Pancé, Le Petit-Fougeray, Saulnières, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Teillay et Poligné ont émis un avis favorable sans remarques.

La commune de Bain-de-Bretagne, a demandé 3 corrections :

- Reformuler des orientations sur l'OAP Henri Guérin Ouest ;
- Corriger le tracé de l'emplacement réservé secteur Abbé Mancel ;
- Corriger la coquille "Parc Jouin", étiquette apparaissant au mauvais endroit.

La commune de Chanteloup a demandé la suppression de la zone réservée n°11 des OAP car le foncier est maîtrisé par la collectivité.

La commune de La Couyère forme une demande de modification pour changement de destination des bâtiments situés sur les parcelles B 1003 et ZC 08.

La commune de Pléchâtel demande à ce que l'espace vert situé au sud-ouest de la résidence des vignes ne soit pas matérialisé sur le règlement graphique.

La commune de Tresbœuf demande un accompagnement pédagogique pour les nouvelles règles sur les clôtures ou pour le coefficient d'imperméabilisation.

4.2. Avis des autres collectivités territoriales

La **Région Bretagne** invite BPLC à prendre connaissance du SRADDET modifié et à anticiper l'évolution du SCOT pour la prise en compte de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets en ce qui concerne la consommation de terrains en vue de l'urbanisation.

Le **Département d'Ille-et-Vilaine**, fait une remarque sur la modification des OAP sur les secteurs D, H, J et demande de viser une ambition plus forte en termes de densité et de

mixité sociale. Il demande que le gestionnaire compétent soit consulté pour la mise en œuvre du projet de liaison douce lié à l'emplacement réservé n°170 à Chanteloup.

4.3. Avis des services de l'État

Avis de l'État – La DDTM a formulé plusieurs demandes dont certaines sont présentées ci-après.

La demande n°1 indique que lorsque l'OAP comporte à la fois une densité minimale et une densité moyenne, il faudrait préciser que la densité minimale s'applique par opération mais que l'aménagement d'ensemble du secteur doit parvenir in fine à la densité moyenne.

Concernant le secteur Abbé Mancel à Bain-de-Bretagne la DDTM demande de prévoir une protection (EBC) pour les boisements des parcelles cadastrales AD0717 et 0483, indiqués en boisement à préserver dans l'OAP. Les arbres isolés identifiés à protéger dans l'OAP doivent l'être également au règlement graphique.

La DDTM demande également qu'un système d'assainissement efficace avec des rejets compatibles avec l'acceptabilité du milieu récepteur soit prévu concomitamment à l'urbanisation envisagée.

La demande n°4 porte sur le règlement graphique pour la commune de Chanteloup qui doit prévoir une protection (EBC/éléments de paysage) pour le boisement de la parcelle cadastrale AB0452 indiqué en boisement à préserver dans l'OAP du secteur « la Ruée ».

La demande n°5 porte sur l'OAP du secteur « rue des bleuets » qui doit être revue au regard de l'aménagement déjà réalisé sur l'ilot B ayant impacté une partie de la zone humide inventoriée.

La zone humide non impactée doit être préservée/mise en valeur en cohérence avec le principe affiché dans l'OAP.

La demande n°6 vise à Corriger/clarifier les densités minimales et densités moyennes prévues par l'OAP du secteur « rue des Bleuets » à Crevin.

Demande n° 10 concerne la Lande de la Guérinais, à Ercé-en-Lamée, la zone N sur 35 m de large le long de la rive droite du cours d'eau doit être maintenue.

La demande n°11, page 49 du règlement porte sur les dispositions de la loi en grillage pour les zones A et N qui doivent être intégrées dans le règlement écrit.

La demande n°12 concerne la protection des cours d'eau qui doit être renforcée et étendue en intégrant l'écriture suivante : « Il convient que les secteurs en bordure des cours d'eau soient protégés (corridor de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, y compris les cours d'eau busés, pour les zones à urbaniser (1AU... , 2AU...), agricoles (A...), naturelles (N...), et de 5 m pour les zones urbaines (U) contraintes en matière d'espace disponible) ».

La demande n°13 porte sur l'interdiction d'infiltration des eaux pluviales en zone de PPRI ou zone inondable qui ne doit pas être conservée dans le règlement.

Une série d'observations complète les demandes précédentes concernant les enjeux liés à l'eau, la définition de l'artificialisation, le périmètre du PAPAG, la hausse de la densité

moyenne des OAP pour tendre à 20 logts/ha afin d'anticiper les orientations prévues par le SRADET.

À ces observations la DDTM a rajouté plusieurs recommandations sur certains emplacements réservés, sur la densité de certaines OAP, sur la protection d'éléments du paysage et le classement de secteur en EBC, le seuil de 5 % de logement locatif à Pléchâtel, le maintien d'une bande de 35 mètres en bordure de cours d'eau en zone N.

SNIA Ouest a transmis la liste des servitudes aéronautiques d'utilité publiques dans le cadre du porté à connaissance.

La **CDPENAF** précise que les STECAL activités restent limités à l'emprise nécessaire au développement des entreprises. Ils disposent d'un règlement particulier.

4.4. Avis des autres services publics

Atlantic'eau rappelle que dans le cadre du transfert de la compétence eau à la structure départementale Atlantic'eau, le SIAEP du Pays de Mée a été dissous et n'existe plus.

La **Chambre des métiers et de l'artisanat** a émis un avis favorable sous réserve de prise en compte d'observations sur la mise en place du PAPAG rue du chêne vert à Bain de Bretagne et sur la volonté de réguler les implantations liées à la sous destination restauration en zone UEb et UEc.

L'**Institut National de l'Origine et de la Qualité** a transmis un tableau récapitulatif des AOC, IG, IGP auxquelles appartiennent les communes du territoire. Un grand nombre d'opérateurs sont identifiés en IGP.

RTE a transmis des données relatives aux lignes électriques très hautes tensions et postes de transformation (liste, couches SIG) pour mise à jour des annexes du PLUiH relatives aux servitudes d'utilité publique (I4). RTE demande que les règles du PLUiH ne s'appliquent pas à leurs ouvrages.

La **Chambre d'agriculture** a formulé 3 remarques concernant :

- l'objectif n°7 portant sur l'ajout, la modification ou la suppression d'emplacements réservés ;
- l'article 8.1 et la récupération des eaux de pluie ;
- l'article 14 relatif aux clôtures.

SMG35 a transmis les données relatives au captage d'eau potable de la Boutratais (arrêtés et couches SIG) pour mise à jour des annexes du PLUiH.

SMPEP Ouest 35 : le syndicat d'eau potable souhaite que l'article relatif à l'obligation de raccordement en eau potable soit modifié afin de supprimer la mention relative à l'obligation de raccordement.

La **SNCF** a écrit pendant le déroulement de l'enquête publique pour indiquer qu'elle n'avait pas d'observation particulière à formuler.

4.5. Avis de la MRAe

La collectivité a procédé à une auto-évaluation environnementale concluant à l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement. Elle l'a transmise à la **Mission**

*Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté
et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête*

régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne dans le cadre de la procédure dite au cas par cas. Dans un avis conforme du 8 avril 2024, la MRAe a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale laquelle a été effectuée et transmise à la MRAe qui a reçu l'ensemble du dossier le 5 juillet 2024. La MRAe a émis un avis délibéré sur l'évaluation environnementale le 12 septembre 2024.

5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1. Désignation de la commission d'enquête

Par les courriers du 13 février 2024 et du 5 juillet 2024, Bretagne porte de Loire communauté a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique relative à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) et à la définition des périmètres délimités des abords autour des monuments historiques pour 3 communes.

Le Tribunal Administratif de Rennes, par la décision n° E24000022/35 du 26 août 2024, a désigné une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

M. Jean-Paul Le Divenah

Membres titulaires :

M. Michel Quéré

M. Olivier Catherine

5.2. Organisation de l'enquête publique

La commission d'enquête et les représentants de la communauté de communes ont réalisé une conférence téléphonique le 6 septembre 2024 afin de définir en concertation les modalités pratiques de l'enquête, et en particulier les dates de l'enquête ainsi que le nombre et le lieu des permanences.

La période retenue pour l'enquête s'étend du lundi 4 novembre 2024 à 9h00 au jeudi 5 décembre à 17h00, soit une période de 32 jours.

Compte-tenu de l'importance du territoire, afin d'assurer la plus large participation possible du public et d'être géographiquement au plus près du public, il a été décidé de tenir 7 permanences réparties sur 5 lieux différents, à savoir :

- lundi 4 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 à Bain-de-Bretagne ;
- vendredi 8 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 à La Couyère ;
- mercredi 13 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 à Saint-Sulpice-des-Landes ;
- mercredi 20 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 à Bain-de-Bretagne ;
- samedi 23 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 à Grand-Fougeray ;
- mardi 26 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 à Crevin ;
- jeudi 5 décembre 2024 de 14h00 à 17h00 à Bain-de-Bretagne.

Par ailleurs, les modalités de mise à disposition du dossier d'enquête auprès du public ainsi que les mesures de publicité destinées à s'assurer de la plus large participation possible ont été évoquées lors de cette conférence téléphonique.

Suite à la concertation entre la commission d'enquête et les représentants de la communauté de communes, le président de la communauté de communes a pris le 7 octobre 2024 un arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative à la modification n° 3 du PLUiH et à la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques.

Les membres de la commission d'enquête ont rencontré les représentants de la communauté de communes le 10 octobre 2024, afin de se faire présenter la collectivité et les projets soumis à enquête publique unique.

5.3. Dossier soumis à enquête publique

5.3.1. Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces listées ci-dessous.

Pièces de la procédure d'enquête publique unique :

- délibération du conseil de communauté autorisant le président à prescrire la modification n° 3 du PLUiH datée du 26/09/2023 ;
- arrêté du président de la communauté de communes prescrivant la modification n° 3 du PLUiH daté du 03/10/2023 ;
- attestation de parution de l'arrêté prescrivant la modification n° 3 du PLUiH datée du 07/10/2023 ;
- examen au cas par cas réalisé par la communauté de communes daté du 08/02/2024 et ses annexes 1 et 2 ;
- avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n° 3 du PLUiH daté du 08/04/2024 ;
- extrait du registre des délibérations du conseil de communauté décidant de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLUiH daté du 21/05/2024 ;
- lettre de notification pour avis du dossier d'évaluation environnementale de la communauté de communes à la MRAe datée du 04/07/2024 ;
- avis délibéré de la MRAe sur le projet de modification n° 3 du PLUiH daté du 12/09/2024 ;
- délibération du conseil de communauté arrêtant le bilan de concertation de la modification n° 3 du PLUiH datée du 17/06/2024 et son annexe ;
- décision du tribunal administratif de Rennes de désignation d'une commission d'enquête datée du 26/08/2024 ;
- arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative à la modification n° 3 du PLUiH et à la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques daté du 07/10/2024 ;
- avis d'enquête publique unique ;
- attestation de 1^{ère} parution de l'avis d'enquête publique datée du 11/10/2024 ;
- attestation de 2nd parution de l'avis d'enquête publique datée du 11/10/2024 ;

- tableau des réponses de Bretagne Porte de Loire communauté suite aux avis des personnes publiques associées et consultées et des communes sur le projet.

Notice explicative :

- notice explicative de présentation de la modification de droit commun n° 3 du PLUiH.

Avis des personnes publiques associées ou consultées : cf. liste en annexe 3.

Délibérations des communes sur le projet : seules 17 communes sur 20 ont délibéré (cf. liste en annexe 3).

Pièces du PLUiH modifiées :

Rapport de présentation :

- annexe n°1 – liste des STECAL du Tome 3 du rapport de présentation ;
- évaluation environnementale de la modification de droit commun n° 3.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

- orientations d'aménagement et de programmation par bourg.

Règlement graphique :

- atlas des bourgs ;
- atlas du territoire ;
- focus sur le bourg de Bain-de-Bretagne ;
- plan d'ensemble de Bretagne porte de Loire communauté.

Règlement écrit :

- règlement écrit.

Annexes :

- annexes au règlement - liste des emplacements réservés ;
- annexes au règlement - liste des bâtiments susceptibles de changer de destination pour la diversification des activités agricoles ;
- annexes au règlement - liste des bâtiments susceptibles de changer de destination pour devenir un logement ou un hébergement hôtelier et touristique
- annexes au PLUiH - servitudes d'utilité publique ;
- annexes au PLUiH - droit de préemption.

Pièces relatives à la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour les communes de Saint-Sulpice-des-Landes, Grand-Fougeray et La Couyère :

- délibération relative à l'avis de Bretagne porte de Loire communauté sur la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour les communes de Saint-Sulpice-des-Landes, Grand-Fougeray et La Couyère datée du 15/10/2024 ; et ses trois annexes :
 - annexe 1 : délibérations des communes de Saint-Sulpice-des-Landes, Grand-Fougeray et La Couyère ;
 - annexe 2 : proposition de périmètres délimités des abords ;
 - annexe 3 : lettre du préfet d'Ille-et-Vilaine datée du 05/07/2022.

*Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête*

L'ensemble des pièces de ce dossier d'enquête pouvait être consulté pendant toute la durée de l'enquête :

- en version numérique sur le registre dématérialisé créé pour l'enquête et consultable à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/5719> ;
- en version numérique depuis le site internet de Bretagne porte de Loire Communauté à l'adresse <https://www.bretagneportede Loire.fr/modification-n3-pluih/> ;
- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête ;
- en version papier dans les 5 lieux d'enquête aux jours et horaires suivants :

Tableau n°2. Lieu des permanences et horaires d'ouverture au public.

Lieux	Adresse	Jours et heures d'ouverture habituels
BAIN-DE-BRETAGNE (Siège de l'enquête publique)	Bretagne porte de Loire communauté Salle de l'Ecluse, 2 allée de l'Îlle 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Du mardi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le lundi et vendredi de 8h30 à 12h00
CREVIN	Mairie, Salle du Conseil, 10 rue de la Mairie 35320 CREVIN	Du lundi au Samedi de 9h00 à 12h00 (sauf le mardi) Du lundi au jeudi de 14h00 à 17h30
GRAND-FOUGERAY	Mairie, Salle des mariages, 1 place François Dollier 35390 GRAND-FOUGERAY	Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi : 9h00 à 12h30 et 14h15 à 17h30 Mercredi : 9h00 à 13h00 (fermée l'après-midi) Samedi de 9h00 à 12h00
LA COUYERE	Mairie, Salle de la Maison pour Tous, 2 place de l'Eglise 35320 LA COUYERE	Lundi : 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30 Mardi : Fermée au public Mercredi : 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30 (sauf le mercredi après-midi précédant le 1er samedi du mois) Jeudi : 8h30 à 12h00 (fermée l'après-midi) Vendredi : 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h00 Samedi : 9h00 à 12h00 seulement le 1er de chaque mois
SAINT-SULPICE-DES-LANDES	Mairie, Salle du Conseil, 1 rue de la Mairie 35390 SAINT-SULPICE-DES-LANDES	Lundi : 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 Mardi : 9h00 à 12h00 Mercredi : 14h00 à 17h00 Jeudi : fermée Vendredi : 9h00 à 12h00

En complément du dossier d'enquête décrit ci-dessus, des registres d'enquête ont été mis à disposition du public sur les 5 lieux d'enquête. La commission d'enquête, en liaison avec la communauté de communes, a procédé avant le début de l'enquête à l'authentification des registres d'enquête en paraphant chacune des pages des 5 registres.

Par ailleurs, la commission d'enquête a également procédé à l'authentification de l'ensemble des pièces des dossiers d'enquête papier mis à disposition du public sur les 5 lieux d'enquête en paraphant la première et la dernière page de chacun des documents reliés.

5.3.2. Observations de la commission d'enquête sur le dossier

Le dossier d'enquête publique unique relative à la modification n° 3 du PLUiH et à la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques est composé d'un nombre important de documents (voir ci-dessus), rendant son accès ardu.

Cependant, les mesures consistant pour la version numérique à organiser les documents par rubrique, et pour la version papier à relier ensemble l'ensemble des documents d'une même thématique, ont permis d'en faciliter l'accès. La notice explicative de la modification n°3 du PLUiH permettait en particulier d'offrir au public une vision synthétique des modifications prévues et de leur justification, puis de s'orienter le cas échéant vers chacun des documents du PLUiH modifié. Le nommage des fichiers de la version numérique était globalement satisfaisant mais aurait pu être encore amélioré pour faciliter l'accès du public.

La vocation principale du site dédié à l'enquête consultable à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/5719> était bien sûr d'offrir un registre d'enquête en version numérique. Mais au-delà des fonctionnalités de recueil et de consultation des contributions du public, le site permettait également de consulter le dossier d'enquête ou encore d'informer le public des dates des prochaines permanences.

Le site internet de Bretagne porte de Loire Communauté consultable à l'adresse <https://www.bretagneportede Loire.fr/> offrait un accès au dossier d'enquête publique mais aussi à tous les documents relatifs au PLUiH, dans sa version initiale et dans sa version actuellement en vigueur, permettant au public de pouvoir comparer les versions successives.

Enfin, l'impression papier en grand format des atlas du territoire et des bourgs permettait une consultation dans de très bonnes conditions des plans en dépit de la taille du territoire.

Au bilan, la commission d'enquête estime que le dossier d'enquête était parfaitement clair et lisible, et permettait au public de s'informer dans de bonnes conditions du contenu des projets.

5.4. Information du public

5.4.1. La publicité légale

Conformément à l'article 11 de l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique, l'avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse.

L'avis d'enquête a en effet été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département d'Ille-et-Vilaine, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, à savoir « Ouest-France » le 16 octobre 2024 et « Le Journal de Vitré » le 18 octobre 2024.

Un rappel de l'avis a également été publié dans les deux mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête : « Ouest-France » le 4 novembre 2024 et « Le Journal de Vitré » le 8 novembre 2024.

L'avis d'enquête publique a aussi été porté à la connaissance du public sur le site de la communauté de communes au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée d'enquête.

Enfin, l'avis d'enquête publique a été porté à la connaissance du public par voie d'affiches au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée d'enquête. Ces affiches ont été disposées dans les mairies des vingt communes de la communauté de communes, au siège de la communauté de communes et sur des secteurs stratégiques du territoire. La commission d'enquête a effectivement pu constater la présence de l'affichage à l'occasion des permanences. Les mairies des vingt communes ont par ailleurs produit chacune un certificat d'affichage. Enfin, la communauté de communes a mandaté un commissaire de justice pour constater la présence de l'affichage à trois reprises avant et pendant la durée de l'enquête.

Ces mesures de publicité sont illustrées en annexe 4.

5.4.2. La publicité complémentaire

Afin de compléter la publicité légale et de s'assurer que tous les moyens permettant d'informer le public de l'ouverture de l'enquête ont été mis en œuvre, les mesures de publicité complémentaires suivantes ont été prises par la communauté de communes :

- publications de l'actualité de l'enquête sur le site de la communauté de communes et sur les sites de chaque commune du territoire ;
- publication sur les réseaux sociaux (page Facebook de la communauté de communes et des communes) ;
- affichage sur les panneaux lumineux des communes ;
- rédaction d'articles dans certains bulletins municipaux ;
- rédaction d'un communiqué de presse envoyé à la presse locale et aux communes.

Ces mesures de publicité complémentaires sont illustrées en annexe 5.

Au bilan, la commission d'enquête estime que les mesures de publicité, légale et complémentaire, ont permis une diffusion satisfaisante de l'information relative à l'enquête publique.

5.5. Modalités pratiques de déroulement de la consultation

5.5.1. L'accueil du public

Les permanences de la commission d'enquête se sont tenues aux lieux, dates et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique (voir la liste des permanences au paragraphe 5.2).

Les conditions d'accueil du public ont été très satisfaisantes. Les permanences ont été organisées dans des salles en rez-de-chaussée, suffisamment vastes pour accueillir plusieurs personnes simultanément, équipées de tables permettant de consulter aisément les cartes du territoire. Le chemin d'accès aux salles de permanence était parfaitement indiqué par un affichage dédié ou par l'accueil des personnels des mairies.

Le climat de l'enquête a été serein et apaisé. Le public a pu exprimer ses observations et se renseigner auprès des deux à trois commissaires présents.

5.5.2. Moyens mis à disposition de la commission d'enquête

Comme indiqué précédemment, les locaux dans lesquels ont été organisées les permanences étaient parfaitement adaptés. Un exemplaire papier du dossier d'enquête a par ailleurs été mis à la disposition de la commission. Le registre dématérialisé offrait également des fonctionnalités à l'usage de la commission pour analyser les contributions du public. La mise à disposition en complément d'un poste informatique avec accès internet pendant les permanences aurait été utile en particulier pour aider le public à retrouver en ligne les documents.

Au bilan, les moyens mis à disposition de la commission d'enquête ont été satisfaisants, permettant un bon déroulement de l'enquête.

5.5.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête publique s'est terminée le 5 décembre 2024 à 17h00 à l'issue de la dernière permanence.

Le président de la commission Jean-Paul Le Divenah a procédé à la clôture et la signature de l'exemplaire papier du registre d'enquête déposé au siège de l'enquête à Bain-de-Bretagne.

Les 4 autres registres d'enquête papier présents à Crevin, Grand-Fougeray, La Couyère et Saint-Sulpice-des-Landes ont été recueillis par la communauté de communes auprès des différentes communes, puis transmis au président de la commission qui a pu les signer. Au préalable, la communauté de communes a procédé à une numérisation des 4 registres papier à l'heure de fin de l'enquête et transmis les fichiers correspondants à la commission afin de permettre l'analyse des contributions sans délai.

Le registre d'enquête dématérialisé a également été clos automatiquement à l'heure de fin de l'enquête.

5.6. Participation du public durant l'enquête

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

- **par voie postale**, toute correspondance devant être adressée au président de la commission d'enquête ;
- **par voie électronique**, soit en déposant les observations et propositions dans le registre numérique dématérialisé, soit en les adressant par courriel ;
- **par écrit dans les registres papiers** déposés dans chacun des cinq lieux d'enquête ;
- **par écrit et par oral auprès des membres** de la commission d'enquête lors de leurs permanences.

Tableau n°3. Bilan quantitatif de la participation du public aux permanences.

Date permanence	Lieu	Horaires	Nombre personnes reçues
Lundi 4 novembre	Bain-de-Bretagne	9h – 12h	1
Vendredi 8 novembre	La Couyère	14h – 17h	4
Mercredi 13 novembre	Saint-Sulpice-des-Landes	14h – 17h	3
Mercredi 20 novembre	Bain-de-Bretagne	9h – 12h	3
Samedi 23 novembre	Grand-Fougeray	9h – 12h	5
Mardi 26 novembre	Crevin	14h - 17h	2
Jeudi 5 décembre	Bain-de-Bretagne	14h - 17h	8
Total			26

Tableau n°4. Bilan chiffré des contributions

Registre	Nombre d'observations	Nombre de pièces annexées
Bain-de-Bretagne	11	4
La Couyère	4	1
Saint-Sulpice-des-Landes	2	0
Grand-Fougeray	4	0
Crevin	2	0
Dématérialisé	8	9
Total	31	14

Il est à noter que la plupart des contributions portées sur les registres d'enquête papier l'ont été à l'occasion des permanences, ce qui a permis un contact oral direct entre les contributeurs et les membres de la commission et ainsi permis de faciliter la compréhension des contributions.

Bien que le nombre de communes retenues pour les permanences était limité (5 communes sur les 20 de la communauté de communes), elles étaient relativement bien réparties et

représentaient une part importante de la population. Du reste, plusieurs personnes résidant dans les communes voisines sont venues aux permanences.

Parmi les contributions reçues via le registre dématérialisé, il est à noter une correspondance de la commission locale du SAGE de Vilaine à titre de réponse à la consultation des personnes publiques associées.

Le nombre d'observations écrites ou orales portant sur la définition du périmètre de protection des abords des monuments historiques est relativement faible : 5.

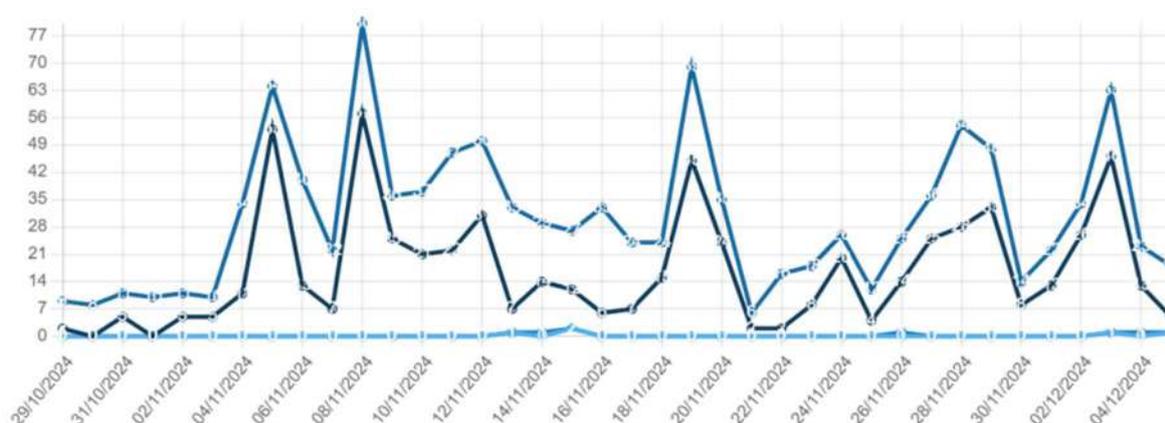
L'analyse des questions posées ou des thèmes abordés dans les registres mis à disposition dans chacune des 5 communes ainsi que dans les courriers reçus font apparaître la répartition suivante :

- Les OAP : 4
- Les changements de destination : 7
- Des questions (constructibilité, possibilité de changement de zonage, etc...) diverses sur le zonage de parcelles : 8
- Les observations sur les zones N : 4
- Les règles de hauteur du règlement écrit : 1
- Les règles de clôture (loi engrillagement) : 2
- Les modifications du périmètre de protection des abords de monuments historiques : 5

Par ailleurs, le bilan chiffré de la fréquentation sur le site web dédié à l'enquête offrant plusieurs fonctionnalités, dont celle de registre dématérialisé, est le suivant :

- 1 158 visiteurs ont consulté le site web ;
- 634 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation, soit 54,7 % des visiteurs.

Graphique n°1. Répartition dans le temps de la fréquentation sur le registre dématérialisé



Au bilan, la participation du public a été limitée. Pour mémoire, l'enquête publique relative à l'élaboration initiale du PLUiH avait fait l'objet de 153 contributions. L'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et aux modifications n°1 et n°2 du PLUiH avait fait l'objet de 55 contributions. La participation modeste du public peut s'expliquer par la nature

*Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête*

des modifications, constituées d'une multitude de points (environ 150) d'importance inégale, et dont les impacts sont difficiles à évaluer par le public.

5.7. Procès-verbal et réponse de la collectivité

À l'issue de l'enquête, la commission d'enquête a rédigé un procès-verbal de synthèse. Ce procès-verbal de synthèse a été transmis à Bretagne porte de Loire communauté le 12/12/2024, dans le délai de 8 jours après clôture des registres d'enquête.

La communauté de commune a rédigé un mémoire en réponse. Ce mémoire en réponse a été transmis à la commission d'enquête par messagerie électronique le 20/12/2024, dans le délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la communauté de commune figurent en annexe 1.

La commission d'enquête et les représentants de la communauté de communes se sont réunis le 19/12/2024 à Bain-de-Bretagne dans le but d'échanger sur le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la collectivité.

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PLUiH

Ce chapitre a pour objet de présenter l'ensemble des observations, remarques, propositions ou demandes formulées par le public, les associations ou parfois, des élus. Ces apports ont contribué à nourrir le procès-verbal de synthèse.

La présentation se poursuit par l'analyse des requêtes de l'ensemble des intervenants, en rappelant les questions adressées à la collectivité dans le procès-verbal de synthèse suivie de la transcription de ses réponses. Pour chacune d'entre elle, la commission d'enquête porte une appréciation de nature à nourrir la deuxième partie du rapport intitulée « Avis et conclusions motivées ». Cette présentation est organisée en reprenant successivement les quatre grands chapitres de la modification.

6.1. Inventaire et synthèse des observations recueillies

Cette partie présente dans plusieurs tableaux (un par lieu de permanence et un pour le registre dématérialisé) la teneur de toutes les observations inscrites dans les registres d'enquête.

Inventaire et analyse des contributions inscrites dans les registres

Registre papier disponible au siège de la communauté de communes à Bain-de-Bretagne

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RP-BB-01	04/11/24	La Ferronnais Bain-de-Bretagne	Mme Hélène Bertau	Propriétaire de la parcelle n° ZD103 située à La Ferronnais à Bain-de-Bretagne en zone UEi, Mme Bertau demande le basculement de sa parcelle dans la zone UCf limitrophe.	- Règlement graphique : type de zone
RP-BB-02	20/11/24	Pancé	MM. Claude et Daniel Lépinay	Propriétaires d'un terrain constitué des parcelles n° D320 et D321 situé à Pancé en zone N, MM. Lépinay demandent pour quelles raisons ces parcelles ne sont pas constructibles, en dépit de la proximité d'autres habitations et de la présence des réseaux. Par ailleurs, MM. Lépinay demandent quelle est la destination de l'emplacement réservé n° 40 situé sur leur propriété. Ils joignent le plan correspondant.	- Règlement graphique : type de zone - Règlement graphique : emplacements réservés
RP-BB-03	20/11/24	Le Coudray Bain-de-Bretagne	M. Éric Gachet	Propriétaire de la parcelle n° WC41 située à La Cour à Bain-de-Bretagne, à proximité de son domicile, M. Gachet demande la création d'un STECAL habitat au village de La Cour, compte-tenu du potentiel de densification du village et de la proximité des écoles et commerces, dans le but de diversifier le type d'habitat pour les nouveaux arrivants.	- Règlement graphique : création de STECAL
RP-BB-04	05/12/24	Bourg-des-Comptes	Mme Jeanine Merhand	Propriétaire de la parcelle n° ZE176 au village de Sévignac sur la commune de La Noë-Blanche, située à proximité de maisons et proche de l'axe Rennes-Nantes, Mme Merhand souhaite savoir si cette parcelle sera constructible dans le cadre de la prochaine révision du PLUiH.	- Règlement graphique : type de zone
RP-BB-05	05/12/24	La Haute Charaie La Bosse-de-Bretagne	Mme Laëtitia Blanchard	Mme Blanchard réalise une activité de production et transformation de plantes aromatiques et médicinales sur une parcelle en zone N située à La Haute Charaie sur la commune de La Bosse-de-Bretagne. Elle demande un classement de la parcelle pour partie en bois et pour partie en zone agricole. Elle joint le plan de la parcelle.	- Règlement graphique : type de zone
RP-BB-06	05/12/24	La Hagouais Grand-Fougeray	M. Bruno Gauvin	Exploitant agricole, M. Gauvin demande le changement de destination du bâtiment agricole situé sur la parcelle YW31 à La Hagouais sur la commune de Grand-Fougeray afin de le transformer en logement dès que possible, mettant un terme à son activité le 31/12/2024. Il joint les photos du bâtiment.	- Règlement graphique : changement de destination

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RP-BB-07	05/12/24	La Bahuchais Tresbœuf	Mme Béatrice Rebours	Mme Rebours demande comment s'organisera le passage du chemin communal en voie communale compte-tenu des bâtiments en limite de propriété. Par oral, elle a précisé qu'il était difficile d'envisager un élargissement de voirie à cet endroit en raison de la proximité des bâtiments.	- Divers
RP-BB-08	05/12/24	La Vidouillère La Bosse-de- Bretagne	M. Philippe Corbière	M. Corbière indique que sur l'ATLAS du territoire, certains bâtiments agricoles en activité ne figurent pas tous, notamment la fosse à lisier. Il souhaite que la maison d'habitation existante figure en zone agricole en prévision d'une extension (à la fin de son activité), et demande quel est le devenir des bâtiments agricoles situés à moins de 100 mètres pour une nouvelle destination en prévision d'une fin de carrière professionnelle.	- Divers
RP-BB-09	05/12/24	La Tirelais Pancé	M. Jocelyn Ancèle	M. Ancèle manifeste son souhait que l'exploitation de M. Anthyme Hurel située à La Tirelais sur la commune de Pancé soit conservée en petite structure agricole pour une primo installation (maraîchage, élevage de volailles et/ou de petits ruminants, table d'hôtes) et se déclare intéressé par la reprise de l'exploitation.	- Règlement graphique : type de zone
RP-BB-10	05/12/24	OAP Gravot Bain-de- Bretagne	M. Brice Caillibot	Fils et représentant du propriétaire des parcelles YN 99, AD 769 et AD770 située à Bain-de-Bretagne sur le périmètre de l'OAP Gravot Sud, M. Caillibot fait part de ses préoccupations sur la faisabilité de l'OAP Gravot Sud. Compte-tenu des caractéristiques topographiques du terrain en forte pente, 3 promoteurs successifs ont étudié le projet et finalement renoncé à aller plus loin. M. Caillibot demande à échanger avec les services de la communauté de communes pour faire évoluer l'OAP Gravot Sud et propose un autre type d'urbanisation privilégiant la création de logements individuels de qualité laissant une place au paysage et à la nature, et faisant évoluer l'OAP de 29 logements à environ 6 logements. Il joint un document présentant sa proposition.	- OAP Gravot Sud
RP-BB-11	05/11/24	La Croix Blanche Tresbœuf	Mme Gwénola Louis	Mme Louis est propriétaire d'un terrain constitué des parcelles ZW174 et ZW176, qui héberge les activités de deux sociétés de travaux publics et de transport. La parcelle ZW174 est située en zone Ae (STECAL d'activités économiques). La parcelle ZW176 est située en zone A. Mme LOUIS demande le passage de la parcelle ZW176 d'une surface de 105 m2 en zone Ae afin de permettre la réalisation d'un projet d'agrandissement des bâtiments existants sur la parcelle ZW174.	- Règlement graphique : type de zone

Registre papier disponible en mairie de Grand-Fougeray

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RP-GF-01	23/11/24	Les Courses Grand-Fougeray	M. Lucien Leblais et Mme Thérèse Planchenault	M. Leblais et Mme Planchenault, propriétaires d'un terrain situé sur les parcelles YP236 et YP237 au village Les Courses sur la commune de Grand-Fougeray en zone N, demande que ce terrain soit de nouveau constructible, compte-tenu de sa situation entre deux maisons d'habitation et du fait qu'un permis de construire n° PC 035 12416 E0028 avait précédemment été accordé sur ce terrain.	- Règlement graphique : type de zone
RP-GF-02	23/11/24	La Drunchère La Dominelais	Mme Jaheny	Mme Jaheny, propriétaire d'un bâtiment situé à l'entrée du village La Drunchère sur la commune de La Dominelais, s'est déplacée à l'occasion d'une permanence pour s'assurer que la situation de son bien n'a pas évolué. Le bâtiment est identifié comme susceptible de changer de destination pour devenir un logement (étoile rouge n° 578). Mme Jaheny confirme son projet de rénover le bâtiment en maison d'habitation.	- Règlement graphique : changement de destination
RP-GF-03	23/11/24	Grand-Fougeray	M. Christian Delaumeau	M. Delaumeau s'est déplacé à l'occasion d'une permanence pour s'informer sur le nouveau périmètre de protection des abords des monuments historiques sur la commune de Grand-Fougeray et sur les éventuelles modifications au niveau du bois Barme et du lotissement de l'Orée du bois (OAP Plein Sud et OAP Rue de Derval). M. Delaumeau indique qu'il n'a rien à signaler.	- Périmètre des abords - OAP
RP-GF-04	23/11/24	Le Bé La Noë-Blanche	Mme Hélène Lambert	Propriétaire d'une maison à rénover située en zone A à plus de 100 m d'un bâtiment agricole, Mme Lambert souhaite qu'elle puisse être rénovée avec le confort qu'on puisse attendre d'une maison moderne. Elle indique que l'article 16 des dispositions générales du règlement écrit ne parle pas de création d'ouverture et semble contraignant concernant l'élargissement des ouvertures et les toitures, éléments clés d'une rénovation moderne.	- Règlement écrit : dispositions générales

Registre papier disponible en mairie de Crevin

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RP-CR-01	26/11/24		M. Claude Jochault	M. Jochault indique que les Bâtiments de France ont pour objectif de répertorier les monuments historiques, faciliter l'accès, le parking et l'entretien des lieux. Il considère qu'interdire à un propriétaire d'aménager ses ouvertures dans sa maison ne respecte pas les citoyens et qu'il est temps d'arrêter de telles pratiques.	- Périmètre des abords : intervention de l'architecte des bâtiments de France
RP-CR-02	26/11/24	La Régère Chanteloup	M. Pierre Brouck	M. Brouck réside et exerce son activité professionnelle de paysan boulanger sur un terrain et des bâtiments pour partie en zone Ah (ZO340, ZO343, ZO344) et pour partie en zone A (ZO341, ZO342). Il souhaite savoir quel zonage pourrait favoriser un projet de construction reliant son fournil attenant à sa maison et situé en zone Ah, et son bâtiment meunerie situé en zone A. Par ailleurs, M. Brouck souhaite faire part d'une incohérence sur les zonages N des parcelles n° ZO233,ZO243 et voisines qui sont bâties et demande un traitement identique par rapport au voisinage (en zone A).	- Règlement graphique : type de zone

Registre papier disponible en mairie de La Couyère

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RP-LC-01	08/11/24	La Ville d'Ahaut La Couyère	M. Gérard Hirel	Propriétaire de bâtiments de ferme situés dans la zone du château du Plessix, M. Hirel s'est déplacé à l'occasion d'une permanence pour s'informer sur le nouveau périmètre de protection des abords des monuments historiques sur la commune de La Couyère. Il indique qu'il n'a rien à signaler.	- Périmètre des abords

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RP-LC-02	08/11/24	Le Teillay	M. Yvon Mellet	Maire de la commune de Le Teillay et vice-président de la communauté de commune, M. Mellet fait part de son opposition au désengrillagement de la forêt de Teillay et joint un courrier en expliquant les raisons : - le risque d'accident de la route impliquant des animaux sauvages sur la D772 bordant la forêt de Teillay, - la nécessité de préserver le site de Saint-Eustache des dégradations causées par la faune, - la nécessité de préserver les terres agricoles situées en lisière de la forêt de Teillay des dégradations causées par la faune.	- Règlement écrit : règles relatives aux clôtures
RP-LC-03	08/11/24	La Ville La Couyère	M. Éric Théaudière	M. Théaudière demande s'il est nécessaire d'inclure dans le nouveau périmètre de protection des abords du château du Plessix sur la commune de La Couyère, la stabulation agricole du lieu-dit « La Ville ».	- Périmètre des abords
RP-LC-04	14/11/24	La Couyère	M. Anthony Flaux et Mme Tamara Rouaze	M. Flaux et Mme Rouaze demande le changement de destination d'un local professionnel situé sur la parcelle B1003 en habitation.	- Règlement graphique : changement de destination

Registre papier disponible en mairie de Saint-Sulpice-des-Landes

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RP-SL-01	13/11/24	La Cornulais Saint-Sulpice-des-Landes	Mme Yvette Paitel	Mme Paitel souhaite savoir si la maison où habitaient ses parents, située sur la parcelle ZM63 (a priori plutôt ZN63), pouvait être rénovée ou vendue pour maison d'habitation.	- Règlement graphique : changement de destination
RP-SL-02	13/11/24	La Hactais Saint-Sulpice-des-Landes	M. Alain Béhar	M. Béhar fait remarquer que l'état du bitume n'est pas satisfaisant au village de La Hactais et fait part du manque d'un miroir au carrefour du calvaire pour assurer la sécurité.	- Divers

Registre dématérialisé

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RD-01	13/11/24		Anonyme	Le requérant signale plusieurs coquilles sur le règlement écrit du PLUIH en citant les pages concernées. Il ajoute qu'il convient de revoir la rédaction de la règle p. 41 qui ne lui semble pas compréhensible (dispositions particulières relatives aux différentes zones pour le stationnement).	- Règlement écrit
RD-02	14/11/24	Saint-Sulpice-des-Landes	M. Alain Crouzat	<p>M. Crouzat joint à sa contribution un document reprenant et détaillant l'argumentaire exposé lors de la permanence du 13/11/24 au sujet des règles applicables aux clôtures bordant les espaces naturels. Pour mémoire, ce message fait suite aux observations de la DDTM demandant à ce que les règles posées par la loi engrillagement du 2 février 2023 (cf. avis DDTM repris au paragraphe 4 du présent rapport) soient inscrites dans le règlement du PLUIH.</p> <p>Résumé de la note jointe : après une présentation du groupement forestier de la forêt du Teillay dont il est le gérant, M. Crouzat présente les arguments qui s'opposent à la dépose et au remplacement, avant 2027, de la clôture de plus de 40 km qui entoure la forêt de 2 292 ha. Ces arguments sont les suivants (on en retrouve une partie dans la lettre du maire du Teillay) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chaque année, il est produit 7 000 m³ de bois d'œuvre et 4 500 m³ de bois de chauffage et 200 à 300 ha de jeunes plantations sont entretenues chaque année : la mise en place de la clôture a pour effet de protéger ces plantations contre les intrusions extérieures (animaux) ; - la sécurité : aucun départ de feu depuis la pose de la clôture, aucun accident par chute d'arbre ou de branche, aucun accident grave par collision avec des animaux le long de la route départementale qui longe la forêt, aucun dégât de gibier sur les terres agricoles alentour, aucun accident de chasse, deux rave-parties bloquées. <p>Pour M. Crouzat, la forêt de Teillay doit bénéficier du statut de forêt d'exception et garder sa clôture.</p>	- Règlement écrit : règles relatives aux clôtures
RD-03	15/11/24	La Couyère	Mme Martine Guérif	Mme Guérif demande à ce qu'une grange puisse changer de destination et être transformée en maison d'habitation. Une photo est jointe au message et, si l'adresse de la requérante est communiquée, il n'est pas précisé sur quelle parcelle se situe la grange en question.	- Règlement graphique : changement de destination

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RD-04	15/11/24	Poligné	M. Pierre Chollet Mazilly	Le requérant souhaite qu'il soit procédé à deux modifications du PLUiH concernant le château du Bois Glaume et ses annexes : - l'identification d'une étoile rouge sur deux bâtiments annexes (fournil et une grande annexe) pour permettre un changement de destination en logements, estimant qu'il y a eu un oubli à ce titre ; - l'ajout dans les articles NL2 et 3 de la zone NL d'une règle autorisant la création de logements par changement de destination.	- Règlement graphique : changement de destination - Règlement écrit : dispositions relatives à la zone NL
RD-05	26/11/24	Bain-de-Bretagne	Mme Séverine Chevé	Trois documents sont joints à l'appui du message de Mme Chevé. Celle-ci rappelle tout d'abord qu'au PLU communal de 2014 repris par le PLUiH de 2020, concernant le lotissement de la Ferronnais : - le PLU de 2014 prévoyait de préserver le caractère patrimonial du hameau de la Ferronnais en limitant les constructions nouvelles à ses abords immédiats et en organisant le maillage viarie de manière à contourner le hameau pour desservir les habitations futures ; - le PLUiH de 2020 (OAP p. 21) confirmait ces orientations et ajoutait : « préserver le caractère rural de la traversée du hameau » Mme Chevé constate que 14 maisons dont un cabinet médical sont desservies via la traversée du hameau. Après consultation de la mairie, il lui aurait été indiqué que le plan de circulation a été validé par un PA (permis d'aménager). Elle considère « avoir été trompée (...) en nous assurant que notre hameau serait préservé ».	- Mise en œuvre d'une OAP inscrite dans le PLUiH de 2020 qu'il n'est pas prévu de toucher dans la modification n°3
RD-06	03/12/24	Poligné	Mme Chrystèle Papin	Mme Papin signale ce qui lui paraît être des incohérences au règlement écrit pour les hauteurs de construction en zone UB: - article UB5 (en fait UB4) : les constructions nouvelles d'une hauteur de façade de plus de 10 m s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres; - article UB9 (en fait UB8) : point 1.1 : la hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 m en façade et 12 m au point le plus haut. Elle se demande quelle est la hauteur de construction à respecter.	- Règlement écrit : règles de hauteur en zone UB

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RD-07	04/12/24		Commission locale de l'eau du SAGE Vilaine	<p>La commission locale de l'eau (CLE) du SAGE Vilaine transmet en pièce jointe de sa contribution son avis sur le projet de modification n° 3 du PLUiH. La CLE indique que la modification n° 3 du PLUiH est compatible du SAGE Vilaine en formulant les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la CLE invite BPLC à demander la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales pour les communes de Bain-de-Bretagne et Crevin, - la CLE préconise d'actualiser le référentiel des cours d'eau utilisé dans le règlement graphique en se basant sur la dernière version de la cartographie départementale des cours d'eau. Une attention particulière devra être portée à la bonne intégration des cours d'eau en limite communale, - concernant les zones humides, la CLE préconise de vérifier que les dernières données d'inventaire des zones humides ont bien été intégrées et rappelle que même lorsqu'un inventaire communal existe, tout porteur de projet est tenu de procéder à une identification précise à la parcelle des zones humides dans l'emprise du projet, d'intégrer cet enjeu dès la conception du projet et d'appliquer la séquence « Eviter, Réduire, Compenser ». - enfin, la CLE souligne que les trois exploitations qui font l'objet d'une modification de la zone N présentent une proximité avec un cours d'eau et avec une zone humide pour la 3^{ème} exploitation. Il est demandé de préciser dans le règlement, qu'une zone naturelle tampon de 35 mètres minimum sera préservée le long des cours d'eau et des zones humides. 	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : référentiel des cours d'eau - Schéma directeur des eaux pluviales - Inventaire des zones humides - Règlement écrit : rappel des règles de zone naturelle tampon le long des cours d'eau et zones humides

Référence	Date	Lieu	Nom	Résumé du contenu et commentaire éventuel	Principaux items d'observations
RD-08	05/12/24	Grand-Fougeray	Mme Annick Lefeuve	<p>Mme Lefeuve rappelle qu'elle avait demandée lors de la concertation préalable à l'enquête publique que l'OAP Énergie soit modifiée pour exclure des zones d'accélération d'énergies renouvelables les zones cadastrées ZN sur la commune de Grand-Fougeray et YI et YH sur la commune de La Dominelais ; et joint le courrier transmis au maire de Grand-Fougeray en 2023.</p> <p>Mme Lefeuve souhaite que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les avis des architectes des bâtiments de France (jointés par Mme Lefeuve et émettant des avis défavorables à l'implantation de projets d'éoliennes) soient mentionnés dans l'OAP Énergie, - le règlement écrit de la zone AET soit complété par une rédaction proposée par Mme Lefeuve prévoyant d'interdire l'implantation d'éoliennes à moins de 1 km du voisinage habité et d'autres dispositions. <p>Mme Lefeuve souhaite également que les données du bocage et des continuités écologiques soient mises à jour dans le cadre de la modification n° 3 du PLUiH pour porter en zone N un certain nombre de parcelles listées par Mme Lefeuve situées sur les communes de Grand-Fougeray et La Dominelais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - OAP Énergie - Règlement écrit : dispositions relatives à la zone AET

6.2. Observations relatives aux OAP

Densification des OAP

L'État (DDTM) s'interroge sur les diminutions de densité de construction prévues dans certaines OAP d'autant, comme le souligne le sous-préfet de Redon dans sa note de transmission (23 septembre 2024) de l'avis de l'État, qu'en « *application de la loi climat et résilience, le PLUi de Bretagne Porte de Loire communauté a presque consommé l'intégralité de l'enveloppe d'espace naturel, agricole et forestier prévu par le projet de SCOT du Pays des Vallons de Vilaine pour la période 2021-2031* ». En outre, pour l'État, « *la densité minimale doit s'appliquer par opération mais (...) l'aménagement d'ensemble du secteur doit parvenir in fine à la densité moyenne* ».

De son côté, la MRAe Bretagne, constatant que les diminutions de densité conduisent à une baisse de 19 logements, recommande « *d'augmenter les faibles densités prévues dans certaines OAP* ». Elle cite les exemples de Crevin (OAP « rue de la Promenade » qui passe d'une densité moyenne de 18 à 15 log/ha) ou de l'OAP « le Domaine » à Tresbœuf qui passe de 14 à 12 log/ha. C'est également le cas de l'OAP « les Chambrettes » Est dont le nombre de logement va passer de 20 à 16. La MRAe estime par ailleurs que les arguments invoqués pour justifier ces diminutions sont insuffisants.

Le Département d'Ille-et-Vilaine, sous la signature de son président, M. Jean-Luc Chenut, précise, en ce qui concerne les OAP, qu'il « *serait opportun de viser une ambition plus forte en termes de densité d'une part, de mixité sociale d'autre part.* »

Au demeurant, plusieurs élus rencontrés lors de l'enquête ont confirmé une faible disponibilité foncière en application de la loi climat et résilience ce qui devrait conduire à davantage densifier les zones encore disponibles.

Du reste dans son avis du 19 juin 2024, la Région Bretagne souligne que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Bretagne modifié¹ identifie en hectares, les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons pour la tranche 2021-2031. Elle invite BPLC à anticiper et prendre en compte « *dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale.* » Elle ajoute que le décompte légal des consommations d'espaces a commencé depuis août 2021 et que les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027 et les PLU-I le 22 février 2028. En ce qui concerne le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine, l'enveloppe 2021-2031 a été fixée à 191 hectares (p. 163 du SRADDET)

Question de la commission d'enquête :

Bretagne Pays de Loire communauté peut-elle envisager de maintenir voire d'augmenter la densité de construction des OAP pour lesquelles une diminution est envisagée y compris dans les OAP sectorielles situées en frange urbaine ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

4 secteurs d'OAP sont concernés, dans la modification, par une diminution de la densité moyenne.

¹ Version rendue exécutoire par arrêté du préfet de la Région Bretagne en date du 17 avril 2024.

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes

Rapport de la commission d'enquête

1^{er} secteur : l'OAP « Rue de la Promenade » à Crevin, la densité moyenne passe de 18 à 15 logements/ha. Cette diminution s'explique par le fait que sur la commune, un autre secteur : « rue des Bleuets » a été jugé plus prioritaire à aménager avec des densités, qui elles ont été revues à la hausse (48 à 62 logements). C'est donc dans un souci de maintien des équilibres d'accueil et de population, que le secteur de « La Promenade » a fait l'objet d'une baisse de la densité.

Ce secteur est classé en zonage 2AU et donc par conséquent ne sera pas ouvert à l'urbanisation sans une nouvelle procédure d'urbanisme. Il a été convenu, par ailleurs, avec les élus que ce secteur sera retravaillé à la révision du PLUIH en cohérence avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière. C'est pourquoi il n'est pas prévu de revenir sur la densité moyenne à l'heure de la modification.

Par ailleurs, en termes de production de logements, en diminuant la densité de ce secteur pour pouvoir rehausser celui des « Bleuets », l'échéancier prévisionnel de la commune (cf. OAP par bourgs) prévoit donc 142 logements en extension contre 152 et revoit ainsi la production de logement en densification en passant de 151 à 165. La trajectoire de sobriété foncière est ainsi respectée en travaillant dans le tissu urbain existant.

2^{ème} secteur : l'OAP « Le Domaine » à Tresbœuf, la densité moyenne passe de 14 à 12 logements/ha. Pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus, le secteur du Domaine a vu sa densité moyenne baisser. Par ailleurs, ce secteur est prévu d'être remis en espaces naturels ou agricoles à la prochaine révision. Ce choix a été affirmé dans le cadre de l'étude d'ensemble de la commune qui a été réalisée en 2023-2024. La DDTM avait formulé une demande de rehausser la densité moyenne en passant de 14 logements/ha à 20 logements/ha pour répondre aux objectifs du SRADDET. Cette densité est beaucoup plus élevée que ce que le SCOT en vigueur préconise à savoir 15 logements/ha dans les bourgs ruraux. Cette densité ne doit pas remettre en cause les objectifs de production de logements à l'échelle de l'EPCI dans le PADD actuel.

3^{ème} secteur : l'OAP « Les Chambrettes Est » à Tresbœuf, la densité moyenne passe de 15 à 12 logements/ha. Ce secteur est classé en zonage 2AU et donc est bloqué jusqu'à la prochaine procédure. Pour respecter les densités moyennes des secteurs avoisinants et plus prioritaires, « les Chambrettes Est » ont dû baisser la densité moyenne pour laisser augmenter celle du « Domaine du bourg » qui est passé de 14 à 20 logements/ha. Le nombre de nouveaux logements est ainsi inchangé et reste à 44. Il n'est pas prévu de revoir à la hausse cette densité au stade la modification, pour rester en cohérence avec les chiffres annoncés du PADD actuel.

4^{ème} secteur : l'OAP « Le haut chemin » à Tresbœuf passe de 14 à 12 logements à l'hectare pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus. De plus, le secteur est situé en zonage 2AU et donc ne prévoit pas d'être débloqué par une procédure d'urbanisme. Il sera travaillé, avec les futurs objectifs de réduction de la consommation lors de la révision.

Ces 3 secteurs provoquent donc une répartition différente pour l'estimation des logements sur la commune de Tresbœuf, mais retrouve un équilibre confortant les objectifs de réduction de la consommation foncière en rehaussant le nombre de logement en densification : 53 logements à 67 et en diminuant le nombre de logements construits en extension : 83 à 81. (cf. l'échéancier prévisionnel de la commune de Tresbœuf dans le document OAP par bourg).

L'ensemble des OAP dont la densité a été revue à la baisse respecte le PADD actuel du PLUiH, et n'ont dans l'immédiat aucune vocation à être aménagées avant la révision du PLUiH.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que la réduction de densité moyenne ne concerne que 4 OAP sur deux communes et retient les éléments suivants :

- les baisses de densité sont compensées par des augmentations de densité dans d'autres parties des communes concernées ;
- 3 des secteurs sont en zonage 2AU et vont faire l'objet d'un réexamen dans le cadre de la révision du PLUiH. Le quatrième devrait passer en zone naturelle à l'occasion de cette procédure ;
- pour les deux communes, le fait de répartir différemment les densités est de nature à favoriser la densification au lieu de l'extension urbaine ;
- que les transferts de densité permettent de respecter le PADD.

Dans la mesure où les secteurs de baisse de densité vont être revus dans le cadre de la révision et qu'ils entreront dans le cadre de l'application du SRADDET 2024 et du SCoT en cours de révision, le maintien de cette répartition dans le cadre de la modification du PLUiH ne semble pas s'opposer aux objectifs fixés par les documents d'ordre supérieur à moyen et long terme.

La modification n°3 du PLUiH a été engagée afin, entre autres objectifs, de mettre en œuvre les dispositions de loi « climat et résilience ». Il y a lieu de considérer que cette procédure ne constitue que la première phase de cette transposition et que celle-ci sera à compléter lors de la révision de ce document d'urbanisme.

Assainissement et projets d'aménagement

La MRAe considère que les incidences du système d'assainissement collectif n'ont pas été suffisamment prises en compte. La station de traitement des eaux usées de Bain-de-Bretagne arrive à saturation. Elle ajoute que les eaux traitées sont actuellement rejetées dans le ruisseau de l'Étang, en état écologique médiocre. En toute hypothèse, comme le précise le règlement écrit, la réalisation des OAP est subordonnée aux capacités du réseau d'assainissement. Elle estime que le principe de conditionnalité des aménagements à la capacité épuratoire du système d'assainissement devrait être mentionné dans les OAP prévues sur des secteurs en tension.

Pour la DDTM, l'analyse rejoint celle de la MRAe : toute nouvelle urbanisation créant des logements à Bain-de-Bretagne n'est pas compatible avec la situation actuelle du système d'assainissement.

Question de la commission d'enquête :

La création de nouvelles OAP à Bain-de-Bretagne (Henri Guérin et Abbé Mancel) dans le cadre de la modification n°3 du PLUiH est-elle opportune compte tenu de la capacité actuelle du réseau d'assainissement de la commune ?

Si la collectivité maintient ces deux projets, comment l'échéancier de réalisation sera-t-il coordonné avec la mise à niveau des capacités de la station d'épuration ?

Est-il possible de mentionner dans le libellé de la présentation de ces OAP, le principe de conditionnalité des aménagements à la capacité épuratoire du système d'assainissement de la commune ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

La création des deux OAP au stade la modification du PLUIH se justifie par le fait que la commune souhaite fixer dans le document de planification la définition de principes d'aménagement qui sont inscrits dans les fiches actions de Petites Villes de demain produites depuis le plan d'action de l'ORT. La commune possède la maîtrise foncière sur le secteur Henri Guérin mais elle lui reste à acquérir certaines parcelles sur le secteur Abbé Mancel. L'outil de l'OAP permet ainsi de sécuriser ce foncier diffus et d'obtenir un principe d'aménagement travaillé en concertation, qui plus est dans le tissu urbain existant donc en densification.

La commune possédant partiellement le foncier n'a pas pour projet d'aménager ces secteurs à court ou moyen terme. En effet, d'autres secteurs en extension sont déjà en cours et permettent à la commune de répondre aux objectifs de production de logements jusqu'à 2030.

Ainsi la traduction de ces OAP ne signifie pas un aménagement opérationnel immédiat, de plus la commune étant bien au fait de la capacité actuel du réseau d'assainissement, et la communauté de Communes récupérant très prochainement la compétence assainissement, le 1^{er} janvier 2025 de grandes étapes de travail en collaboration seront menées pour échelonner la production de logements en parallèle de la remise en conformité des réseaux et des capacités épuratoires de la STEP au sein du conseil d'exploitation d'assainissement.

Concernant le dernier point, il est tout à fait possible d'ajouter dans les deux OAP sectorielles, un principe de conditionnalité des aménagements si la capacité épuratoire du système d'assainissement est suffisante pour ces opérations.

Appréciation de la commission d'enquête :

Au vu des explications fournies par BPLC, il s'avère que les deux OAP prévues ont avant tout une fonction de maîtrise foncière et que leur aménagement ne se fera pas sans lien avec la mise au niveau de la station d'épuration. À ce titre, la commission d'enquête prend acte de la réponse de BPLC sur la possibilité d'ajouter dans les deux OAP sectorielles le principe de conditionnalité des aménagements à l'adéquation de la capacité épuratoire du système d'assainissement.

Autres observations sur les OAP

La DDTM fait part de plusieurs demandes relatives à la protection de boisements (OAP Abbé Mancel à Bain-de-Bretagne, secteur de la Ruée à Chanteloup, La Molière à Le Petit-Fougeray, La Prairie à Tresbœuf) ou de zones humides à Crevin (OAP rue des Bleuets).

Dans sa réponse, BPLC fait droit à l'ensemble de ces demandes. La commission d'enquête en prend acte.

OAP énergie

Les demandes de Mme Annick Lefeuvre (contribution n°8 au registre dématérialisé) comportent deux objets :

- une modification de l'OAP énergie ;
- une mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques. Ce second point est examiné au paragraphe suivant.

Lors de la concertation préalable, Mme Lefeuvre avait demandé que certaines zones cadastrées (zones ZN à Grand-Fougeray et zones YI et YH à La Dominelais) soient exclues des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnr). La communauté de communes lui avait répondu que l'OAP Energie intégrait les enjeux de saturation paysagère et que les zones d'implantation d'éoliennes étaient indicatives. Elle avait souligné qu'à ce stade elle ne pouvait modifier cette OAP tant que les ZAEnr n'étaient pas définies.

En conséquence de cette réponse, Mme Lefeuvre demande que les avis (défavorables) de l'ABF sur un projet de parc éolien antérieur à 2010 soit mentionnés dans l'OAP énergie et que le règlement écrit de la zone AET soit complété pour interdire la construction d'éoliennes à moins d'1 km du voisinage habité et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages (...).

Question de la commission d'enquête :

Est-il effectivement prévu de définir les zones d'accélération des énergies renouvelables dans le cadre de la révision en cours du PLUiH ?

Quels sont les éléments de réponse de la communauté de communes sur les demandes de Mme Lefeuvre (avis de l'ABF dans le règlement et distance d'1km entre une éolienne et une habitation) ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

L'OAP thématique Energie n'a pas vocation à reprendre l'avis défavorable formulé par l'ABF sur un projet de parc éolien. En effet ce document est voué à intégrer des orientations et des préconisations vis-à-vis de la thématique étudiée. Il n'y a pas de rapport de conformité applicable entre une OAP thématique vis-à-vis d'une future autorisation d'urbanisme, c'est pourquoi l'avis de l'ABF ne saurait trouver sa place dans ce document. Concernant les dispositions écrites liées à la zone AEt, il n'est pas prévu de les faire évoluer dans le cadre de la modification. Le règlement écrit de la zone stipule déjà que sont autorisées les installations sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Quant à l'autre demande pour la distance d'1km, elle pourra être étudiée dans le cadre des orientations pour la future planification énergétique du document d'urbanisme lors de sa révision. Pour autant cette disposition est issue d'un contexte législatif que le document d'urbanisme ne saurait remettre en cause. En ce qui concerne les zones d'accélération ENR, elles devront être prises en compte dans le document d'urbanisme, mais ne pourront probablement pas être exclusives. En effet, la loi ne prévoit des zones d'exclusion qu'à la condition d'atteinte des objectifs régionaux de production. A l'heure actuelle, ceux-ci sont loin d'être atteints.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note de la réponse de BPLC et notamment des éléments relatifs à l'inopportunité d'intégrer l'avis de l'ABF dans l'OAP Énergie et le souhait de ne pas intégrer de règles plus contraignantes que celles imposées par le législateur en ce qui concerne la distance minimale entre une éolienne et une habitation. Il est également noté que les zones d'accélération des énergies renouvelables ne pourront pas être exclusives à défaut d'atteindre les objectifs régionaux de production. En outre, la commission observe que la demande de la requérante n'entre pas directement dans le champ de la modification n°3 qui ne concernait pas les OAP thématiques.

Autres observations

M. Brice Caillibot demande de revoir le projet de l'OAP Gravot sud à Bain-de-Bretagne. Implanté sur 1,4 ha, il est prévu 29 logements sur ce site. Plusieurs promoteurs ayant renoncé à ce projet pour des motifs de rentabilité, selon M. Caillibot, ce dernier, propriétaire du terrain, propose de modifier l'OAP pour la réduire à 4 000 m² pour 5 logements, soit une densité de 12 logements à l'hectare seulement.

Question de la commission d'enquête :

Quelle appréciation la collectivité porte-t-elle sur la requête de M. Caillibot ? Est-il envisagé de retravailler cette OAP dans le cadre de la révision en cours ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

L'ensemble des OAP existantes dans le document actuel fera l'objet d'une ré-interrogation suite à la définition des nouveaux objectifs de consommation foncière et de production de logements pour la révision du PLUIH. Pour autant, il est nécessaire de rappeler que les objectifs de densité dans la révision du PLUIH devront être compatibles avec le SCoT récemment arrêté. La proposition de densité de 12 logements à l'hectare ne correspond pas à cet objectif, et ne répond pas non plus aux enjeux actuels de la densification

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de BPLC. En outre la proposition de M. Caillibot ne touchait pas à une OAP qui fait l'objet de la modification.

Mme Chevé estime qu'il n'a pas été tenu compte des orientations inscrites dans l'OAP de la Ferronnais à Bain-de-Bretagne qui prévoyait un évitement du hameau pour la circulation provenant de l'aménagement urbain en projet. L'aménagement est effectué et les constructions sont réalisées.

En passant par ce hameau, il a semblé à la commission qu'il y avait une différence entre les principes présentés dans l'OAP et le plan de circulation mis en place, dans la mesure où les nouveaux habitants traversent le hameau pour se rendre ou partir de chez eux en voiture.

Question de la commission d'enquête :

Comment s'explique la différence entre le plan de circulation défini dans l'OAP de la Ferronnais et celui effectivement réalisé au moment de l'aménagement ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Le permis d'aménager de la Ferronnais, en date de 2019, s'est instruit sur le document d'urbanisme à l'époque en vigueur à savoir le PLU de Bain-de-Bretagne de 2014. Le schéma et l'OAP, présent dans le document d'urbanisme de l'époque est celui-ci (cf. ci-dessous).

Il fait apparaître une discontinuité de la voirie à l'intérieur de la nouvelle opération. Cela s'explique notamment par le fait qu'une liaison douce était à créer dans le prolongement de la voie. La desserte des lots au sud-ouest de l'opération dont la maison médicale était donc de fait prévue par le passage dans le hameau pour pouvoir en sortir.

L'aménageur a donc respecté les orientations viaires préconisées dans l'OAP de l'époque, qu'elles aient été définies dans le schéma ou par le biais de préconisation écrites comme a relevé Mme Chevé.

Ce point n'ayant pas rattaché aux objets de la modification, il ne sera donc pas pris en compte par la Communauté de communes.

Appréciation de la commission d'enquête :

S'agissant d'une OAP achevée, la requête de l'intéressée n'entre en effet pas dans le champ de la modification faisant l'objet de l'enquête publique. Il est pris note de la réponse de BPLC mais la commission observe une différence entre le schéma et la présentation écrite de l'OAP qui n'a pas de valeur réglementaire mais qui préconisait « d'organiser le maillage viaire de manière à contourner le hameau pour desservir les habitations futures ».



Illustration n 17 : extrait de l'OAP La Ferronnais. Source : PLU de Bain-de-Bretagne de 2014.

Sur les cinq observations formulées par les communes (cf. § 4-1 ci-dessus), trois sont prises en compte par BPLC et deux ne nécessitent pas de l'être à ce stade. La commission en prend acte.

6.3. Observations relatives au règlement graphique

Changement de destination

Plusieurs demandes se rapportent à cette question.

M. Pierre Chollet Mazilly (contribution n°4 au registre dématérialisé) résidant à Poligné demande que deux dépendances de son château puissent bénéficier d'un changement de destination à fin de construction de logements ou d'un établissement hôtelier.

Mme Martine Guérif (contribution n°3 au registre dématérialisé) effectue la même demande pour la transformation d'une grange en habitation à La Couyère.

Question de la commission d'enquête :

Les requêtes de M. Chollet Mazilly et de Mme Guérif sont-elles compatibles avec les orientations de la communauté de commune sur ce sujet et si oui, peuvent-elles être prises en compte dans le cadre de la modification n°3 du PLUiH ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

La modification n°3 du PLUiH a inscrit dans ses objets de modifications la potentialité d'ajouter plusieurs bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destination. La contribution de Madame Guérif est une demande parfaitement entendable car il s'avère que l'identification de son bâtiment est un oubli de la Communauté de communes lors de l'élaboration du PLUiH en 2020. En effet, ce bâtiment avait bien été relevé lors de l'inventaire par la commune de La Couyère mais il a été oublié dans le document graphique et écrit. C'est pourquoi il sera ajouté à la modification.

Quant à la demande de M. Chollet Mazilly, un passage sur terrain sera nécessaire pour pouvoir bien affirmer que les deux dépendances du château existantes répondent bien aux critères d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La Communauté de communes prend donc note de cette demande et envisage d'y répondre.

Appréciation de la commission d'enquête :

BPLC s'engage à corriger les oublis du PLUi de 2020 ; ce qui semble pertinent.

Mme Jaheny, habitante de La Dominelais est venue exposer une situation semblable à la permanence de Grand-Fougeray. Plus précisément elle souhaite rénover une maison déjà étoilée en rouge.

Mme Paitel Yvette, de Saint-Sulpice-des-Landes, demande que la maison présente sur la parcelle ZM63 soit étoilée en rouge pour pouvoir être rénovée.

Question de la commission d'enquête :

La demande de Mme Paitel peut-elle aboutir sachant que la maison se situe dans le périmètre des 100 mètres d'une exploitation agricole ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Pour rappel, l'identification de bâtiments ne concerne que les bâtiments ne relevant pas de la destination « logement », si tel est déjà le cas, l'identification n'est pas nécessaire pour rénover un logement existant.

Si le bâtiment de Madame Paitel répond aux critères d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il pourra être identifié. Pour autant, BPLC insiste sur le fait que l'identification n'entraîne pas de facto une autorisation d'urbanisme pour le changement de destination. Celle-ci devra être instruite et suivre l'avis conforme de la CDPNDS ou CDPENAF. De plus, si le périmètre de réciprocité s'applique vis-à-vis de cette

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes

Rapport de la commission d'enquête

construction, l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas en effet accepter ce changement de destination.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de BPLC présente l'intérêt d'éclaircir le contexte réglementaire de certain changement de destination.

M. Anthony Flaux et Mme Tamara Rouaze de La Couyère demandent la possibilité d'un changement de destination d'un local professionnel en habitation.

Question de la commission d'enquête :

La demande est-elle compatible avec les critères du PLUi (bâtiment à caractère patrimonial, architecture traditionnelle ...) ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

De la même manière que les autres demandes de changement de destination, les bâtiments en question devront répondre aux critères d'identification pour pouvoir être inventoriés.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de BPLC et l'invite à poursuivre le travail d'identification des bâtiments à caractère patrimonial.

M. Gauvin Bruno, de Grand-Fougeray, demande la possibilité de changer de destination un bâtiment (La Hagouais) suite à l'arrêt d'activité agricole (31/12/2024).

M. Corbière Philippe, La Bosse-de-Bretagne, s'interroge également sur le statut des bâtiments qu'il détient suite à sa future fin d'activité (cf. aussi autre demande traitée ci-dessous zones N).

Question de la commission d'enquête :

Bretagne Porte de Loire communauté peut-elle informer les exploitants de la nécessité de signaler leur arrêt d'activité à la DDTM pour pouvoir faire courir le délai de 24 mois entre la fin d'activité et le possible changement de destination de bâtiments ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Bretagne porte de Loire Communauté informe déjà dans le cadre de demandes individuelles les exploitants sur la nécessité de signaler leur cessation d'activité à la DDTM. Le diagnostic agricole lancé lors de la révision du PLUiH en début d'année 2024 a permis d'avertir un bon nombre d'exploitants, par courrier adressé personnellement. Ils ont pu ainsi venir expliquer leur cessation d'activité, leurs reprises ou leurs inquiétudes face à leurs départs en retraite pour certains. Cette concertation proposée aux agriculteurs a pour objectif de mettre à jour les données de chaque exploitant à la fois sur les terres qu'il occupe mais également sur les bâtiments agricoles en activité et ceux abandonnés. Les enjeux sont de pouvoir déterminer vers quels modèles de transitions agricoles le territoire se tourne, et faciliter le développement des exploitations agricoles existantes pour pérenniser leurs activités et accompagner l'installation des nouveaux exploitants en prenant en compte leurs besoins futurs.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note que BPLC mène déjà un travail d'information conséquent dans ce domaine.

Remarques concernant les zones naturelles N

Plusieurs demandes se rapportent à cette thématique.

M. Pierre Brouck (cf. plan ci-dessous) demande la modification du tracé de la zone N à Chanteloup pour les parcelles ZO233 et ZO243 (voir plan ci-dessous), il considère que la zone doit être classée en A comme les parcelles voisines (111 et 235) étant donné la topographie et la présence de bâtiments (cf. aussi une seconde demande ci-dessous – rubrique « autres demandes de modification de zonage »).



Illustration n°18 : extrait de l'OAP La Ferronnais. Source : PLU de Bain-de-Bretagne de 2014.

Mme Laëtitia Blanchard, la Haute Charaie demande le classement de la zone N à La Bosse-de-Bretagne en zone A (voir plan joint au registre) compte tenu de son activité sur la parcelle (culture de plante aromatiques et médicinales).

M. Philippe Corbière de La Bosse-de-Bretagne (La Vidoullière) constate que son bâtiment d'habitation figure en zone N au PLUiH. En prévision de sa future fin d'activité et pour permettre une éventuelle extension de son logement à l'avenir, il souhaite que la parcelle sur laquelle elle se trouve soit classée en zone A.

Remarque du SAGE Vilaine : la CLE souligne que les trois exploitations qui font l'objet d'une modification de la zone N présentent une proximité avec un cours d'eau et avec une zone humide pour la 3ème exploitation. Les trois communes concernées sont La Bosse-de-Bretagne, Saulnières et Tresbœuf. Il est demandé de préciser dans le règlement, qu'une zone naturelle tampon de 35 mètres minimum sera préservée le long des cours d'eau et des zones humides.

Question de la commission d'enquête :

Les requêtes de M. Pierre Brouck et de Mme Laetitia Blanchard semblent nécessiter une vérification de la pertinence du classement en zone N car cela pénalise fortement l'activité agricole des déposants.

La demande de M. Corbière vise, elle, à bénéficier du zonage A pour une maison située en N : cette requête paraît-elle recevable dans le cadre de la présente modification ?

A l'inverse, la demande de la CLE pour les 3 exploitations qui demandent la réduction de la zone N nécessite également une confirmation de BPLC sur le respect de la réglementation des bandes de 35 mètres en bordure de cours d'eau.

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

L'objet de modification au sujet des zonages naturels est inscrit comme telle dans la délibération de prescription :

Corriger les zonages aux abords des exploitations agricoles,

L'enjeu de cet objet avait pour but de corriger des erreurs matérielles concernant le zonage agricole et naturel sur 3 exploitations ciblées. En effet, il avait été constaté que des bâtiments agricoles ou installations agricoles (silos, trackers solaires, fosse, etc..) figuraient en zone naturelle et ne pouvaient donc faire l'objet de développement, cela était contraire aux objectifs inscrits dans notre PADD actuel.

De ce fait, voici les réponses de BPLC proposées au cas par cas :

M. Pierre Brouck possède les parcelles ZO233 et 243, sur lesquelles il souhaite un changement de zonage naturel à agricole pour le développement de ses serres.

La parcelle de M. Brouck fait apparaître des serres agricoles, celles-ci sont situées dans le PPRI inscrit sur le règlement graphique (trait bleu foncé indiqué sur les deux parcelles). Le PPRI sur la commune de Chanteloup est un aléa en exposition forte selon le PPRI du département d'Ille-et-Vilaine annexé au PLUIH actuel. Cela signifie que le risque de crue est majeur et la menace directe et généralisée de la sécurité des personnes et des biens.

Par ailleurs, il n'a pas été identifié une erreur de zonage selon les bâtiments agricoles existants sur ces parcelles, c'est pourquoi BPLC ne répondra pas favorablement à cette demande, et précise que conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification s'apparente à une procédure de révision si l'objet prévoit de réduire manifestement une zone agricole, naturelle ou forestière.

En conclusion, la Communauté de communes ne reverra pas le zonage naturel inscrit à la fois pour la protection du site et pour la sécurité publique et conformément à la procédure réglementaire qu'elle a prescrite. Cependant, BPLC invite M. Brouck à rencontrer la Communauté de communes et les élus pour revoir ensemble un zonage plus adapté à son exploitation lors de la révision du PLUIH.

M. Corbière bénéficie déjà d'un ajustement de zonage sur le site de son exploitation à La Vidouillère. En effet, certains de ces bâtiments agricoles se trouvaient en zone naturelle (comme évoqué ci-dessus) empêchant le développement et l'extension de ceux-ci. L'objet de la modification prévoit de rectifier les erreurs matérielles de zonages aux abords des

exploitations agricoles pour permettre leur développement, et non de permettre un développement des droits à construire pour de l'habitation en zone agricole.

Cette requête ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de la modification.

Madame Blanchard demande le classement de sa parcelle en zonage agricole pour pouvoir construire un fumoir, cette information n'est pas inscrite dans le registre mais elle a été communiquée auprès des commissaires enquêteurs et a déjà fait l'objet d'un travail en commission thématique avec les élus référents au PLUIH en début d'année 2023. La réponse qui avait déjà été faite c'est que cet objet ne pouvant s'inscrire à la modification du PLUIH, en raison de l'article du Code de l'urbanisme déjà cité ci-dessus, devra être travaillé au stade la révision.

BPLC informe donc que cet objet sera travaillé à la révision avec les élus lors de la définition du nouveau zonage pour le PLUIH.

Appréciation de la commission d'enquête :

BPLC renvoie à la révision l'étude des demandes inscrites sur les registres.

BPLC ne répond pas à la question du SAGE et à la demande de la commission d'enquête concernant le respect des 35 mètres règlementaires dans le secteur des 3 exploitations ciblées par le changement de zonage N. Certes, dans sa réponse à la DDTM qui formulait la même proposition que le SAGE sur ce point, BPLC a répondu qu'il est prévu de prendre en compte cet avis, à savoir l'inscription dans le règlement graphique de la bande de 35 m le long du cours d'eau dans les 3 communes concernées. Cette réponse mérite d'être confirmée.

De son côté, sur le thème de la mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques, Mme Lefeuvre demande à ce qu'un certain nombre de parcelles qu'elle désigne soient portées en zone naturelle sur les communes de Grand-Fougeray et de La Dominelais.

Question de la commission d'enquête :

Quelle est l'appréciation de la communauté de communes sur la demande de Mme Lefeuvre ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

L'objet de la modification porte sur la mise à jour des linéaires bocagers recensés sur les documents graphiques. Cette modification ne prévoit pas de revoir l'entièreté des zonages du territoire. C'est pourquoi la Communauté de communes ne tiendra pas compte de cet avis dans le cadre de la modification. Pour autant, cette demande pourra être étudiée lors de la révision du PLUIH.

Appréciation de la commission d'enquête :

Comme pour le point précédent BPLC renvoie la question à la procédure de révision du PLUi. Il en est pris acte.

Autres demandes de modification de zonage

Une proportion significative de requérants s'interroge sur la constructibilité de leur terrain, ou demandent un changement de zonage pour le permettre. La liste suivante permet d'apprécier la diversité des requêtes exposées :

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes

Rapport de la commission d'enquête

- Mme Hélène Bertau (terrain n°ZD103) à La Ferronnais à Bain-de-Bretagne possède un terrain en zone UEi et souhaiterait passer en zone UCf qui la borde, les incertitudes liées au développement économique lui paraissant fortes ;
- MM. Lépinay, propriétaires des parcelles D320/D321 à Pancé se demandent pourquoi elles sont non constructibles car jouxtant des terrains bâtis et s'interrogent sur le projet de l'emplacement réservé 40 ;
- M. Éric Gachet, propriétaire d'une parcelle WC41 à La Cour propose qu'elle soit classée en Stecal ;
- Mme Jeanine Merhand, propriétaire de la parcelle ZE176 au village de Sévignac à La Noë-Blanche, souhaite savoir s'il sera rendu constructible à l'occasion de la prochaine « révision du PLU » ;
- M. Leblais et Mme Planchenault demandent que les parcelles YP236 et YP237 au village Les Courses à Grand-Fougeray situées en zone N soient à nouveau constructibles car un permis avait été précédemment accordé sur ce terrain ;
- M. Pierre Brouck (cf. plan dans le PV de synthèse en annexe), paysan boulanger sur un terrain et des bâtiments pour partie en zone Ah (Stecal – parcelles ZO340, 343, 344) et pour partie en zone A (ZO341 et 342) souhaite savoir quel zonage pourrait favoriser un projet de construction reliant son fournil (en zone Ah) et son bâtiment meunerie (en zone A) ;
- Mme Yvette Paitel (parcelle ZM 63) à Saint-Sulpice-des-Landes souhaite savoir si la maison qui y est implantée peut-être rénovée ou vendue comme maison d'habitation.

Question de la commission d'enquête :

Quels éléments de réponse sur le plan global, ou le cas échéant pour chaque cas particulier peuvent être apportés aux interrogations de ces différents requérants sur la situation de leur terrain au regard des règles qui leur sont opposables en matière d'urbanisme ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

BPLC souhaite répondre au cas par cas :

Mme Bertau : le projet de modification n'a pas prescrit d'objet de modification sur un changement de zonage UEi en UCf, c'est pourquoi la Communauté de communes ne pourra pas tenir compte de cette remarque à la modification, mais elle incite Mme Berteau à aborder ses inquiétudes avec les élus et la communauté de communes lors de la révision du PLUIH.

Mm.Lépinay, les parcelles concernées sont situées en entrée de bourg et portent un zonage naturel correspondant à la protection paysagère de l'entrée de bourg. Elles n'ont pas vocation à être urbanisées. L'emplacement réservé n°40 inscrit sur ces parcelles est destiné à créer un chemin piétonnier.

M. Gachet, il n'est pas prévu à la modification de création de STECAL. Le projet de M. Gachet peut être étudié pour la révision du PLUIH, BPLC invite M. Gachet à faire connaître son projet auprès des élus et du service urbanisme de la Communauté de communes.

Mme Merhand possède une parcelle classée en zone naturelle, il n'est pas prévu que ce classement soit modifié à la révision en raison de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUIH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes

Rapport de la commission d'enquête

M. Leblais et Mme Planchenault, l'objet de la modification ne porte pas sur la modification de parcelles situées en zone naturelle pour devenir constructibles. Par ailleurs, BPLC rappelle que depuis l'élaboration du PLUI portant sur l'ensemble du territoire des 20 communes, les zones constructibles auparavant autorisées dans le document d'urbanisme à l'échelle de la commune n'existent plus et ont été remplacées par celles du PLUIH approuvé en 2020.

M. Brouck, le changement de zonage de A à Ah ne fait pas partie des objets de la modification. C'est pourquoi la Communauté de communes invite M. Brouck à travailler son projet lors de la révision du PLUIH en concertation avec les élus et le service Urbanisme de la Communauté de communes.

Mme Paitel, la référence cadastrale est erronée, BPLC a essayé de retrouver le bâtiment en question concerné par la demande. Si ce bâtiment est déjà considéré comme du logement et possède un document le certifiant, il n'y a donc pas lieu qu'il soit considéré autrement à sa vente.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de BPLC présente l'intérêt de préciser plusieurs points règlementaires.

Un autre cas mérite un développement particulier, celui de Mme Gwénola Louis demeurant La Croix-Blanche à Tresbœuf. Elle est propriétaire des parcelles ZW174 et ZW176 (cf. extrait PLUIH ci-dessous) sur lesquelles sont exploitées une entreprise de transport et une de travaux publics. Mme Louis souhaite étendre les bâtiments sur l'arrière du terrain (pour laisser l'avant au stationnement et aux manœuvres des engins). La parcelle 174 est classée en zone Ae (Stecal) et la parcelle 176 (ancien chemin acquis par la SCI La Croix Blanche) en A.

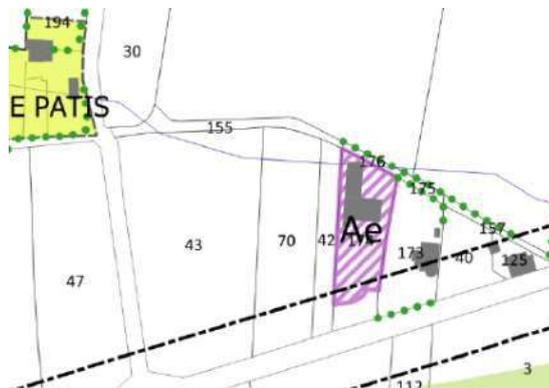


Illustration n°19 : extrait de l'OAP La Ferronnais. Source : PLU de Bain-de-Bretagne de 2014.

Question de la commission d'enquête :

La zone Ae sur lequel se situe la SCI La Croix Blanche peut-elle être prolongée sur la parcelle 176 dans le cadre de la présente modification ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Mme Roux, Maire de Tresboeuf, est favorable à l'extension de ce STECAL : ajout de la parcelle ZW 176 représentant une superficie de 121m² et appartenant à la SCI La Croix Blanche. Cet objet étant inscrit à la prescription de la délibération :

Règlement graphique

Modifier ou supprimer des STECAL activités économiques (Ae),

- Ajouter ou supprimer quelques interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourg,
- Corriger les zonages aux abords des exploitations agricoles,
- Modifier à la marge certaines zones urbaines,
- Mettre à jour les données du bocage et les continuités écologiques à préserver ou à créer,
- Ajouter, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés,
- Ajouter plusieurs bâtiments repérés au titre des changements de destination potentiels en campagne,
- Ajouter un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),
- Corriger certaines erreurs matérielles.

BPLC peut donc en prendre en compte cette contribution.

Cependant, conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, le projet doit être étudié et recevoir un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est pourquoi la Communauté de communes vient d'envoyer le vendredi 20 décembre 2024 (cf. PJ) le projet par courriel avec accusé de lecture à la commission afin qu'il puisse être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine commission, à savoir le 7 janvier 2025. (cf. PJ)

La Communauté de communes ne peut pas s'engager sur la validation de ce projet, mais elle a bien pris en compte la demande.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note de l'accord de principe de BPLC visant à prendre en compte cette demande sous réserve de l'accord préalable de la CDPENAF, comme le prévoient les textes et de l'envoi d'un courrier à la CDPENAF pour instruction de la demande.

Autres observations provenant des personnes publiques associées

Parmi l'ensemble des remarques formulées par les personnes publiques associées, les suivantes méritent d'être signalées :

- Emplacement réservé n°170 pour une liaison douce à Chanteloup

La Chambre d'Agriculture s'est interrogée sur la possibilité de déplacer le projet, lequel, dans son trajet actuel, côté ouest de la route départementale, longe une exploitation agricole qui pourrait être contrainte en cas d'évolution. BPLC répond que les enjeux écologiques sont plus forts côté est et qu'une partie est déjà réalisée côté ouest. En conséquence, il n'est pas prévu de modifier le tracé arrêté à ce jour.

Le Département d'Ille-et-Vilaine demande que le gestionnaire compétent soit consulté pour la mise en œuvre du projet de liaison douce lié à l'emplacement réservé n°170 à Chanteloup. BPLC indique qu'il sera pris attache du service gestionnaire pour ce projet de voirie douce.

La commission d'enquête prend acte des réponses de BPLC.

➤ Emplacement réservé n°173

La DDTM demande une étude complémentaire pour apprécier l'incidence environnementale de cette liaison douce proche d'une zone humide. BPLC précise que ce ne sera pas possible dans le cadre de la modification. La commission comprend la position de BPLC pour des questions de délais mais cette évaluation sera sans doute à effectuer le moment venu.

➤ Données du bocage

La DDTM recommande d'intégrer le détail cartographique des évolutions permettant de situer les modifications à l'échelle de chaque commune. BPLC consent à faire évoluer le dossier en ce sens après l'enquête.

La commission d'enquête prend acte des réponses de BPLC.

6.4. Observations relatives au règlement écrit

Règles de hauteur

Mme Chrystèle Papin (contribution n°6 sur le registre dématérialisé) présente ce qui lui apparaît comme une incohérence sur les règles de hauteur en zone UB :

- article UB5 (en fait UB4) : les constructions nouvelles d'une hauteur de façade de plus de 10 m s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres ;
- article UB9 (en fait UB8) : point 1.1 : la hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 m en façade et 12 m au point le plus haut.

Elle se demande quelle est la hauteur de construction à respecter.

Question de la commission d'enquête :

Bretagne porte de Loire communauté peut-elle confirmer la cohérence des règles de hauteur dans la zone UB et plus généralement dans toutes les zones ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Les règles de hauteur dans la zone UB n'ont pas été modifiées et paraissent pour BPLC cohérentes. Voici l'explication :

Le point 2 de l'article UB4 « Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques » dispose que les constructions nouvelles d'une hauteur de façade supérieure à 10 mètres s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

Tandis que l'article UB8 « Règles de hauteur » dispose que la hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres en façade et 12 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.

Dans un cas, on précise l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques selon la hauteur du bâtiment, soit supérieur à 10 mètres.

Dans l'autre cas on précise que la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 12 mètres au faitage. Et que si une construction est contiguë, elle peut se mettre au même niveau.

Il n'y a donc pas d'incohérence, selon le cas étudié les règles d'implantation diffèrent, et les règles de hauteur s'apprécient au regard du projet.

Appréciation de la commission d'enquête :

A la lecture de l'article UB8, Mme Papin comprend que la hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 m en façade. Elle en déduit que l'article UB4 (les constructions nouvelles d'une hauteur de façade de plus de 10 m s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres) n'a pas de raison d'être, les façades de plus de 10 m ne pouvant exister. Mme Papin omet dans sa lecture de l'article UB8 les exceptions. En effet l'article précise que « *ce maximum* » (sous-entendu de 7 m) « *pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction adjacente* ». Les constructions de plus de 10 m en façade peuvent donc exister et le règlement précise alors que la façade doit s'implanter avec un retrait minimum de 3 m.

La commission prend acte de la clarification de BPLC et de sa confirmation de la cohérence des règles de hauteur.

Application des règles de la loi engrillagement

L'État (DDTM) demande d'intégrer dans le règlement écrit pour les zones A et N les dispositions de la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

La communauté de communes indique dans son tableau des réponses que cet avis sera pris en compte après enquête publique dans la rédaction des dispositions générales, tout en précisant que ce sont les zones naturelles et forestières qui sont concernées, et non les zones agricoles.

Le maire de la commune de Le Teillay fait part de son opposition au désengrillagement de la forêt de Teillay, compte-tenu du risque d'accident de la route impliquant des animaux sauvages sur la D772 bordant la forêt de Teillay, et de la nécessité de préserver des dégradations causées par la faune tant l'espace naturel sensible de 25 ha de Saint-Eustache (géré par la commune de Teillay), que les terres agricoles situées en lisière de la forêt de Teillay.

M. Crouzat (contribution n°2 au registre dématérialisé), gérant du groupement forestier de la forêt du Teillay, fait part de son opposition à la dépose et au remplacement, avant 2027, de la clôture de plus de 40 km qui entoure la forêt de 2 292 ha, compte-tenu de la nécessité de protéger les jeunes plantations contre les intrusions extérieures (animaux), et d'assurer la sécurité (départ de feu, accident par chutes d'arbres, accidents de la circulation, accident de chasse, organisation de rave-parties).

Question de la commission d'enquête :

Quelle analyse Bretagne Porte de Loire Communauté fait-elle des arguments exposés par les requérants en ce qui concerne la forêt du Teillay ? Ses caractéristiques, la nature de sa production, les questions de sécurité sont-elles de nature à la considérer comme pouvant être exemptée des normes d'engrillagement prévues par la loi ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Bretagne porte de Loire Communauté intégrera conformément à la législation en vigueur la loi pour l'engrillagement n°2023-54 du 2 février 2023 et rectifiera ainsi les règles applicables aux zones naturelles et forestières. En application de cette même loi, le paragraphe se verra ajouter les dérogations possibles suivantes :

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Ainsi BPLC laissera le soin à M. Mellet et M. Couzat de défendre les intérêts et les risques évoqués dans les contributions respectives selon les dérogations permettant de ne pas retirer les clôtures aujourd'hui existantes.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte du fait que BPLC répondra favorablement à la demande de l'État (DDTM) d'intégrer les dispositions de la loi dans le règlement écrit.

Par ailleurs, la commission d'enquête partage l'interprétation de BPLC quant à l'applicabilité de cette loi aux seules zones naturelles et forestières, et non aux zones agricoles.

Enfin, la commission d'enquête note que BPLC ne se prononce pas sur le cas particulier de l'engrillagement de la forêt de Teillay et son éventuelle éligibilité aux exemptions prévues par la loi. Il est vrai que la modification du PLUiH n'a pas pour objet d'instruire les demandes liées à l'applicabilité de la loi en question.

Protection des bâtiments présentant un intérêt

Propriétaire d'une maison à rénover située en zone A au hameau Le Bé à La Noë-Blanche (cf. plan ci-dessous), Mme Lambert indique que l'article 16 des dispositions générales du règlement écrit ne parle pas de création d'ouvertures (fenêtres ou baies vitrées) et semble contraignant concernant l'élargissement des ouvertures et les toitures, éléments clés d'une rénovation moderne.



Illustration n°20 : extrait de l'OAP La Ferronnais. Source : PLU de Bain-de-Bretagne de 2014.

Question de la commission d'enquête :

Quelle réponse est à apporter à Mme Lambert concernant les dispositions de l'article 16 de protection des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

L'article 16 concernant la protection des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural n'a pas évolué. La règle précise que :

« La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ». Il n'est donc pas interdit le percement d'ouvertures, il est juste demandé qu'un soin soit apporté à son organisation et sa composition d'ensemble. BPLC invite Mme Lambert à rencontrer l'architecte conseil du département afin de pouvoir être accompagné pour son projet de rénovation. Les permanences sont gratuites et disponibles à la Communauté de communes.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate en effet que les dispositions relatives à la protection des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural n'évoluent pas dans le cadre de la modification n° 3 du PLUiH, même si ces dispositions auparavant décrites dans le règlement propre à chaque zone sont dorénavant regroupées dans les dispositions générales.

La commission d'enquête note cependant que l'interprétation faite par BPLC des dispositions ne relève pas de l'évidence pour le public et que la rédaction des dispositions concernées gagnerait probablement à être clarifiée.

La commission d'enquête prend acte de la proposition de BPLC de rencontre avec l'architecte conseil.

Dispositions particulières relatives aux différentes zones pour le stationnement

Un contributeur anonyme signale plusieurs coquilles dans le règlement écrit et indique que la règle p. 41 (dispositions particulières relatives aux différentes zones pour le stationnement) ne lui semble pas compréhensible.

Question de la commission d'enquête :

La rédaction des dispositions particulières relatives aux différentes zones pour le stationnement peut-elle être simplifiée pour en clarifier la lecture ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Oui, il est effectivement nécessaire de revoir l'écriture de cette règle afin qu'elle soit claire et qu'elle puisse être effective selon les enjeux souhaités.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête relève que la rédaction des dispositions particulières relatives aux différentes zones pour le stationnement est cohérente mais un peu complexe et difficile d'accès.

La commission d'enquête prend acte de la volonté de BPLC de revoir la rédaction de ces dispositions dans le but de les clarifier.

Constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génèrent des besoins spécifiques en foncier

Question de la commission d'enquête :

Quel est le fait générateur de la nouvelle disposition autorisant sous conditions en zones d'activités (UEa, UEb, UEi) « les constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génèrent des besoins spécifiques en foncier, ce qui les rend incompatibles avec une localisation en centralité ou en zones d'activités commerciales » ? La rédaction de cette disposition n'est-elle pas trop ouverte, laissant libre cours à interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Le fait générateur remonte à un projet d'une piste pour une auto-école/moto à Bain-de-Bretagne. Ce projet prévoit de consommer du foncier et de créer certaines nuisances sonores, c'est pourquoi il ne peut pas s'implanter dans des périmètres de centralité et qu'il est plutôt souhaité pour la commune de Bain qu'il s'installe dans la zone d'activité où une parcelle a déjà été fléchée pour le recevoir. Cependant la règle prévoit d'autoriser ce type de projets mais contraint tout de même la sous-destination et la destination prévue par le projet. C'est pourquoi sans la justification possible des sous-destinations autorisées dans ces zones, les projets ne pourront pas être validés.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête comprend sur le fond la nécessité d'identifier un lieu hors des périmètres de centralité pour une piste d'auto/moto-école, compte-tenu des besoins en surface et des nuisances sonores associées.

La commission d'enquête s'interroge néanmoins sur une nécessaire clarification de la rédaction de la nouvelle disposition destinée à satisfaire cet objectif.

Gestion des eaux pluviales

La communauté de communes souhaite mieux prendre en compte les enjeux liés à l'eau. Afin de concourir à cet objectif, le nouveau règlement écrit introduit notamment des

dispositions de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le nouveau règlement écrit impose pour tout projet de construction neuve un dispositif enterré de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ; et impose d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain support de l'opération.

Question de la commission d'enquête :

Les règles relatives à la récupération d'eau et à l'infiltration, décrites aux articles 8.1 et 8.2 du Titre III - Dispositions Générales du règlement écrit, ne comprennent pas de règles de dimensionnement. Sur quels critères la conformité des dispositifs de récupération d'eau et d'infiltration sera-t-elle évaluée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Le travail sur la récupération des eaux pluviales et notamment l'imposition d'un dispositif de récupération des eaux pluviales a été travaillé avec l'aide du Guide Technique proposé par Loire Forez Agglomération. Dans ce guide, un exemple de calcul pour estimer le volume de la cuve de récupération selon le besoin des ménages et la surface de la toiture utilisable est présenté. Ce guide sera donc envoyé au service instructeur pour s'appuyer sur l'analyse technique proposée. (cf. PJ)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête comprend que l'introduction dans le règlement écrit de dispositions imposant pour tout projet de construction neuve d'une part un dispositif enterré de récupération et de réutilisation des eaux pluviales et d'autre part d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain support de l'opération ; aura un impact positif sur une bonne prise en compte des enjeux liés à l'eau.

La commission d'enquête prend acte de ce premier pas et note que les dispositions pourront être complétées à l'avenir dans le but d'améliorer à la fois la prescription des dispositifs et leur transparence vis-à-vis du public.

6.5. Observations relatives aux pièces annexes

Droit de préemption urbain renforcé

Les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray se sont engagées dans le programme national « Petites Villes de Demain ». Ce projet contractualisé avec l'État par la signature d'une convention cadre vaut opération de revitalisation du territoire (ORT). Ainsi, par le biais de cette ORT, les communes peuvent mobiliser des outils juridiques, budgétaires et fiscaux utiles à la mise en œuvre du projet de revitalisation parmi lesquels existe l'application du droit de préemption urbain renforcé (DPUr). Celui-ci, en plus de l'acquisition de biens immobiliers utiles à la mise en œuvre de projets d'utilité publique, conformément à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, permet de réaliser les aliénations de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété ; les cessions de parts de certaines sociétés qui donnent droit à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte ; les cessions d'immeubles construits depuis moins de 4 ans.

Le projet de modification n°3 du PLUiH prévoit l'instauration de zones de droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray.

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes

Rapport de la commission d'enquête

Les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray ont informé la commission d'enquête que le processus de préparation n'est pas finalisé, les délibérations d'instauration des DPUR n'étant pas à ce jour adoptées.

Question de la commission d'enquête :

La communauté de communes partage-t-elle la demande de retrait de la création des deux zones de droit de préemption urbain renforcé du périmètre de la modification n° 3 du PLUiH ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

BPLC est favorable au retrait de la création des deux zones de droit de préemption urbain renforcé.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la position partagée par BPLC et les deux communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray de reporter l'introduction des deux zones de droit de préemption urbain renforcé et de ne pas retenir la création de ces zones dans le périmètre de la modification n° 3 du PLUiH.

Droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles

Question de la commission d'enquête :

A l'annexe 6b - Plan de préemption du PLUiH actuellement en vigueur figure une zone de préemption sur une zone naturelle sensible. Pourquoi cette zone ne figure-t-elle plus sur le nouveau plan introduit par la modification n° 3 du PLUiH ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

Il y a effectivement une coquille matérielle sur les documents présents à l'enquête publique. Le DPU concernant l'ENS de Teillay est toujours actuel, il sera remis lors de l'approbation du PLUiH. L'erreur graphique est bien involontaire.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la volonté de BPLC de corriger l'erreur matérielle avant l'approbation de modification n° 3 du PLUiH.

Modification des servitudes d'utilité publique

Le projet de modification n° 3 du PLUiH prévoit l'instauration une nouvelle servitude publique de type PM2 sur le site pollué d'une ancienne boucherie située sur la commune de La Noë-Blanche. Cependant, l'arrêté préfectoral instituant cette servitude n'est pas joint au dossier. En outre, le plan de l'annexe 6a - Servitudes d'utilité publique est modifié pour intégrer la nouvelle servitude de type PM2, ce qui n'est pas le cas de l'annexe 6a qui ne fait pas mention de la nouvelle servitude. Des échanges avec les services de la collectivité, il ressort que cette servitude ne serait pas maintenue.

Question de la commission d'enquête :

Du fait de l'absence de l'arrêté de la préfecture instituant cette servitude, peut-il être confirmé que celle-ci ne sera pas maintenue dans le cadre de cette modification ?

Réponse de Bretagne Porte de Loire communauté (BPLC) :

BPLC confirme que le projet d'instauration de cette servitude PM2 ne peut aboutir en raison de l'absence de l'arrêté préfectoral instituant cette servitude. L'objet ne sera donc pas maintenu lors de cette modification.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la position de BPLC de reporter l'introduction de la servitude de type PM2 dans l'attente de la publication de l'arrêté préfectoral instituant cette servitude.

7. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

7.1. Résultat des consultations entreprises

Pour rappel, en application de l'article R.621-93 IV du code du patrimoine, « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.* »

Tel est l'objet du présent paragraphe.

Grand-Fougeray

Le président de Bretagne Pays-de-Loire communauté, laquelle est propriétaire de la Maison de justice à pan de bois a répondu le 5 novembre 2024 (cf. annexe 3) au courrier qui lui adressé à ce sujet. Il rappelle que le Conseil communautaire a rendu un avis favorable au périmètre proposé (délibération du conseil communautaire du 15 octobre 2024) et confirme cet accord. Mme Allain, vice-présidente, avait également souligné l'avis favorable de la communauté de communes lors de l'entretien du 4 novembre précédent avec la commission d'enquête.

La commune de Grand-Fougeray, affectataire de la Tour Duguesclin et de la Croix du XV^{ème} siècle a délibéré favorablement sur le projet de périmètre délimité lors de la séance du conseil municipal du 16 septembre 2024. Cet avis favorable a été confirmé par Mme la maire de Grand-Fougeray lors de notre entretien du 23 novembre 2024. Elle a ajouté à cette occasion avoir apprécié que le périmètre soit défini par l'Architecte des Bâtiments de France en concertation avec la commune.

Saint-Sulpice-des-Landes

Un entretien a pu être organisé avec M. Crouzat, propriétaire du château de la Roche-Giffard. Cet entretien a eu lieu lors de la permanence du 13 novembre à la mairie de cette commune. M. Crouzat a émis un avis favorable au périmètre proposé tout en regrettant que des constructions antérieures à l'existence du périmètre de protection (un chenil) aient été autorisées alors qu'il s'agit de bâtiments situés dans la perspective du château, le long de la grande allée et dont l'architecture n'est pas compatible avec le souci de protection recherché.

La Couyère

Un entretien a été proposé au propriétaire du château du Plessix. Mais bien qu'un accusé de réception au courrier qui lui a été adressé est bien revenu (cf. annexe 3), il n'a pas été donné suite à la proposition de rencontre.

7.2. Observations recueillies lors de l'enquête publique et remarques de la commission d'enquête

7.2.1. Grand-Fougeray

Le nouveau périmètre de protection contourne en les évitant les deux OAP « Plein sud » et « rue de Derval ». En revanche, l'OAP « Le Verger », bien placée à proximité du centre-ville en face du centre hospitalier reste bien intégrée dans le périmètre. Si l'OAP « Plein sud » n'était que peu concernée par les précédents périmètres de 500 mètres, l'OAP « rue de Derval » y était intégralement incluse. Elle est de plus située le long d'une entrée de la ville qui donne sur la Croix du XV^{ème} siècle.

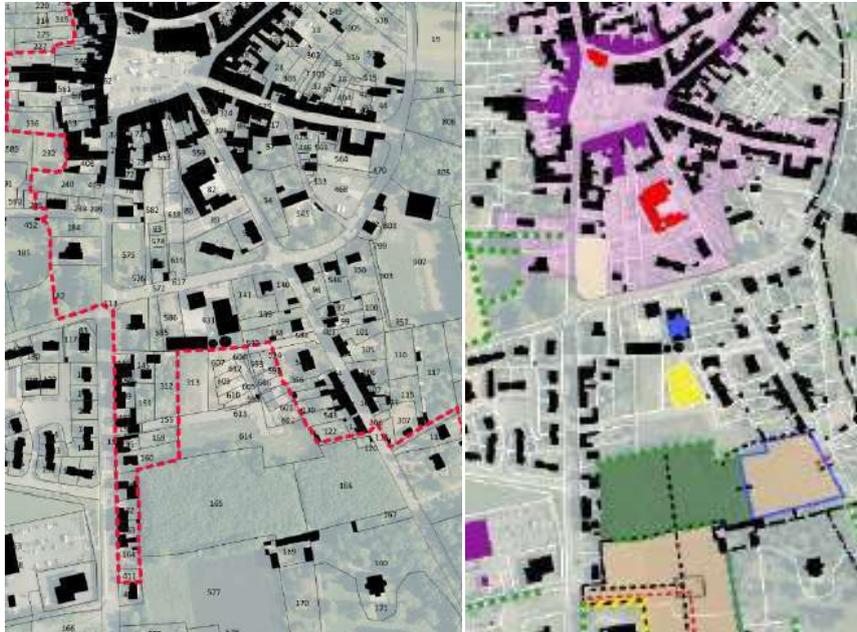


Illustration n°20 : partie du périmètre délimité et du plan d'aménagement urbain de Grand-Fougeray.
Source : note explicative et livret de présentation des OAP.

Questions de la commission d'enquête : la question s'adresse à l'État et à Bretagne Porte de Loire communauté

Pourquoi le nouveau périmètre de protection exclut-il l'OAP « rue de Derval » et le cas échéant, peut-il réintégrer ce terrain prévu pour 8 logements environ ?

Réponse de BPLC :

BPLC a choisi de consulter, par courriel (cf. PJ), l'ABF M. Souche en charge de la validation de ce périmètre en 2022. Voici la réponse apportée pour le périmètre de Grand-Fougeray :

« Sur la commune de Grand-Fougeray, même si la rue de Derval présente une certaine qualité, elle a été colonisée par un urbanisme récent. Si l'église avait été protégée, la rue de Derval aurait fait l'objet de l'intégration dans le PDA par la perspective monumentale. La

croix demande une perspective moins large pouvant se limiter au bourg historique ce qui explique la réduction du périmètre. »

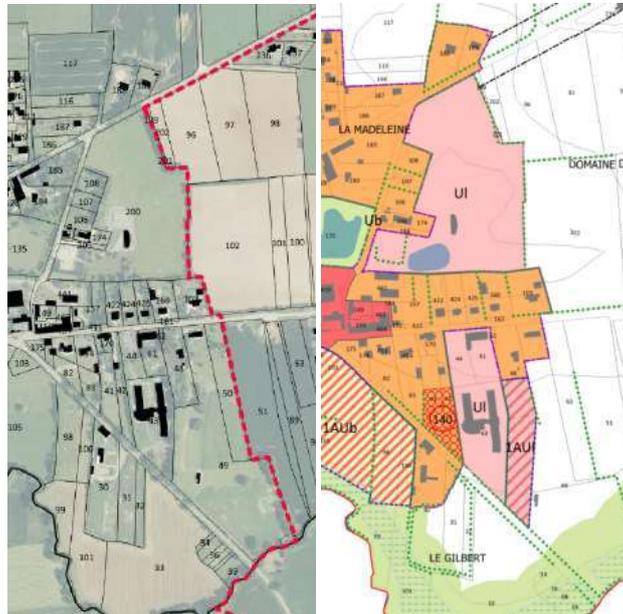
Ces deux périmètres ayant fait l'objet d'un travail en concertation avec les élus, les architectes des Bâtiments de France, et étant validés par le Sous-Préfet de Redon, BPLC n'a pas pour projet de modifier ce périmètre. L'ensemble des contributions suite à l'enquête publique ne remettent pas en cause non plus ce périmètre.

Appréciation de la commission d'enquête

Il est pris bonne note de ces éléments de réponse.

7.2.2. Saint-Sulpice-des Landes

Le nouveau périmètre proposé ne touche pratiquement plus le bourg de Saint-Sulpice-des-Landes. De plus, il évite deux secteurs UL destinés à des équipements publics qui figuraient dans la bande de 500 mètres (cf. plans ci-dessous).



*Illustration n°21 : partie du périmètre délimité et du règlement graphique de Saint-Sulpice-des-Landes.
Source : note explicative et règlement graphique du projet de modification du PLUiH.*

Question de la commission d'enquête : la question s'adresse à l'État et à Bretagne Porte de Loire communauté

Pourquoi les deux zones UL sont exclues du périmètre de protection et peuvent-elles le cas échéant être réintégrées dans celui-ci ?

Réponse de BPLC :

BPLC a choisi de consulter, par courriel (cf. PJ), l'ABF M. Souche en charge de la validation de ce périmètre en 2022. Voici la réponse apportée pour le périmètre de Saint-Sulpice-des-Landes :

« Sur la question concernant le périmètre délimité des abords du château de La Roche Giffard, le périmètre délimité des abords a pris en compte l'allée cavalière du château. Il s'agit de l'élément historique structurant fondé par l'édifice. Au-delà de cette allée, il s'agit

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes

Rapport de la commission d'enquête

de la protection du paysage au sein du PLUi qu'il conviendra d'interroger ainsi que la consommation des terres agricoles. Les zones agricoles peuvent être protégées dans le PLUi. »

Appréciation de la commission d'enquête :

Ces éléments ne répondent pas à la question spécifique concernant l'exclusion des zones UL qui précisément ne sont pas en zone agricole.

7.2.3. La Couyère

Les observations des habitants qui se sont exprimés ainsi que celles de l'adjoint au maire ayant témoigné favorablement lors de la permanence de La Couyère n'appellent pas de question de la commission sur le périmètre proposé.

* * *

Le 4 janvier 2025, la Commission d'enquête transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le Président de Bretagne Porte de Loire communauté, et lui adresse par courrier le présent rapport, les conclusions motivées et le registre d'enquête publique et les pièces du dossier qu'il a conservées, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête.

Olivier CATHERINE
Commissaire enquêteur



Michel QUÉRÉ
Commissaire enquêteur



Jean-Paul LE DIVENAH
Président de la commission d'enquête



ANNEXE 1

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET RÉPONSE DE BPLC

Département d'Ille-et-Vilaine
Communauté de communes Bretagne Porte de Loire
Modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant
lieu de programme local de l'habitat et définition des périmètres
délimités aux abords de monuments historiques pour trois
communes
Enquête publique unique du 4 novembre au 5 décembre 2024

Procès-verbal de synthèse des observations

Commission d'enquête désignée par le Tribunal administratif de Rennes par décision n°E24000022/35 du 26 août 2024 :

Monsieur Jean-Paul LE DIVENAH, président de la commission d'enquête

Monsieur Olivier CATHERINE, commissaire enquêteur titulaire

Monsieur Michel QUÉRÉ, commissaire enquêteur titulaire

Enquête publique prescrite par arrêté en date du 7 octobre 2024 de Monsieur Vincent MINIER, président de Bretagne Porte de Loire Communauté

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes

1

Table des matières

1. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1. Objet de l'enquête.....	3
1.2. Organisation de l'enquête publique.....	3
2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	4
2.1. Participation du public.....	4
2.2. Répartition des avis.....	5
2.3. Principales thématiques abordées par les participants à l'enquête.....	5
3. OBSERVATIONS SE RAPPORTANT À LA MODIFICATION DU PLUiH.....	6
3.1. Les opérations d'aménagement et de programmation (OAP).....	6
3.2. Modifications du règlement graphique.....	11
3.3. Modifications du règlement écrit.....	19
3.4. Modification des pièces annexes.....	23
4. OBSERVATIONS SE RAPPORTANT AUX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉ DES ABORDS.....	24
4.1. Commune de la Couyère.....	24
4.2. Commune de Saint-Sulpice-des-Landes.....	24
4.3. Commune de Grand-Fougeray.....	25

Le présent procès-verbal de synthèse est produit en application de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Il reprend :

- Le déroulement de l'enquête ;
- Les observations des parties prenantes publiques et celles du public ;
- Les questions de la commission d'enquête.

1. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête comportait deux volets distincts :

- La modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté approuvé le 12 mars 2020 portant sur de multiples aspects :
 - Ajout ou modification de plusieurs opérations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
 - Des modifications du règlement graphique ;
 - Des modifications du règlement écrit ;
 - Des modifications des pièces annexes.
- La définition de périmètres délimités des abords des différents monuments historiques suivants :
 - Une ancienne maison de justice à pan de bois, une croix du XV^{ème} siècle et un donjon construit entre les XIII et XIV^{ème} siècle à Grand-Fougeray ;
 - Le château de la Roche-Giffard à Saint-Sulpice-des-Landes ;
 - Le château du Plessix à La Couyère.

Comme le prévoit l'article L.621-31 du code du patrimoine (3^{ème} alinéa) : « Lorsque le périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme (...), l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (...) diligente une enquête publique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. ». La présente procédure s'inscrit clairement dans ce cas de figure.

1.2. Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 4 novembre 2024 (9h00) au 5 décembre 2024 (17h) soit pendant 32 jours consécutifs, conformément à l'arrêté du président de la communauté de communes en date du 7 octobre 2024 prescrivant l'enquête publique conjointe.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- En version numérique sur le site internet de Bretagne porte de Loire Communauté à l'adresse <https://www.bretagneportedeloire.fr/modification-n3-pluih/> ;
- En version numérique sur un registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5719> ;
- En version numérique sur un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête ;

- Au format papier dans chacun des 5 lieux d'enquête où se sont tenues les permanences aux heures d'ouverture précisées dans l'arrêté du président de la communauté de communes.

Par ailleurs, des registres d'enquête ont été mis à la disposition du public sur les 5 lieux de permanence. Sept permanences ont été assurées et se sont déroulées dans des conditions très satisfaisantes.

2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. Participation du public

Le bilan quantitatif de la participation du public est le suivant :

Date permanence	Lieu	Horaires	Nombre personnes reçues
Lundi 4 novembre	Bain-de-Bretagne	9h – 12h	1
Vendredi 8 novembre	La Couyère	14h – 17h	4
Mercredi 13 novembre	Saint-Sulpice-des-Landes	14h – 17h	3
Mercredi 20 novembre	Bain-de-Bretagne	9h – 12h	3
Samedi 23 novembre	Grand-Fougeray	9h – 12h	5
Mardi 26 novembre	Crevin	14h - 17h	2
Jeudi 5 décembre	Bain-de-Bretagne	14h - 17h	8
Total			26

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, soit par écrit sur les registres mis à sa disposition dans l'une des cinq lieux d'enquête mentionnés ci-dessus, soit par correspondance adressée au président de la commission d'enquête, soit sur le registre dématérialisé, soit en les présentant directement aux membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences.

En ce qui concerne le site Prébambules qui hébergeait le registre dématérialisé, 1 158 visites ont été enregistrées et 634 téléchargements d'au moins un document ont été effectués. 8 contributions ont été déposées.

2.2. Répartition des avis

En fonction des supports utilisés, la formulation des avis et observations se répartit comme suit :

Registre	Nombre d'observations	Nombre de pièces annexées
Bain-de-Bretagne	11	4
La Couyère	4	1
Saint-Sulpice-des-Landes	2	0
Grand-Fougeray	4	0
Crevin	2	0
Dématérialisé	8	9
Total	31	14

Bien que le nombre de communes retenues pour les permanences était limité (5 communes sur les 20 de la communauté de communes), elles étaient relativement bien réparties et représentaient une part importante de la population. Du reste, plusieurs personnes résidant dans les communes voisines sont venues aux permanences.

Parmi les contributions reçues via le registre dématérialisé, il est à noter une correspondance de la commission locale du SAGE de Vilaine à titre de réponse à la consultation des personnes publiques associées.

Le nombre d'observations écrites ou orales portant sur la définition du périmètre de protection des abords des monuments historiques est relativement faible : 5.

2.3. Principales thématiques abordées par les participants à l'enquête

L'analyse des questions posées ou des thèmes abordés dans les registres mis à disposition dans chacune des 5 communes ainsi que dans les courriers reçus font apparaître les éléments suivants :

- Les OAP : 4
- Les changements de destination : 7
- Des questions (constructibilité, possibilité de changement de zonage, etc...) diverses sur le zonage de parcelles : 8
- Les observations sur les zones N : 4
- Les règles de hauteur durèglement écrit : 1
- Les règles de clôture (loi engrillagement) : 2
- Les modifications du périmètre de protection des abords de monuments historiques : 5

Les différents thèmes sont abordés ci-après en distinguant ce qui relève de la modification du PLUIH de ce qui se rapporte aux modifications du périmètre délimité des abords de monuments historiques.

3. OBSERVATIONS SE RAPPORTANT À LA MODIFICATION DU PLUIH

3.1. Les opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

Densification des OAP

L'État (DDTM) s'interroge sur les diminutions de densité de construction prévues dans certaines OAP d'autant, comme le souligne le sous-préfet de Redon dans sa note de transmission (23 septembre 2024) de l'avis de l'État, qu'en « application de la loi climat et résilience, le PLUi de Bretagne Porte de Loire communauté a presque consommé l'intégralité de l'enveloppe d'espace naturel, agricole et forestier prévu par le projet de SCOT du Pays des Vallons de Vilaine pour la période 2021-2031 ». En outre, pour l'État, « la densité minimale doit s'appliquer par opération mais (...) l'aménagement d'ensemble du secteur doit parvenir in fine à la densité moyenne ».

De son côté, la MRAe Bretagne, constatant que les diminutions de densité conduisent à une baisse de 19 logements, recommande « d'augmenter les faibles densités prévues dans certaines OAP ».

Le Département d'Ille-et-Vilaine, sous la signature de son président, M. Jean-Luc Chenut, précise, en ce qui concerne les OAP, qu'il « serait opportun de viser une ambition plus forte en termes de densité d'une part, de mixité sociale d'autre part. »

Au demeurant, plusieurs élus rencontrés lors de l'enquête ont confirmé une faible disponibilité foncière en application de la loi climat et résilience ce qui devrait conduire à davantage densifier les zones encore disponibles.

Du reste dans son avis du 19 juin 2024, la Région Bretagne souligne que le SRADDET Bretagne modifié identifie en hectares, les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons pour la tranche 2021-2031. Elle invite BPLC à anticiper et prendre en compte « dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale. » Elle ajoute que le décompte légal des consommations d'espaces a commencé depuis août 2021 et que les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027 et les PLU-I le 22 février 2028.

Question de la commission d'enquête :

Bretagne Pays de Loire communauté peut-elle envisager de maintenir voire d'augmenter la densité de construction des OAP pour lesquelles une diminution est envisagée y compris dans les OAP sectorielles situées en frange urbaine ?

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

4 secteurs d'OAP sont concernés, dans la modification, par une diminution de la densité moyenne.

1^{er} secteur : l'OAP « Rue de la Promenade » à Crevin, la densité moyenne passe de 18 à 15 logements/ha. Cette diminution s'explique par le fait que sur la commune, un autre secteur : « rue des Bleuets » a été jugé plus prioritaire à aménager avec des densités, qui elles ont été revues à la hausse (48 à 62 logements). C'est donc dans un souci de maintien des équilibres

d'accueil et de population, que le secteur de « La Promenade » a fait l'objet d'une baisse de la densité.

Ce secteur est classé en zonage 2AU et donc par conséquent ne sera pas ouvert à l'urbanisation sans une nouvelle procédure d'urbanisme. Il a été convenu, par ailleurs, avec les élus que ce secteur sera retravaillé à la révision du PLUIH en cohérence avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière. C'est pourquoi il n'est pas prévu de revenir sur la densité moyenne à l'heure de la modification.

Par ailleurs, en termes de production de logements, en diminuant la densité de ce secteur pour pouvoir réhausser celui des « Bleuets », l'échéancier prévisionnel de la commune (cf. OAP par bourgs) prévoit donc 142 logements en extension contre 152 et revoit ainsi la production de logement en densification en passant de 151 à 165. La trajectoire de sobriété foncière est ainsi respectée en travaillant dans le tissu urbain existant.

2^{ème} secteur : l'OAP « Le Domaine » à Tresboeuf, la densité moyenne passe de 14 à 12 logements/ha. Pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus, le secteur du Domaine a vu sa densité moyenne baisser. Par ailleurs, ce secteur est prévu d'être remis en espaces naturels ou agricoles à la prochaine révision. Ce choix a été affirmé dans le cadre de l'étude d'ensemble de la commune qui a été réalisée en 2023-2024. La DDTM avait formulé une demande de rehausser la densité moyenne en passant de 14 logements/ha à 20 logements/ha pour répondre aux objectifs du SRADDET. Cette densité est beaucoup plus élevée que ce que le SCOT en vigueur préconise à savoir 15 logements/ha dans les bourgs ruraux. Cette densité ne doit pas remettre en cause les objectifs de production de logements à l'échelle de l'EPCI dans le PADD actuel.

3^{ème} secteur : l'OAP « Les Chambrettes Est » à Tresboeuf, la densité moyenne passe de 15 à 12 logements/ha. Ce secteur est classé en zonage 2AU et donc est bloqué jusqu'à la prochaine procédure. Pour respecter les densités moyennes des secteurs avoisinants et plus prioritaires, « les Chambrettes Est » ont dû baisser la densité moyenne pour laisser augmenter celle du « Domaine du bourg » qui est passé de 14 à 20 logements/ha. Le nombre de nouveaux logements est ainsi inchangé et reste à 44. Il n'est pas prévu de revoir à la hausse cette densité au stade la modification, pour rester en cohérence avec les chiffres annoncés du PADD actuel.

4^{ème} secteur : l'OAP « Le haut chemin » à Tresboeuf passe de 14 à 12 logements à l'hectare pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus. De plus, le secteur est situé en zonage 2AU et donc ne prévoit pas d'être débloqué par une procédure d'urbanisme. Il sera travaillé, avec les futurs objectifs de réduction de la consommation lors de la révision.

Ces 3 secteurs provoquent donc une répartition différente pour l'estimation des logements sur la commune de Tresboeuf, mais retrouve un équilibre confortant les objectifs de réduction de la consommation foncière en réhaussant le nombre de logement en densification : 53 logements à 67 et en diminuant le nombre de logements construits en extension : 83 à 81. (cf. l'échéancier prévisionnel de la commune de Tresboeuf dans le document OAP par bourg).

L'ensemble des OAP dont la densité a été revu à la baisse respecte le PADD actuel du PLUIH, et n'ont dans l'immédiat aucune vocation à être aménagées avant la révision du PLUIH.

Assainissement et projets d'aménagement

La MRAe considère que les incidences du système d'assainissement collectif n'ont pas été suffisamment prises en compte. La station de traitement des eaux usées de Bain-de-Bretagne arrive à saturation. En toute hypothèse, comme le précise le règlement écrit, la réalisation des OAP est subordonnée aux capacités du réseau d'assainissement. Elle estime que le principe de conditionnalité des aménagements à la capacité épuratoire du système d'assainissement devrait être mentionné dans les OAP prévues sur des secteurs en tension.

Pour la DDTM, l'analyse rejoint celle de la MRAe : toute nouvelle urbanisation créant des logements à Bain-de-Bretagne n'est pas compatible avec la situation actuelle du système d'assainissement.

Question de la commission d'enquête :

La création de nouvelles OAP à Bain-de-Bretagne (Henri Guérin et Abbé Mancel) dans le cadre de la modification n°3 du PLUiH est-elle opportune compte tenu de la capacité actuelle du réseau d'assainissement de la commune ?

Si la collectivité maintient ces deux projets, comment l'échéancier de réalisation sera-t-il coordonné avec la mise à niveau des capacités de la station d'épuration ?

Est-il possible de mentionner dans le libellé de la présentation de ces OAP, le principe de conditionnalité des aménagements à la capacité épuratoire du système d'assainissement de la commune ?

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

La création des deux OAP au stade la modification du PLUiH se justifie par le fait que la commune souhaite fixer dans le document de planification la définition de principes d'aménagement qui sont inscrits dans les fiches actions de Petites Villes de demain produites depuis le plan d'action de l'ORT. La commune possède la maîtrise foncière sur le secteur Henri Guérin mais elle lui reste à acquérir certaines parcelles sur le secteur Abbé Mancel. L'outil de l'OAP permet ainsi de sécuriser ce foncier diffus et d'obtenir un principe d'aménagement travaillé en concertation, qui plus est dans le tissu urbain existant donc en densification.

La commune possédant partiellement le foncier n'a pas pour projet d'aménager ces secteurs à court ou moyen terme. En effet, d'autres secteurs en extension sont déjà en cours et permettent à la commune de répondre aux objectifs de production de logements jusqu'à 2030.

Ainsi la traduction de ces OAP ne signifie pas un aménagement opérationnel immédiat, de plus la commune étant bien au fait de la capacité actuel du réseau d'assainissement, et la communauté de Communes récupérant très prochainement la compétence assainissement, le 1^{er} janvier 2025 de grandes étapes de travail en collaboration seront menées pour échelonner la production de logement en parallèle de la remise en conformité des réseaux et des capacités épuratoires de la STEP au sein du conseil d'exploitation d'assainissement.

Concernant le dernier point, il est tout à fait possible d'ajouter dans les deux OAP sectorielles, un principe de conditionnalité des aménagements si la capacité épuratoire du système d'assainissement est suffisante pour ces opérations.

OAP énergie

Les demandes de Mme Annick Lefeuvre (contribution n°8 au registre dématérialisé) comportent deux objets :

- une modification de l'OAP énergie ;
- une mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques. Ce second point est examiné au paragraphe suivant.

Mme Lefeuvre souhaite que certaines zones cadastrées soient exclues des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE_{nr}). La communauté de communes lui avait répondu que l'OAP Energie intégrait les enjeux de saturation paysagère, mais qu'à ce stade elle ne pouvait modifier cette OAP tant que les ZAE_{nr} n'étaient pas définies.

En conséquence de cette réponse, Mme Lefeuvre demande que les avis (défavorables) de l'ABF sur un projet de parc éolien antérieur à 2010 soit mentionnés dans l'OAP énergie et que le règlement écrit de la zone AET soit complété pour interdire la construction d'éoliennes à moins d'1 km du voisinage habité et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages (...).

Question de la commission d'enquête :

Est-il effectivement prévu de définir les zones d'accélération des énergies renouvelables dans le cadre de la révision en cours du PLUiH ?

Quels sont les éléments de réponse de la communauté de communes sur les demandes de Mme Lefeuvre (avis de l'ABF dans le règlement et distance d'1km entre une éolienne et une habitation) ?

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

L'OAP thématique Energie n'a pas vocation à reprendre l'avis défavorable formulé par l'ABF sur un projet de parc éolien. En effet ce document est voué à intégrer des orientations et des préconisations vis-à-vis de la thématique étudiée. Il n'y a pas de rapport de conformité applicable entre une OAP thématique vis-à-vis d'une future autorisation d'urbanisme, c'est pourquoi l'avis de l'ABF ne saurait trouver sa place dans ce document. Concernant les dispositions écrites liées à la zone AET, il n'est pas prévu de les faire évoluer dans le cadre de la modification. Le règlement écrit de la zone stipule déjà que sont autorisées les installations sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Quant à l'autre demande pour la distance d'1km, elle pourra être étudiée dans le cadre des orientations pour la future planification énergétique du document d'urbanisme lors de sa révision. Pour autant cette disposition est issue d'un contexte législatif que le document d'urbanisme ne saurait remettre en cause. En ce qui concerne les zones d'accélération ENR, elles devront être prises en compte dans le document d'urbanisme, mais ne pourront probablement pas être exclusives. En effet, la loi ne prévoit des zones d'exclusion qu'à la condition d'atteinte des objectifs régionaux de production. A l'heure actuelle, ceux-ci sont loin d'être atteints.

Autres observations

M. Brice Caillibot demande de revoir le projet de l'OAP Gravot sud à Bain-de-Bretagne. Implanté sur 1,4 ha, il est prévu 29 logements sur ce site. Plusieurs promoteurs ayant renoncé à ce projet pour des motifs de rentabilité, selon M. Caillibot, ce dernier, propriétaire

du terrain, propose de modifier l'OAP pour la réduire à 4 000 m² pour 5 logements, soit une densité de 12 logements à l'hectare seulement.

Question de la commission d'enquête :

Quelle appréciation la collectivité porte-t-elle sur la requête de M. Caillibot ? Est-il envisagé de retravailler cette OAP dans le cadre de la révision en cours ?

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

L'ensemble des OAP existantes dans le document actuel fera l'objet d'une ré-interrogation suite à la définition des nouveaux objectifs de consommation foncière et de production de logements pour la révision du PLUiH. Pour autant, il est nécessaire de rappeler que les objectifs de densité dans la révision du PLUiH devront être compatibles avec le SCoT récemment arrêté. La proposition de densité de 12 logements à l'hectare ne correspond pas à cet objectif, et ne répond pas non plus aux enjeux actuels de la densification.

Mme Chevé estime qu'il n'a pas été tenu compte des orientations inscrites dans l'OAP de la Ferronnais    Bain-de-Bretagne qui prévoyait un évitement du hameau pour la circulation provenant de l'aménagement urbain en projet. L'aménagement est effectué et les constructions sont réalisées.

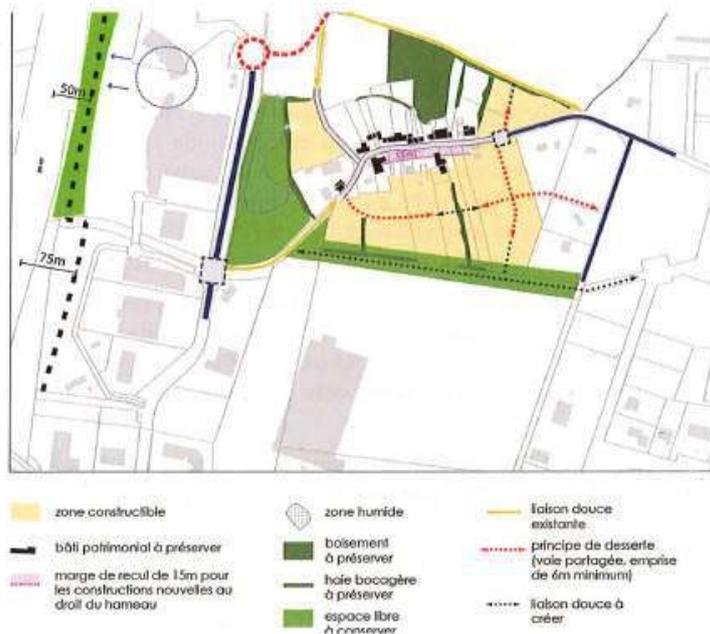
En passant par ce hameau, il a semblé à la mission qu'il y avait une différence entre les principes présentés dans l'OAP et le plan de circulation mis en place, dans la mesure où les nouveaux habitants traversent le hameau pour se rendre ou partir de chez eux en voiture.

Question de la commission d'enquête :

Comment s'explique la différence entre le plan de circulation défini dans l'OAP de la Ferronnais et celui effectivement réalisé au moment de l'aménagement ?

  l  ments de réponse de Bretagne Porte de Loire Communauté sur ce point :

Le permis d'aménager de la Ferronnais, en date de 2019, s'est instruit sur le document d'urbanisme à l'époque en vigueur à savoir le PLU de Bain-de-Bretagne de 2014. Le schéma de l'OAP, présent dans le document d'urbanisme de l'époque est celui-ci :



Il fait apparaître une discontinuité de la voirie à l'intérieur de la nouvelle opération. Cela s'explique notamment par le fait qu'une liaison douce était à créer dans le prolongement de la voie. La desserte des lots au sud-ouest de l'opération dont la maison médicale était donc de fait prévue par le passage dans le hameau pour pouvoir en sortir.

L'aménageur a donc respecté les orientations viaires préconisées dans l'OAP de l'époque, qu'elles aient été définies dans le schéma ou par le biais de préconisations écrites comme a relevé Mme Chevé.

Ce point n'étant pas rattaché aux objets de la modification, il ne sera donc pas pris en compte par la Communauté de communes.

3.2. Modifications du règlement graphique

Changement de destination

Plusieurs demandent se rapportent à cette question ;

M. Pierre Chollet Mazilly (contribution n°4 au registre dématérialisé) résidant à Poligné demande que deux dépendances de son château puissent bénéficier d'un changement de destination à fin de construction de logements ou d'un établissement hôtelier.

Mme Martine Guérif (contribution n°3 au registre dématérialisé) effectue la même demande pour la transformation d'une grange en habitation à La Couyère.

Question de la commission d'enquête :

Les requêtes de M. Chollet Mazilly et de Mme Guérif sont-elles compatibles avec les orientations de la communauté de commune sur ce sujet et si oui, peuvent-elles être prises en compte dans le cadre de la modification n°3 du PLUIH ?

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

La modification n°3 du PLUIH a inscrit dans ses objets de modifications la potentialité d'ajouter plusieurs bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destination. La contribution de Madame Guérif est une demande parfaitement entendable car il s'avère que l'identification de son bâtiment est un oubli de la Communauté de communes lors de l'élaboration du PLUIH en 2020. En effet, ce bâtiment avait bien été relevé lors de l'inventaire par la commune de La Couyère mais il a été oublié dans le document graphique et écrit. C'est pourquoi il sera ajouté à la modification.

Quant à la demande de M. Chollet Mazilly, un passage sur terrain sera nécessaire pour pouvoir bien affirmer que les deux dépendances du château existantes répondent bien aux critères d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La Communauté de communes prend donc note de cette demande et envisage d'y répondre.

Mme Jaheny, habitante de La Dominelais est venue exposer une situation semblable à la permanence de Grand-Fougeray. Plus précisément elle souhaite rénover une maison déjà étoilée en rouge.

Mme Paitel Yvette, de Saint-Sulpice-des-Landes, demande que la maison présente sur la parcelle ZM63 soit étoilée en rouge pour pouvoir être rénovée.

Question de la commission d'enquête :

La demande de Mme Paitel peut-elle aboutir sachant que la maison se situe dans le périmètre des 100 mètres d'une exploitation agricole ?

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

Pour rappel, l'identification de bâtiments ne concerne que les bâtiments ne relevant pas de la destination « logement », si tel est déjà le cas, l'identification n'est pas nécessaire pour rénover un logement existant.

Si le bâtiment de Madame Paitel répond aux critères d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il pourra être identifié. Pour autant, BPLC insiste sur le fait que l'identification n'entraîne pas de facto une autorisation d'urbanisme pour le changement de destination. Celle-ci devra être instruite et suivre l'avis conforme de la CDNPDS ou CDPENAF. De plus, si le périmètre de réciprocité s'applique vis-à-vis de cette construction, l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas en effet accepter ce changement de destination.

M. Anthony Flaux et Mme Tamara Rouazede La Couyère demandent la possibilité d'un changement de destination d'un local professionnel en habitation.

Question de la commission d'enquête :

La demande est-elle compatible avec les critères du PLUI (bâtiment à caractère patrimonial, architecture traditionnelle ...) ?

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

De la même manière que les autres demandes de changement de destination, les bâtiments en question devront répondre aux critères d'identification pour pouvoir être inventoriés.

M. Gauvin Bruno, de Grand-Fougeray, demande la possibilité de changer de destination un bâtiment (La Hagouais) suite à l'arrêt d'activité agricole (31/12/2024).

M. Corbière Philippe, La Bosse-de-Bretagne, s'interroge également sur le statut des bâtiments qu'il détient suite à sa future fin d'activité (cf. aussi autre demande traitée ci-dessous zones N).

Question de la commission d'enquête :

Bretagne Porte de Loire communauté peut-elle informer les exploitants de la nécessité de signaler leur arrêt d'activité à la DDTM pour pouvoir faire courir le délai de 24 mois entre la fin d'activité et le possible changement de destination de bâtiments ?

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

Bretagne porte de Loire Communauté informe déjà dans le cadre de demandes individuelles les exploitants sur la nécessité de signaler leur cessation d'activité à la DDTM. Le diagnostic agricole lancé lors de la révision du PLUIH en début d'année 2024 a permis d'avertir un bon nombre d'exploitants, par courrier adressé personnellement. Ils ont pu ainsi venir expliquer leur cessation d'activité, leurs reprises ou leurs inquiétudes face à leurs départs en retraite pour certains. Cette concertation proposée aux agriculteurs a pour objectif de mettre à jour les données de chaque exploitant à la fois sur les terres qu'il occupe mais également sur les bâtiments agricoles en activité et ceux abandonnés. Les enjeux sont de pouvoir déterminer vers quels modèles de transitions agricoles le territoire se tourne, et faciliter le développement des exploitations agricoles existantes pour pérenniser leurs activités et accompagner l'installation des nouveaux exploitants en prenant en compte leurs besoins futurs.

Remarques concernant les zones naturelles N

Plusieurs demandent se rapportent à cette thématique.

M. Pierre Brouck (cf. plan ci-dessous) demande la modification du tracé de la zone N à Chanteloup pour les parcelles ZO233 et ZO243 (voir plan ci-dessous), il considère que la zone doit être classée en A comme les parcelles voisines (111 et 235) étant donné la topographie et la présence de bâtiments (cf. aussi une seconde demande ci-dessous – rubrique « autres demandes de modification de zonage »).



Mme Laëtitia Blanchard, la Haute Charaie demande le classement de la zone N à La Bosse-de-Bretagne en zone A (voir plan joint au registre) compte tenu de son activité sur la parcelle (culture de plante aromatiques et médicinales).

M. Philippe Corbière de La Bosse-de-Bretagne (La Vidoulière) constate que son bâtiment d'habitation figure en zone N au PLUiH. En prévision de sa future fin d'activité et pour permettre une éventuelle extension de son logement à l'avenir, il souhaite que la parcelle sur laquelle elle se trouve soit classée en zone A.



Remarque du SAGE Vilaine : la CLE souligne que les trois exploitations qui font l'objet d'une modification de la zone N présentent une proximité avec un cours d'eau et avec une zone humide pour la 3ème exploitation. Il est demandé de préciser dans le règlement, qu'une

zone naturelle tampon de 35 mètres minimum sera préservée le long des cours d'eau et des zones humides.

Question de la commission d'enquête :

Les requêtes de M. Pierre Brouck et de Mme Laetitia Blanchard semblent nécessiter une vérification de la pertinence du classement en zone N car cela pénalise fortement l'activité agricole des déposants.

La demande de M. Corbière vise elle, à bénéficier du zonage A pour une maison située en N : cette requête paraît-elle recevable dans le cadre de la présente modification ?

A l'inverse, la demande de la CLE pour les 3 exploitations qui demandent la réduction de la zone N nécessite également une confirmation de BPLC sur le respect de la réglementation des bandes de 35 mètres en bordure de cours d'eau.

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

L'objet de modification au sujet des zonages naturels est inscrit comme telle dans la délibération de prescription :

Corriger les zonages aux abords des exploitations agricoles,

L'enjeu de cet objet avait pour but de corriger des erreurs matérielles concernant le zonage agricole et naturelle sur 3 exploitations ciblées. En effet, il avait été constaté que des bâtiments agricoles ou installations agricoles (silos, trackers solaires, fosse, etc..) figuraient en zone naturelle et ne pouvaient donc faire l'objet de développement, cela était contraire aux objectifs inscrits dans notre PADD actuel.

De ce fait, voici les réponses de BPLC proposées au cas par cas :

- M. Pierre Brouck possède les parcelles ZO233 et 243, sur lesquelles il souhaite un changement de zonage naturel à agricole pour le développement de ses serres.



La parcelle de M. Brouck fait apparaître des serres agricoles, celles-ci sont situées dans le PPRI inscrit sur le règlement graphique (trait bleu foncé indiqué sur les deux parcelles). Le PPRI sur la commune de Chanteloup est un aléa en exposition forte selon le PPRI du département d'Ille-et-Vilaine annexé au PLUIH actuel. Cela signifie que le risque de crue est majeur et la menace directe et généralisée de la sécurité des personnes et des biens. Par ailleurs, il n'a pas été identifié une erreur de zonage selon les bâtiments agricoles existants sur ces parcelles, c'est pourquoi BPLC ne répondra pas favorablement à cette demande, et précise que conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification s'apparente à une procédure de révision si l'objet prévoit de réduire manifestement une zone agricole, naturelle ou forestière.

En conclusion, la Communauté de communes ne reverra pas le zonage naturel inscrit à la fois pour la protection du site et pour la sécurité publique et conformément à la procédure réglementaire qu'elle a prescrite. Cependant, BPLC invite M. Brouck à rencontrer la Communauté de communes et les élus pour revoir ensemble un zonage plus adapté à son exploitation lors de la révision du PLUIH.

- M. Corbière bénéficie déjà d'un ajustement de zonage sur le site de son exploitation à La Vidouillère. En effet, certains de ces bâtiments agricoles se trouvaient en zone naturelle (comme évoqué ci-dessus) empêchant le développement et l'extension de ceux-ci. L'objet de la modification prévoit de rectifier les erreurs matérielles de zonages aux abords des exploitations agricoles pour permettre leur développement, et non de permettre un développement des droits à construire pour de l'habitation en zone agricole.

Cette requête ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de la modification.

- Madame Blanchard demande le classement de sa parcelle en zonage agricole pour pouvoir construire un fumoir, cette information n'est pas inscrite dans le registre mais elle a été communiquée auprès des commissaires enquêteurs et a déjà fait l'objet d'un travail en commission thématique avec les élus référents au PLUIH en début d'année 2023. La réponse qui avait déjà été faite c'est que cet objet ne pouvant s'inscrire à la modification du PLUIH, en raison de l'article du Code de l'urbanisme déjà cité ci-dessus, devra être travaillé au stade la révision.

BPLC informe donc que cet objet sera travaillé à la révision avec les élus lors de la définition du nouveau zonage pour le PLUIH.

De son côté, sur le thème de la mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques, Mme Lefeuvre demande à ce qu'un certain nombre de parcelles qu'elle désigne soient portées en zone naturelle sur les communes de Grand-Fougeray et de La Dominelais.

Question de la commission d'enquête :

Quelle est l'appréciation de la communauté de communes sur la demande de Mme Lefeuvre ?

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

L'objet de la modification porte sur la mise à jour des linéaires bocagers recensés sur les documents graphiques. Cette modification ne prévoit pas de revoir l'entièreté des zonages du territoire. C'est pourquoi la Communauté de communes ne tiendra pas compte de cet avis dans le cadre de la modification. Pour autant, cette demande pourra être étudiée lors de la révision du PLUIH.

Autres demandes de modification de zonage

Une proportion significative de requérants s'interroge sur la constructibilité de leur terrain, ou demandent un changement de zonage pour le permettre. La liste suivante permet d'apprécier la diversité des requêtes exposées :

- Mme Hélène Bertau (terrain n°ZD103) à La Ferronnais à Bain-de-Bretagne possède un terrain en zone Uei et souhaiterait passer en zone Ucf qui la borde, les incertitudes liées au développement économique lui paraissant fortes ;
- MM.Lépinay, propriétaires des parcelles D320/D321 à Pancé se demandent pourquoi elles sont non constructibles car jouxtant des terrains bâtis et s'interrogent sur le projet de l'emplacement réservé 40 ;
- M. Éric Gachet, propriétaire d'une parcelle WC41 à La Cour propose qu'elle soit classée en Stecal ;
- Mme Jeanine Merhand, propriétaire de la parcelle ZE176 au village de Sévignac à La Noë-Blanche, souhaite savoir s'il sera rendu constructible à l'occasion de la prochaine « révision du PLU » ;
- M. Leblais et Mme Planchenault demandent que les parcelles YP236 et YP237 au village Les Courses à Grand-Fougeray situées en zone N soient à nouveau constructibles car un permis avait été précédemment accordé sur ce terrain ;
- Pierre Brouck (cf. plan ci-dessous), paysan boulanger sur un terrain et des bâtiments pour partie en zone Ah (Stecal – parcelles ZO340, 343, 344) et pour partie en zone A (ZO341 et 342) souhaite savoir quel zonage pourrait favoriser un projet de construction reliant son fournil (en zone Ah) et son bâtiment meunerie (en zone A) ;



- Mme Yvette Paitel (parcelle ZM 63) à St Sulpice-des-Landes souhaite savoir si la maison qui y est implantée peut-être rénovée ou vendue comme maison d'habitation.

Question de la commission d'enquête :

Quels éléments de réponse sur le plan global, ou le cas échéant pour chaque cas particulier peuvent être apportés aux interrogations de ces différents requérants sur la situation de leur terrain au regard des règles qui leur sont opposables en matière d'urbanisme ?

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

BPLC souhaite répondre au cas par cas :

- Mme Bertau : le projet de modification n'a pas prescrit d'objet de modification sur un changement de zonage UEi en Ucf, c'est pourquoi la Communauté de communes ne pourra pas tenir compte de cette remarque à la modification, mais elle incite Mme Berteau à aborder ses inquiétudes avec les élus et la communauté de communes lors de la révision du PLUIH.
- Mm. Lépinay, les parcelles concernées sont situées en entrée de bourg et portent un zonage naturel correspondant à la protection paysagère de l'entrée de bourg. Elles n'ont pas vocation à être urbanisées. L'emplacement réservé n°40 inscrit sur ces parcelles est destiné à créer un chemin piétonnier.
- M. Gachet, il n'est pas prévu à la modification de création de STECAL. Le projet de M. Gachet peut être étudié pour la révision du PLUIH, BPLC invite M. Gachet à faire connaître son projet auprès des élus et du service urbanisme de la Communauté de communes.
- Mme Merhand possède une parcelle classée en zone naturelle, il n'est pas prévu que ce classement soit modifié à la révision en raison de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- M. Leblais et Mme Planchenault, l'objet de la modification ne porte pas sur la modification de parcelles situées en zone naturelle pour devenir constructibles. Par ailleurs, BPLC rappelle que depuis l'élaboration du PLUI portant sur l'ensemble du territoire des 20 communes, les zones constructibles auparavant autorisées dans le document d'urbanisme à l'échelle de la commune n'existent plus et ont été remplacées par celles du PLUIH approuvé en 2020.
- M. Brouck, le changement de zonage de A à Ah ne fait pas partie des objets de la modification. C'est pourquoi la Communauté de communes invite M. Brouck à travailler son projet lors de la révision du PLUIH en concertation avec les élus et le service Urbanisme de la Communauté de communes.
- Mme Paitel, la référence cadastrale est erronée, BPLC a essayé de retrouver le bâtiment en question concerné par la demande. Si ce bâtiment est déjà considéré comme du logement et possède un document le certifiant, il n'y a donc pas lieu qu'il soit considéré autrement à sa vente.

Un autre cas mérite un développement particulier, celui de Mme Gwénola Louis demeurant La Croix-Blanche à Tresboeuf. Elle est propriétaire des parcelles ZW174 et ZW176 (cf. extrait PLUIH ci-dessous) sur lesquelles sont exploitées une entreprise de transport et une de travaux publics. Mme Louis souhaite étendre les bâtiments sur l'arrière du terrain (pour

laisser l'avant au stationnement et aux manœuvres des engins). La parcelle 174 est classée en zone Ae (Stecal) et la parcelle 176 (ancien chemin acquis par la SCI La Croix Blanche) en A.



Question de la commission d'enquête :

La zone Ae sur lequel se situe la SCI La Croix Blanche peut-elle être prolongée sur la parcelle 176 dans le cadre de la présente modification ?

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

Mme Roux, Maire de Tresboeuf, est favorable à l'extension de ce STECAL : ajout de la parcelle ZW 176 représentant une superficie de 121m² et appartenant à la SCI La Croix Blanche. Cet objet étant inscrit à la prescription de la délibération :

Règlement graphique

Modifier ou supprimer des STECAL activités économiques (Ae),

- Ajouter ou supprimer quelques interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourg,
- Corriger les zonages aux abords des exploitations agricoles,
- Modifier à la marge certaines zones urbaines,
- Mettre à jour les données du bocage et les continuités écologiques à préserver ou à créer,
- Ajouter, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés,
- Ajouter plusieurs bâtiments repérés au titre des changements de destination potentiels en campagne,
- Ajouter un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),
- Corriger certaines erreurs matérielles.

BPLC peut donc en prendre en compte cette contribution.

Cependant, conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, le projet doit être étudié et recevoir un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est pourquoi la Communauté de communes vient d'envoyer le vendredi 20 décembre 2024 (cf. PJ) le projet par courriel avec accusé de lecture à la commission afin qu'il puisse être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine commission, à savoir le 7 janvier 2025. (cf. PJ)

La Communauté de communes ne peut pas s'engager sur la validation de ce projet, mais elle a bien pris en compte la demande.

3.3. Modifications du règlement écrit

Règles de hauteur

Mme Chrystèle Papin (contribution n°6 sur le registre dématérialisé) présente ce qui lui apparaît comme une incohérence sur les règles de hauteur en zone UB.

Question de la commission d'enquête :

Bretagne porte de Loire communauté peut-elle confirmer la cohérence des règles de hauteur dans la zone UB et plus généralement dans toutes les zones ?

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

Les règles de hauteur dans la zone UB n'ont pas été modifiées et paraissent pour BPLC cohérentes. Voici l'explication :

Le point 2 de l'article UB4 « Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques » dispose que les constructions nouvelles d'une hauteur de façade supérieur à 10 mètres s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

Tandis que l'article UB8 « Règles de hauteur » dispose que la hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres en façade et 12 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.

Dans un cas, on précise l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques selon la hauteur du bâtiment, soit supérieur à 10 mètres.

Dans l'autre cas on précise que la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 12 mètres au faitage. Et que si une construction est contiguë, elle peut se mettre au même niveau.

Il n'y a donc pas d'incohérence, selon le cas étudié les règles d'implantation différent, et les règles de hauteur s'apprécient au regard du projet.

Application des règles de la loi engrillagement

L'État (DDTM) demande d'intégrer dans le règlement écrit pour les zones A et N les dispositions de la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

La communauté de communes indique dans son tableau des réponses que cet avis sera pris en compte après enquête publique dans la rédaction des dispositions générales, tout en précisant que ce sont les zones naturelles et forestières qui sont concernées, et non les zones agricoles.

Le maire de la commune de Le Teillay fait part de son opposition au désengrillagement de la forêt de Teillay, compte-tenu du risque d'accident de la route impliquant des animaux sauvages sur la D772 bordant la forêt de Teillay, et de la nécessité de préserver des dégradations causées par la faune tant l'espace naturel sensible de 25ha de Saint-Eustache

(géré par la commune de Teillay), que les terres agricoles situées en lisière de la forêt de Teillay.

M. Crouzat (contribution n°2 au registre dématérialisé), gérant du groupement forestier de la forêt du Teillay, fait part de son opposition à la dépose et au remplacement, avant 2027, de la clôture de plus de 40 km qui entoure la forêt de 2 292 ha, compte-tenu de la nécessité de protéger les jeunes plantations contre les intrusions extérieures (animaux), et d'assurer la sécurité (départ de feu, accident par chutes d'arbres, accidents de la circulation, accident de chasse, organisation de rave-parties).

Question de la commission d'enquête :

Quelle analyse Bretagne Porte de Loire Communauté fait-elle des arguments exposés par les requérants en ce qui concerne la forêt du Teillay ? Ses caractéristiques, la nature de sa production, les questions de sécurité sont-elles de nature à la considérer comme pouvant être exemptée des normes d'engrillagement prévues par la loi ?

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

Bretagne porte de Loire Communauté intégrera conformément à la législation en vigueur la loi pour l'engrillagement n°2023-54 du 2 février 2023 et rectifiera ainsi les règles applicables aux zones naturelles et forestières. En application de cette même loi, le paragraphe se verra ajouter les dérogations possibles suivantes :

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Ainsi BPLC laissera le soin à M. Mellet et M. Crouzat de défendre les intérêts et les risques évoqués dans les contributions respectives selon les dérogations permettant de ne pas retirer les clôtures aujourd'hui existantes.

Protection des bâtiments présentant un intérêt

Propriétaire d'une maison à rénover située en zone A au hameau Le Bé à La Noë-Blanche (cf. plan ci-dessous), Mme Lambert indique que l'article 16 des dispositions générales du règlement écrit ne parle pas de création d'ouvertures (fenêtres ou baies vitrées) et semble contraignant concernant l'élargissement des ouvertures et les toitures, éléments clés d'une rénovation moderne.



Question de la commission d'enquête :

Quelle réponse est à apporter à Mme Lambert concernant les dispositions de l'article 16 de protection des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural ?

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

L'article 16 concernant la protection des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural n'a pas évolué. La règle précise que :

« La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ». Il n'est donc pas interdit le percement d'ouvertures, il est juste demandé qu'un soin soit apporté à son organisation et sa composition d'ensemble. BPLC invite Mme Lambert à rencontrer l'architecte conseil du département afin de pouvoir être accompagné pour son projet de rénovation. Les permanences sont gratuites et disponibles à la Communauté de communes.

Dispositions particulières relatives aux différentes zones pour le stationnement

Un contributeur anonyme signale plusieurs coquilles dans le règlement écrit et indique que la règle p.41 (dispositions particulières relatives aux différentes zones pour le stationnement) ne lui semble pas compréhensible.

Question de la commission d'enquête :

La rédaction des dispositions particulières relatives aux différentes zones pour le stationnement peut-elle être simplifiée pour en clarifier la lecture ?

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

Oui, il est effectivement nécessaire de revoir l'écriture de cette règle afin qu'elle soit claire et qu'elle puisse être effective selon les enjeux souhaités.

Constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génèrent des besoins spécifiques en foncier

Question de la commission d'enquête :

Quel est le fait générateur de la nouvelle disposition autorisant sous conditions en zones d'activités (UEa, UEb, UEi) « les constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génèrent des besoins spécifiques en foncier, ce qui les

rend incompatibles avec une localisation en centralité ou en zones d'activités commerciales » ? La rédaction de cette disposition n'est-elle pas trop ouverte, laissant libre cours à interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ?

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

Le fait générateur remonte à un projet d'une piste pour une auto-école/moto à Bain-de-Bretagne. Ce projet prévoit de consommer du foncier et de créer certaines nuisances sonores, c'est pourquoi il ne peut pas s'implanter dans des périmètres de centralité et qu'il est plutôt souhaité pour la commune de Bain qu'il s'installe dans la zone d'activité où une parcelle a déjà été fléchée pour le recevoir. Cependant la règle prévoit d'autoriser ce type de projets mais contraint tout de même la sous-destination et la destination prévue par le projet. C'est pourquoi sans la justification possible des sous-destinations autorisées dans ces zones, les projets ne pourront pas être validés.

Gestion des eaux pluviales

Question de la commission d'enquête :

Les règles relatives à la récupération d'eau et à l'infiltration, décrites aux articles 8.1 et 8.2 du Titre III - Dispositions Générales du règlement écrit, ne comprennent pas de règles de dimensionnement. Sur quels critères la conformité des dispositifs de récupération d'eau et d'infiltration sera-t-elle évaluée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ?

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

Le travail sur la récupération des eaux pluviales et notamment l'imposition d'un dispositif de récupération des eaux pluviales a été travaillé avec l'aide du Guide Technique proposé par Loire Forez Agglomération. Dans ce guide, un exemple de calcul pour estimer le volume de la cuve de récupération selon le besoin des ménages et la surface de la toiture utilisable est présenté. Ce guide sera donc envoyé au service instructeur pour s'appuyer sur l'analyse technique proposée. (cf. PJ)

3.4. Modification des pièces annexes

Droit de préemption urbain renforcé

Le projet de modification n° 3 du PLUiH prévoit l'instauration de zones de droit préemption urbain renforcé (DUPR) sur les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray.

Les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray ont informé la commission d'enquête que le processus de préparation n'est pas finalisé, les délibérations d'instauration des DUPR n'étant pas à ce jour adoptées.

Question de la commission d'enquête :

La communauté de communes partage-t-elle la demande de retrait de la création des deux zones de droit de préemption urbain renforcé du périmètre de la modification n° 3 du PLUiH ?

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

BPLC est favorable au retrait de la création des deux zones de droit de préemption urbain renforcé.

Droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles

Question de la commission d'enquête :

A l'annexe 6b - Plan de préemption du PLUiH actuellement en vigueur figure une zone de préemption sur une zone naturelle sensible. Pourquoi cette zone ne figure-t-elle plus sur le nouveau plan introduit par la modification n° 3 du PLUiH ?

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

Il y a effectivement une coquille matérielle sur les documents présents à l'enquête publique. Le DPU concernant l'ENS de Teillay est toujours actuel, il sera remis lors de l'approbation du PLUiH. L'erreur graphique est bien involontaire.

Modification des servitudes d'utilité publique

Le projet de modification n° 3 du PLUiH prévoit l'instauration d'une nouvelle servitude publique de type PM2 sur le site pollué d'une ancienne boucherie située sur la commune de La Noë-Blanche. Cependant, l'arrêté préfectoral instituant cette servitude n'est pas joint au dossier. En outre le plan de l'annexe 6a - Servitudes d'utilité publique est modifié pour intégrer la nouvelle servitude de type PM2, ce qui n'est pas le cas de l'annexe 6a qui ne fait pas mention de la nouvelle servitude. Des échanges avec les services de la collectivité, il ressort que cette servitude ne serait pas maintenue.

Question de la commission d'enquête :

Du fait de l'absence de l'arrêté de la préfecture instituant cette servitude, peut-il être confirmé que celle-ci ne sera pas maintenue dans le cadre de cette modification ?

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

BPLC confirme que le projet d'instauration de cette servitude PM2 ne peut aboutir en raison de l'absence de l'arrêté préfectoral instituant cette servitude. L'objet ne sera donc pas maintenu lors de cette modification.

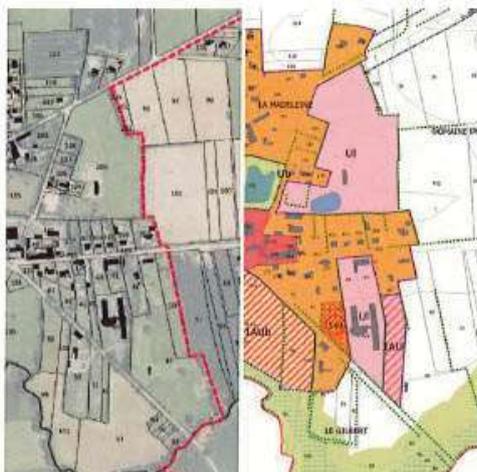
4. OBSERVATIONS SE RAPPORTANT AUX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉ DES ABORDS

4.1. Commune de la Couyère

Les observations des habitants qui se sont exprimés ainsi que celles de l'adjoint au maire ayant témoigné favorablement lors de la permanence de La Couyère n'appellent pas de question de la commission sur le périmètre proposé.

4.2. Commune de Saint-Sulpice-des-Landes

Le nouveau périmètre proposé ne touche pratiquement plus le bourg de Saint-Sulpice-des-Landes. De plus, il évite deux secteurs UL destinés à des équipements publics qui figuraient dans la bande de 500 mètres (cf. plans ci-dessous).



Or il ne peut être exclu qu'à l'avenir, un équipement nouveau ou l'extension d'un bâtiment existant soient envisagés sur ces terrains. En général, les équipements publics ont des volumes plus imposants que les maisons individuelles et peuvent justifier une analyse particulière lorsqu'ils sont peu éloignés d'un monument historique.

Questions de la commission d'enquête : la question s'adresse à l'État et à Bretagne Porte de Loire communauté

Pourquoi les deux zones UL sont exclues du périmètre de protection et peuvent-elles le cas échéant être réintégrées dans celui-ci ?

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

BPLC a choisit de consulter, par courriel (cf. PJ), l'ABF M. Souche en charge de la validation de ce périmètre en 2022. Voici la réponse apportée pour le périmètre de Saint-Sulpice-des-Landes :

« Sur la question concernant le périmètre délimité des abords du château de La Roche Giffard, le périmètre délimité des abords a pris en compte l'allée cavalière du château. Il s'agit de l'élément historique structurant fondé par l'édifice. Au-delà de cette allée, il s'agit de la protection du paysage au sein du PLUi qu'il conviendra d'interroger ainsi que la consommation des terres agricoles. Les zones agricoles peuvent être protégées dans le PLUi. »

4.3. Commune de Grand-Fougeray

Le nouveau périmètre de protection contourne en les évitant les deux OAP « Plein sud », « rue de Derval ». En revanche, l'OAP « Le Verger », bien placée à proximité du centre-ville en face du centre hospitalier reste bien intégrée dans le périmètre. Si l'OAP « Plein sud » n'était que peu concernée par les précédents périmètres de 500 mètres, l'OAP « rue de Derval » y était intégralement incluse. Elle est de plus située le long d'une entrée de la ville qui donne sur la Croix du XV^{ème} siècle.



Questions de la commission d'enquête : la question s'adresse à l'État et à Bretagne Porte de Loire communauté

Pourquoi le nouveau périmètre de protection exclut-il l'OAP « rue de Derval » et le cas échéant, peut-il réintégrer ce terrain prévu pour 8 logements environ ?

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

BPLC a choisi de consulter, par courriel (cf. PJ), l'ABF M. Souche en charge de la validation de ce périmètre en 2022. Voici la réponse apportée pour le périmètre de Grand-Fougeray :

« Sur la commune de Grand-Fougeray, même si la rue de Derval présente une certaine qualité, elle a été colonisée par un urbanisme récent. Si l'église avait été protégée, la rue de Derval aurait fait l'objet de l'intégration dans le PDA par la perspective monumentale. La croix demande une perspective moins large pouvant se limiter au bourg historique ce qui explique la réduction du périmètre. »

Ces deux périmètres ayant fait l'objet d'un travail en concertation avec les élus, les architectes des Bâtiments de France, et étant validés par le Sous-Préfet de Redon, BPLC n'a pas pour projet de modifier ce périmètre. L'ensemble des contributions suite à l'enquête publique ne remettent pas en cause non plus ce périmètre.

Fait le 12 décembre 2024

Olivier CATHERINE
Commissaire enquêteur



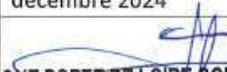
Michel QUÉRÉ
Commissaire enquêteur



Jean-Paul LE DIVENAH
Président de la commission
d'enquête



Procès-verbal de synthèse
répondu par Bretagne porte
de Loire Communauté, le 20
décembre 2024



BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
LE STERAD - PA CHATEAU GAILLARD
2, Allée de L'île
35470 BAIN DE BRETAGNE
Nom : Vincent Minier

ANNEXE 2

LISTE DES DATES DE RÉPONSE DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET DES COMMUNES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLUiH

❖ Personnes publiques associées

- avis Atlantic'eau daté du 14/03/2024 ;
- avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine daté du 22/03/2024 ;
- avis du département d'Ille-et-Vilaine daté du 28/02/2024 ;
- avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) daté du 06/05/2024 ;
- avis de la Région Bretagne daté du 26/01/2024 ;
- avis de la direction générale de l'aviation civile (DGAC) daté du 11/04/2024 ;
- avis de Réseau de transport d'électricité (RTE) daté du 06/03/2024 ;
- avis de la Région Bretagne daté du 19/06/2024 ;
- avis de la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine daté du 30/07/2024 ;
- avis de la Région Bretagne daté du 14/08/2024 ;
- avis du Syndicat Mixte de Gestion pour l'approvisionnement en eau potable de l'Ille-et-Vilaine (SMG Eau 35) daté du 07/08/2024 ;
- avis du Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35 daté du 26/08/2024 ;
- avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) daté du 14/05/2024 ;
- avis de l'État daté du 23/09/2024.

❖ Délibérations des communes de BPLC

- délibération de la commune de Bain-de-Bretagne datée du 16/05/2024 et son annexe ;
- délibération de la commune de Crevin datée du 14/05/2024 ;
- délibération de la commune de Chanteloup datée du 16/05/2024 ;
- délibération de la commune de Ercé-en-Lamée datée du 08/04/2024 ;
- délibération de la commune de Grand-Fougeray datée du 27/05/2024 ;
- délibération de la commune de La Bosse-de-Bretagne datée du 09/04/2024 ;
- délibération de la commune de La Couyère datée du 03/06/2024 ;
- délibération de la commune de La Dominelais datée du 25/03/2024 ;
- délibération de la commune de Lalleu datée du 17/04/2024 ;
- délibération de la commune de Le Petit-Fougeray datée du 18/04/2024 ;
- délibération de la commune de Pancé datée du 18/04/2024 ;
- délibération de la commune de Pléchâtel datée du 08/04/2024 ;
- délibération de la commune de Poligné datée du 28/03/2024 ;
- délibération de la commune de Sainte-Anne-sur-Vilaine datée du 07/03/2024 ;
- délibération de la commune de Saulnières datée du 21/03/2024 ;
- délibération de la commune de Teillay datée du 26/02/2024 ;
- délibération de la commune de Tresbœuf datée du 06/05/2024.

ANNEXE 3

COURRIERS ADRESSÉS AUX PROPRIÉTAIRES OU AUX AFFECTATAIRES DES MONUMENTS HISTORIQUES AFFECTÉS PAR UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DE PROTECTION ET RÉPONSE RECUE

Courrier adressé à la commune de Grand-Fougeray

M. LE DIVENAH Jean-Paul
Commissaire enquêteur

Lorient le 17 octobre 2024

Madame la Maire,

La Communauté de communes Bretagne Porte de Loire (CCBPL) a engagé une procédure de modification (n°3) du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) applicable sur l'ensemble de son territoire. Cette procédure porte concomitamment sur la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour trois communes.

Vous trouverez ci-joint l'arrêté de M. Vincent MINIER, Président de la communauté de commune, portant ouverture de l'enquête publique relative à ce projet, enquête qui se déroulera du 4 novembre au 5 décembre 2024. Comme l'indique l'article 5 de cet arrêté, afin de conduire cette procédure, le Tribunal administratif de Rennes a, par décision du 26 août 2024, désigné une commission d'enquête dont j'ai été nommé président, MM Michel QUÉRÉ et Olivier CATHERINE en étant membres titulaires.

L'une des propositions de définition d'un périmètre délimité de protection des abords de monuments historiques concerne le donjon (la tour Duguesclin) du château construit par Nicolas Le Bœuf ainsi que la Croix du XVème siècle dont votre collectivité est propriétaire ou affectataire du bien. Pour information, l'ancienne maison de Justice à pan de bois qui bénéficie du même périmètre de protection relève de la responsabilité de Bretagne Porte de Loire Communauté. Vous trouverez ci-joint la délimitation du périmètre de protection avant et après modification telle qu'elle a été établie sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France (extraite de la notice explicative de la modification pages 153 et 154).

En application de l'article L.621-31 du code du patrimoine, « *le périmètre délimité des abords (...) est créé par décision de l'autorité administrative, (...), après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et le cas échéant, de la ou des communes concernées.* » Le même article précise que « *lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme (...), l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme diligente une enquête publique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.* » La démarche lancée par Bretagne Porte de Loire Communauté s'inscrit parfaitement dans le cadre de cet article du code du patrimoine.

Ce même code apporte la prescription suivante dans le paragraphe IV de son article R.621-93 : « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des*

monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. » Tel est l'objet de la présente correspondance. Je vous propose à cet égard les modalités suivantes pour répondre à ces dispositions du code du patrimoine :

- Il vous est possible de répondre à ce courrier en me communiquant votre avis soit par écrit en réponse à cette correspondance, soit par messagerie à l'adresse suivante : [REDACTED] ;
- Il est également envisageable d'organiser une rencontre sur site ou à la mairie du Grand-Fougeray, le jour de la permanence que la commission d'enquête tient dans votre commune. Pour ce qui concerne les monuments dont vous êtes affectataire, il s'agit du 23 novembre prochain. La permanence se tenant de 9 heures à 12 heures dans votre mairie, je vous propose un rendez-vous le jour même, soit au cours de la permanence, soit à l'issue de celle-ci ;
- Il est également possible de conjuguer les deux options précédentes.

Je me tiens à votre disposition pour évoquer avec vous, si vous le souhaitez, ces différentes modalités. Pour cela, je vous invite à m'écrire à l'adresse ci-dessus ou plus simplement à me joindre au [REDACTED] ou par messagerie à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Je vous prie de recevoir, madame la Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



M. Le Divenah, Président
de la Commission d'enquête

Madame Nadine DREAN
Maire du Grand-Fougeray
1 place François Dollier
BP26
35390 GRAND-FOUGERAY

M. LE DIVENAH Jean-Paul
Commissaire enquêteur

Lorient le 17 octobre 2024

Monsieur le Président,

La Communauté de communes Bretagne Porte de Loire (CCBPL) que vous présidez a engagé une procédure de modification (n°3) du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) applicable sur l'ensemble de son territoire. Cette procédure porte concomitamment sur la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour trois communes.

Comme l'indique l'article 5 de l'arrêté que vous avez pris portant ouverture de l'enquête publique relative à ce projet, le Tribunal administratif de Rennes, afin de conduire cette procédure, a par décision du 26 août 2024, désigné une commission d'enquête dont j'ai été nommé président, MM Michel QUERE et Olivier CATHERINE en étant membres titulaires.

L'une des propositions de définition d'un périmètre délimité de protection des abords de monuments historiques concerne l'ancienne maison de Justice à pan de bois dont votre collectivité est propriétaire ou affectataire du bien. Pour information, le donjon (la tour Duguesclin) du château construit par Nicolas Le Bœuf ainsi que la Croix du XVème siècle qui bénéficient du même périmètre de protection relèvent de la responsabilité de la commune du Grand-Fougeray. Vous trouverez ci-joint la délimitation du périmètre de protection avant et après modification telle qu'elle a été établie sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France (extraite de la notice explicative de la modification pages 153 et 154).

En application de l'article L.621-31 du code du patrimoine, « *le périmètre délimité des abords (...) est créé par décision de l'autorité administrative, (...), après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et le cas échéant, de la ou des communes concernées.* » Le même article précise que « *lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme (...), l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme diligente une enquête publique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.* » La procédure que vous avez engagée s'inscrit parfaitement dans le cadre de cet article du code du patrimoine.

Ce même code apporte la prescription suivante dans le paragraphe IV de son article R.621-93 : « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.* » Tel est l'objet de la présente correspondance. Je vous propose à cet égard les modalités suivantes pour répondre à ces dispositions du code du patrimoine :

- Il vous est possible de répondre à ce courrier en me communiquant votre avis soit par écrit, soit par messagerie à l'adresse suivante : [REDACTED] ;
- Il est également envisageable d'organiser une rencontre avec vous-même ou l'un de vos représentants à l'occasion d'une des permanences où je serai présent qui se tient à Bain-de-Bretagne (lundi 4 novembre matin, jeudi 5 décembre après-midi). Pour votre information, un entretien a été organisé avec Mme ALLAIN, vice-présidente en charge du PLUiH le 4 novembre à 14h ;
- Il est également possible de conjuguer les deux options précédentes.

Je me tiens à votre disposition pour évoquer avec vous, si vous le souhaitez, ces différentes modalités. Pour cela, je suis joignable par téléphone au [REDACTED] ou par messagerie à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Je vous prie de recevoir, monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.



M. LE DIVENAH,
Président de la
Commission d'enquête

M. Vincent MINIER
Président de Bretagne Porte de Loire Communauté
Le Stériad
2 allée de l'Ille
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

Réponse reçue de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté



M. LE DIVENAH Jean-Paul

Bain-de-Bretagne

Dossier suivi par :
Mélanie GARDAIS

Chanteloup

Crevin

Bain-de-Bretagne, le 5 novembre 2024

Ercé-en-Lamée

Grand-Fougeray

Objet : Avis sur la définition du périmètre délimité des abords de monuments historiques – Modification n°3 PLUIH

La Bosse-de-Bretagne

La Couyère

Monsieur Le Divenah,

La Dominelais

La Noë-Blanche

Je fais suite à votre consultation rédigée par courrier en date du 17 octobre 2024, dans le cadre de l'enquête publique organisée pour la modification n°3 du PLUIH, et notamment au sujet de la définition du périmètre délimité des abords de l'ancienne maison de Justice à pan de bois située à Grand-Fougeray dont la Communauté de communes est propriétaire.

Lalleu

Le Petit-Fougeray

Le Sei-de-Bretagne

La commune de Grand-Fougeray s'est exprimée par délibération en date du 16 septembre 2024 pour rendre un avis favorable à ce nouveau périmètre. De plus, le Conseil Communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté a rendu également un avis favorable sur l'ensemble des périmètres délimités des abords de monuments historiques présenté au projet modifié. C'est pourquoi, je n'ai pas d'autre remarque à formuler à ce sujet.

Pancé

Pléchâtel

Poligné

Saint-Sulpice-des-Landes

Je vous prie d'agréer, Monsieur, en l'assurance de ma parfaite considération.

Sainte-Anne-sur-Vilaine

Saulnières

Teillay

Tresbœuf

Vincent Minier
Président de Bretagne
porte de Loire
Communauté

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ
LE STERIAD - PA CHATEAU GAILLARD
2, Allée de L'Ille
35470 BAIN DE BRETAGNE

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

Le Steriad · 2 allée de l'Ille 35470 Bain-de-Bretagne (siège administratif) · 02 99 43 70 80 · accueil@bretagneportede Loire.fr
bretagneportede Loire.fr · f Bretagne porte de Loire Cté · @bplcommunaute

Courrier adressé au propriétaire du château de La Roche Giffard à Saint-Sulpice-des-Landes

M. LE DIVENAH Jean-Paul
Commissaire enquêteur

Lorient le 17 octobre 2024

Madame, monsieur

La Communauté de communes Bretagne Porte de Loire (CCBPL) a engagé une procédure de modification (n°3) du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) applicable sur l'ensemble de son territoire. Cette procédure porte concomitamment sur la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour trois communes.

Vous trouverez ci-joint l'arrêté de M. Vincent MINIER, Président de la communauté de commune, portant ouverture de l'enquête publique relative à ce projet, enquête qui se déroulera du 4 novembre au 5 décembre 2024. Comme l'indique l'article 5 de cet arrêté, afin de conduire cette procédure, le Tribunal administratif de Rennes a, par décision du 26 août 2024, désigné une commission d'enquête dont j'ai été nommé président, MM Michel QUÉRÉ et Olivier CATHERINE en étant membres titulaires.

L'une des propositions de définition d'un périmètre délimité de protection des abords concerne le château de la Roche Giffard dont vous êtes propriétaire à Saint-Sulpice-des-Landes. Vous trouverez ci-joint la délimitation du périmètre de protection avant et après modification telle qu'elle a été établie sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France (extraite de la notice explicative de la modification pages 170 et 171).

En application de l'article L.621-31 du code du patrimoine, « *le périmètre délimité des abords (...) est créé par décision de l'autorité administrative, (...), après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et le cas échéant, de la ou des communes concernées.* » Le même article précise que « *lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme (...), l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme diligente une enquête publique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.* » La démarche lancée par Bretagne Porte de Loire Communauté s'inscrit parfaitement dans le cadre de cet article du code du patrimoine.

Ce même code apporte la prescription suivante dans le paragraphe IV de son article R.621-93 : « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.* » Tel est l'objet de la présente correspondance. Je vous propose à cet égard les modalités suivantes pour répondre à ces dispositions du code du patrimoine :

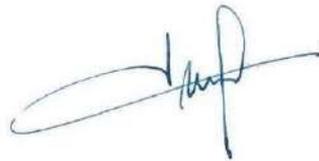
- Il vous est possible de répondre à ce courrier en communiquant votre avis sur le dossier consultable sur les sites internet dont les adresses sont indiquées à l'article 4 de l'arrêté du

président de la CCBPL ;

- Il est également envisageable d'organiser une rencontre sur site ou à la mairie de Saint-Sulpice-des-Landes le jour de la permanence que la commission d'enquête tient dans cette commune à savoir le mercredi 13 novembre prochain. La permanence se tenant de 14 heures à 17 heures, je vous propose un rendez-vous le même jour dans la matinée à 11 heures ;
- Il est également possible de conjuguer les deux options précédentes.

Je me tiens à votre disposition pour évoquer avec vous, si vous le souhaitez, ces différentes modalités. Pour cela, je vous invite à m'écrire à l'adresse ci-dessus ou plus simplement à me joindre par téléphone au [REDACTED] ou par messagerie à l'adresse suivante : [REDACTED].

Je vous prie de recevoir, madame, monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



M. LE DIVENAH
Président de la
Commission d'enquête

Monsieur et madame CROUZAT Alain et Pascale

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Courrier adressé au propriétaire du château du Plessix à La Couyère

M. LE DIVENAH Jean-Paul
Commissaire enquêteur

Lorient le 17 octobre 2024

Monsieur

La Communauté de communes Bretagne Porte de Loire (CCBPL) a engagé une procédure de modification (n°3) du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) applicable sur l'ensemble de son territoire. Cette procédure porte concomitamment sur la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour trois communes.

Vous trouverez ci-joint l'arrêté de M. Vincent MINIER, Président de la communauté de commune, portant ouverture de l'enquête publique relative à ce projet, enquête qui se déroulera du 4 novembre au 5 décembre 2024. Comme l'indique l'article 5 de cet arrêté, afin de conduire cette procédure, le Tribunal administratif de Rennes a, par décision du 26 août 2024, désigné une commission d'enquête dont j'ai été nommé président, MM Michel QUÉRÉ et Olivier CATHERINE en étant membres titulaires.

L'une des propositions de définition d'un périmètre délimité de protection des abords concerne le château du Plessix dont vous êtes propriétaire à La Couyère. Vous trouverez ci-joint la délimitation du périmètre de protection avant et après modification telle qu'elle a été établie sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France (extraite de la notice explicative de la modification pages 181 et 182).

En application de l'article L.621-31 du code du patrimoine, « le périmètre délimité des abords (...) est créé par décision de l'autorité administrative, (...), après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et le cas échéant, de la ou des communes concernées. » Le même article précise que « lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme (...), l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme diligente une enquête publique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. » La démarche lancée par Bretagne Porte de Loire Communauté s'inscrit parfaitement dans le cadre de cet article du code du patrimoine.

Ce même code apporte la prescription suivante dans le paragraphe IV de son article R.621-93 : « Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. » Tel est l'objet de la présente correspondance. Je vous propose à cet égard les modalités suivantes pour répondre à ces dispositions du code du patrimoine :

- Il vous est possible de répondre à ce courrier en communiquant votre avis sur le dossier consultable sur les sites internet dont les adresses sont indiquées à l'article 4 de l'arrêté du président de la CCBPL ;

- Il est également envisageable d'organiser une rencontre sur site ou à la mairie de La Couyère le jour de la permanence que la commission d'enquête tient dans cette commune à savoir le vendredi 8 novembre prochain. La permanence se tenant de 14 heures à 17 heures, je vous propose un rendez-vous le même jour dans la matinée à 11 heures ;
- Il est également possible de conjuguer les deux options précédentes.

Je me tiens à votre disposition pour évoquer avec vous, si vous le souhaitez, ces différentes modalités. Pour cela, je vous invite à m'écrire à l'adresse ci-dessus ou plus simplement à me joindre par téléphone au [REDACTED] ou par messagerie à l'adresse suivante : [REDACTED]

Je vous prie de recevoir, madame, monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



M. LE DIVENAH
Président de la
Commission d'enquête

Monsieur Olivier DE LANGLE
[REDACTED]

ANNEXE 4

ILLUSTRATIONS DES MESURES DE PUBLICITÉ LÉGALE

Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux

Ouest-France 1^{er} avis 16/10/2024

Journal de Vitré 1^{er} avis 18/10/2024



Ouest-France 2^{ème} avis 04/11/2024

Journal de Vitré 2^{ème} avis 08/11/2024



Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête

Publication de l'avis d'enquête sur le site de Bretagne porte de Loire communauté

Participez à l'enquête publique

L'enquête publique unique se déroulera pendant 32 jours, du lundi 4 novembre 2024 à 9h00 au jeudi 5 décembre 2024 à 17h00 inclus.

L'enquête publique vise à recueillir les doléances des citoyens sur le projet modifié du PLUih proposé par les élus.

Madame la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes a désigné une commission d'enquête, composée de 3 membres :

- En qualité de Président de la commission d'enquête : Monsieur Jean-Paul Le Divenah ;
- En qualité de membres titulaires : Monsieur Michel Quéiré et Monsieur Olivier Catherine.

Les pièces des dossiers soumis à enquête publique (incluant le bilan de concertation, une évaluation environnementale et son résumé non technique, ainsi que les avis de la Mission Régionale d'Autorisations Environnementales et des personnes publiques associées et consultées) sont accessibles au public ci-dessous ou sur le registre dématérialisé :

- <https://www.registre.dematerialise.fr/579>

En version papier dans 5 lieux d'enquête aux jours et horaires suivants et sur poste informatique uniquement au siège de l'enquête publique.

Lieux d'enquête et permanences de la commission d'enquête :

Lieux	Adresse	Jours et heures d'ouverture habituels	Jours et horaires des permanences de la commission d'enquête
BAIN-DE-BRETAGNE	Bretagne porte de Loire communauté Site de	Du mardi au jeudi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00	- Lundi 4 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 - Mercredi 20 novembre 2024 de 9h00 à 12h00

Téléchargements

- Avis d'enquête publique - modification n°3 du PLUih
- Arrêté d'enquête publique 07/03/2024

Contacts

Chargée d'études PLUih

06 07 31 06 17

matthieu.gardou@bretagneporteloire.fr

Retrouvez aussi

- Procédure d'évaluation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et définition des périmètres local de l'habitat
- Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUih



Publication de l'avis d'enquête sur le site dédié Préambules (registre dématérialisé)

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ
ÉVALUATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ : modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et définition des périmètres délimités des abords autour de monuments historiques pour 3 communes

Présentation | Déroulement

Présentation de l'enquête publique

Attention ! Ce site web est en cours de réalisation : cette présentation n'est pas définitive. Il sera accessible du lundi 4 novembre 2024 à 09:00 au jeudi 5 décembre 2024 à 17:00.

Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

Avis d'enquête publique

Arrêté d'enquête publique

Prochaines permanences

Lundi 4 novembre 2024
Bretagne porte de Loire communauté, 9h00 - 12h00

Vendredi 8 novembre 2024
Mairie de La Couyère, 14h00 - 17h00

Mercredi 13 novembre 2024
Mairie de Saint-Sulpice-Des-Landes, 14h00 - 17h00

Mercredi 20 novembre 2024

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ : modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et définition des périmètres délimités des abords autour de monuments historiques pour 3 communes



Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUih de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête

Exemples d'affichage de l'avis d'enquête

Tresbœuf



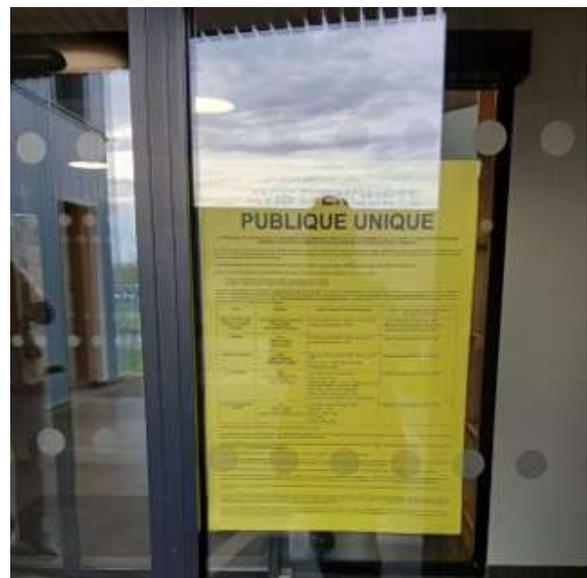
La Dominelais



Sainte-Anne-sur-Vilaine



Bain-de-Bretagne



Exemples de certificat d'affichage

La Bosse-de-Bretagne



Certificat d'affichage

Je soussigné, HAMON Jean-Charles, Maire de la commune de LA BOSSE DE BRETAGNE certifie que le document suivant :

- Arrêté en date du 7 octobre 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) et la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour 3 communes,

Est intégralement affiché à la mairie de LA BOSSE DE BRETAGNE située 11 rue de la Mairie compter du 15 octobre 2024 et pour une durée d'un mois minimum ;

Et que le document suivant :

- Avis d'enquête publique portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) et la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour 3 communes,

a été affiché en mairie, et dans les différents lieux de la commune, visibles depuis l'espace public et notamment dans les lieux stratégiques urbains et ruraux, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et le restera pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à LA BOSSE DE BRETAGNE, le 15/10/2024

Maire
HAMON Jean-Charles



Lalleu



Certificat d'affichage

Je soussigné, LASSALLE Thierry, Maire de la commune de LALLEU, certifie que le document suivant :

- Arrêté en date du 7 octobre 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) et la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour 3 communes,

Est intégralement affiché à la mairie de LALLEU située 6 Rue des Hortensias - 3532 LALLEU compter du 11 octobre 2024 et pour une durée d'un mois minimum ;

Et que le document suivant :

- Avis d'enquête publique portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) et la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour 3 communes,

a été affiché en mairie, et dans les différents lieux de la commune, visibles depuis l'espace public et notamment dans les lieux stratégiques urbains et ruraux, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et le restera pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à LALLEU, le 11 octobre 2024



Le Maire
LASSALLE Thierry

ANNEXE 5

ILLUSTRATIONS DES MESURES DE PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRES

Exemples de publications sur les sites des communes

Chanteloup

Poligné



Exemples de publications sur les réseaux sociaux

Page Facebook Crevin

Page Facebook communauté de communes



*Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUIH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête*

Exemples d'affichage sur panneaux lumineux

Grand-Fougeray



Chanteloup



Exemple de publication dans un bulletin municipal

Le Petit Pléchétois – Novembre 2024

VIE MUNICIPALE - SUITE

Photophobie
Un lien étonnant entre la peur et la lumière

MOIS DU DOCUMENTAIRE

Un matin, Niki, 12 ans, et sa famille sont déposés dans le métro de Kharkiv pour se rendre à l'école. Les bombes tombent, et ils ne sont plus revus. Le vieil homme et son petit-neveu Vika, 11 ans, qui est devenu sa nouvelle conscience de jeu.

Un portrait poétique et unique, filmé à l'aube d'un été, du quotidien des gens ordinaires dans l'Ukraine en guerre.

- Lundi 25 novembre 20h
- Salle Jean Legaut, 44 rue Saint-Nicolas à Pléchaux
- Gratuit

En présence du réalisateur **PAUL PEKALDIA**

Bretagne porte de Loire

PERMANENCE ARCHITECTE-CONSEIL DU SECTEUR

Morgane DUBOZ vous reçoit sur rendez-vous les lundis 12 et 19 novembre le matin à la Maison des Services, bâtiment La Sève, 3 place de l'Île à Saint-Bretagne. Pour le prise de rendez-vous le rapprocher de Marie ESCOFFIER au 02 99 43 81 50.

ENQUÊTE PUBLIQUE - modification n°3 du PLUIH	LIEUX D'ENQUÊTE ET PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
<p>Bretagne porte de Loire Communauté organise une enquête publique unique portant conjointement sur la modification n°3 du PLUIH et la définition des périmètres définissant des abords des monuments historiques pour les communes de Saint-Gilles-des-Lois, La Couyère et Grand-Fougeray.</p> <p>ENQUÊTE PUBLIQUE DU LUNDI 4 NOVEMBRE AU JEUDI 9 DÉCEMBRE</p> <p>L'enquête publique vise à recueillir les doléances des citoyens sur le projet modifié proposé par les élus. Une commission d'enquête a été désignée par le bureau administratif composé du Président Monsieur Jean-Faël Le Dizenal et de deux membres titulaires Monsieur Michel Quézé et Monsieur Olivier Catherine. Cette commission est chargée de recueillir les citoyens sur le territoire lors de leurs permanences organisées, d'écouter leurs remarques et d'émettre un avis sur le projet.</p> <p>L'enquête publique est ouverte pendant 62 jours, de lundi 4 novembre 2024 à 9h00 au jeudi 9 décembre 2024 à 17h00 inclus.</p> <p>Pendant cette période, chacun est invité à consulter le dossier et à exprimer via le registre dématérialisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - https://www.registre-dematerialise.fr/1710, - ou par mail : urbanisme@bretagneportealoire.fr - ou par courrier adressé à Monsieur le Président de la commission d'enquête publique de la modification n°3 du PLUIH et des FDA, Bretagne porte de Loire communauté, Service urbanisme, 2 place de l'Île 35470 SAINT-JOE-BRETAGNE. - ou via des registres papier déposés dans les 3 lieux d'enquête publique. Le dossier d'enquête peut également être consulté sur un pointe informatique uniquement au siège de l'enquête publique, aux jours et horaires d'ouverture. 	<p>À Saint-Bretagne (siège de l'enquête publique), 2 place de l'Île, aux horaires d'ouverture habituels de la Communauté de communes.</p> <p>Permanences les lundis 4 novembre de 9h à 17h, mercredi 20 novembre de 9h à 17h et jeudi 9 décembre de 9h à 17h.</p> <p>À Couyère, 16 rue de la Mairie, aux horaires d'ouverture habituels de la mairie. Permanence le mardi 26 novembre de 16h à 17h.</p> <p>À Grand-Fougeray, 1 place François Dollier, aux horaires d'ouverture habituels de la mairie. Permanence le samedi 23 novembre de 9h à 12h.</p> <p>À La Couyère, 2 place de l'Église, aux horaires d'ouverture habituels de la mairie. Permanence le vendredi 8 novembre de 14h à 17h.</p> <p>À Saint-Gilles-des-Lois/Lançois, 1 rue de la Mairie, aux horaires d'ouverture habituels de la mairie. Permanence le mercredi 13 novembre de 14h à 17h.</p> <p>Au terme de l'enquête publique, le projet de modification du PLUIH, éventuellement modifié avec tous compte des avis joints ou déposés d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté. Les périmètres définissant des abords des monuments historiques sur les 3 communes seront approuvés en référé par arrêté préfectoral.</p> <p>PLUS D'INFORMATION sur le site internet : www.bretagneportealoire.fr/modification-3-pluih auprès des élus rattachés, les communes et du service urbanisme de la Communauté de communes : mairie.garden@bretagneportealoire.fr 05 07 57 08 17</p> <p><i>Bretagne porte de Loire communauté</i></p>

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUIH de Bretagne Porte de Loire communauté et à la définition de périmètre des abords de monuments historiques dans trois communes
Rapport de la commission d'enquête

Les Portes de Bretagne

L'ÉCLAIREUR
VENDREDI 8 NOVEMBRE 2024
115€ 118 exemplaires de circulation

38

SAINT-SULPICE-DES-LANDES - LA COUYÈRE - GRAND-FOUGERAY

ENQUÊTE PUBLIQUE. Plan local d'urbanisme : les monuments historiques concernés

Bretagne porte de Loire organise une enquête publique sur la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal et les abords des monuments historiques.

L'enquête publique lancée par Bretagne porte de Loire Communauté vise à « recueillir les doléances des citoyens sur le projet modifié proposé par les élus ».

32 jours d'enquête
En effet, une commission d'enquête a été désignée par le tribunal administratif composé du président Jean-Paul Le Divenah et de deux membres titulaires : Michel Québré et Olivier Catherine. « Cette commission est chargée de rencontrer les citoyens sur le territoire lors de leurs permanences programmées, d'analyser leurs remarques et d'émettre un avis sur le projet. »

L'enquête publique unique se déroulera pendant 32 jours, du



L'enquête publique va durer 32 jours. Bretagne porte de Loire Communauté

publique de la modification n°3 du PLUiH et des PDA, Bretagne porte de Loire communauté, Service urbanisme, 2 allée de l'Île 35470 Bain-de-Bretagne).

mercredi 20 novembre de 9h à 12h et jeudi 5 décembre de 14h à 17h.

- CHEVRI, 10 rue de la mairie, aux horaires d'ouverture de la

BAIN-DE-BRETAGNE

La résidence Espace et vie a été inaugurée



La résidence Espace et vie a été officiellement inaugurée. mairie de Bain-de-Bretagne

Le vendredi 25 octobre a eu lieu l'inauguration de la résidence Espace et vie, située rue de Werban à Bain-de-Bretagne. La cérémonie s'est déroulée en présence de représentants du groupe Lamotte et du groupe Espace & Vie, en charge du projet et de la structure.

Avant l'inauguration, des élus de la mairie ont profité d'une visite des locaux, accompagnés par les responsables du groupe pour la qualité du bâtiment et son environnement, proches au bien-être des résidents.

Elle a également salué la « démarche d'ouverture de la résidence vers l'extérieur ». Des expositions d'artistes, des marchés d'artisans et des échanges intergénérationnels ont ainsi déjà été organisés et d'autres animations sont prévues.