

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



Vue de la maison à pan de bois à Grand-Fougeray (cliché du 23 novembre 2024)

2^{ème} Partie

Conclusions 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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

Table des matières

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	3
1.1. Objet de l'enquête publique	3
1.1.1. Modification n°3 du PLUiH	3
1.1.2. Périmètres délimités des abords de monuments historiques.....	4
1.2. Les enjeux de la modification.....	5
1.2.1. Compatibilité avec le PADD.....	5
1.2.2. Articulation avec le SRADDET et le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine	6
1.2.3. Articulation avec les autres schémas	7
1.2.4. Les enjeux environnementaux.....	7
1.3. Le déroulement de l'enquête	8
1.4. Les enseignements de l'enquête	10
2. L'APPRÉCIATION DU PROJET DE MODIFICATION	11
2.1. Analyse synthétique du dossier	11
2.2. Apports de l'enquête publique	12
2.3. Synthèse des appréciations thématiques favorables et défavorables du projet	12
2.3.1. La densification des zones urbaines	12
2.3.2. La compatibilité des opérations d'aménagement projetées avec les capacités des réseaux d'assainissement	13
2.3.3. Les changements de destination	13
2.3.4. Les zones naturelles	13
2.3.5. Les périmètres délimités des abords	14
2.4. Les sujets et problématiques en débat	15
2.4.1. Les problématiques dont la résolution est une question de délai.....	15
2.4.2. Les problématiques individuelles.....	16
2.4.3. Les problématiques environnementales	17
2.5. Participation à l'intérêt général et acceptabilité du projet	19
2.5.1. Intérêt général et prise en compte du développement durable.....	19
2.5.2. Acceptabilité locale	19
3. CONCLUSIONS MOTIVÉES	20
3.1. Détermination du sens de l'avis	20
3.2. Conclusions favorables et défavorables par problématique.....	21
3.3. Synthèse des conclusions justifiant l'avis.....	23
4. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	23

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1. Objet de l'enquête publique

1.1.1. Modification n°3 du PLUiH

⇒ Objectifs du projet de modification du PLUiH

Bretagne Porte de Loire communauté a estimé nécessaire d'engager cette troisième procédure de modification du PLUiH pour tenir compte d'évolutions juridiques, d'enseignements tirés de la mise en œuvre du PLUiH dans sa version actuelle et de la volonté des élus de faire évoluer certains documents. Plus précisément, cette modification est motivée en raison :

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

La modification comporte 24 objets et touche ainsi une large palette de sujets qui concernent plusieurs documents du PLUiH : les opérations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement graphique, le règlement écrit ainsi que certaines servitudes.

Comme cela sera précisé ultérieurement, les thèmes portant sur les servitudes sont susceptibles de ne pas être retenus par la collectivité, certaines procédures exigées pour les modifier n'ayant pu être conduites dans les délais.

⇒ Cadre juridique

La procédure a été engagée en application des articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme. L'article L.153-9 de ce même code 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 dont les conclusions sont présentées dans le présent rapport.

⇒ Porteur de projet

Le porteur de projet est la communauté de communes Bretagne Porte de Loire créée le 1^{er} janvier 2017 par fusion de deux précédents regroupements de communes et regroupant 20 communes représentant 33 172 habitants (population INSEE 2020).

Ce territoire de 462 km² à dominante rurale est situé au sud de la métropole de Rennes et est traversé par la RN 137 qui relie Rennes et Nantes.

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*



Illustration n°1 : carte des intercommunalités d'Ille-et-Vilaine (source internet : France.comersis.com)

1.1.2. Périmètres délimités des abords de monuments historiques

⇒ Objectifs des modifications des périmètres délimités des abords

Les modifications consistent à remplacer les périmètres réglementaires de 500 mètres de rayon autour de monuments historiques par des périmètres tenant mieux compte de la structure urbaine et des zones de visibilité des monuments en question. Elles concernent trois communes :

- Grand-Fougeray pour 3 monuments historiques protégés : une ancienne maison de justice 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.

⇒ Cadre juridique

La procédure de délimitation des périmètres est particulière et doit suivre les dispositions du 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 ».

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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête

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. »

Ceci explique pourquoi cette enquête publique est commune à la modification n°3 du PLUiH et à la modification de périmètres délimités des abords.

⇒ Porteur de projet

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 de nouveaux projets de périmètres délimités des abords des monuments historiques se substituant aux périmètres existants. 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.

1.2. Les enjeux de la modification

Ces enjeux sont présentés dans la notice explicative du projet et plus largement encore dans l'évaluation environnementale reçue par la MRAe le 5 juillet 2024. Les principaux enjeux de la modification peuvent se résumer comme suit :

1.2.1. Compatibilité avec le PADD

L'évaluation environnementale (p.7) examine la compatibilité de la modification du PLUiH avec le PADD. Dans la partie 1 du rapport d'enquête publique, il a de fait été constaté qu'un nombre significatif d'objets de la modification s'inscrivait dans les objectifs de plusieurs axes du PADD.

L'orientation n°1 du PADD (L'économie : renforcer la vitalité du territoire) est probablement la moins impactée. À titre d'exemples peuvent être mentionnés : l'objet n°3 sur l'ajout et la suppression de quelques interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourg d'Ercé-en-Lamée et l'objet 20 pour favoriser en zones d'activité l'implantation d'activités susceptibles d'apporter des nuisances tout en les limitant. Ce second point qui vise en premier lieu à favoriser l'implantation d'une moto-école dans la zone d'activité de Bain-de-Bretagne semble susciter quelques réserves des riverains.

S'agissant de l'orientation n°2 (Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout), elle est renforcée par plusieurs mesures liées à l'eau, à l'énergie, au bocage et à l'intégration paysagère des clôtures ou encore à la préservation des espaces ruraux et paysagers.

La création ou la modification de 23 OAP relève de l'orientation n°3 (L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants) en s'efforçant, non sans que le débat soit clos, de limiter l'expansion urbaine et de renforcer la densification du bâti, tout au moins via les OAP nouvelles.

Avis de la commission d'enquête : à l'examen du contenu de la modification comparé avec les orientations du PADD, la commission estime que le projet de modification est compatible avec le PADD.

1.2.2. Articulation avec le SRADEET et le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

Le PLUiH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT lequel intègre les documents supra tels que le SRADEET.

❖ Le SRADEET

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADEET) adopté le 18 décembre 2020 par le Conseil régional a été rendu exécutoire le 16 mars 2021. Une modification engagée la même année pour tenir compte des nouvelles dispositions législatives dont celles de la loi Climat et résilience a été rendue exécutoire par arrêté du préfet de Région le 17 avril 2024.

La DDTM, dans son avis, a formulé des observations ou des recommandations consistant à rehausser la densité moyenne de plusieurs OAP (OAP « Les Cruaux » à Chanteloup, OAP « La Molière » à Le Petit-Fougeray, OAP « Le Domaine » à Tresbœuf, par exemple) afin que celle-ci atteigne 20 logements/ha comme le prévoit le SRADEET.

Le nouveau SRADEET pose également les principes de limitation et de répartition des surfaces naturelles qui pourront être urbanisées dans la perspective du zéro artificialisation nette posée par la loi Climat et résilience. Ces principes devront être transcrits dans tous les SCoT bretons.

Pour BPLC, la prise en compte de ces recommandations est liée au contenu du SCoT qui devra d'abord intégrer les dispositions du SRADEET avant qu'elles soient traduites dans le PLUiH, ce qui est envisageable dans le cadre de sa révision en cours.

❖ Le SCoT

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019 est en cours de révision. Le SCoT en vigueur s'applique donc à la modification en cours. En matière de densification, les recommandations sont les suivantes:

- 28 logements/ha à Bain-de-Bretagne ;
- 20 logements/ha à Crevin et Grand-Fougeray ;
- 15 logements/ha dans les bourgs ruraux.

À l'examen, il s'avère que les densités des OAP présentées dans la modification sont conformes à ces normes.

Il est ajouté que ces densités moyennes seront déclinées à l'échelle du projet de chaque commune en appliquant une densité minimale de 20, 15 et 12 logements/ha. Il est rappelé que la DDTM a demandé que la densité minimale s'applique par opération, demande à laquelle BPLC a répondu favorablement.

Avis de la commission d'enquête : si la modification n°3 du PLUiH n'anticipe pas l'application du SRADEET en matière de densification des zones à urbaniser, la commission considère qu'elle n'entre pas en contradiction avec ce schéma dans la mesure où :

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

- Les nouvelles OAP prévoient une densité supérieure à 20 logements/ha (préconisation du SRADDET) ;

- Plusieurs secteurs d'OAP classés en zone 2AU vont être abandonnés comme l'a indiqué BPLC en réponse au procès-verbal de synthèse, s'inscrivant ainsi dans une application progressive de la loi Climat et résilience ;

- Les OAP modifiées respectent les densités du SCoT en vigueur ;

- La révision en cours du PLUiH sera l'occasion, en parallèle de la révision du SCoT d'appliquer pleinement les lois promulguées depuis l'approbation du PLUiH en 2020.

De l'avis de la commission, la modification respecte également les prescriptions du SCoT du Pays des vallons de Vilaine.

1.2.3. Articulation avec les autres schémas

L'articulation de la modification du PLUiH avec les autres schémas tels que le SDAGE, le SAGE, le PGRI du bassin Loire-Bretagne n'appelle pas d'observation particulière. La prise en compte de l'observation de la Commission permanente de la commission locale de l'eau du SAGE relative au respect des 35 mètres le long des cours d'eau nécessite d'être confirmée. Dans son avis, le président de la CLE considère que la modification est compatible avec le SAGE de la Vilaine.

1.2.4. Les enjeux environnementaux

❖ Les éléments du dossier en lien avec l'environnement

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) est en cours de révision. Sans que la modification ne prenne en compte le document à ce stade, mais concernant les énergies renouvelables, elle anticipe les potentiels d'accueil et de surfaces pour les panneaux photovoltaïques en toiture. Ce thème n'appelle pas d'observation complémentaire.

Sur les autres enjeux environnementaux, plusieurs éléments vont dans le sens de leur prise en considération soit dans le contenu de la modification elle-même, soit dans les réponses apportées par BPLC aux observations formulées à l'occasion de la procédure :

- Prise en compte des éléments boisés et des zones humides dans les OAP ;
- Passage en zone A de STECAL qui étaient en activité économique à Ercé-en-Lamée et à Chanteloup ;
- Augmentation du linéaire bocagers inventoriés (+ 81 km) ;
- Modification des règles liées à la gestion des eaux pluviales avec pour objectif, une amélioration du cycle et de la gestion de l'eau.

Il en est de même en ce qui concerne le rétablissement de superficies en zone N que la modification prévoyait de passer en zone A dans quatre communes à La Bosse-de-Bretagne, Saulnières, Tresbœuf et à Ercé-en-Lamée (remarque de la CLE du SAGE et de la DDTM).

Le Site Natura 2000 « Marais de Vilaine » sur la commune de Sainte-Anne-sur-Vilaine, classé en zone Nn (protection autour de la zone spéciale de conservation) au règlement graphique

n'est pas affecté par la modification du PLUiH (cf. p. 13 à 18 de l'évaluation environnementale).

❖ Zones naturelles susceptibles d'être touchées par la modification du PLUiH

L'évaluation environnementale contient, pour chacun des objets de la modification, une analyse détaillée :

- de l'état initial de l'environnement sur les secteurs de la modification ;
- des incidences potentielles de la modification du PLUiH ;
- des mesures « éviter, réduire, compenser » à prendre, le cas échéant.

Cette analyse est effectuée pour chacune des thématiques suivantes : consommation des espaces, milieux naturels et biodiversité, réseau hydrologique, paysage et patrimoine.

L'une des conclusions de cette analyse se rapporte à la nécessaire amélioration de la capacité de traitement du système d'assainissement de Bain-de-Bretagne, thème repris plus loin dans ce rapport.

Un résumé des incidences par thématiques dans le cadre de la modification est présenté dans un tableau figurant en pages 78 à 80 de l'évaluation environnementale. Il en ressort :

- Au titre des incidences positives, par exemple : dans les OAP où la densité de construction est augmentée, la meilleure prise en compte du patrimoine arboré et des zones humides ; la limitation de l'imperméabilisation des sols ; une meilleure prise en compte du patrimoine avec la modification des périmètres délimités des abords de monuments historiques ; les règles liées à la gestion des eaux pluviales ; la limitation de la taille des piscines individuelles ; la création d'emplacements réservés pour des liaisons douces etc. ;
- Au titre des incidences négatives, par exemple : la consommation d'espaces naturels du fait de certains espaces réservés ; la réduction d'espaces verts ou de certains linéaires bocagers dans les zones urbaines où sont identifiés des secteurs stratégiques ; l'aggravation du risque de ruissellement par les aménagements ; le risque sur la capacité d'épuration de certains réseaux etc.

Avis de la commission d'enquête : au total, au vu des éléments qui précèdent, il est considéré que la modification n°3 du PLUiH prend bien en compte les enjeux environnementaux du territoire.

1.3. Le déroulement de l'enquête

⇒ Organisation de l'enquête

L'enquête publique, précédée de contacts préalables avec BPLC et d'une réunion avec la vice-présidente de la communauté de communes le jour de la 1^{ère} permanence à Bain-de-Bretagne, s'est déroulée du lundi 4 novembre 2024 à 9h00 au jeudi 5 décembre 2024 à 17h00, durant 32 jours consécutifs.

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces suivantes :

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

- l'arrêté du 7 octobre 2024 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 ;
- le dossier joint au projet de modification constitué de 34 documents ;
- l'avis des services publics consultés ;
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 12 septembre 2024 ;
- la présentation des modifications des périmètres délimités des abords.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public 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.

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations et propositions en utilisant les moyens suivants mis à sa disposition :

- sur les registres papier disposés au siège de BPLC et dans les mairies de Crevin, Grand-Fougeray, La Couyère et Saint-Sulpice-des-Landes ;
- par correspondance adressée à la commission d'enquête ;
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5719> ;
- par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@bretagneportede Loire.fr ;
- en les présentant directement aux commissaires enquêteurs lors de leurs permanences.

Sept permanences ont été assurées les lundi 4 novembre à Bain-de-Bretagne, vendredi 8 novembre à La Couyère, mercredi 13 novembre à Saint-Sulpice-des-Landes, mercredi 20 novembre à Bain-de-Bretagne, samedi 23 novembre à Grand-Fougeray, mardi 26 novembre à Crevin et jeudi 5 décembre à Bain-de-Bretagne.

⇒ Publicité de l'enquête

Selon l'article 11 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, l'affichage d'un avis d'enquête a été effectué par les communes concernées quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

BPLC a également procédé à un affichage au siège de la communauté de communes et dans les secteurs stratégiques urbains et ruraux.

L'avis d'enquête publique a été publié quinze jours avant l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux :

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

- 1^{ère} publication : Ouest-France le 16 octobre 2024 et le Journal de Vitré le 18 octobre 2024 ;
- 2^{nde} publication : Ouest-France le 4 novembre 2024 et le Journal de Vitré le 8 novembre 2024.

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la communauté de communes.

⇒ Autres Informations du public

Afin d'informer le public, les mesures complémentaires suivantes ont été prises :

- 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.

1.4. Les enseignements de l'enquête

⇒ Participation du public

Il n'a pas été organisé de réunion publique. Les permanences se sont tenues au siège de la communauté de communes et dans quatre mairies et les conditions matérielles d'accueil ont été très satisfaisantes dans chaque lieu de permanence. Au total, 26 personnes différentes sont venues aux permanences.

Le nombre de contributions consignées sur le registre papier ou sur le registre dématérialisé a été peu important.

- Sur les registres papier : 23 contributions assorties de 5 documents joints (photos, documents, courriers) ;
- Pour le registre dématérialisé (sur la plate-forme ou par courriel) : 8 contributions. Plusieurs contributions sont assorties de documents joints.

Ce sont ainsi 31 avis qui ont été formulés par le public au sens large sur ce projet.

Le site Préambules qui hébergeait le registre dématérialisé a fait l'objet de nombreuses consultations, 1 158 visiteurs l'ont consulté et 634 visiteurs ont téléchargé au moins un document.

Aucune association ne s'est manifestée dans le cadre de cette enquête.

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 à chaque permanence.

Compte tenu de l'affluence modérée, il a été possible d'accorder un temps d'écoute et de dialogue pour l'ensemble des personnes s'étant présentées aux permanences.

⇒ Thématiques abordées

Après analyse, les sujets abordés peuvent être regroupés en 7 thématiques différentes. Les sujets le plus souvent abordés sont les suivants :

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

⇒ Avis des personnes publiques associées ou consultées

Parmi les avis exprimés par les personnes publiques associées ou consultées, les principales thématiques saillantes qui se dégagent sont :

- la consommation des espaces liés à la faible densité de logements sur certaines OAP et au manque d'anticipation des orientations du SRADDET (MRAe, services de l'État-DDTM, région Bretagne, département Ille-et-Vilaine) ;
- la préservation des milieux aquatiques liée à la capacité épuratoire (MRAe, services de l'État-DDTM) ;
- le maintien d'une bande de 35 mètres entre les cours d'eau et les bâtiments d'élevage et de stockage d'effluents (services de l'État-DDTM, SAGE).

2. L'APPRÉCIATION DU PROJET DE MODIFICATION

Ce chapitre a pour objet de faire ressortir les principaux thèmes abordés dans le dossier et au cours du déroulement de l'enquête publique pour en ressortir une appréciation globale du projet.

2.1. Analyse synthétique du dossier

La modification n°3 du PLUiH de BPLC relève de la compétence de la collectivité territoriale et est soumise au contrôle de légalité par l'État. Après enquête publique, la modification sera approuvée par le conseil communautaire de BPLC.

En ce qui les concerne, les périmètres délimités des abords seront créés par arrêté du préfet de région (article R621-94 du code du patrimoine).

La composition du dossier est fixée par le code de l'urbanisme et comprend une évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe du 8 avril 2024.

Après lecture de l'ensemble des documents constitutifs du dossier d'enquête publique, les principaux points de l'analyse qui peut en être faite sont les suivants :

- Un dossier complet consistant et détaillé ;
- Des explications techniques bien présentées assorties de nombreuses illustrations ;
- Des présentations détaillées pour les principales thématiques abordées...;

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

- Une présentation bien structurée du projet de modification des périmètres des abords assortie d'un rappel clair des textes législatifs et règlementaires applicables.

Compte-tenu des enjeux en la matière, il eût été opportun de disposer dans le dossier des éléments actualisés relatifs à la consommation des espaces naturels par l'urbanisation dans la perspective de la réduction pour moitié de la consommation d'espaces naturels et forestiers pour la période 2021-2031. Sollicitée à ce sujet, BPLC a indiqué que ces données sont en cours de collecte et qu'elles seront présentées au conseil communautaire en principe en début d'année 2025, mais après la rédaction du rapport d'enquête publique.

Au total, cependant, les éléments contenus dans le dossier ont permis d'en comprendre les principaux enjeux et au vu de l'évaluation environnementale, d'appréhender la démarche de la collectivité pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts de la modification.

2.2. Apports de l'enquête publique

Outre l'analyse du dossier, l'enquête publique a permis de mettre en avant les préoccupations des citoyens qui se sont exprimés sur des points concernant le PLUiH au sens large et pas uniquement sur la question de sa modification.

Ainsi les requérants ont-ils principalement attiré l'attention de la commission d'enquête sur des sujets de préoccupation personnelle davantage que sur les éléments stratégiques présentés à l'occasion de la modification.

Il n'en demeure pas moins que leurs sollicitations nécessitent des réponses adaptées, ce à quoi BPLC s'est attachée à faire dans le retour aux questions du procès-verbal de synthèse. Cette option de BPLC était d'autant plus justifiée que plusieurs de ces interventions étaient en lien avec le contenu de la modification : OAP, changements de destination, délimitation des périmètres entre les zones A et N, loi engrillagement.

2.3. Synthèse des appréciations thématiques favorables et défavorables du projet

Plusieurs thèmes ressortent de l'analyse du dossier et des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

2.3.1. La densification des zones urbaines

La volonté d'accueillir de nouveaux habitants, comme l'a rappelé la vice-présidente du conseil communautaire et certains élus rencontrés au cours de l'enquête, et le fréquent souhait de ces familles d'acquérir une maison individuelle sur un terrain d'en moyenne 500 m² s'opposent pour partie à la volonté du législateur et des pouvoirs publics de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et par conséquent de densifier les opérations d'aménagement.

Ces points de vue opposés se vérifient lorsque, face à la demande de la MRAe de justifier l'augmentation de population attendue et à celles de la Région et de l'État d'anticiper les principes de densification du SRADDET, BPLC répond que la modification vise à respecter les objectifs du PADD, est conforme au SCoT en vigueur et ne constitue qu'une première étape dans la mise en application des textes législatifs les plus récents en matière d'urbanisme.

L'équation est complexe et faute de pouvoir être résolue au cours de l'actuelle procédure, elle pourrait trouver sa résolution dans la démarche en cours de révision du PLUiH, du moins si le SCoT lui-même en révision est approuvé avant l'adoption de cette révision. C'est le SCoT en effet qui devra d'abord intégrer les principes du SRADDET qui s'imposeront ensuite aux collectivités dans la rédaction de leur PLUiH.

2.3.2. La compatibilité des opérations d'aménagement projetées avec les capacités des réseaux d'assainissement

Il s'agit là d'un point sensible du dossier sur lequel il est revenu plusieurs fois dans notre rapport. À ce stade, il peut être retenu la vision optimiste de BPLC, qui dans l'évaluation environnementale (p.66) précise : « *La station d'épuration des eaux usées de Bain-de-Bretagne a connu une sollicitation maximale au-delà de sa capacité nominale. (...) La compétence assainissement sera transférée à la Communauté de communes au 1^{er} janvier 2025, date à laquelle il sera entrepris des études préalables. En attendant, le règlement littéral du PLUiH dispose que tout projet sera conditionné par les capacités épuratoires du réseau. Les projets urbains s'inscrivant sur un temps long, la collectivité aura le temps de solutionner cette problématique en amont de la réalisation des constructions.* »

Le transfert de la compétence assainissement à BPLC constitue une situation favorable car elle permettra de coordonner les deux volets complémentaires des opérations à réaliser : l'assainissement puis l'aménagement des OAP.

2.3.3. Les changements de destination

La possibilité de réhabiliter le bâti existant est sans doute un bon signe pour le milieu rural isolé et favorable à la rénovation du patrimoine remarquable, même si, comme le souligne l'évaluation environnementale, cela entraîne un accroissement, certes faible, des déplacements motorisés.

La commission d'enquête a noté que la modification comportait plusieurs nouveaux changements de destination et que plusieurs requérants demandaient à pouvoir bénéficier de ce type de disposition. Cependant, certains de ces changements bénéficient à des bâtiments en ruine (par exemple deux bâtisses au hameau La Villeray à Grand-Fougeray). Si ces modifications sont de nature à satisfaire les propriétaires, il n'est pas certain que lors de l'instruction du dossier de permis de construire, un avis favorable soit donné par la CDEPNAF, ce qui pourrait entraîner des désillusions.

Il sera sans doute à l'avenir nécessaire d'être plus sélectif pour le choix des bâtiments pouvant changer de destination, voire retirer ceux qui, après analyse étayée, ne pourront pas être reconstruits.

2.3.4. Les zones naturelles

Au titre des aspects favorables sur ce point, peut-être signalée la bonne prise en compte des aspects environnementaux au titre de l'évaluation environnementale. Des éléments du dossier étayaient cette analyse tels que l'augmentation des linéaires bocagers identifiés, la suppression de STECAL au profit d'un zonage agricole, la création de liaisons douces ou encore la protection des éléments boisés dans les OAP.

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

Au titre des éléments défavorables, la poursuite d'une urbanisation, certes relativement limitée, sur des zones agricoles ou naturelles, que seule la démarche visant à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette sera de nature à freiner. Les demandes consistant à modifier le périmètre des zones naturelles afin de les classer en zone A pour pouvoir aménager un logement ou un édifice comportent également un aspect défavorable à la protection des zones naturelles.

2.3.5. Les périmètres délimités des abords

Cette opération est globalement favorable dans la mesure où les zones bâties ou non dont les projets seront soumis à l'appréciation de l'Architecte des bâtiments de France seront mieux ciblées. De plus c'est une garantie d'une démarche appropriée de protection du patrimoine et de ses abords.

❖ Grand-Fougeray

La nouvelle délimitation a été préparée par l'Architecte des bâtiments de France en lien avec la communauté de communes et la commune. La commission d'enquête s'est interrogée sur le fait d'exclure de ce périmètre l'OAP « rue de Derval », ce à quoi, l'Architecte des bâtiments de France a répondu que la rue de Derval avait été « colonisée » par un urbanisme récent. Si l'église avait été classée, la rue de Derval aurait été intégrée dans le PDA. Mais la croix demande une perspective moins large pouvant se limiter au bourg historique.

Avis de la commission d'enquête :

Le fait que le périmètre délimité des abords ait été défini en concertation et les réponses de l'Architecte des bâtiments de France transmises pas BPLC à l'interrogation de la commission plaident en faveur du périmètre tel que présenté dans le dossier.

❖ Saint-Sulpice-des-Landes

Pour le château de la Roche-Giffard, la nouvelle délimitation a également été préparée par l'Architecte des bâtiments de France en lien avec la commune. Mais ce périmètre ne couvre pratiquement plus que des espaces non ou très peu bâtis. C'est pourquoi la commission d'enquête s'est interrogée sur le fait d'exclure de ce périmètre deux zones classées en UL sur lesquelles sont implantés des équipements publics. L'Architecte des bâtiments de France a répondu que le PDA a été défini en prenant en compte l'allée cavalière du château et qu'au-delà, il s'agit de protection du paysage au sein du PLUiH.

Avis de la commission d'enquête :

Même si les explications avancées ne sont pas totalement convaincantes, la commission d'enquête ne dispose pas d'une connaissance suffisante du terrain pour demander l'élargissement du périmètre délimité des abords du château de la Roche-Giffard.

❖ La Couyère

Avis de la commission d'enquête :

Le périmètre de protection épouse au mieux les contours du bourg ancien en intégrant les immeubles les plus remarquables et la commission est favorable au périmètre ainsi défini.

2.4. Les sujets et problématiques en débat

À l'issue de l'examen du dossier et de l'analyse des contributions reçues au cours de l'enquête publique, certains sujets restent en débat. Ceux-ci sont cependant peu nombreux et ont été largement exposés dans les développements qui précèdent. Ces éléments peuvent être classés en trois catégories.

2.4.1. Les problématiques dont la résolution est une question de délai

❖ La création ou la modification d'OAP

La question de la consommation des espaces naturels et agricoles et par voie de conséquence, la densification des OAP est prégnante et la modification du PLUiH n'y échappe pas dans la mesure où 23 OAP sont concernées. La question n'est pas éludée mais elle n'est pas traitée entièrement du fait de l'adoption récente du SRADDET, de la révision en cours du SCoT et du lancement de la révision du PLUiH qui devrait être l'occasion de traiter ces questions en profondeur.

Néanmoins, le contenu de la modification ne compromet pas l'avenir puisque les nouvelles OAP sont relativement denses et pour celles qui sont modifiées à la baisse, étant classées en 2AU, elles sont susceptibles d'être modifiées voire supprimées dans le cadre de la révision.

Avis de la commission d'enquête : la création de plusieurs OAP et la modification d'un certain nombre d'autres posent des problèmes liés à la consommation d'espaces naturels et agricoles. Néanmoins, le travail effectué sur le choix des parties urbaines devant être plus densifiées et celui des parties où la densité serait réduite, ne compromet pas à ce stade les objectifs prévus par les documents de rang supérieur. En effet, les parties de moindre densification sont susceptibles d'être revues, voire supprimées et la thématique de la densification et de la moindre consommation des espaces libres sera approfondie dans le cadre de la révision, selon les indications de BPLC. En conséquence, la commission émet un avis favorable aux dispositions prévues pour les 23 OAP inscrites dans le projet de modification.

❖ Les problématiques OAP et le réseau d'assainissement à Bain-de-Bretagne

Outre les questions de densification et dédensification des OAP, la création de nouvelles OAP, notamment à Bain-de-Bretagne, pose, comme on l'a vu, un problème de compatibilité avec les capacités de la station d'épuration. Cette problématique est portée par l'État (DDTM) et la MRAe, notamment.

L'exercice de la compétence assainissement par BPLC à compter du 1^{er} janvier 2025 peut constituer un atout dans la mesure où les financements de la communauté de communes,

plus important que ceux des communes seules, pourront être fléchés sur les situations prioritaires.

En réponse à la question posée dans le procès-verbal de synthèse, BPLC affirme que les opérations ne seront pas engagées tant que le système d'assainissement n'aura pas été adapté. BPLC, on l'a vu, considère que mise à jour du système d'assainissement et lancement des opérations s'inscrivent dans une perspective de moyen ou long terme. Mais il n'a pas été possible pour BPLC d'indiquer sous quels délais cette adaptation du système d'assainissement pourrait avoir lieu, ce qui peut se comprendre. De ce fait, se pose la question de l'opportunité d'avoir inscrit ces OAP nouvelles dès la présente modification.

Sur ce point, BPLC répond qu'il est préférable d'inscrire ces OAP dans le PLUiH sans attendre le dossier de révision car d'une part, elles sont nécessaires pour assurer la maîtrise foncière des sites retenus et d'autre part, la révision sera relativement ample et qu'il n'est pas opportun de l'alourdir davantage. En tout état de cause, les opérations ne seront pas lancées sans que le système d'assainissement ait la capacité appropriée et cet impératif figurera dans la présentation des OAP comme l'avait souhaité la MRAe.

Avis de la commission d'enquête : compte tenu des réponses apportées par BPLC sur le conditionnement du démarrage des opérations d'aménagement des OAP à la mise aux normes du système d'assainissement à Bain-de-Bretagne, la commission d'enquête considère que rien ne s'oppose au maintien des OAP « Henri Guérin ouest » et « Abbé Mancel » à Bain-de-Bretagne dans le projet de modification n°3 sans attendre la procédure de révision et ce, afin de garantir la maîtrise foncière des sites sélectionnés.

2.4.2. Les problématiques individuelles

❖ Les changements de destination

La modification porte sur des bâtiments à caractère patrimonial qui ont été oubliés lors de l'élaboration du PLUiH ou qui demandent un repérage en vue d'une réhabilitation.

L'inventaire des bâtiments étoilés sur le territoire de BPLC est très exhaustif et certains bâtiments sont à l'état de ruine ce qui est contraire à la définition de bâtiment « étoilé ». De plus, certains intervenants ont manifesté leur intérêt pour un changement de destination de biens qu'ils possèdent, comme M. Chollet-Mazilly à Poligné ou Mme Guérif à La Couyère.

Avis de la commission d'enquête : la question des changements de destination sera traitée par BPLC soit par la correction des oublis du PLUi de 2020 (cas La Couyère), ce qui semble pertinent, soit par un passage sur le terrain pour valider ces changements ce qui montre une volonté de BPLC de traiter au mieux ces questions (cas de Poligné).

Cet inventaire demande à être mis à jour avant la révision pour ne pas maintenir de faux espoirs de la part des propriétaires qui verraient leur demande rejetée malgré la présence d'étoile sur leur bâtiment.

❖ Les attentes individuelles

Celles-ci portent essentiellement sur des demandes de droit à construire parfois indépendamment du contenu de la modification. Pour les 8 demandes exposées dans le rapport, BPLC a souhaité répondre au cas par cas, ce qui est à saluer. Si certaines réponses

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

ne peuvent avoir de suites favorables, d'autres pourront être reprises dans le cadre de la révision.

Il demeure en revanche une imprécision de rédaction concernant l'article 16 des dispositions générales du règlement écrit sur les possibilités offertes pour l'aménagement de maisons sises en zone A. BPLC en fait une lecture plus ouverte que l'interprétation faite par la commission, ce qui est positif.

Avis de la commission d'enquête :

Au vu des explications de BPLC, la commission considère que les demandes des requérants sont bien prises en compte par la collectivité. Il conviendra cependant de clarifier la rédaction de l'article 16 des dispositions générales.

2.4.3. Les problématiques environnementales

❖ Zones naturelles

Plusieurs remarques portées aux registres demandent la révision de tracés de zones N jugés non conformes.

Le SAGE Vilaine dans son avis de la Commission permanente de la CLE du SAGE Vilaine sur la modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté en date du 4 décembre 2024 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.

Avis de la commission d'enquête :

Au vu des explications de BPLC, les remarques des habitants portées aux registres et qui concernent cette thématique sont au mieux renvoyées à la révision du PLUiH ou refusées.

La question centrale soulevée par la CLE du SAGE Vilaine et la commission d'enquête concernant le risque d'empiètement sur la zone des 35 mètres le long des cours d'eau pour les changements de zone N demandé par BPLC au profit de 3 exploitations, n'est, elle, pas éclaircie par la réponse au PV de synthèse et nécessite d'être clarifiée pour sécuriser le respect de la règlementation en zone N.

Toutefois, dans sa réponse à la DDTM qui demandait que à La Lande de la Guérinais, à Ercé-en-Lamée que la zone N sur 35 m de large le long de la rive droite du cours d'eau soit maintenue, BPLC a répondu qu'il est prévu de prendre en compte cette demande car il y a effectivement une erreur de redécoupage de zonage par rapport à ce cours d'eau, ce qui aux yeux de la commission nécessite d'être confirmé.

La rectification de cette erreur peut permettre, tout en restant dans le pourcentage de changement permis par la procédure de modification de zone N vers zone A, de répondre à la demande de M. Brouck sur le redécoupage de la zone N à Chanteloup.

Globalement le travail d'inventaire des zones N demande une mise à jour très importante car de nombreuses zones habitées sont actuellement classées en zone N.

❖ Protection des cours d'eau et des zones humides

Comme indiqué dans la réponse du SAGE Vilaine, il est préconisé de vérifier que les dernières données d'inventaire des zones humides ont bien été intégrées et de rappeler 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 ».

Avis de la commission d'enquête :

Le travail d'inventaire pour les zones humides, comme pour les zones N, demande une mise à jour importante et régulière afin de ne pas défavoriser l'activité économique tout en protégeant effectivement les zones humides existantes. Ce travail d'inventaire est également demandé par la CLE du SAGE Vilaine pour ce qui concerne les cours d'eau.

Ce travail devra être fait en amont de la révision.

❖ Biodiversité - engrillagement

Le sujet est difficile à appréhender dans le cadre de cette modification car encadré par la loi dite engrillagement du 2 février 2023. Cette loi a été promulguée pour permettre la libre circulation de la faune sauvage. La DDTM demande à ce que les dispositions de cette loi soient inscrites dans le règlement du PLUiH. BPLC l'a accepté pour les zones naturelles, seules concernées par la loi, et y ajoutera les possibilités de dérogations qui y sont associées.

Le maire du Teillay, comme M. Crouzat, gestionnaire de l'importante forêt du Teillay s'opposent à l'application de cette loi pour la forêt du Teillay et l'espace naturel sensible géré par la commune en mettant en avant plusieurs arguments dont celui de la sécurité.

Avis de la commission d'enquête :

Dans le cadre de la modification du PLUiH, il est difficile de déterminer si les dérogations à la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels sont applicables à la forêt du Teillay et à l'espace naturel géré par la commune du Teillay, ce qui au demeurant, ne relève pas de la compétence de la commission d'enquête. En revanche, ne peut être qu'approuvé le fait d'indiquer dans le PLUiH, les dispositions en vigueur et les dérogations applicables afin de permettre aux requérants de demander aux services compétents si ces dérogations sont applicables aux espaces naturels dont ils assurent la gestion.

❖ Autres sujets

Emplacement réservé n°170 pour une liaison douce à Chanteloup

Le tracé de la liaison douce, qui passe à proximité d'une exploitation agricole, est interrogé par La Chambre d'Agriculture. Pour BPLC, les enjeux écologiques sont plus forts côté est et une partie est déjà réalisée côté ouest. En conséquence, il n'est pas prévu de modifier le tracé arrêté à ce jour.

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

Suite à la demande du Département d'Ille-et-Vilaine, BPLC indique qu'il sera pris attache du service gestionnaire des routes départementales pour ce projet qui longe une route départementale.

Emplacement réservé n°173

La DDTM recommande d'apporter des précisions (incidences environnementales) sur la description d'aménagement des berges de la Saude et la création d'une liaison douce à Grand-Fougeray. Si pour BPLC, il n'est pas prévu d'appliquer cette recommandation dans le cadre de la modification, il conviendra de le faire au moment de la mise au point de ce projet de cheminement de 3 mètres de large.

2.5. Participation à l'intérêt général et acceptabilité du projet

2.5.1. Intérêt général et prise en compte du développement durable

Les enjeux de la modification sont rappelés ci-dessus et l'un des principaux consiste à la fois à répondre aux besoins de la population en matière de logement et à limiter la consommation d'espaces naturels tout en veillant à une bonne répartition des opérations entre les communes de Bretagne Pays de Loire communauté.

S'agissant de la prise en compte du développement durable, plusieurs aspects méritent d'être soulignés :

- La limitation de la consommation d'espaces naturels est l'une des préoccupations des élus, même si sa traduction complète est encore difficile en attendant la révision du PLUiH ;
- La préservation des espaces boisés en ville, les nouvelles règles applicables à la gestion des eaux pluviales, celles favorisant les énergies renouvelables comme le développement des liaisons douces ou encore le lien entre urbanisation et capacité de traitement des eaux usées participent d'une prise en compte du développement durable ;
- En zone agricole et naturelle, le respect de la règle de protection des 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau, l'augmentation des linéaires bocagers ou la suppression de deux STECAL activités vont dans le même sens.

Avis de la commission d'enquête :

Au vu des enjeux identifiés et au souci exprimé par BPLC de tenir compte des contraintes environnementales pour assurer son développement, la modification n°3 du PLUiH peut être considérée comme d'intérêt général et comme répondant pour partie aux objectifs du développement durable.

2.5.2. Acceptabilité locale

Les délibérations des conseils municipaux ainsi que la teneur des documents de programmation déjà évoquée attestent d'une large adhésion des élus locaux au projet de modification.

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

En ce qui concerne la population, il est difficile de se faire une opinion en raison du faible nombre d'observations ayant trait au projet de modification lui-même. Parmi les observations recueillies, aucune ne formule d'opposition au projet de modification. Cependant, plusieurs habitants s'étant manifestés, sont préoccupés par le devenir et la constructibilité de leur bien au vu des règles d'urbanisme en vigueur. Ces demandes risquent de s'accroître au cours de la révision.

Le fait que BPLC se soit efforcée de formuler des réponses au cas par cas à l'ensemble des demandes ne peut qu'aller dans le sens d'une compréhension des habitants et d'une forme d'acceptabilité des règles en vigueur, même si elles ne leur sont pas favorables.

Autre point, le fait de modifier le règlement écrit en regroupant en début de règlement les règles communes à toutes les zones, constitue une mesure de clarification et de simplification qui ne peut être qu'appréciée du public.

Avis de la commission d'enquête :

À l'échelle du territoire de BPLC, il peut être considéré que le projet est plutôt bien accepté localement.

3. CONCLUSIONS MOTIVÉES

3.1. Détermination du sens de l'avis

L'ensemble des considérations et avis qui précèdent amène à distinguer le poids de chaque thème dans la balance conduisant à émettre un avis sur le projet.

Au titre des éléments défavorables au projet, il y a lieu de souligner en premier lieu :

- Les problématiques liées à la densification des OAP et à l'objectif de zéro artificialisation nette ;
- La création d'OAP à Bain-de-Bretagne alors que le réseau d'assainissement n'est pas en capacité de recevoir de nouveaux habitants ;
- Les demandes tendant à procéder à l'aménagement d'équipements situés dans la bande de 35 m le long d'un cours d'eau.
- Les changements de destination qui n'ont que peu de chances d'être concrétisés.

Dans une moindre mesure, peuvent être mentionnées :

- Les nuisances sonores potentielles induites par le projet de moto-école qu'il est prévu d'implanter dans la zone d'activités de Bain-de-Bretagne en application de l'objet 20 du projet de modification ;
- L'imprécision de certaines règles de construction pour les bâtiments remarquables en zone A.

Les éléments d'analyse favorables au dossier sont les suivants :

- La volonté exprimée par BPLC de conditionner à la mise aux normes du réseau d'assainissement de Bain-de-Bretagne toute opération d'aménagement dans les OAP ;
- Le respect des arbres et espèces remarquables dans les OAP ;

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

- Les changements de destination qui correspondent à une véritable possibilité de diversification agricole ou de développement de capacités touristiques ;
- L'augmentation de 81 km des linéaires bocages identifiés ;
- La volonté de favoriser les circulations douces ;
- Les nouvelles règles applicables en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Le PAPAG ;
- Les règles favorisant le développement des énergies renouvelables.

Dans une moindre mesure :

- L'ajustement de délimitations entre des zones N et A ;
- La clarification du règlement écrit ;
- La mise à jour des emplacements réservés.

Les modifications concernant les servitudes d'utilité publique ne sont pas évoquées car elles n'ont pas vocation à être maintenues comme cela a été indiqué dans le rapport.

3.2. Conclusions favorables et défavorables par problématique

Diverses conclusions peuvent être tirées de l'analyse des principales thématiques abordées dans le rapport.

❖ La création et la modification d'OAP

Les éléments exposés précédemment sur ce sujet montrent que la modification du PLUiH présente l'intérêt de ménager l'avenir à plusieurs titres. Elle permet tout d'abord, en créant de nouvelles OAP d'assurer la maîtrise foncière d'opérations situées dans des lieux stratégiques sur le plan urbain à Bain-de-Bretagne ou à Grand-Fougeray. Même si ces opérations ne pourront être lancées qu'à moyenne échéance au mieux pour Bain-de-Bretagne en raison des problèmes d'assainissement, la création des 3 OAP permet de fixer la destination à long terme des terrains concernés. En outre, ces terrains sont inclus dans les quotas d'espaces demeurant ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre progressive du zéro artificialisation nette.

La question de l'application de la loi climat et résilience sera probablement au cœur de la procédure de révision. Dans cette perspective, il ne sera sans doute pas possible de conserver l'ensemble des OAP inscrites dans le PLUiH de 2020. Plusieurs élus rencontrés l'ont reconnu devant la commission. Ainsi, à la réflexion, le fait d'avoir mieux densifier certaines parties d'OAP et d'avoir allégé d'autres secteurs ne semble pas contradictoire avec la volonté de limiter l'expansion urbaine. En effet, les parties dont la densité a été réduite sont, comme déjà mentionné, classées en zone 2AU et seront soit revues, soit annulées dans le cadre de la révision. Les densités de ces parties auraient dès lors pu être maintenues, mais BPLC a précisé que ce transfert de densité permettait à la fois une production de logements en densification et de respecter les objectifs du PADD.

Conclusion : compte tenu de l'intérêt d'une vision à moyenne ou longue échéance pour les opérations urbaines stratégiques, la création de 3 OAP à Bain-de-Bretagne (2) et à Grand-Fougeray (1) est opportune, nonobstant les mesures à prendre en matière d'assainissement à Bain-de-Bretagne. La modification de 20 OAP peut également se justifier au regard de la nécessaire adaptation des opérations aux enjeux locaux et à la perspective du zéro artificialisation nette.

❖ Le règlement graphique

Il est modifié sur plusieurs aspects dont seuls quelques-uns sont rappelés ici.

Les avantages et contraintes du changement de règlement graphique montre l'intérêt de mettre à jour les changements de destinations possibles sur le territoire. Ceux-ci répondent à un souhait de pouvoir restaurer le bâti remarquable en milieu rural.

La modification porte également sur l'ajustement de zones N. Il convient de veiller au rétablissement de la bande de 35 mètres le long des cours d'eau dans 4 communes comme accepté par BPLC.

L'instauration d'un PAPAG à Bain-de-Bretagne a l'avantage de geler la constructibilité d'un secteur important pour le développement de la commune.

L'accroissement des linéaires bocagers inventoriés en vue de leur maintien, préservation ou création est positif de même que les nouveaux emplacements réservés destinés aux circulations douces.

Conclusion : Les 9 objets de la modification portant sur le règlement graphique sont opportuns moyennant quelques précautions qui seront précisées dans l'avis motivé concernant les changements de destination et le devenir des zones N face aux demandes de classement en zone A, la commission portant notamment son attention sur le respect des zones N dans le périmètre de 35 m des cours d'eau.

❖ Le règlement écrit

La modification du règlement écrit comporte 12 objets. Plusieurs de ceux-ci consistent essentiellement à clarifier la présentation et la structuration du règlement. Il n'en demeure pas moins que les modifications portant sur la mise à jour et l'ajout de définitions au sein du lexique (par exemple les enjeux du zéro artificialisation nette) ou encore sur les tableaux de destination et sous-destination en application de nouvelles dispositions légales sont pertinentes.

D'autres objets comme l'objet 11 qui a pour but d'intégrer de nouvelles dispositions relatives à la loi climat et résilience, l'objet 17 sur les clôtures et le stationnement, l'objet 18 introduisant de nouvelles règles sur la gestion des eaux pluviales ou encore l'objet 19 sur les règles en matière de performance énergétique des bâtiments sont relativement structurantes.

L'objet 20 permettant des aménagements potentiellement facteurs de nuisances en zones d'activités n'est pas suffisamment clair aux yeux de la commission.

Conclusion : la commission d'enquête, moyennant quelques demandes de précision (article 16 des dispositions générales et objet 20 par exemple) considère que les modifications du règlement écrit présentées à l'enquête publique sont pertinentes.

❖ Modification des pièces annexes

Sur le fond, l'ajout d'un droit de préemption renforcé à Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray (objet n°23) et la servitude pour restriction d'usages sur une parcelle polluée à La Noë-Blanche (partie de l'objet n°24) ne posait pas de difficulté. Mais comme déjà indiqué, ces modifications ne seront, in fine, pas retenues à l'issue de la procédure.

Conclusion : la commission d'enquête est favorable au report de l'ajout d'un droit de préemption renforcé à Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray ; et au report de la création d'une servitude de type PM2 à La Noë-Blanche.

❖ Les périmètres délimités des abords

Ce volet s'inscrit dans une partie de l'objet n°24 et est largement développé.

Conclusion : dans la mesure où les nouveaux périmètres des abords des monuments historiques dans trois communes visent à mieux cibler les secteurs urbains ou ruraux devant faire l'objet d'une attention particulière au regard de la nécessaire protection des monuments visés, qu'ils ont fait l'objet d'une étude et d'une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et qu'ils ont été définis de manière concertée, la commission d'enquête est favorable à l'adoption de ces nouveaux périmètres.

3.3. Synthèse des conclusions justifiant l'avis

Au total, les conclusions formulées ci-avant peuvent se résumer comme suit :

Le projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté est d'intérêt général mais il comprend quelques incertitudes en matière de densification et d'anticipation de la mise en œuvre de la loi « climat et résilience » pour ce qui concerne les objectifs du zéro artificialisation nette. Celles-ci pourront être levées à l'occasion de la procédure de révision. Il pose également le problème de la protection des zones naturelles et la pertinence de certains changements de destination. Ces aspects sont à traiter au mieux en complétant les mesures proposées par la collectivité en agissant sur différents leviers qui ont été identifiés en réponse aux observations des communes, à celles des personnes publiques associées ou à celles figurant dans le procès-verbal de synthèse.

4. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le cadre de la présente enquête publique, à l'examen du contenu du dossier, des observations formulées (par les conseils municipaux, par les personnes publiques, par les élus et par le public) ainsi que du mémoire en réponse de la communauté de communes au procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête constate que :

- Le projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté s'inscrit dans le cadre des politiques publiques locales visant à répondre aux besoins

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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête

de la population résidente ou en recherche de logement dans le territoire de cette collectivité ;

- La modification porte sur 23 objets représentant près de 150 mesures dont certaines (les OAP, les emplacements réservés, les règles de gestion des eaux pluviales, par exemple) auront un impact sur le moyen et long terme ;
- Le projet est compatible avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, opposable au PLUiH ;
- L'évaluation environnementale a permis d'apprécier les points nécessitant une attention particulière, au demeurant peu nombreux (assainissement et implantation en zone d'activités d'une moto-école potentiellement bruyante à Bain-de-Bretagne par exemple) ;
- Plusieurs éléments de la modification vont dans le sens d'une démarche de développement durable : augmentation des linéaires bocagers identifiés, règles de gestion des eaux pluviales, protection des éléments boisés dans les OAP, liaisons douces, limitation de la taille des piscines, mesures réglementaires pour favoriser le développement individuel des énergies renouvelables... ;
- L'enquête publique n'a pas donné lieu, de la part des habitants, à des observations s'opposant aux mesures proposées ;
- La prise en compte de l'avis de la CLE du SAGE Vilaine en date du 4 décembre 2024 nécessite d'être confirmée concernant la protection des zones naturelles le long des cours d'eau ;
- La qualité de la publicité autour de l'enquête et son organisation matérielle ont permis un bon déroulement de celle-ci sur une durée de 32 jours consécutifs ;
- Les avis émis par les personnes publiques consultées ont été pris en compte ;
- Les communes de Bain-de-Bretagne et de Grand-Fougeray ont informé la commission d'enquête que le processus de préparation du droit urbain renforcé n'étant pas parachevé, il était demandé de retirer ce volet de la modification ;
- L'arrêté préfectoral instituant une servitude d'utilité publique sur le site pollué d'une ancienne boucherie à La Noë-Blanche n'étant pas intervenu, il convient de ne pas retenir cet objet du projet de modification ;
- En ce qui concerne la participation du public pendant l'enquête, 26 personnes ont été reçues lors des 7 permanences tenues au siège de BPLC et dans 4 mairies et que 31 observations ont été recueillies par écrit sur les registres papier disponible en mairie ou sur le registre dématérialisé mis à la disposition des requérants ou encore par courrier.

En ce qui concerne les PDA, la commission d'enquête relève que :

- Les avis recueillis dans le cadre de l'enquête publique et en application des différents articles du code du patrimoine sont favorables aux nouveaux périmètres ;

*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 dans trois communes
Conclusions de la commission d'enquête*

- Les réponses de BPLC et de l'Architecte des bâtiments de France permettent de satisfaire aux interrogations de la commission d'enquête.

Avis motivés

Modification du PLUiH

En synthèse, la commission d'enquête estime que le projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire communauté répond à des objectifs d'intérêt général.

Comme l'ont montré les contributions du public et l'analyse des observations déposées, le projet ne suscite pas d'opposition de la part du public.

Par ailleurs, BPLC a répondu avec précision aux observations et demandes formulées par les personnes publiques associées ainsi qu'aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** avec **RÉSERVE** au projet de modification n°3 du PLUiH de BPLC, avis assorti des recommandations ci-dessous.

RESERVE

- Conformément à la réglementation et à l'avis du SAGE Vilaine, modifier le tracé des corrections appliquées à la zone N, objet de la modification, à proximité des 3 exploitations agricoles sur la Bosse de Bretagne, Saulnières et Tresbœuf afin de respecter la limite de 35 mètres par rapport aux cours d'eau.

RECOMMANDATIONS

OAP

- Préciser dans la notice explicative que les secteurs d'OAP dont la densité de construction est diminuée seront réexaminés dans le cadre de la révision, soit dans une perspective de révision de ces densités, soit dans une perspective de suppression de ces secteurs ;
- Dans le prolongement de la réponse de BPLC aux questions de la commission d'enquête, conditionner, dans le règlement écrit, la réalisation des deux nouvelles OAP de Bain-de-Bretagne à l'adaptation des capacités de traitement du réseau d'assainissement et de la station d'épuration de cette commune ;

Règlement graphique

- Effectuer pour l'avenir et de préférence dans le cadre de la révision, un travail d'inventaire des zones humides et des zones habitées actuellement classées en zone N ;
- Tenir compte des demandes formulées par plusieurs habitants sur les changements de destination de certains immeubles en milieu rural, et pour l'avenir, être plus sélectif sur le choix des bâtiments pouvant changer de destination en évitant, notamment, ceux dont l'état est très dégradé, et en poursuivant le travail d'identification des bâtiments à caractère patrimonial ;

Règlement écrit

- Intégrer au règlement écrit la nécessité de préserver une zone naturelle tampon de 35 mètres minimum préservée le long des cours d'eau et des zones humides ;
- Reprendre la rédaction des dispositions relatives au stationnement afin d'en clarifier la lecture ;
- Clarifier la présentation de l'objet 20 sur la possibilité de constructions et aménagements en zones d'activités pouvant occasionner des nuisances en en présentant la portée et en précisant le fait générateur (projet d'installation d'une moto-école) ;
- Envisager pour l'avenir, de préciser les règles relatives aux dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Pièces annexes

La commission est également **FAVORABLE** à ce que les points suivants soient retirés du projet de modification n°3 du PLUiH :

- Supprimer la création de zones de droit de préemption urbain renforcé à Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray (objet 23) de la modification ;
- Supprimer l'instauration d'une servitude de type PM2 sur le site pollué d'une ancienne boucherie à La Noë-Blanche (second point de l'objet 24).

Périmètres délimités des abords

La commission d'enquête considère également que la modification des périmètres délimités des abords dans les trois communes de Grand-Fougeray, Saint-Sulpice-des-Landes et La Couyère répond à des objectifs d'intérêt général.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification des périmètres délimités des abords dans les trois communes de Grand-Fougeray, Saint-Sulpice-des-Landes et La Couyère.

Fait le 4 janvier 2025

Olivier CATHERINE
Commissaire enquêteur

Michel QUÉRÉ
Commissaire enquêteur

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

