

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

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée



PLUi-H

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

PIÈCES DE LA PROCÉDURE DÉLIBÉRATIONS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 12 mars 2020 approuvant le PLUi-H

SOMMAIRE

A1. PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION / 1

A1 BIS. ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION – CHARTE DE GOUVERNANCE / 7

A2. PRESCRIPTION COMPLÉMENTAIRE / 11

A2 BIS. ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION COMPLÉMENTAIRE – CHARTE DE GOUVERNANCE / 17

A3. CHOIX DU SCOT DE RATTACHEMENT / 20

A4. DÉBAT SUR LE PADD – BPLC / 24

A4 BIS. DÉBAT SUR LE PADD – COMMUNES / 32

A5. INTÉGRATION DU CONTENU MODERNISÉ DU RÈGLEMENT / 95

A6. ARRÊT DU PLUI-H / 97

A7. APPROBATION DU PLUI-H / 107

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Prescription du PLUI

L'an deux mille quinze

Le dix sept décembre, à 20 heures 30

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à PLECHATEL, sous la présidence de M. MELLET Yvon.

Étaient présents :

MM. THEBAULT, JOUADE, GOHIER, LEVILAIN, HUREL, LASNE, PILLET, DESHOUX, Derval, FRASLIN, PRINCEN, DELAUNAY, BOURASSEAU, ANDRIEUX, BRIZARD, ALLAIN, MELLET, DROUIN GAYRAL, POSSON, MINIER, SOLLIER, CORNU, JAGAUT, LEFEBVRE, BRULLE, LE GUEHENNEC, DENIEL, MENARD, MORIN, MOUTEL, GUIHEUX.

Pouvoirs :

M. CLEMENT à Mme DESHOUX
Mme HUBERT à M. Derval

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 09/12/2015

Absents :

Mme LEON (excusée), M. RENAULT (excusé), M. GENDROT (excusé), M. CLEMENT (excusé représenté), Mme HUBERT (excusée représentée), Mme GARDAN (excusée), M. RINFRAY (excusé), Mme GESTIN (excusée), Mme GOLIAS, Mme DIGUE (excusée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

En exercice **41**

Présents **31**

Votants **33**

Par arrêté du 23 novembre 2015, Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine a acté la modification des statuts de la Communauté de communes, en intégrant la compétence PLUI (PLU intercommunal).

Afin de s'engager dans l'élaboration du PLUI, le Président indique que le Conseil Communautaire doit délibérer pour sa prescription.

Cette prescription doit :

- définir les objectifs retenus pour l'élaboration du PLUI
- fixer les modalités de la concertation

La conférence intercommunale des Maires réunie le 4 décembre 2015, a travaillé sur ce projet de prescription, et soumet également au Conseil Communautaire, la charte de gouvernance du PLUi.

Cette charte est un document politique qui établit un cadre de conduite, concerté, pour la gestion de la compétence « PLUi » par la Communauté de communes et pour définir la collaboration avec les communes.

C'est un document non opposable qui peut être amendé ou révisé à tout moment par les élus.

L'engagement des élus communautaires dans le projet de PLUi s'inscrit dans une dynamique de coopération. Le fondement de la Communauté de communes dans l'élaboration de ses projets repose sur une volonté de construire ensemble et de travailler dans le consensus.

Le projet de territoire et le schéma de mutualisation engagés par la Communauté de communes sont des démarches qui permettent de délimiter la stratégie de développement du territoire. Ces réflexions aboutiront à une actualisation et un réajustement du projet politique communautaire. Le PLUi en est l'une des traductions concrètes.

Pour un tel projet fédérateur qui associe pleinement les Communes, dans une volonté de solidarité territoriale, la charte formalise les grandes lignes du processus décisionnel dans le suivi de l'élaboration du PLUi. Le schéma proposé s'attache à organiser la collaboration entre les Communes et la Communauté de communes en prévoyant différentes instances de réflexion au niveau communal et intercommunal pour mener à bien le PLUi.

Objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi valant PLH (Programme Local de l'Habitat):

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal.
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la Loi. (Grenelle II, ALUR...)
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine,...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux.
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique

En termes économiques :

- Offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, de services ou touristiques
- Tenir compte des potentialités des sites et des polarités, dans le développement et la vocation des zones d'activités économiques.
- Contribuer au maintien du dynamisme des centres bourgs et à la complémentarité entre les centre-villes et les zones d'activités.

Préserver le tissu économique agricole, notamment en maîtrisant la consommation de foncier.

En termes d'habitat :

- A ce jour, le PLH de la Communauté de communes est caduc. Le PLUI tiendra lieu de PLH, afin de l'adapter au contexte actuel.
- Prévoir une répartition solidaire de la production de logements à vocation sociale entre les communes, selon leurs potentialités
- Développer l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain et en recherchant à optimiser les potentialités de renouvellement urbain et de densification.
- Permettre une production diversifiée de logements qui réponde à la diversité des besoins des habitants quelque soit leur âge, leur situation sociale et leurs moyens.
- Activer la réhabilitation du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux énergétiques.

En matière de déplacements :

- Intégrer dans l'aménagement du territoire les mobilités alternatives à l'automobile individuelle (liaisons douces, pôles multimodaux, covoiturage, autocars, trains...)
- Tenir compte des capacités de déplacements de toutes les populations dans la répartition des équipements, des logements sociaux ou des logements destinés à des publics spécifiques.
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs et centre-villes pour sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité pour tous, notamment aux commerces, services et équipements
- Préserver et améliorer l'accessibilité des zones d'activités commerciales et de services notamment par des liaisons douces sécurisées

En matière d'environnement :

- Connaître et préserver les éléments de la trame verte et bleue, notamment en protégeant, en restaurant, le bocage, les zones humides et les cours d'eau.
- Permettre le développement des énergies renouvelables
- Mettre en œuvre les préconisations du Plan Climat Air Énergie Territorial, du SAGE Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Écologique...
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment dans un souci de solidarité amont-aval.

- Partager la connaissance et encourager la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

- Préserver et veiller à la qualité architecturale des projets et à leur insertion paysagère

Le projet de PLUI ne peut se concevoir sans une participation active de l'ensemble des acteurs du territoire. Si le code de l'urbanisme fixe les conditions d'association des personnes publiques et notamment de l'Etat, la Communauté de communes s'attachera à ce que le PLUI soit également élaboré de façon conjointe avec le monde professionnel, les associations, les structures représentatives de la société civile ainsi que les habitants du territoire.

Formulation d'objectifs pour la concertation et proposition de modalités de concertation

La concertation est un point crucial pour le bon déroulement du projet de PLUI et son appropriation par la population du territoire.

Il s'agira à la fois d'informer mais aussi de permettre, aux personnes concernées par le projet, aux habitants, associations, entreprises,... de formuler des interrogations, des propositions, tout au long de la procédure et ainsi d'alimenter les réflexions et d'enrichir le projet du territoire.

Bien informer et faire participer la population, c'est partager le diagnostic du territoire, sensibiliser aux enjeux et à leur nécessaire prise en compte dans le projet d'aménagement.

À l'image de l'élaboration du PLUI, la concertation sera conduite par la CCMVS, en étroite association avec l'ensemble des communes membres.

Ainsi, les différentes actions à mettre en œuvre en matière de concertation sont déclinées selon les points suivants :

- Information dans la presse locale
- Diffusion d'informations et mise à disposition des documents produits et validés sur le (les) site(s) internet(s) communautaire et communaux.
- Parution d'articles dans la presse communautaire et bulletins communaux
- Affichages (panneaux, expositions,...), mise à disposition de documents produits et validés dans les communes et à la Communauté de communes, aux étapes principales du projet (Diagnostic, PADD, Arrêt)
- Mise à disposition de registres ouverts aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au sein de chaque commune et au siège de la Communauté de communes (accessibles aux horaires d'ouverture habituels)
- Permettre au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet, par la mise en place d'une adresse mail spécifique et/ou par la possibilité aux personnes de les adresser par courrier à l'attention du Président...
- Organisation de réunions publiques, par commune ou secteur géographique, sur des questions générales (présentation de la démarche, du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ...) ou des questions thématiques (le

paysage, l'emploi, l'environnement, l'habitat...)

Ces modalités de concertation pourront être ajustées et enrichies suivant les propositions des communes, puis durant la procédure en fonction des enjeux et des besoins relevés lors des études.

Il n'est pas imposé par la loi de formalisme particulier, ni de concertation minimale. Ceci dit, elle doit être proportionnelle à l'importance du projet qui concerne l'aménagement d'un territoire intercommunal, relativement vaste et peuplé. Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription devront donc être respectées.

Le Conseil Communautaire,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi grenelle II,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.121-1 et suivants, et R 123-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2015-8-1B en date du 17 septembre 2015 portant transfert de la compétence PLU à la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des Communes membres de la Communauté de communes, portant validation dudit transfert de compétence,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 portant modification des statuts de la Communauté de communes,

Vu la proposition de la conférence intercommunale des Maires réunie le 4 décembre 2015,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), valant Programme Local de l'Habitat (PLH),
- valide la charte de gouvernance jointe en annexe à la présente délibération, fixant les grands enjeux poursuivis par le PLUI et les instances de collaboration mises en place pour le suivi de son élaboration,
- approuve les objectifs poursuivis comme exposés précédemment,
- associe les services de l'État et les autres personnes publiques à l'élaboration du PLUI, tel qu'il est prévu par la loi,
- fixe les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités décrites précédemment,
- sollicite de l'État une dotation pour compenser les frais matériels et d'études nécessaires à cette élaboration,
- sollicite auprès de tout autre partenaire, toutes subventions liées à l'élaboration du PLUI,

- autorise le Président de la Communauté de communes à signer document, contrat, avenant, convention de prestations ou de services concernant l'élaboration du PLUI
- dit que les dépenses entraînées par les frais matériels et les études nécessaires à cette procédure seront imputées au Budget principal de la Communauté de communes.

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet ;
- au Président du Conseil régional ;
- au Président du Conseil départemental ;
- au Président du Syndicat mixte du Pays des vallons de Vilaine en charge du SCOT ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers, et de la Chambre d'Agriculture ;
- aux Maires des Communes limitrophes, et aux Présidents des EPCI voisins compétents en matière de PLU.

En application des dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté de communes et dans les Mairies des 16 Communes membres, durant un mois, d'une insertion en caractères apparents dans le journal suivant diffusé dans le département : Ouest-France, et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Yvon MELLET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
De Moyenne Vilaine et du Semnon
42 rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

CHARTRE DE GOUVERNANCE POLITIQUE

Pour un « PLUi », PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



I - Préambule

La présente charte est un document politique qui établit un cadre de conduite, concerté, pour la gestion de la compétence « PLUi » par la Communauté de communes et pour définir la collaboration avec les communes.

C'est un document non opposable qui peut être amendé ou révisé à tout moment par les élus.

L'engagement des élus communautaires dans le projet de PLUi s'inscrit dans une dynamique de coopération. Le fondement de la Communauté de communes dans l'élaboration de ses projets repose sur une volonté de construire ensemble et de travailler dans le consensus.

Le projet de territoire et le schéma de mutualisation engagés par la Communauté de communes sont des démarches qui permettent de délimiter la stratégie de développement du territoire. Ces réflexions aboutiront à une actualisation et un réajustement du projet politique communautaire. Le PLUi en est l'une des traductions concrètes.

II - Le PLUi, un outil mutualisé au service du projet de territoire

Vers un urbanisme de projet à l'échelle d'un territoire aux enjeux communs

- L'élaboration et la mise en œuvre d'un PLUi est **une compétence centrale et stratégique** qui vise à mettre en œuvre le projet communautaire,
- c'est l'occasion de poursuivre le travail engagé dans le **projet de territoire** pour l'adapter aux nouveaux enjeux, aux besoins des habitants,...
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) sera la traduction du projet politique communautaire concerté à l'échelle de l'ensemble du territoire
- un PLU(i) se réalise dans **un cadre contraint**, tant au travers de règles nationales (Loi Grenelle, ALUR...) et locales (SCOT du Pays des vallons de Vilaine, PLH...) qui sont exigeantes, en matière d'environnement, d'usage du foncier, d'habitat, d'activités, de transport...
- un PLUi est **un projet transversal** qui traduit la nécessité d'intégrer, dans la politique d'aménagement, l'ensemble des thématiques : transport, habitat, emploi, économie, environnement, paysage...
- la réalisation d'un PLU intercommunal vise à **garantir une cohérence et une efficience des politiques publiques**
- l'échelon intercommunal doit permettre de prendre du recul sur des questions et des intérêts individuels pour se concentrer sur **la recherche d'une équité territoriale et d'une solidarité entre les Communes**
- faire un PLU(i) c'est **faire des choix** d'aménagements, de répartition des équipements, anticiper les évolutions du territoire, **prévoir les projets à long terme...**
- élaborer un document unique contribue à faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols et ainsi améliore le service pour les citoyens comme pour les investisseurs privés.

Annexe à la délibération du 17/12/2015

Le Président de la Communauté de communes, *Yvon BELLET*
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
De Moyenne Vilaine et du Semnon
42 Rue de Sabin
35470 LAUN DE BRETAGNE

La nécessité d'un portage politique fort et d'un travail partenarial

Envoyé en préfecture le 22/12/2015

Affiché en préfecture le 22/12/2015

Affiché le

ID : 035-243500642-20151217-DELIB2015_11_2-DE

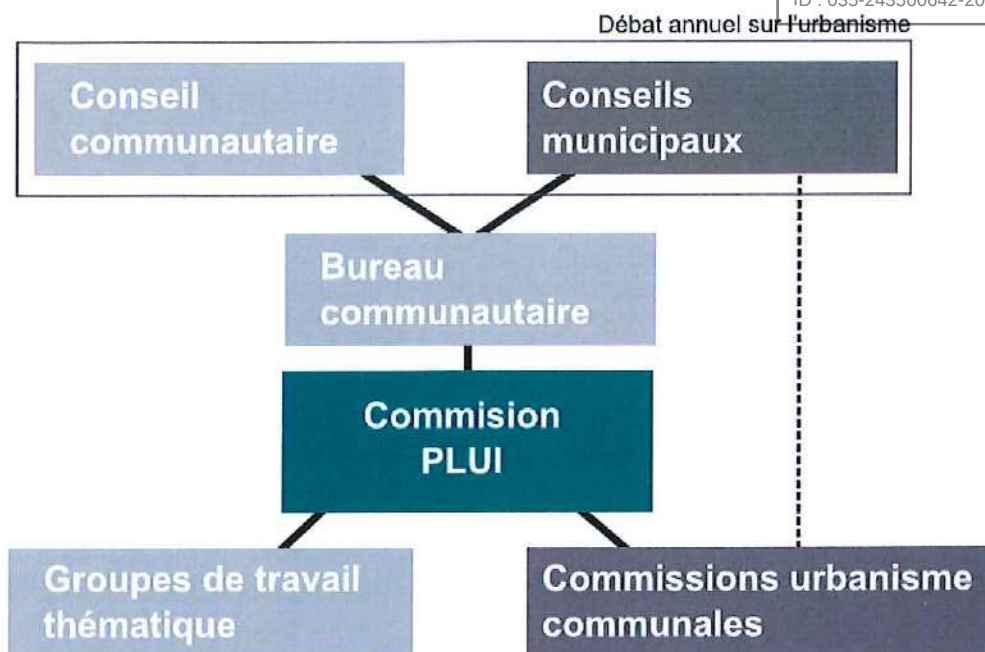
- un projet conséquent qui nécessite de fait, un **portage politique fort autour d'un projet commun**
- un projet **à mener de manière responsable dans un souci d'intérêt général**
- une étape pour **mener une politique volontariste** en matière d'aménagement
- permet de **prendre en main le destin du territoire** et son aménagement **pour le futur**
- nécessité de se donner les moyens pour mener à bien ce **projet structurant**
- suite au désengagement de l'État, pour la plupart des communes, c'est l'opportunité d'une **(re)localisation de l'urbanisme de planification, au sein du territoire avec une ingénierie locale** plus proche des réalités du terrain et des élus locaux
- une réflexion qui **s'appuiera sur les partenaires locaux** : Pays, chambres, bassins-versants, services de l'État, CG, CAUE...
- Disposer d'une ingénierie locale et des élus à même de dialoguer avec les bureaux d'études spécialisés pour « éviter le copier-coller » et **territorialiser le projet...**

Un projet fédérateur qui associe pleinement les communes dans une volonté de solidarité territoriale

- un PLU intercommunal n'est pas la somme des PLU communaux
- dépasser la simple addition des volontés des communes membres
- **allier intérêt communautaire et spécificités communales**
- traduire un projet politique cohérent à l'échelle de la Communauté de communes tout en rendant possibles les projets communaux
- aller vers **une nécessaire harmonisation des règles** (Règlement) avec **plus de cohérence** entre les communes mais conserver la possibilité de **répondre aux spécificités locales** par le biais d'éventuels zonages spécifiques, de plans de secteurs avec des règlements spécifiques ou l'utilisation d'Orientations d'Aménagements et de Programmation adaptées.
- **un document élaboré à l'échelle de la Communauté de communes mais en étroite collaboration avec les communes**
- l'urbanisme est une question à forte charge symbolique, il faut **être à l'écoute** des communes et **partager les expériences** pour que toutes avancent ensemble
- **l'avis des communes, sur les éléments du PLUi les concernant, sera entendu et le projet rediscuté en cas de désaccords. Dans ce cas, un nouveau débat au conseil communautaire sera organisé**
- l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale est à distinguer des autres compétences : signature des permis, conduite d'opérations d'aménagements, etc., qui restent communales.

III – définir le rôle de chaque instance

Envoyé en préfecture le 22/12/2015
Reçu en préfecture le 22/12/2015
Affiché le
ID : 035-243500642-20151217-DELIB2015_11_2-DE



Le Conseil communautaire

- prescrit le PLUi et les modalités de concertation
- débat sur le PADD
- débat sur l'opportunité de créer des plans de secteurs
- arrête le projet de PLUi avant enquête publique
- approuve le PLUi

Le Bureau communautaire

- valide les orientations stratégiques et assure la cohérence du projet
- valide les différentes étapes d'avancée du projet
- statue sur les amendements à apporter au PLUi suite aux conclusions de l'enquête publique

La Commission PLUi

composée des adjoints à l'urbanisme de chaque commune

- assure le suivi technique et administratif du PLUi avec un chargé de mission urbanisme de la Communauté de communes
- suit et contribue aux études avec les bureaux d'études retenus
- organise les réflexions thématiques et géographiques selon les besoins
- organise la concertation avec le public et les PPA
- est le relais des commissions communales urbanisme et assure leur information
- assure l'articulation entre communes et intercommunalité
- définit les OAP / plans de secteurs suivant les besoins, ceci avec l'appui des commissions communales
- définit la trame du règlement et du zonage du PLUi qui peut être précisée ou adaptée après consultation des commissions urbanisme communales

Les Conseils municipaux

- débattent sur le PADD (avant passage en conseil communautaire et émettent un avis)
- présentation d'un point régulier sur l'avancement du PLUi (au moins avant arrêt et avant approbation) par l'adjoint à l'urbanisme
- valident les éléments à remonter de la commission urbanisme à la commission PLUi
- Avis sur le PLUi avant arrêt par le Conseil communautaire

Les Commissions communales urbanisme

- suivent et participent aux études d'élaboration du PLUi
- travaillent sur des réflexions thématiques suivant les besoins, seules ou avec les autres comités de suivi communaux
- travaillent sur la trame du règlement et du zonage du PLUi avec la commission intercommunale

Groupes de travail thématique

(piloté par un élu municipal ou communautaire, accompagné selon les besoins par des agents des communes, de l'intercommunalité...)

- étudient suivant les besoins et de manière approfondie, des problématiques transversales à plusieurs communes (agriculture, logement, biodiversité, emplois, transports...) partage des expériences

Le débat annuel sur la politique d'urbanisme

ouvert tous les élus municipaux, objectifs :

- assurer la bonne marche de construction du PLUi
- informer l'ensemble des élus par une présentation du PADD, une présentation du PLUi avant arrêt
- faire le point annuellement sur la politique en matière d'urbanisme et d'aménagement

LE DÉBAT ANNUEL

Envoyé en préfecture le 22/12/2015
Reçu en préfecture le 22/12/2015
Affiché le
ID : 035-243500642-20151217-DELIB2015_11_2-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Prescription
complémentaire du
PLUI étendu au
nouveau périmètre
Intercommunal

L'an deux mille dix sept

Le deux mars, à 20 heures 30

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à TEILLAY, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, HUREL, BOUGET, BOURASSEAU, BRIZARD, DESHOUX, DAVID, DRÉAN, SAURAT, MINIER, GOLIAS, Derval, HUBERT, BERTON, MOUTEL, GUIHEUX, DELAUNAY (suppléante de M. PRINCEN), RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, MÉNARD, LEFEBVRE, LEGENDRE, LE GUEHENNEC, GESTIN, DIGUE, SOLIER.

Pouvoirs :

Mme GOHIER	à	Mme LÉON
M. LEVILAIN	à	M. JOUADÉ
M. RENAULT	à	M. THÉBAULT
M. GENDROT	à	M. MELLET
M. CLÉMENT	à	Mme DESHOUX
Mme MORICEAU	à	M. BERTON

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 22/02/2017

Absents :

Mme GOHIER (excusée représentée), M. LEVILAIN (excusé représenté), M. RENAULT (excusé représenté), Mme ANDRIEUX (excusée), M. GENDROT (excusé représenté), M. CLÉMENT (excusé représenté), Mme MORICEAU (excusée représentée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice	37
Présents	30
Votants	36

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

Par arrêté du 23 novembre 2015, Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine a acté la modification des statuts de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon, en intégrant la compétence PLUI (PLU intercommunal).

Afin de s'engager dans l'élaboration du PLUI, le Conseil Communautaire de Moyenne Vilaine et Semnon a délibéré le 17/12/2015.

Mme MOUTEL – Vice-Présidente en charge du PLUI, rappelle qu'un travail partenarial a été engagé dès 2016 avec les communes du Pays de Grand-Fougeray, afin de préparer la fusion. Le Marché d'études relatif à l'élaboration du PLUI, intégrait les 20 communes et des représentants de chaque communes participaient aux réunions du PLUI.

Suite à la fusion de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray, intervenue le 1er janvier 2017, Mme MOUTEL précise qu'il convient de délibérer pour étendre l'élaboration du PLUI à l'ensemble des 20 communes de Bretagne porte de Loire Communauté (Conformément à l'article L. 153-9 du code de l'urbanisme).

Cette prescription complémentaire doit :

- définir les modifications apportées aux objectifs retenus pour l'élaboration du PLUI présentés dans la délibération de prescription du 17/12/2015.
- exposer les modalités de la concertation complémentaires

La conférence intercommunale des Maires réunie le 4 décembre 2015, avait travaillé sur ce projet de prescription, et avait également soumis au Conseil Communautaire, la charte de gouvernance du PLUI. Cette charte est à nouveau proposée pour validation par le nouveau Conseil communautaire, celle-ci ayant été envoyée aux élus des communes du Pays de Grand-Fougeray.

Pour rappel : Objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUIH:

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme
- Intégrer le projet de PLUI dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal.
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la Loi. (Grenelle II, ALUR...)
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine,...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUI dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux.
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique

En termes économiques :

- Offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, de services ou touristiques
- Tenir compte des potentialités des sites et des polarités, dans le développement et la vocation des zones d'activités économiques.

- Contribuer au maintien du dynamisme des centres bourgs et à la complémentarité entre les centre-villes et les zones d'activités.

Préserver le tissu économique agricole, notamment en maîtrisant la consommation de foncier.

En termes d'habitat :

- A ce jour, le PLH de la Communauté de communes Moyenne Vilaine et Sémnon est caduc et il n'y en avait pas sur le Pays de Grand-Fougeray. Le PLU tiendra lieu de PLH, afin de l'adapter au contexte actuel. On parle ainsi de PLUIH.
- Prévoir une répartition solidaire de la production de logements à vocation sociale entre les communes, selon leurs potentialités
- Développer l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain et en recherchant à optimiser les potentialités de renouvellement urbain et de densification.
- Permettre une production diversifiée de logements qui réponde à la diversité des besoins des habitants quelque soit leur âge, leur situation sociale et leurs moyens.
- Activer la réhabilitation du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux énergétiques.

En matière de déplacements :

- Intégrer dans l'aménagement du territoire les mobilités alternatives à l'automobile individuelle (liaisons douces, pôles multimodaux, covoiturage, autocars, trains...)
- Tenir compte des capacités de déplacements de toutes les populations dans la répartition des équipements, des logements sociaux ou des logements destinés à des publics spécifiques.
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs et centres-villes pour sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité pour tous, notamment aux commerces, services et équipements
- Préserver et améliorer l'accessibilité des zones d'activités commerciales et de services notamment par des liaisons douces sécurisées

En matière d'environnement :

- Connaître et préserver les éléments de la trame verte et bleue, notamment en protégeant, en restaurant, le bocage, les zones humides et les cours d'eau.
- Permettre le développement des énergies renouvelables
- Mettre en œuvre les préconisations du Plan Climat Air Énergie Territorial, du SAGE Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Écologique...
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment dans un souci de solidarité amont-aval.
- Partager la connaissance et encourager la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager
- Préserver et veiller à la qualité architecturale des projets et à leur insertion paysagère

Pour Rappel : Formulation d'objectifs pour la concertation et proposition de modalités de concertation

La concertation est un point crucial pour le bon déroulement du projet de PLUI et son appropriation par la population du territoire.

Il s'agira à la fois d'informer mais aussi de permettre, aux personnes concernées par le projet, aux habitants, associations, entreprises,... de formuler des interrogations, des propositions, tout au long de la procédure et ainsi d'alimenter les réflexions et d'enrichir le projet du territoire.

Bien informer et faire participer la population, c'est partager le diagnostic du territoire, sensibiliser aux enjeux et à leur nécessaire prise en compte dans le projet d'aménagement.

À l'image de l'élaboration du PLUI, la concertation sera conduite par la Communauté de communes, en étroite association avec l'ensemble des communes membres.

Ainsi, les différentes actions à mettre en œuvre en matière de concertation sont déclinées selon les points suivants :

- Information dans la presse locale
- Diffusion d'informations et mise à disposition des documents produits et validés sur le (les) site(s) internet(s) communautaire et communaux.
- Parution d'articles dans la presse communautaire et bulletins communaux
- Affichages (panneaux, expositions,...), mise à disposition de documents produits et validés dans les communes et à la Communauté de communes, aux étapes principales du projet (Diagnostic, PADD, Arrêt)
- Mise à disposition de registres ouverts aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au sein de chaque commune et au siège de la Communauté de communes (accessibles aux horaires d'ouverture habituels)
- Permettre au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet, par la mise en place d'une adresse mail spécifique et/ou par la possibilité aux personnes de les adresser par courrier à l'attention du Président...
- Organisation de réunions publiques, par commune ou secteur géographique, sur des questions générales (présentation de la démarche, du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ...) ou des questions thématiques (le paysage, l'emploi, l'environnement, l'habitat...)

Ces modalités de concertation pourront être ajustées et enrichies suivant les propositions des communes, puis durant la procédure en fonction des enjeux et des besoins relevés lors des études.

Il n'est pas imposé par la loi de formalisme particulier, ni de concertation minimale. Ceci dit, elle doit être proportionnelle à l'importance du projet qui concerne l'aménagement d'un territoire intercommunal, relativement vaste et peuplé. Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription devront donc être respectées.

Le Conseil Communautaire,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.121-1 et suivants, et R 123-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2015-11-2 du 17 décembre 2015, du Conseil de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon approuvant la prescription de son PLUI tenant lieu de PLH,

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

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté »,

- valide la charte de gouvernance jointe en annexe à la présente délibération, fixant les grands enjeux poursuivis par le PLUI et les instances de collaboration mises en place pour le suivi de son élaboration,

- approuve les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, tels qu'exposés précédemment,

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet ;
- au Président du Conseil régional ;
- au Président du Conseil départemental ;
- au Président du Syndicat mixte du Pays des vallons de Vilaine en charge du SCOT ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers, et de la Chambre d'Agriculture ;
- aux Maires des Communes limitrophes, et aux Présidents des EPCI voisins compétents en matière de PLU.

En application des dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté de communes et dans les Mairies des 20 Communes membres, durant un mois, d'une insertion en caractères apparents dans le journal suivant diffusé dans le département : Ouest-France, et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes.

Pour extrait conforme,

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

Le Président
Yvon MELLET

COMMUNAUTE
DE LA REGION
DE LA LOIRE
ATLANTIQUE

CHARTRE DE GOUVERNANCE POLITIQUE

Pour un « PLUi », PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



I - Préambule

La présente charte est un document politique qui établit un cadre de conduite, concerté, pour la gestion de la compétence « PLUi » par la Communauté de communes et pour définir la collaboration avec les communes.

C'est un document non opposable qui peut être amendé ou révisé à tout moment par les élus.

L'engagement des élus communautaires dans le projet de PLUi s'inscrit dans une dynamique de coopération. Le fondement de la Communauté de communes dans l'élaboration de ses projets repose sur une volonté de construire ensemble et de travailler dans le consensus.

Le projet de territoire et le schéma de mutualisation engagés par la Communauté de communes sont des démarches qui permettent de délimiter la stratégie de développement du territoire. Ces réflexions aboutiront à une actualisation et un réajustement du projet politique communautaire. Le PLUi en est l'une des traductions concrètes.

II - Le PLUi, un outil mutualisé au service du projet de territoire

Vers un urbanisme de projet à l'échelle d'un territoire aux enjeux communs

- L'élaboration et la mise en œuvre d'un PLUi est **une compétence centrale et stratégique** qui vise à mettre en œuvre le projet communautaire,
- c'est l'occasion de poursuivre le travail engagé dans le **projet de territoire** pour l'adapter aux nouveaux enjeux, aux besoins des habitants,...
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) sera la traduction du projet politique communautaire concerté à l'échelle de l'ensemble du territoire
- un PLU(i) se réalise dans **un cadre contraint**, tant au travers de règles nationales (Loi Grenelle, ALUR...) et locales (SCOT du Pays des vallons de Vilaine, PLH...) qui sont exigeantes, en matière d'environnement, d'usage du foncier, d'habitat, d'activités, de transport...
- un PLUi est **un projet transversal** qui traduit la nécessité d'intégrer, dans la politique d'aménagement, l'ensemble des thématiques : transport, habitat, emploi, économie, environnement, paysage...
- la réalisation d'un PLU intercommunal vise à **garantir une cohérence et une efficience des politiques publiques**
- l'échelon intercommunal doit permettre de prendre du recul sur des questions et des intérêts individuels pour se concentrer sur **la recherche d'une équité territoriale et d'une solidarité entre les Communes**
- faire un PLU(i) c'est **faire des choix** d'aménagements, de répartition des équipements, anticiper les évolutions du territoire, **prévoir les projets à long terme**...
- élaborer un document unique contribue à faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols et ainsi améliore le service pour les citoyens comme pour les investisseurs privés.

La nécessité d'un portage politique fort et d'un travail partenarial

- un projet conséquent qui nécessite de fait, un **portage politique fort autour d'un projet commun**
- un projet **à mener de manière responsable dans un souci d'intérêt général**
- une étape pour **mener une politique volontariste** en matière d'aménagement
- permet de **prendre en main le destin du territoire** et son aménagement **pour le futur**
- nécessité de se donner les moyens pour mener à bien ce **projet structurant**
- suite au désengagement de l'État, pour la plupart des communes, c'est l'opportunité d'une **(re)localisation de l'urbanisme de planification, au sein du territoire avec une ingénierie locale** plus proche des réalités du terrain et des élus locaux
- une réflexion qui **s'appuiera sur les partenaires locaux** : Pays, chambres, bassins-versants, services de l'État, CG, CAUE...
- Disposer d'une ingénierie locale et des élus à même de dialoguer avec les bureaux d'études spécialisés pour « éviter le copier-coller » et **territorialiser le projet...**

Un projet fédérateur qui associe pleinement les communes dans une volonté de solidarité territoriale

- un PLU intercommunal n'est pas la somme des PLU communaux
- dépasser la simple addition des volontés des communes membres
- **allier intérêt communautaire et spécificités communales**
- traduire un projet politique cohérent à l'échelle de la Communauté de communes tout en rendant possibles les projets communaux
- aller vers **une nécessaire harmonisation des règles** (Règlement) avec **plus de cohérence** entre les communes mais conserver la possibilité de **répondre aux spécificités locales** par le biais d'éventuels zonages spécifiques, de plans de secteurs avec des règlements spécifiques ou l'utilisation d'Orientations d'Aménagements et de Programmation adaptées.
- **un document élaboré à l'échelle de la Communauté de communes mais en étroite collaboration avec les communes**
- l'urbanisme est une question à forte charge symbolique, il faut **être à l'écoute** des communes et **partager les expériences** pour que toutes avancent ensemble
- **l'avis des communes, sur les éléments du PLUi les concernant, sera entendu et le projet rediscuté en cas de désaccords. Dans ce cas, un nouveau débat au conseil communautaire sera organisé**
- l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale est à distinguer des autres compétences : signature des permis, conduite d'opérations d'aménagements, etc., qui restent communales.

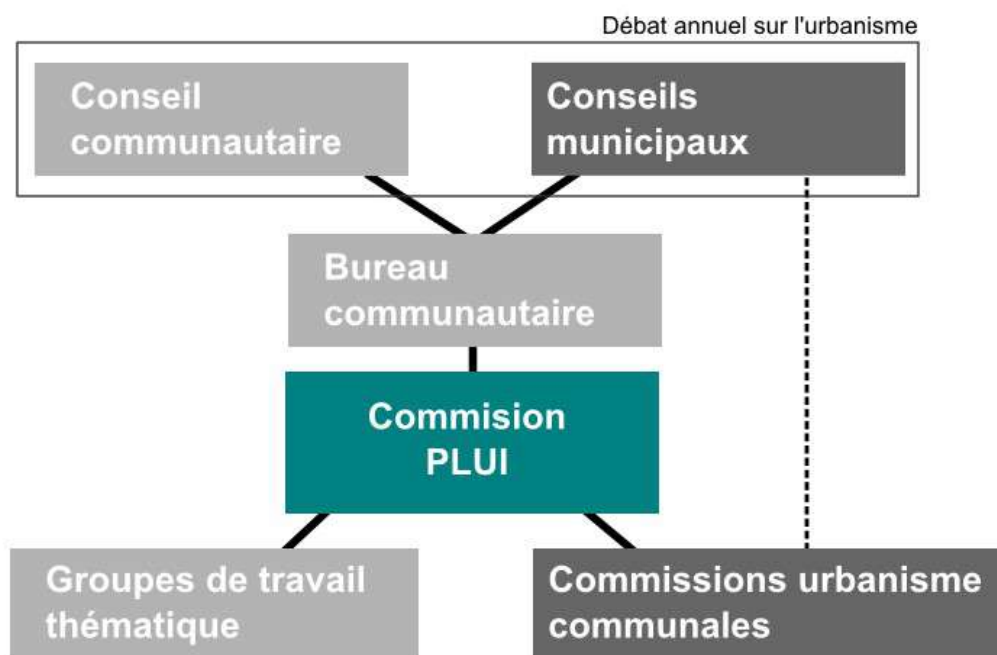
III – définir le rôle de chaque instance

Envoyé en préfecture le 10/03/2017

Reçu en préfecture le 10/03/2017

Affiché le

ID : 035-200070662-20170302-DELIB2017_4_4-DE



Le Conseil communautaire

- prescrit le PLUi et les modalités de concertation
- débat sur le PADD
- débat sur l'opportunité de créer des plans de secteurs
- arrête le projet de PLUi avant enquête publique
- approuve le PLUi

Le Bureau communautaire

- valide les orientations stratégiques et assure la cohérence du projet
- valide les différentes étapes d'avancée du projet
- statue sur les amendements à apporter au PLUi suite aux conclusions de l'enquête publique

La Commission PLUi

composée des adjoints à l'urbanisme de chaque commune

- assure le suivi technique et administratif du PLUi avec un chargé de mission urbanisme de la Communauté de communes
- suit et contribue aux études avec les bureaux d'études retenus
- organise les réflexions thématiques et géographiques selon les besoins
- organise la concertation avec le public et les PPA
- est le relais des commissions communales urbanisme et assure leur information
- assure l'articulation entre communes et intercommunalité
- définit les OAP / plans de secteurs suivant les besoins, ceci avec l'appui des commissions communales
- définit la trame du règlement et du zonage du PLUi qui peut être précisée ou adaptée après consultation des commissions urbanisme communales

Les Conseils municipaux

- débattent sur le PADD (avant passage en conseil communautaire et émettent un avis)
- présentation d'un point régulier sur l'avancement du PLUi (au moins avant arrêt et avant approbation) par l'adjoint à l'urbanisme
- valident les éléments à remonter de la commission urbanisme à la commission PLUi
- Avis sur le PLUi avant arrêt par le Conseil communautaire

Les Commissions communales urbanisme

- suivent et participent aux études d'élaboration du PLUi
- travaillent sur des réflexions thématiques suivant les besoins, seules ou avec les autres comités de suivi communaux
- travaillent sur la trame du règlement et du zonage du PLUi avec la commission intercommunale

Groupes de travail thématique

(piloté par un élu municipal ou communautaire, accompagné selon les besoins par des agents des communes, de l'intercommunalité...)

- étudient suivant les besoins et de manière approfondie, des problématiques transversales à plusieurs communes (agriculture, logement, biodiversité, emplois, transports....) partage des expériences

Le débat annuel sur la politique d'urbanisme

ouvert tous les élus municipaux, objectifs :

- assurer la bonne marche de construction du PLUi
- informer l'ensemble des élus par une présentation du PADD, une présentation du PLUi avant arrêt
- faire le point annuellement sur la politique en matière d'urbanisme et d'aménagement

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Choix du SCOT de
rattachement

L'an deux mille dix sept

Le deux mars, à 20 heures 30

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à TEILLAY, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, HUREL, BOUGET, BOURASSEAU, BRIZARD, DESHOUX, DAVID, DRÉAN, SAURAT, MINIER, GOLIAS, Derval, HUBERT, BERTON, MOUTEL, GUIHEUX, DELAUNAY (suppléante de M. PRINCEN), RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, MÉNARD, LEFEBVRE, LEGENDRE, LE GUEHENNEC, GESTIN, DIGUE, SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme GOHIER	à	Mme LÉON
M. LEVILAIN	à	M. JOUADÉ
M. RENAULT	à	M. THÉBAULT
M. GENDROT	à	M. MELLET
M. CLÉMENT	à	Mme DESHOUX
Mme MORICEAU	à	M. BERTON

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 22/02/2017

Absents :

Mme GOHIER (excusée représentée), M. LEVILAIN (excusé représenté), M. RENAULT (excusé représenté), Mme ANDRIEUX (excusée), M. GENDROT (excusé représenté), M. CLÉMENT (excusé représenté), Mme MORICEAU (excusée représentée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice **37**

Présents **30**

Votants **36**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

Avant la fusion des 2 EPCI, le territoire était couvert par deux SCOT : les 4 communes du Pays de Grand-Fougeray étaient couvertes par le SCOT du Pays de Redon et les 16 communes de Moyenne Vilaine et Semnon étaient couvertes par le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Le SCOT du Pays de Redon a été approuvé le 13/12/2016. Le SCOT du Pays des vallons de Vilaine est en cours de révision et l'approbation est prévue le 7 mars 2017.

Suite à la fusion, la nouvelle intercommunalité dispose légalement de 3 mois pour choisir le SCOT de rattachement. A défaut, au 1er avril 2017, Bretagne porte de Loire Communauté sera membre de plein droit du SCOT du Pays des vallons de Vilaine, car la majeure partie de la population se situe sur ce Pays.

Quelles conséquences ? :

sur le SCOT en cours :

1/ la loi « égalité citoyenneté » permet d'achever la procédure en cours sur le périmètre antérieur du Pays (CCPGF exclu), compte tenu du fait que le PADD et l'arrêt ont été validés avant la fusion et l'évolution des périmètres.

2/ l'approbation du SCOT du Pays des vallons de Vilaine programmée le 7 mars 2017, sera votée par l'ensemble des communes du nouveau périmètre. Un choix du SCOT de rattachement formulé par la nouvelle intercommunalité, préalablement à l'approbation, renforcerait la sécurité juridique du document.

3/ une révision / modification du SCOT sera à engager dans les 6 ans suivant l'approbation pour étendre le périmètre du SCOT à l'ensemble du territoire.

sur le PLUIH :

Suite à la fusion et au choix du SCOT de rattachement, 16 communes (ex MVS) sont couvertes par les règles du SCOT du Pays des vallons de Vilaine et 4 communes (ex CCPGF) sont désormais en « zone blanche » c'est à dire juridiquement non couvertes par un SCOT applicable.

Le SCOT du Pays des vallons de Vilaine ne couvrira pas l'ensemble du périmètre de l'intercommunalité avant l'approbation du PLUIH car il est peu probable qu'une révision soit menée avant 2020.

Ainsi, « la zone blanche » concernant les 4 Communes du secteur de Grand-Fougeray, sera sous le coup du principe de constructibilité limitée.

Cela implique qu'aucune extension urbaine ne sera permise sur ces 4 communes du Pays de Grand-Fougeray. Une dérogation au principe de constructibilité limitée pourra toutefois être demandée au Préfet, après avis de la CDPENAF. (L 142-4 et L 142-5).

Par ailleurs, dans un souci d'équité territoriale à l'échelle de l'intercommunalité, il sera cherché à tendre vers les orientations du SCOT du Pays des vallons de Vilaine, dans l'attente d'une révision future.

Pour plus de clarté :

L'armature territoriale sur laquelle est construite le SCOT du Pays des vallons de Vilaine définit 3 types de communes. Cette armature est conçue pour facilement intégrer l'évolution du périmètre.

Ainsi le « Pôle de Bassin » du territoire qui est ici Bain de Bretagne joue un rôle structurant à l'échelle d'un bassin de vie en termes d'emplois, de commerces, des services, d'équipements, de population...

Deux « pôles secondaires » équilibrent le territoire, au Nord avec Crevin et au Sud avec Grand-Fougeray, du fait de leur attractivité en termes d'emplois, de population, d'équipement et de services. Les autres communes, dans leur diversité, sont qualifiées de bourgs ruraux et jouent un rôle de relais à une échelle plus locale.

Cette armature territoriale se traduit concrètement et de manière différenciée en termes de capacité d'accueil, d'objectifs démographiques, de commerces et équipements, de densités de logements à l'hectare... Sur la plupart des points, les deux SCOT étaient proches. En revanche, il conviendra donc désormais de « tendre vers » les objectifs du SCOT du Pays des vallons de Vilaine pour les éléments qui divergeraient, comme les densités moyennes par exemple qui sont de 20 logements / ha pour les pôles secondaires (15 logements minimum / ha par opération) et 15 logements / ha en moyenne sur les bourgs ruraux (12 logements minimum / ha par opération).

Considérant la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté,

Considérant le projet d'approbation du SCOT du Pays des vallons de Vilaine prévue le 7 mars 2017,

le Conseil communautaire se prononce, à l'unanimité, en faveur du rattachement de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des vallons de Vilaine.

Le Président est alors chargé de la mise en application de cette délibération, et de sa notification auprès du Président du Syndicat mixte du SCOT du Pays des vallons de Vilaine.

Pour extrait conforme,

Le Président

Yvon MELLET
**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

MAIRIE
BOITE DE LOIRE
COMMUNAUTE
10 10 10
MONTAIGNE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Débat sur le PADD
du PLUI de Bretagne
porte de Loire
Communauté

L'an deux mille dix sept

Le dix huit mai, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis
à LALLEU, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM: THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, LEVILAIN, HUREL, BOUGET, BOURASSEAU, BRIZARD,
CLÉMENT, DAVID, DRÉAN, MINIER, GOLIAS, DERYAL, HUBERT, BERTON, MORICEAU,
MOUTEL, GUIHEUX, PRINCEN, RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, LEFEBVRE,
LEGENDRE, DENIEL (suppléant de M. LE GUEHENNEC), GESTIN, DIGUE, SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme GOHIER	à	Mme LÉON
M. GENDROT	à	M. MELLET
Mme DESHOUX	à	M. CLÉMENT
M. SAURAT	à	Mme DRÉAN
M. MÉNARD	à	M. BERTON

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 10/05/2017

Absents :

Mme GOHIER (excusée représentée), M. RENAULT, Mme ANDRIEUX (excusée), M.
GENDROT (excusé représenté), Mme. DESHOUX (excusée représentée), M. SAURAT
(excusé représenté), M. MÉNARD (excusé représenté).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice **37**

Présents **30**

Votants **35**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

Introduction présentée par Mme MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet
d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans
l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la
concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec
l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus
locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services

de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Trois réunions publiques sont programmées les 29 mai, 6 et 7 juin prochains, pour partager la démarche avec la population.

Un débat sur le PADD aura lieu au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Fabienne ROZIER, du cabinet Perspective présente à l'assemblée les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de la part des élus et des Personnes Publiques Associées afin d'en débattre.

Intervention du cabinet Perspective :

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout ;
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Mme ROZIER reprend les incidences du contexte de fusion sur le PLUIH, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

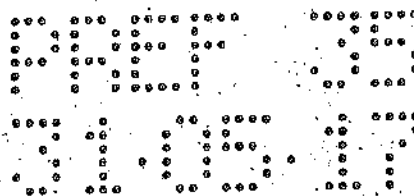
- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ concernant l'axe 2 : parcs d'activités et l'objectif de soutien de l'activité en milieu rural

M. LAURENT - élu de la Commune de Chanteloup avait fait remonter une remarque sur la rédaction actuelle du PADD, qui était trop restrictive car il fallait « une demande suffisante et clairement identifiée pour pouvoir engager des travaux d'aménagement », sa proposition était de donner la priorité à la volonté des élus locaux, tout en tenant compte de la demande.

M. GAUDICHON - Maire de Sainte-Anne-sur-Vilaine et M. LEGENDRE - Maire de Saint-Sulpice-des-Landes appuient la remarque de Chanteloup. Ils affichent leur volonté de



pouvoir aménager des petites zones artisanales. Cela reflète la volonté des élus locaux car, pour eux, cela est nécessaire au maintien de l'artisanat local.

M. MELLET - Président de la Communauté de communes, revient sur les remarques des PPA et sur le caractère ambigu de la rédaction actuelle qui laissait croire que de petites zones de 2 ha pouvaient être créées dans toutes les communes rurales. En réalité, cela concerne bien uniquement les Communes identifiées au SCOT du Pays des vallons de Vilaine, à savoir la Noë-Blanche et Chanteloup ainsi que les Communes de Sainte-Anne-sur-Vilaine et Saint-Sulpice-des-Landes qui sont hors SCOT applicable actuellement, comme l'indique Perspective dans sa proposition de nouvelle rédaction.

M. DAVID - Vice-Président en charge du développement économique et Maire de Grand-Fougeray, rappelle la doctrine de l'ex Pays de Grand-Fougeray qui était de ne pas engager de dépenses d'aménagement sur ces petites zones s'il n'y avait pas de projet clairement identifié.

M. MELLET indique la possibilité dans un premier temps de constituer des réserves foncières. Toutefois, il faudra que ces secteurs soient faciles à aménager, selon la demande et à moindre coût pour la collectivité, tant au niveau voirie qu'en terme de réseaux.

M. GAUDICHON rappelle que son PLU prévoyait déjà une zone d'activités à la sortie du bourg et M. LEGENDRE souligne qu'ils avaient pour leur part créé une ZAD à cet effet. Ces secteurs correspondent aux critères demandés par M. MELLET. L'un des secteurs identifiés avait d'ailleurs fait l'objet d'un projet qui n'a pour le moment pas abouti.

M. DAVID précise qu'il faudra faire apparaître dans le PADD la volonté que les aménagements des parcs d'activités respectent le label « Qualiparc ».

2/ Concernant les activités existantes dispersées en campagne, la Chambre d'Agriculture a rappelé le caractère exceptionnel des STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) et la vocation agricole des zones A. La rédaction actuelle du PADD laissait penser que toutes les activités non agricoles existantes en zones A et N auraient été mises en STECAL. Elle demande de mettre en place des critères de sélection des activités pouvant faire l'objet d'extension ou de nouvelles constructions.

M. LEVILAIN - Adjoint au Maire de Bain de Bretagne, chargé de l'urbanisme et M. DAVID, indiquent qu'ils ont procédé ainsi. Dans leurs PLU, seules 3 à 4 STECAL activités sont inscrits.

Mme GESTIN - Maire de La Bosse de Bretagne pose donc la question des activités artisanales présentes dans les hameaux. Pour elle, ce n'est pas possible de leur dire qu'ils ne pourront pas s'agrandir.

M. DERFVAL - Maire d'Ercé-en-Lamée, et M. LEGENDRE s'inquiètent également de l'avenir de ces entreprises. Ils trouveraient normal de leur permettre d'évoluer.

M. DERVAL et M. BRIZARD - Adjoint au Maire de Pléchâtel, indiquent que les activités artisanales existantes cohabitent très bien avec l'activité agricole et que les terrains qui leurs sont dévolus ne sont déjà plus agricoles.

=> chaque commune est invitée dans un premier temps à repérer les activités existantes dans leur campagne. Et ainsi quantifier les besoins en STECAL activités. Mais, il est rappelé que les STECAL ont un caractère exceptionnel au titre du code de l'urbanisme. Un point sur lequel la Chambre d'Agriculture est très attentive. Ces STECAL

devront recueillir l'avis de la CDPENAF, dont la doctrine actuelle semble être assez souple en matière de STECAL activités, dans la mesure où les activités économiques revêtent un caractère d'intérêt général pour les territoires, en termes d'économie et d'emplois.

Mme GARDAN - Maire de la Noë-Blanche, rappelle que le PLUI est un projet des élus et que certains avis, ne sont que consultatifs.

Une position partagée par les autres élus de l'assemblée.

M. MELLET suggère que des STECAL activités pourraient être créés par la suite suivant les besoins tout en suivant des procédures de modifications du PLUI. Il souligne par ailleurs que si un artisan a besoin de s'agrandir de manière importante, il faut l'inviter à aller en zone d'activités.

M. PRINCEN - Maire de Pancé, et M. LEGENDRE sont d'accord pour répertorier les activités et créer les STECAL en conséquence.

M. LEFEBVRE - Maire du Petit-Fougeray, demande si la création d'activités liées au tourisme (hébergement, restauration,...), hors changement de destination, serait possible en STECAL ? Il souhaite que le PADD le permette.

=> demande des élus de reprendre la rédaction du PADD, afin quelle soit la moins contraignante possible.

3/ Concernant la question des stationnements poids lourds, il est fait le constat que cette question touche principalement les communes situées le long de l'axe Nantes-Rennes : Crevin, Poligné, Bain de Bretagne, Grand-Fougeray et également la commune de Saulnières du fait de son restaurant qui capte les poids lourds passant sur la RD 777.

Il est fait état d'un manque de places de stationnements et d'espaces inadaptés pour la halte de ces camions en particulier pour la nuit, engendrant parfois bagarres et nuisances.

M. RINFRAY - Maire de Poligné, témoigne de la situation de sa commune et rappelle qu'un emplacement était réservé par l'Etat dans son PLU, pour réaliser une aire de repos au niveau de Montrou, et que celui-ci sera à reprendre dans le PLUI.

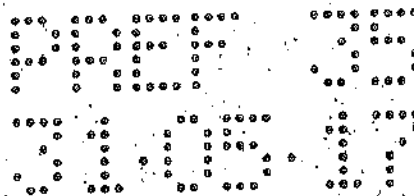
Il est fait mention de l'historique de la réalisation de la RN 137 et des projets d'aires de repos associés.

M. MELLET propose d'adresser un courrier au Préfet afin de l'interpeller sur cette question.

=> Les élus sont d'accord pour mentionner et prendre en compte les contraintes de stationnement des poids lourds dans le PLUI.

4/ Concernant l'extension du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray, ex PA des 4 routes.

M. DAVID insiste sur l'enjeu du développement économique pour le territoire et sur les dynamiques en cours. Il justifie l'opportunité de maintenir le projet d'extension du PA sur Grand-Fougeray, 37 ha à l'est de la RN 137, du fait de la prospection en cours sur l'extension du PA de Château-Gaillard à Bain de Bretagne. Avant les premiers travaux, plus de 60% des terrains y seraient réservés. A Crevin il ne reste plus de terrains disponibles. Le Parc des 4 routes est la seule possibilité pour l'intercommunalité d'accueillir des entreprises nécessitant de vastes terrains. Il souhaite donc que ce projet



inscrit dans le projet de PLU du Grand-Fougéray soit maintenu dans le PLU.

M. MELLET soutient ce projet, tout en étant conscient des remarques des Personnes Publiques Associées sur le sujet. Elles jugent qu'il est prématuré d'afficher un projet d'extension du PA des 4 Routes.

Les élus de Bain de Bretagne et de Grand-Fougéray soulignent l'importance d'avoir les capacités d'accueillir de l'emploi sur le territoire.

=> Les élus souhaitent maintenir ce projet au regard des enjeux économiques et de la nécessité d'anticiper le développement économique à moyen et long termes. Un tableau sera réalisé avec le service développement économique de la Communauté de communes pour suivre la consommation foncière, qualifier les terrains disponibles, ceux construits, etc., ce qui permettra d'identifier précisément et d'évaluer les besoins, et de les justifier dans le rapport de présentation.

II/ Présentation des grands enjeux en matière de cadre de vie

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- encourager l'usage de la voiture partagée
- contribuer à l'animation des bourgs
- favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
- développer les déplacements doux
- accompagner une campagne en évolution
- concilier la trame verte et bleue et les pratiques

Retranscription des débats :

1/ Concernant les déplacements vers l'extérieur du territoire

La Commune de Chanteloup propose d'indiquer dans le PADD qu'il faut faire le lien avec les lignes illenoo et TER, en plus du développement des aires de covoiturage.

Perspective propose d'ajouter dans le PADD cet élément : « tirer partie des dessertes Illenoo et TER afin de développer l'intermodalité ». Ce qui est validé par les élus.

2/ Concernant le développement du tourisme vert, l'hôtellerie et la restauration.

La Commune de Chanteloup, et d'autres élus ont souligné l'incompatibilité entre l'hôtellerie qui serait développée au sein du PA de Château-Gaillard et l'objectif de développer le tourisme vert.

Perspective propose de déplacer cet objectif dans l'axe 2 relatif aux parcs d'activités.

M. MELLET demande de préciser que le PA de Château-Gaillard a vocation à accueillir une mixité des activités et notamment l'hébergement hôtelier, la restauration et les activités de loisirs.

Le développement de l'hôtellerie et de la restauration dans les parcs d'activités est questionné. Pour l'ensemble des élus, il est important d'avoir de la souplesse au niveau du PADD.

Les élus de la Commune du Grand-Fougéray indiquent que cela ne fait pas partie de leur projet de PLU, considérant que l'offre au sein du centre-ville est suffisante et doit être soutenue.

Il pourra être précisé dans le PADD que l'offre en hôtellerie et restauration au sein des parcs d'activités pourra être développée, mais dans un souci de complémentarité avec l'offre présente dans les centralités.

3/ Mme GARDAN, questionne le Conseil communautaire sur le **projet de cuisine centrale** qui avait été évoqué il y a quelques années pour les cantines des écoles du territoire.

M. MELLET précise que ce point n'est pour le moment plus d'actualité, et qu'il dépend de la grande diversité des situations communales.

III/ Présentation des grands enjeux en matière d'habitat

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire.
- avoir une plus grande maîtrise des opérations.
- accompagner les habitants dans leurs projets.
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Perspective soumet au Conseil communautaire des propositions d'ajustements et de précisions du PADD suite aux remarques des PPA. Ces éléments portent sur :

- une précision des capacités de densification et des enveloppes foncières en extension destinées à accueillir de l'habitat ;
- la suppression dans le PADD de la mention relative au Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSD) du fait de son caractère non obligatoire, tout en maintenant des axes permettant de guider l'attribution des logements sociaux.

Ces éléments sont validés par les élus.

Retranscription des débats :

1 / Concernant les objectifs du SCOT en termes d'accueil de population.

La DDTM a jugé très ambitieux les objectifs du SCOT du Pays des vallons de Vilaine, au regard des dernières données INSEE et l'a souligné lors de la réunion PPA.

Perspective rappelle que ce sont les objectifs du SCOT qui ont été utilisés comme base de calcul pour le PLUI.

M. MELLET confirme la volonté des élus de maintenir cette base de calcul, car cela reflète une ambition politique partagée au sein de l'intercommunalité et du Pays des vallons de Vilaine.

2/ Concernant l'attribution des logements sociaux. Il est rappelé le rôle pivot des Communes dans l'attribution des logements sociaux. La Commune est en première ligne dans la connaissance des publics pouvant rencontrer des difficultés particulières.

3/ Concernant la mention dans le PADD « Il s'agira d'établir une veille du marché foncier en partenariat avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer) ».

Les élus rappellent que le Bureau communautaire n'a pas souhaité poursuivre le



partenariat avec la SAFER sur cet outil « vigifoncier » le jugeant peu efficace car l'information leur arrivait bien trop tardivement. En revanche, l'enjeu des compensations foncières pour les exploitants agricoles impactés et de veille foncière est partagé et doit être maintenu.

4/ Concernant l'ajout dans le PADD d'une mention relative à « l'adaptation du territoire au changement climatique ».

M. BRIZARD – Adjoint au Maire de Pléchâtel, rappelle que lors de l'atelier PADD avec le monde agricole, il avait été mentionné l'intérêt de ne pas bloquer des aménagements qui permettraient de limiter l'impact du changement climatique sur l'agriculture, et donnait comme exemple les retenues collinaires permettant l'irrigation des cultures en période sèche.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

Pour conclure ce débat, Mme MQUTEL rappelle qu'un même débat devra avoir lieu au sein de chaque Conseil municipal, dès le mois de juin.

Pour extrait conforme,

Le Président

Yvon MELLET

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000

0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000

0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL MUNICIPAL DE BAIN DE BRETAGNE**

Le Maire de Bain de Bretagne certifie que le conseil municipal a été convoqué le 21 juin 2017 et que le compte rendu de la présente délibération a été affiché à la Mairie conformément aux articles 48 et 56 de la loi du 5 avril 1984, le 5 juillet 2017.

Le Maire,

Yves THÉBAULT

Nombre de conseillers en exercice 28

Nombre de présents 21

Nombre de votants 22

Le 3 juillet 2017 à 20 heures, le conseil municipal légalement convoqué le 21 juin 2017 s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Yves THEBAULT, maire.

Etaient présents : M. THEBAULT, Mesdames LEON, GOHIER, M. RENAULT, Mme HUREL, MM. TOURNEDOUET, BROSSAULT, Mesdames GUIBERT (arrivée à 20 h 44), HURION (arrivée à 20 h 29), BRIAND, LASNE, LESUR (arrivée à 20 h 29), JOURDAN (arrivée à 20 h 33), BLOUIN, MM. BEGUINEL, FILLY, Mme RENAULT, MM. GALISSON, SECHER, GOBIN, Mme BOUGET (arrivée à 20 h 26), formant la majorité des membres en exercice.

Absent représenté : M. LEVILAIN.

Pouvoir : M. RENAULT.

Absents : MM. JOUADE, JAVAUDIN, LANGOUET, COMMANAY, Mme TOURILLON, M. HILLIGOT.

Monsieur FILLY Jacques, conseiller municipal, a été élu secrétaire de séance.

2 - PLUIH. PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Rapporteur : Monsieur Le Maire

Bretagne Porte de Loire Communauté est née au 1^{er} janvier 2017 de la fusion entre les ex Communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray. Dès 2016, les 20 communes ont engagé un travail partenarial afin d'anticiper la compétence PLUi.

La décision d'élaborer un PLUiH du 17 décembre 2015 (réitérée à l'échelle de la nouvelle intercommunalité par délibération complémentaire du 2 mars 2017) avait notamment pour objectifs de :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur ;
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUiH dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal ;
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la loi (Grenelle II, ALUR...) ;
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine,...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUiH dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux ;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

Des objectifs plus ciblés en matière de développement économique (zones d'activités, centres-bourgs, etc.), d'habitat (logements à vocation sociale, densification et renouvellement urbain, logements anciens, etc.), de déplacements (mobilités alternatives à la voiture individuelle, etc.) et d'environnement (trame verte et bleue, gestion de la ressource en eau, etc.) ont également été formulés.

La première étape de la démarche a consisté en la réalisation du diagnostic du territoire et la mise en évidence des enjeux pour son aménagement futur. C'est sur ces bases que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été formulées. L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD :

- «Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD expose « l'économie générale » du PLUiH et fixe ainsi les grandes actions que la Communauté de communes doit accomplir dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce projet concerne l'évolution du territoire intercommunal dans son ensemble. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et aux besoins de la Communauté de communes.

Trois orientations ont été définies pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire.

Le PADD intercommunal a fait l'objet de trois tables rondes avec les acteurs locaux et d'un échange avec les personnes publiques associées. Le projet de PADD est composé de trois grandes orientations thématiques (sur l'économie, le cadre de vie, l'habitat), elles-mêmes déclinées en plusieurs axes.

1- Renforcer la viabilité du territoire

- ❖ *L'agriculture* : créer les conditions favorables au maintien de l'activité
- ❖ *Les parcs d'activités* : renforcer les capacités d'accueil
- ❖ *L'accueil des entreprises* : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités
- ❖ *Les commerces et les services* : adapter l'offre à l'armature territoriale
- ❖ *Les ressources* : saisir les opportunités locales

2- Faire de l'identité rurale un atout

- ❖ *Les déplacements vers l'extérieur* : encourager l'usage de la voiture partagée
- ❖ *Les bourgs* : contribuer à l'animation des bourgs
- ❖ *Les équipements* : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants
- ❖ *Les déplacements sur le territoire* : développer les déplacements doux
- ❖ *Les paysages construits* : accompagner une campagne en évolution
- ❖ *La trame verte et bleue* : concilier la trame verte et bleue et les pratiques

3- Mieux répondre aux attentes des habitants

- ❖ *Le développement urbain* : Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
- ❖ *La construction neuve* : Avoir une plus grande maîtrise des opérations
- ❖ *L'animation de la politique de l'habitat* : Accompagner les habitants dans leurs projets
- ❖ *Les besoins spécifiques* : Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Vous trouverez ci-après le projet de PADD, structuré autour des 3 thématiques précitées, qui a fait l'objet d'un premier débat en conseil communautaire le 18 mai 2017. Les échanges ont notamment porté sur les remarques émises par les personnes publiques associées et sur des éléments de précision à apporter au document.

Le conseil municipal de chaque commune doit désormais débattre des orientations générales du PADD.

A l'issue du débat, le projet de PADD pourra être amendé si besoin pour prendre en compte les échanges ayant eu lieu. L'objectif est d'enrichir ce document et de vérifier qu'il correspond au mieux aux enjeux d'urbanisme liés au territoire et à l'intérêt général.

Décision

Monsieur MELLET, Président de la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire Communauté, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, et les personnes publiques associées.

Un débat sur le PADD doit avoir lieu avant l'été au sein des conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Il est précisé que chaque élu ayant été destinataire du PADD, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il expose la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019. Il souligne que la démarche de PLUI a permis de réaliser des économies d'échelle en mutualisant les coûts.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine. Ce dernier, qui vient d'être approuvé, devra prochainement être révisé afin d'intégrer les 4 communes de l'ancienne intercommunalité de Grand-Fougeray.

Il précise que le PLUI intègre un volet habitat. Dans ce contexte, la Communauté de Communes va engager une opération programmée d'amélioration de l'habitat à l'automne prochain afin d'encourager la rénovation des logements insalubres dans les centres-bourgs.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

Dans le domaine économique, M. TOURNEDOUET souhaite connaître les différences entre les SCOT de Redon et du Pays des Vallons de Vilaine. M. MELLET indique que les objectifs de densification sont moins contraignants sur le secteur de Redon.

Mme RENAULT demande quelle est la signification de l'action «accompagner les agriculteurs». M. MELLET souligne la volonté de protéger le foncier en évitant la consommation des terres agricoles.

Au niveau du cadre de vie, Mme RENAULT estime que l'objectif visant à développer des équipements structurants à Bain de Bretagne doit se traduire par des projets concrets. M. MELLET énumère les projets en cours comme l'épicerie sociale, l'espace jeune, la maison de services, qui regroupera toutes les permanences administratives du territoire, la piscine communautaire et l'espace de co-working qui constituent des équipements structurants.

Mme RENAULT souligne l'intention de la Communauté de Communes de mettre à la charge, principalement, de la ville centre une partie du coût d'investissement des équipements communautaires. M. MELLET expose le principe du fonds de concours inversé qui serait demandé aux communes qui profitent prioritairement d'un équipement communautaire. Il précise que 4 équipements seraient concernés mais aussi que la commission des moyens généraux est chargée de faire des

propositions.

M. Le Maire considère que si des équipements sont considérés comme structurants pour le territoire par la Communauté de Communes, elle doit en assumer la charge en totalité.

M. MELLET rappelle que 70 % des équipements communautaires ont été réalisés sur Bain de Bretagne.

Suite à un échange avec M. TOURNEDOUET, M. MELLET confirme qu'un des enjeux est de développer les mobilités afin de mutualiser et d'optimiser le taux d'occupation de certains équipements publics à l'échelle du territoire communautaire.

Concernant le très haut débit et selon les priorités d'Orange, il est fait part de la desserte de Bain de Bretagne entre 2018 et 2023. Le coût pour la Communauté de Communes est de 400 000 € par an jusqu'en 2030.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération

*Pour extrait conforme,
Le Maire,*

Yves THEBAULT



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 10 JUIN 2017**

L'an deux mil dix sept, le dix Juin, à 10h30, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur MINIER Vincent, Maire.

Présents : 17

- Vincent MINIER : Maire
- Mme GOUR Christèle, M LAURENT Yann, Mme TRICOIRE Isabelle, GOLIAS Chantal : Adjoints
- Mme MLYNARSKI Caroline, Mme QUEMERAIS Séverine, M LEBRETON Gervais, Mme DEGAND PHILIPPOT Laurence, Mme CHATTON Valérie, M. COLIN David (arrivé à 10h45), Mme CHATELLAIN Marie-Anne, Mme BOVI Aurélie, M SIMONNEAUX Joseph, M. TARDIF Christophe, Mme BEIGNON Séverine, M DENIGOT Patrick : Conseillers Municipaux.

Mme Annie MOUTEL, vice-présidente à Bretagne Porte de Loire Communauté, invitée pour présenter le PLUiH

Absents excusés : 2 (dont 1 pouvoir)

M. MONREAL Louis (pouvoir à M. LEBRETON), Mme HASLE Nathalie

Absents : 0

Nombre de votants : 18 Nombre de conseillers en exercice : 19

Date de la convocation : 02/06/2017

Mme BEIGNON prend place au bureau en qualité de secrétaire.

2017-22 :

Débat sur le PADD du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté

Mme MOUTEL, vice-présidente en charge du PLUiH à BBPLC, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUiH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Trois réunions publiques se sont déroulées les 29 mai, 6 et 7 juin 2017, pour partager la démarche avec la population.

Un débat sur le PADD doit avoir lieu au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Mme MOUTEL présente à l'assemblée les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de la part des élus et des Personnes Publiques Associées afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUiH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUiH est programmée avant la fin 2019.

Mme MOUTEL reprend les incidences du contexte de fusion sur le PLUiH, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUiH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Envoyé en préfecture le 12/06/2017

Reçu en préfecture le 12/06/2017

Affiché le

ID : 035-213500549-20170610-2017CM22-DE

Retranscription des débats :

** Il est important pour le bourg de veiller à un équilibre de bassin de consommation et d'organiser la répartition commerces/habitat. Mme Moutel précise que de toute façon le SCOT et le DAC régissent l'implantation des commerces, notamment les surfaces de 300 m². Le PLUiH va également se doter d'outils pour que dans un laps de temps de 3 à 5 ans une surface commerciale garde sa destination en l'attente d'un repreneur.*

** Les élus souhaitent également que la ZA de Chanteloup puisse revoir le jour dans les orientations économiques.*

II/ Présentation des grands enjeux en matière de cadre de vie

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- encourager l'usage de la voiture partagée
- contribuer à l'animation des bourgs
- favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
- développer les déplacements doux
- accompagner une campagne en évolution
- concilier la trame verte et bleue et les pratiques

Retranscription des débats :

** Les élus s'interrogent sur les échéances, obligations et financements de la création de liaisons vertes entre les communes. M. le Maire explique que cette question de « frontières » et d'intervention de la communauté de communes est complexe et encore à l'étude.*

III/ Présentation des grands enjeux en matière d'habitat,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire.
- avoir une plus grande maîtrise des opérations
- accompagner les habitants dans leurs projets
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Retranscription des débats :

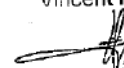
** Les élus prennent note des 2 Stecal sur la commune.*

** Bien que la densification et l'intervention en priorité sur les dents creuses soient nécessaires, il faudra veiller à ne pas défigurer un certain « cadre de vie naturel » sur la commune. M. Laurent et M. le Maire rappellent l'intérêt des zones N dans le zonage, les limites réglementaires fixées par le SCOT en matière de logement/ha et le rôle du règlement qui peut prévoir des zones « vertes » par opération.*

** Les élus s'interrogent enfin sur le nombre de propriétaires qui verraient leur terrain aujourd'hui constructible devenir inconstructible avec le futur zonage et vice-versa, ainsi que les recours de ces personnes. Mme Moutel et M. le Maire expliquent que ces questions sont centrales et récurrentes à chaque modification/révision du PLU, mais qu'elles s'imposent. Des enquêtes publiques sont aussi là pour recueillir les avis de la population.*

Pour extrait conforme,
"Affaire inscrite à l'ordre du jour"
Le Maire, Vincent MINIER

Le Maire
Vincent MINIER



Département
ILLE ET VILAINE
Arrondissement
REDON
Canton
BAIN DE BRETAGNE

Commune de CREVIN - 35090
**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 JUIN 2017**

Envoyé en préfecture le 16/06/2017
Reçu en préfecture le 16/06/2017
Affiché le **16 JUIN 2017**
ID : 035-213500903-20170609-201705003-DE

Nombre de conseillers

En exercice : 18

Présents : 16

Votants : 18

Date de convocation

2 juin 2017

L'an deux mil dix-sept, le neuf du mois de juin, à vingt heures, le
Conseil municipal de la commune de Crevin, étant réuni au lieu
ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la
présidence de Monsieur Daniel GENDROT, Maire.

Etaient présents : Mmes, Mrs : GENDROT Daniel ; ROUSSOULIERES Christine ; LEMOINE Gérard ;
BRUNEAU Dominique ; PIAT Christian ; BOURGEAULT Jean-Claude ; CLEMENT Pierre ; DAYON
Philippe ; PEUVREL Christine ; BOURET Rozenn ; THEPAULT Muriel ; PERRUDIN Magali ; DALMAR
Sandrine ; CLOLUS Estelle ; DUPERRIN-GOIZET Anne-Laure ; GROSDOIGT-TOUROUDE Mélanie.

Etaient excusé(e)s avec Pouvoir : DESHOUX Yvette (*Pouvoir à D. GENDROT*) ; LEROY Jean-
Michel (*Pouvoir à E. CLOLUS*).

Etaient absents excusé(e)s :

Etaient absents :

Secrétaire de séance : Madame Estelle CLOLUS

2017/05/003	Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
-------------	--

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal la démarche engagée par la Communauté de
communes de Moyenne Vilaine et Semnon et reprise par Bretagne porte de Loire
Communauté depuis le 1^{er} janvier 2017, en vue de l'adoption d'un Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi).

Monsieur le Maire invite Monsieur Jean-François RAULT, Chargé de mission Urbanisme au
sein des services de Bretagne porte de Loire Communauté, à présenter le Projet
d'Aménagement et de Développement Durable.

Monsieur RAULT rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement (PADD)
constitue une étape essentielle dans l'élaboration du PLUi, puisqu'il va constituer le socle sur
la base duquel devra être rédigé le PLUi.

L'élaboration du PADD est le résultat d'un travail engagé depuis janvier 2017 par l'EPCI, au
sein d'ateliers thématiques et de réunions associant les élus locaux, les personnes publiques
associées, les services de l'Etat, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Le PADD ayant fait l'objet d'un débat au sein du Conseil communautaire le 18 mai 2017, il
doit désormais être présenté et faire l'objet d'un débat, au sein de chaque Conseil municipal
des communes membres.

La procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH sont présentés,
notamment en matière de calendrier. L'approbation du PLUIH est programmée avant la fin
2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20
Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.
Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

Monsieur RAULT rappelle les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Le projet de PADD se décline autour des grands enjeux suivants :

- Grands enjeux en matière économique, déclinés selon les objectifs suivants :
 - o Créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
 - o Renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
 - o Assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
 - o Adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
 - o Saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles
- Grands enjeux en matière de cadre de vie, déclinés selon les objectifs suivants :
 - o Encourager l'usage de la voiture partagée
 - o Contribuer à l'animation des bourgs
 - o Favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
 - o Développer les déplacements doux
 - o Accompagner une campagne en évolution
 - o Concilier la trame verte et bleue et les pratiques
- Grands enjeux en matière d'habitat, déclinés selon les objectifs suivants :
 - o Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
 - o Avoir une plus grande maîtrise des opérations
 - o Accompagner les habitants dans leurs projets
 - o Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Retranscription des débats :

Concernant l'orientation générale de protection des paysages et des espaces naturels :

Monsieur Gérard LEMOINE, adjoint délégué au cadre de vie évoque la difficulté de faire appliquer la protection des haies. Celles-ci peuvent être détruites sans autorisation et souvent on s'en aperçoit trop tard. Par ailleurs, le public semble souvent méconnaître les règles de protection existantes et les démarches à engager.

Monsieur le Maire ajoute que le problème réside également dans la difficulté à sanctionner les abus.

Monsieur RAULT répond que le PLU permet, par un classement adapté, de protéger certains secteurs. L'application demande effectivement beaucoup de pédagogie. Il peut être demandé au propriétaire de compenser les destructions par de nouvelles plantations.

Concernant l'objectif de favoriser le développement local en développant l'emploi sur le territoire :

Madame Estelle CLOLUS intervient en disant que cela semble bien utopique : combien faudrait-il créer d'emploi sur le territoire pour éviter les déplacements vers la métropole rennaise ?

Monsieur RAULT répond qu'au vu des chiffres de 2013 il faudrait créer une proportion d'emploi local correspondant à environ 36,5 % de l'offre actuelle. Il faut voir que la répartition n'est pas la même selon les communes du territoire : ce qui apparaît effectivement un objectif inatteignable à CREVIN, peut sembler au contraire très réaliste pour les communes du sud du territoire.

Monsieur le Maire évoque la question des déplacements vers RENNES qui deviennent de plus en plus problématiques à certaines heures. L'augmentation des temps de trajet dus aux bouchons sur la RN137 rend la commune moins attractive. L'idée est de développer une voie dédiée pour le bus afin de le rendre plus attractif et plus compétitif.

Concernant l'objectif de soutenir l'activité artisanale en milieu rural :

Monsieur Pierre CLEMENT précise qu'obliger les artisans à s'installer dans des zones d'activités reviendrait à leur imposer des charges beaucoup plus importantes.

Monsieur le Maire précise que l'artisanat en campagne est peu développé sur la commune de CREVIN. Les artisans qui s'installent ou se développent sur la commune sont et seront invités à aller dans les Parcs d'activités, prioritairement. Ce d'autant plus qu'une entreprise souhaitant développer son activité trouvera davantage d'intérêt à s'installer dans un secteur adapté.

Monsieur RAULT ajoute que les questions liées aux flux de circulation, à la voirie, ou même à la transmission des entreprises posent problèmes lorsqu'elles sont en campagne. A l'inverse imposer à tous les artisans de s'installer dans les zones d'activités n'est pas une solution adaptée en toute circonstance car tous ne peuvent y investir.

Concernant l'objectif de valorisation du patrimoine bâti :

Monsieur le Maire fait valoir que le maintien du petit patrimoine apparaît comme un enjeu, mais sa mise en valeur apparaît souvent difficile.

Monsieur Gérard LEMOINE ajoute que ce bâti n'est pas toujours (ou n'est plus) sur les lieux fréquentés par la population, ni au bord des chemins de randonnée, afin de lui redonner une certaine visibilité.

Concernant l'objectif de répartition démographique par type de pôle :

Madame Estelle CLOLUS évoque le fait que le prix du terrain à CREVIN est plus élevé que sur les autres communes. Une harmonisation des prix lui semble souhaitable afin de permettre une répartition démographique adaptée.

Monsieur Gérard LEMOINE répond que le niveau des prix résulte de la loi de l'offre et de la demande...

Monsieur le Maire précise que pour parvenir à une maîtrise du coût des terrains, il conviendrait de mener une politique active de gestion du foncier, par anticipation, de nombreuses années à l'avance, et de cumuler des opérations d'aménagements publics avec des opérations privées.

Concernant l'objectif de concilier la trame verte et bleue et les pratiques :

Monsieur Christian PIAT, Conseiller municipal délégué au Fleurissement évoque les orientations en matières d'espace verts. Où sont décidés les pourcentages d'espaces verts dans le PLU, à quel moment, comment et pourquoi ?

Monsieur RAULT répond que ce travail sera fait lors de l'élaboration du règlement du PLUi.

Concernant l'objectif de permettre un parcours résidentiel complet :

Monsieur Gérard LEMOINE évoque la nécessité de prendre en compte l'enjeu du vieillissement et la difficulté de trouver des places en maison de retraite. Pour ce faire il apparaît souhaitable selon lui d'accompagner la création de nouveaux établissements pour développer l'offre existante.

Concernant la problématique du stationnement des poids lourds :

Monsieur le Maire évoque enfin une question qui a déjà été évoquée en Conseil communautaire mais qui n'est pas mentionnée au PADD : la prise en compte de la problématique du stationnement des poids lourds.

Alors que le projet ancien de création d'une aire de stationnement le long de la RN 137, sur la commune de POLIGNE a été abandonné, il serait souhaitable qu'un emplacement adapté soit positionné dans le PLUi afin que puisse être réalisé un équipement de ce type.

Il n'y a en effet pas d'autres aires de repos entre NANTES et RENNES que l'aire du Hil, située à l'entrée de RENNES. Les poids lourds qui circulent sur la route des Estuaires sont donc souvent amenés à stationner dans des endroits inadaptés, souvent dangereux, à proximité de la quatre voies.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

- *La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.*

Délibéré les jour, mois et an susdits.
 Pour extrait conforme au registre,
 Le Maire,
 Daniel GENDROT



CET ACTE PEUT ETRE CONTESTE	
Les voies de recours	Les délais
<u>Devant le Maire :</u> Le recours gracieux Pour ce recours, l'absence de réponse dans les quatre mois équivaut à un rejet de la demande.	Si le recours gracieux est présenté dans le délai de deux mois à compter de la publication, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
<u>Devant le Tribunal Administratif :</u> Le recours contentieux	Le recours contentieux doit être présenté dans les deux mois à compter de la publication de l'acte. Il est précisé que, sous peine d'irrecevabilité, tout recours contre cette décision devra être accompagné, soit de la justification du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle, soit du règlement d'une somme de 35 € au titre de la contribution à l'aide juridique, conformément aux dispositions de l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts, et du décret n° 2011-1202 du 28 septembre 2011.

République Française

Département d'Ille et Vilaine

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE ERCÉ EN LAMÉE**

Nombre de Conseillers

Municipaux :

En exercice 12

Présents 9

Votants 9

Séance du 25 septembre 2017

L'an deux mil dix-sept

le vingt-cinq septembre à vingt heures trente

**le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement
convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le
lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Patrick
DERVAL, Maire.**

Date de la convocation

19 septembre 2017

**Présents : MM Derval Patrick, BERTIN Isabelle,
MARTIN Rémy, HUBERT Armelle, ÉON Christophe,
BERTHIAUX Gwénaél, FILATRE Félicien, LE MÉE
Philippe, PAITEL Patricia, formant la majorité des membres en
exercice.**

**Absents excusés : BARBIER Laurent, CHESNOT Cécile,
HARDAT Bénédicte.**

Mme Isabelle BERTIN a été nommée secrétaire de séance.

Objet de la délibération

N°2017-10-03

**Validation du compte-rendu du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement
Durables du 19 juin 2017**

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme-environnement auprès de Bretagne Porte de Loire Communauté, leur a présenté lors du conseil municipal du 19 juin 2017 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fait partie du travail d'élaboration d'un PLUIH au sein de la communauté de communes. 8 élus étaient présents.

Voici le compte rendu de cette présentation :

M. RAULT rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est l'expression politique et la concrétisation d'une réflexion menée grâce aux ateliers thématiques, aux réunions publiques et aux débats au sein des Conseils municipaux des communes du territoire. Tout cela est réalisé en partenariat avec les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

I/ L'économie : renforcer la viabilité du territoire

Ces enjeux de territoire se déclinent selon les objectifs suivants :

- permettre à l'agriculture de prospérer : préserver les ressources foncières et limiter les constructions neuves hors centre-bourg, avec la création limitée de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées, c'est à dire hameaux constructibles en campagne). Exemple : les Croix Brault, la Fleuriais
- renforcer la capacité d'accueil des entreprises. Pour cela il faudra notamment recenser les besoins de création de STECAL activités en campagne.
- assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités
- adapter l'offre des commerces et services : maintenir l'offre des centres-bourg
- valoriser les ressources : tourisme vert, développement durable

II/ Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout

- Identifier le patrimoine bâti, qu'il soit inscrit ou classé au titre des monuments historiques (il n'y en a pas sur la commune) ou simplement recensé (petit patrimoine : fours, calvaires, puits, ...).
- Instaurer un permis de démolir, afin d'éviter tout dommage hâtif.
- Développer les trames bleues, trames vertes suite au Grenelle de l'environnement.
- Arrêté de protection de biotope dans l'église d'Ercé-en-Lamée (=protection des chauves-souris)

Les enjeux se déclinent comme suit :

- appuyer les dessertes, l'accès aux services des bourgs
- animer les bourgs
- favoriser l'accès aux équipements numériques
- développer les déplacements doux (favoriser la découverte du territoire)
- accompagner une campagne en évolution (valoriser le patrimoine / oser l'alliance entre l'ancien et le contemporain...)
- concilier l'aménagement du territoire avec la trame verte et bleue

III/ L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants

Il y a eu une croissance forte ces 10 dernières années (630 nouveaux habitants par an entre 1999 et 2013). De 3 à 4% de croissance annuelle, aujourd'hui nous sommes à 1% (« retour à la normale »).

En lien avec les objectifs du SCOT, Ercé-en-Lamée appartient aux pôles de proximité, ainsi la commune a un objectif de construction de 11 logements par an soit + 544 habitants (horizon 2035) avec en moyenne 2,5 personnes par ménage et un taux de croissance de 1,5%.

Les enjeux sont donc multiples :

- être capable d'accueillir de nouveaux habitants
- avoir la maîtrise des opérations et limiter la consommation d'espaces
- accompagner les habitants
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Retranscription des questions et échanges :

Mme PAITEL : Les limitations du nombre de STECAL activité en campagne, limiteront-elles le développement des artisans et obligeront-elles les artisans à s'installer en Parc d'activités ?

M. RAULT : Oui, seuls les artisans identifiés en campagne et pour lesquels un STECAL activité sera créé pourront se développer et construire des bâtiments d'activités. Pas de nouvelle création possible. Ainsi les artisans devront s'installer en zone d'activité, comme aux ajoncs d'or par exemple où près de 3 ha sont disponibles sur la commune.

Mme PAITEL : Quelle possibilité d'extension des commerces en centre-bourg ?

M. RAULT : Oui, dans le périmètre de centralité des bourgs, le commerce de proximité pourra se développer

Mme BERTIN : D'après elle, les objectifs du PLUI sont proches de ceux du PLU de la commune, relativement récent.

M. RAULT : Oui et non, le PLUI reste un PLU, mais le PLUI va plus loin en matière de limitation de l'extension urbaine et divisera par 2 les surfaces en 1AU/2AU. Il protège également mieux l'environnement, limite l'urbanisation en campagne... Ceci répondra aux nouvelles exigences en matière réglementaire et aussi par rapport au SCOT. Il traitera aussi plus la question de l'habitat (PLUIH).

M. BERTHIAUX : Pas de limites pour artisans en centre-bourg (zone U) ? Pourtant, les extensions et les cheminements de marchandises seraient moins gênants en campagne.

M. RAULT : Oui et non, dans certains zonages des bourgs il pourra être permis la destination artisanat, sous conditions à discuter. La question des flux et transports est importante, que ce soit dans le bourg ou en campagne. Les livraisons et les flux pour les activités ne sont pas toujours plus simples sur les routes de campagne. Il faut également tenir compte des éventuelles nuisances des activités sur l'agriculture et sur les riverains.

M. BERTHIAUX : Problème éventuel de limitation du nombre de STECAL artisanales, car il y a de nombreux artisans sur Ercé.

M. RAULT : Il faudra tout d'abord recenser les activités, leurs besoins... en fonction de cela des choix seront à faire. Toutes les activités non agricoles en campagne ne sont pas destinées à se développer et toutes ne nécessiteront pas forcément de nouvelles constructions.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- APPROUVE le compte-rendu du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu lors du conseil municipal du 19 juin 2017, tel que présenté ci-dessus.
- AUTORISE le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Adopté. Pour extrait conforme à l'original.

Le Maire.



Certifié exécutoire
par le Maire compte
tenu de la réception
en Préfecture
le : .../.../...
et de la publication
le : .../.../...

OBJET : PADD - Débat

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu la loi n°82-623 du 22 juillet 1982 modifiant et complétant la loi n° 82-213 précitée,

Dans le cadre du PLUIH, pour mémoire, le PADD a été débattu le 26 juin 2017 en Conseil Municipal dont voici la synthèse:

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de Grand-Fougeray – 26 juin 2017

16 élus présents

Introduction présentée par M Yvon MELLET.

M Yvon MELLET, Président de Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC), rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

La commune de Grand FOUGERAY est un pôle secondaire avec un dynamisme économique et un développement important.

Retranscription des débats :

I) Parcs d'activités :

- M. Mellet explique qu'il y aura trois parcs d'activités (PA) principalement sur BPLC : Crevin, Bain de Bretagne et Grand-Fougeray. Seulement le parc de Crevin est déjà saturé et l'entreprise Faurecia serait sur le départ. Comment allons-nous gérer ce départ.
- M. Lorandel demande qui sont les propriétaires des locaux ?
- M. Mellet informe que la société Faurecia est propriétaire des terrains. Concernant le parc d'activité de Bain de Bretagne il y a déjà 60% de réservations. ce qui nécessite une disponibilité foncière à Grand Fougeray il faut donc faire une révision du SCOT pour permettre l'extension du Parc d'Activité de Grand Fougeray. Même si il existe des outils juridiques en cas de projet imminent comme la déclaration de projet.
- M. Bégouin demande alors si cet outil vaut pour un projet global ou juste une entreprise
- M. Mellet explique qu'il s'agit bien d'un projet global
- Mme Dréan relève qu'il faudrait adapter le règlement de chaque PA par exemple à Grand Fougeray, il n'y a pas la possibilité de construire un d'hôtel mais à Bain de Bretagne oui
- M. Le Maire, Alain David énonce aussi l'attention qui sera porté à choisir des nouvelles entreprises qui auront un bon ratio emploi / densité
- Mme Dréan souligne qu'effectivement aujourd'hui la législation est assez stricte avec la consommation habitat alors qu'au final la consommation foncière économique est bien plus consommatrice et qu'elle est peu réglementée
- M. Jutel remarque aussi qu'il faut se baser sur les retombées économiques

II) Haies bocagères

- M. Mellet évoque qu'un recensement des haies bocagères sera effectuée au niveau intercommunalité
- M. Jutel se demande qu'elle sera le niveau de protection et qu'à 80% la Politique Agricole Commune (PAC) a déjà recensé l'ensemble des haies.

- M. Rault explique que ce recensement est plutôt fait dans un esprit d'objectif d'outil de protection
- Mme Jourdan s'interroge alors sur la méthode utilisée pour le recensement
- M. Rault explique la méthode de travail envisagé : dans un premier temps diagnostic par photos aériennes puis après sur place avec des élus

III) Ligne LGV

- M. Mellet se pose la question de la LGV si elle aura une influence sur notre territoire

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

Depuis cette date le PADD a évolué : Précisions sur le SCOT, suppression de la partie relative à l'aéroport Notre Dame des Landes....

Sur proposition de Monsieur le Maire le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide:

DE VOTER cette délibération afin de formaliser la tenue du débat sur le PADD

DE DIRE que la présente délibération sera inscrite au registre des délibérations municipales.

POUR EXTRAIT CONFORME
GRAND FOUGERAY, le 5 FEVRIER 2019

LE MAIRE
Bernard CHAUVIN



CONSEIL MUNICIPAL DU 4 FEVER 2019

SEANCE DU : 04 février 2019
CONVOCATION DU : 28 janvier 2019
DATE DE TRANSMISSION AUX CONSEILLERS : 28 janvier 2019
DATE D'AFFICHAGE : 28 janvier 2019
SOUS LA PRESIDENCE DE : M. Bernard CHAUVIN, Maire

Nombre de conseillers : 19

- * en exercice : 19
- * présents : 14
- * absents : 5 (dont 3 procurations)

L'an deux mil dix-neuf, le quatre février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-FOUGERAY, s'est réuni en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du 28 janvier 2019, sous la présidence de M. Bernard CHAUVIN, Maire.

La séance a été ouverte sous la présidence de Mme Nadine DREAN,

MEMBRES PRESENTS :

Mme DREAN Nadine - M. LE BRAS Jean - M. LORANDEL Bertrand - Mme JOURDAN Valérie - M. PLOTEAU Christophe - M. BEGOUIN Paul - Mme BIORET Marie-Anne — Mme HUNAULT Céline - M. JUTEL Joël - Mme MOREAU Marie-Madeleine - OLIVIER Marie-Noëlle - M. BONNAFONT Bernard - Mme CAVE Anne - - M. LOUAPRE Jean-Marie
FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE

MEMBRES EXCUSÉS ET REPRESENTES :

M. CHAUVIN Bernard représenté par Mme DREAN Nadine
Mme GUIBERT Carole représentée par Mme OLIVIER Marie-Noëlle
M. MOISDON Franck représentée par M. LE BRAS Jean

MEMBRES EXCUSÉS :

M. DULIN Jean-Michel
Mme ROY Denise

MEMBRES ABSENTS :

Néant

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme BIORET Marie-Anne a été élue secrétaire de séance, à l'unanimité.

Approbation du compte-rendu de séance en date du 17/12/2018, à l'unanimité

18 JUIL. 2017

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2017-050**



**PREFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE**

Nombre de Conseillers :

en exercice 15

présents 11 + 4 pouvoirs

L'an deux mil dix-sept, le vingt-neuf juin, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LA DOMINELAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur BERTON Jean-Éric, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 23 juin 2017

OBJET : PADD – Projet d'aménagement et de développement durable

PRESENTS : M. BERTON – Mme LUCAS – M. HAUTOIS – Mme MORICEAU – M. TRIHAN – M. HAMON – M. LEGER – M. GOULET – Mme LEMOINE – Mme SEGAUD – Mme RUELLEUX

**ABSENTS : Mr TACHÉ a donné procuration à Mme LUCAS
Mme FREZOULS a donné procuration à M. BERTON
Mme TRIHAN a donné procuration à M. Jean TRIHAN
Mr ROUL a donné procuration à Mme SEGAUD**

Madame Catherine LUCAS a été élue secrétaire

Dans le cadre de la mise en place du Projet d'Aménagement et de Développement durable, Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'un débat sur le PADD doit avoir lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté et Mme MOUTEL, Vice Présidente en charge du PLUIH présentent au Conseil municipal les grandes lignes du projet et précisent qu'un règlement commun avec des options pour les communes doit être établi fin 2018 et que l'approbation du PLUIH interviendra au plus tard fin 2019.

Après avoir énuméré les trois axes principaux du projet (l'économie, le cadre de vie et l'habitat), Madame MOUTEL évoque quelques statistiques d'occupation sur l'ensemble du territoire et notamment l'existence de 1 000 hameaux sur les 20 communes. Elle rappelle qu'il existe une loi nationale, la loi DUFLOT qui préconise la densification des bourgs et que les communes se doivent de l'appliquer. Elle rajoute entre autre que 2 500 ha de terres agricoles disparaissent, dans le département, chaque année

Monsieur BERTON précise que le développement dispersé (construction en hameau) a contribué à l'accroissement de la population sur la commune de la Dominelais.

Jean-François RAULT précise qu'il restera possible de construire dans les dents creuses de 2 hameaux, celui de la Groussinai et celui de la Dévalerai. Lorsque celles-ci seront remplies, il ne sera plus possible de construire dans les villages. Il faudra attendre alors une révision du PLUIH pour évoquer l'idée de constructions neuves en campagne.

Jean-François RAULT précise que sur le bourg de la Dominelais, il existe un potentiel de densification.

Concernant la **vie économique** du territoire, Annie MOUTEL précise qu'une zone artisanale doit remplir plusieurs conditions. Elle doit faire 2ha au plus, être raccordée à l'assainissement et proche de la voie rapide ou d'une départementale importante.

Jean-François RAULT rajoute que plusieurs zones artisanales existantes ne sont pas remplies et pour répondre à Monsieur BERTON quant à son souhait éventuel de construction d'une zone artisanale sur la commune de la Dominelais, il répond de façon négative puisque cela n'a pas été discuté dans le cadre du SCOT et que les élus communautaires n'en ont pas exprimé l'ambition.

Florence SEGAUD interroge les intervenants sur le fait que certaines entreprises disposent de beaucoup de terrain et que cela va à l'encontre de l'objectif de préservation des terres agricoles et de celui de la densification.

Monsieur BERTON lui répond en affirmant que certaines entreprises pour des raisons de sécurité ne peuvent pas s'implanter à proximité immédiate d'une autre, que d'autres bénéficient de plus d'espace en prévision d'un agrandissement

Annie MOUTEL rajoute que pour réduire l'espace, il existe des parkings communs dans les zones activités.

Annie MOUTEL affirme qu'un recensement des exploitations agricoles a été réalisé sur le territoire et que celui des artisans reste à faire. Elle rajoute qu'il n'y aura pas de nouvelle structure d'artisan en campagne mais que celles existantes pourront être renforcées. Des dérogations aux entreprises de travaux agricoles pourront être accordées en campagne mais un artisan qui souhaite s'installer devra aller en zone d'activité.

Annie MOUTEL souhaite conserver les commerces dans les bourgs et affirme que ceux de moins de 300 m2 resteront dans les bourgs et n'iront pas en zone d'activité. Elle prend aussi l'exemple d'un commerçant qui part en retraite sans trouver de repreneur et précise que dans un délai de 5 ans, il sera impossible pour le propriétaire de transformer son local commercial en habitation.

En matière d'habitat, Monsieur BERTON interroge les intervenants quant à la possibilité de construire un hôtel dans le bourg de la Dominelais. Il souhaite que les villes phares comme Bain de Bretagne, Le Grand-Fougeray ou Crevin ne fassent pas l'unanimité en la matière.

La Zone de Château-Gaillard n'est pas favorable pour recevoir des commerces de restauration ou d'hôtelleries.

En matière d'habitat, Annie MOUTEL informe le conseil municipal qu'un recensement des bâtiments non habités en pierre doit être réalisé.

Pour tout ce qui concerne par exemple, les granges ou les écuries laissées à l'abandon, il est fortement conseiller d'inciter les propriétaires à changer la destination de leur bâtiment en habitation à défaut de pouvoir le faire par la suite.

Il sera accordé aux communes une moyenne de construction de 15 logements par an.

Jean-François RAULT précise à Mickaël HAUTOIS que les CUMA auront la possibilité de construire en zone agricole.

Les anciens bâtiments agricoles non utilisés devront en cas de changement de destination faire l'objet d'une déclaration en Mairie et passeront devant une commission départementale (CDPENAF) au risque que celui-ci soit refusé. La motivation devra être soutenue pour que la demande aboutisse positivement.

Intervention de Catherine LUCAS qui préconise qu'à l'instar des anciens commerces, qu'un laps de temps de 5 ans soit accordé à un bâtiment agricole non occupé (hangar par exemple) en vue d'une utilisation future différente.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération

CERTIFIE EXECUTOIRE

Le Maire,

Reçu en Préfecture de

Rennes le :

Publié ou Notifié

Jean-Éric BERTON



BERP

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

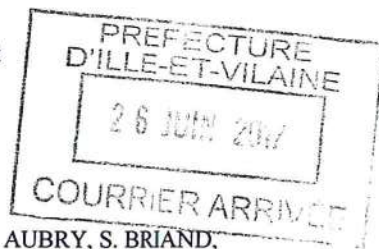
L'an deux mil dix-sept, le 8 juin à vingt heures.
le Conseil Municipal de la commune de La Noë-Blanche dûment
convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la
présidence de **Mme GARDAN** Christine, Maire.

En Exercice : 13

Présents : 11

Votants : 11

Date de convocation : 02/06/2017.



PRÉSENTS: C. GARDAN, R. FRASLIN, A. BRIEUC, F. MARTIN, S. AUBRY, S. BRIAND,
F. DESCHAMPS, C. DUHAUTOY, A. GENOUEL, J. LASNIER, O. MIGOT formant la majorité des
membres en exercice.

ABSENTS EXCUSÉS : P. GAREL

ABSENT : G. VALLÉE

PROCURATION :

Madame Françoise DESCHAMPS a été élue secrétaire de séance.

1 ■ Urbanisme.

- PLUI – Débat sur le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD), présentation par la
Communauté de Communes.

Introduction présentée par Mme MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de
Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet,
l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec
l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires
institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de
travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres
de la Communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté
l'accompagne pour présenter au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments
qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de
calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 Communes de la
nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'objectif de densification :

M. Genouel demande si à termes les élus locaux ne seront pas obligés de faire des immeubles de 3, 4 étages et plus
dans les petites communes.

JF Rault explique que la densification peut se faire de différentes manières (division de terrains, maisons de bourgs,
maisons mitoyennes...) et que les immeubles seront principalement adaptés pour les pôles principaux afin d'atteindre
les objectifs de densité et diversifier l'offre en logements.

Mme Moutel rappelle que les potentiels identifiés sur la carte n'imposent pas aux particuliers de construire, et à
l'inverse les terrains qui ne sont pas identifiés dans le bourg pourront faire l'objet de divisions et d'une densification.

2/ Concernant le maintien ou le développement de l'offre commerciale dans les bourgs :

Mme Gardan demande si dans sa commune il pourra être créé des cellules commerciales.

JF Rault lui répond que oui, comme dans l'ensemble des bourgs, en adéquation avec les orientations du SCOT, et les périmètres de centralité qui seront définis. Il indique également que l'implantation de cellules commerciales dépend aussi du foncier, du bâti disponible et du dynamisme local.

3/ Concernant la préservation des haies dans le PLUI

M. Migot demande si cela impliquera que les personnes devront demander une autorisation pour abattre les arbres.

M. Lasnier s'interroge sur l'opportunité et l'efficacité de ce type de mesure. Il rappelle que cela existe déjà en partie dans le PLU mais que généralement ce n'est pas respecté.

M. Frasin ajoute que pour les élus ce n'est pas évident de faire respecter cette règle car bien souvent ils constatent que le mal est déjà fait et que les arbres sont à terre.

Mme Moutel rappelle que l'idée est de ne pas « classer les haies » (en EBC espaces boisés classés ; interdisant notamment le défrichement) pour ne pas figer l'évolution du bocage.

JF Rault complète en disant qu'il s'agira d'avoir une protection souple pour l'ensemble du bocage qui permettra aux élus d'avoir un droit de regard sur les projets. Les personnes souhaitant arracher une haie et/ou détruire un talus seront invitées à déposer une déclaration préalable avant travaux en mairie. Ensuite cela permettra d'accompagner ces éventuels arrachages par des plantations compensatoires, via la politique bocagère de la Communauté de communes.

4/ Concernant la production de logement sociaux

M. Briand demande pourquoi sur les pôles de proximité il n'y a pas d'objectifs fixés de production de logements locatifs sociaux. Il considère que la répartition des logements sociaux sur l'ensemble des communes serait une bonne chose.

JF Rault indique que les chiffres du PADD sont une base de travail qui reprend les orientations du SCOT et que rien n'empêchera les élus locaux de fixer des objectifs plus ambitieux dans les OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui seront mises en place sur chaque secteur d'extension (futurs zones 1AU).

Mme Moutel réaffirme l'importance de développer l'offre en logements (sociaux) « conventionnés » permettant d'offrir des logements à loyer modéré pour que les jeunes restent et s'installent sur les communes, à proximité de leur famille ou que les retraités aux pensions modestes puissent se rapprocher des commerces et services et disposer de logements adaptés.

5/ Concernant la rénovation des ruines ou bâtiments dégradés.

M. Briand demande jusqu'à quel niveau de dégradation les bâtiments existants pourront être rénovés. Il évoque des critères courants : présence d'une cheminée, d'une partie au moins de la toiture et/ou d'un nombre suffisant de murs...

JF Rault indique que ce point sera vérifié et pris en compte par la suite.

6/ Concernant l'accueil d'habitants sur l'ensemble du territoire.

M. Lasnier souligne l'ambiguïté du terme « l'ensemble » du territoire. Il rappelle que le projet ne permet pas d'accueillir de nouvelles constructions dans les hameaux, même dans les dents creuses (pourtant inexploitable car trop petites et enclavées). Or cela éviterait de consommer des terres agricoles et diversifierait l'offre en logements.

JF Rault précise qu'il faut entendre le terme de la manière suivante : répartir l'accueil de population sur l'ensemble des communes du territoire. Il rappelle que l'urbanisation dans les hameaux est désormais très contrainte par la loi, mais que des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) pourraient être déterminés sur 1 ou 2 hameaux, en fonction des critères (absence d'exploitation agricole en activité, capacité d'accueil suffisante, ...). Il souligne que cet élément a été abordé plusieurs fois avec les élus mais que pour le moment sur la commune le choix était de privilégier le développement du centre bourg. Rien n'est figé à ce stade et les élus peuvent en reparler entre eux et proposer après l'été, la création ou non de STECAL. Cette proposition sera étudiée puis devra passer en CDPENAF pour validation.

7/ Concernant les changements de destinations

Les élus soulignent que peu de cas de ce type existent sur leur commune mais qu'ils préciseront le recensement pour ne pas oublier de bâtiments. **M. Lasnier** souligne la difficulté de déterminer si les bâtiments repérés ne sont pas déjà considérés actuellement comme habitation (même s'ils ne sont plus utilisés comme tels).

8/ Concernant les artisans en campagne

Mme Moutel rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

JF Rault, rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activités nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire. Selon eux il existerait peu d'activités artisanales présentes en campagne sur leur commune mises à part quelques entreprises de travaux publics et travaux agricoles.

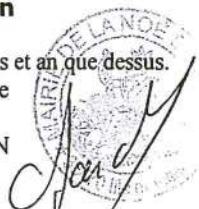
– Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

– **La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération**

CERTIFIÉ EXECUTOIRE
RECU EN PREFECTURE le :
Publié ou notifié le
Christine GARDAN

Fait et délibéré en Mairie le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,
Christine GARDAN



Département
ILLE ET VILAINE
Arrondissement
REDON
Commune
LA BOSSE DE BRETAGNE
DATE DE CONVOCAION
14.06.2017
DATE D’AFFICHAGE
de la délibération
29.06.2017
NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice 13

Présents 13

Votants 13

Débat sur les orientations
générales du Projet
d’Aménagement et de
Développement Durables.

2017 – 036

Affaire inscrite à l'ordre du
jour.

L'an deux mil dix sept

Le 20 juin à 20H30

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à
la Mairie en séance publique sous la présidence
de Mme GESTIN Nathalie, Maire.

Étaient présents :

GESTIN N – POSSON S – BAZIN B – PERRÉ P –

LUNEL J-C – COUSSOT V – LEMOINE A –

DUDOUS P – COUPEL F – BALDINI S – PIOLINE M –

PICHARD S – DEROCHE B –

Absent :

Absent excusé :

Mme PIOLINE Muriel a été élue secrétaire.

**Débat sur les orientations générales du Projet
d’Aménagement et de Développement Durables.
2017 – 036**

Madame Le Maire rappelle qu'un débat doit être
organisé au sein du Conseil Municipal avant l'arrêt du
projet de PADD afin d'y débattre sur les orientations
futures du dit PADD.

Madame Le Maire procède donc a l'information du
Conseil Municipal et ouvre le débat sur la proposition
de PADD.

Mme Le Maire introduit le débat en précisant que les
orientations du PADD s'articulent autour de quatre
priorités. Les grands axes du PADD sont les suivants :

- Le contexte

Bretagne porte de Loire Communauté est née au 1^{er}
janvier 2017 de la fusion entre les ex Communautés de
Communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays
de Grand-Fougeray. Dès 2016, les 20 communes ont
engagé un travail partenarial afin d'anticiper la
compétence PLUi.

La décision d'élaborer un PLUiH du 17 décembre 2015
(réitérée à l'échelle de la nouvelle intercommunalité par
délibération complémentaire du 2 mars 2017) avait
notamment pour objectifs de :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur;
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme;
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la loi (Grenelle II, ALUR...);
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine,....;
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

Des objectifs plus ciblés en matière de développement économique (zones d'activités, centres-bourgs, etc.), d'habitat (logements à vocation sociale, densification et renouvellement urbain, logements anciens, etc.), de déplacements (mobilités alternatives à la voiture individuelle, etc.) et d'environnement (trame verte et bleue, gestion de la ressource en eau, etc.) ont également été formulés.

La première étape de la démarche a consisté en la réalisation du diagnostic du territoire et la mise en évidence des enjeux pour son aménagement futur. C'est sur ces bases que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été formulées.

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD:

- «Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Le PADD expose « l'économie générale » du PLUiH et fixe ainsi les grandes actions que la Communauté de communes doit accomplir dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce projet concerne l'évolution du territoire intercommunal dans son ensemble. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et aux besoins de la Communauté de communes.

- Trois orientations pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire

Le PADD intercommunal a fait l'objet de trois tables rondes avec les acteurs locaux et d'un échange avec les personnes publiques associées. Le projet de PADD est composé de trois grandes orientations thématiques (sur l'économie, le cadre de vie, l'habitat), elles-mêmes déclinées en plusieurs axes.

- **Renforcer la viabilité du territoire**
 - *L'agriculture : créer les conditions favorables au maintien de l'activité*
 - *Les parcs d'activités : renforcer les capacités d'accueil*
 - *L'accueil des entreprises : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités*
 - *Les commerces et les services : adapter l'offre à l'armature territoriale*
 - *Les ressources : saisir les opportunités locales*
- **Faire de l'identité rurale un atout**
 - *Les déplacements vers l'extérieur: encourager l'usage de la voiture partagée*
 - *Les bourgs: contribuer à l'animation des bourgs*
 - *Les équipements : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants*

- *Les déplacements sur le territoire* : développer les déplacements doux
- *Les paysages construits* : accompagner une campagne en évolution
- *La trame verte et bleue* : concilier la trame verte et bleue et les pratiques
- **Mieux répondre aux attentes des habitants**
 - *Le développement urbain* : Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
 - *La construction neuve*: Avoir une plus grande maîtrise des opérations
 - *L'animation de la politique de l'habitat* : Accompagner les habitants dans leurs projets
 - *Les besoins spécifiques* : Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Le projet complet de PADD a été transmis aux conseillers municipaux pour que chacun puisse en prendre connaissance dans le détail, préalablement au débat.

Le même projet a fait l'objet d'un premier débat en conseil communautaire le 18 mai 2017. Les échanges ont notamment porté sur les remarques émises par les personnes publiques associées et sur des éléments de précision à apporter au document.

Le conseil municipal de chaque commune doit désormais débattre des orientations générales du PADD. Des questions peuvent être préparées en avance par les élus pour animer le débat.

A l'issue du débat, le projet de PADD pourra être amendé si besoin pour prendre en compte les échanges ayant eu lieu. L'objectif est d'enrichir ce document et de vérifier qu'il correspond au mieux aux enjeux d'urbanisme liés au territoire et à l'intérêt général.

La suite de la procédure

L'élaboration du PLUiH se poursuivra de manière à élaborer les autres pièces du dossier du PLUi : le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, le programme d'orientations et d'actions, etc., en cohérence avec le PADD débattu.

Au terme de la phase d'études, le conseil communautaire devra tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLUiH. Il sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Une procédure d'enquête publique sera ensuite organisée.

Le projet de PLUiH, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées, de celles formulées par le public durant l'enquête publique, ou encore des conclusions du commissaire enquêteur, sera enfin approuvé par le conseil communautaire

Les observations durant le débat ont été les suivantes :

L'ensemble des élus :

Soulignent l'aberration de refuser à un artisan ayant actuellement son activité dans un hameau d'agrandir dans le futur ses bâtiments professionnels. De même qu'il est injuste pour nos petites communes de refuser l'installation d'un artisan dans un hameau.

L'obligation de créer le siège social de l'entreprise dans une zone artisanale est une contrainte qui risque de faire fuir les artisans de nos campagnes. Les élus soulignent qu'il est inéquitable de protéger certaines activités plus que d'autres. Par exemple, l'activité agricole est protégée (extension de bâtiments professionnels possible, alors qu'un plombier qui souhaiterait agrandir son entrepôt ou créer un nouveau bâtiment se le verrait refuser).

L'ensemble des élus

Indiquent leur surprise quant à l'obligation pour les commerces en dessous de 300m² de devoir rester en centre ville. Ils pensent que l'offre et la demande ne sera pas forcément en adéquation.

Mr RAULT précise que cette réglementation s'adaptera au territoire (selon locaux disponibles).

Concernant le maintien d'un commerce en milieu rural, les élus précisent que le discours est beau mais que dans les faits, les petites communes ne sont absolument pas aidées pour conserver le dernier commerce de la commune.

L'interdiction de changement de destination de 3 à 5 ans (à savoir si pas d'acquéreur pour un commerce, impossibilité d'être vendu en maison d'habitation), interpellent les élus car cette décision est difficile à prendre dans une petite commune et injuste pour le propriétaire. Mr RAULT précise que le choix de la durée d'interdiction de changement de destination n'est pas encore validé et que l'intérêt de la collectivité passe avant l'intérêt personnel. Il fait remarquer que si l'emplacement est intéressant, il est préférable de

mettre cette règle en application afin de conserver le commerce. Toutefois, il sera peut-être possible de laisser au choix des communes d'appliquer ou non cette règle.

Un élu s'interroge sur le nombre de logement à l'hectare et trouve excessif pour une petite commune d'avoir 15 à 17 logements à l'hectare.

Mr RAULT précise que la règle est imposée par le SCOT et que c'est une moyenne. Certaines parcelles pourront accueillir moins de logement et d'autres plus. L'idée est de développer l'habitation dans les bourgs et non en extension de ceux-ci afin d'éviter le grignotage des terres agricoles.

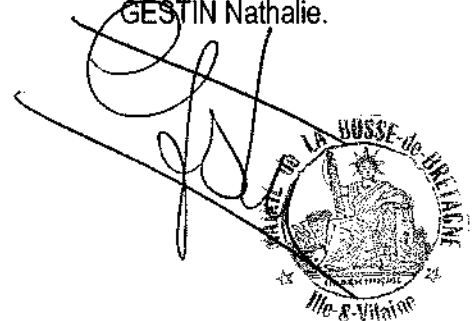
Madame Le Maire précise que limiter l'extension permet de minimiser les frais de raccordement aux réseaux qui sont à la charge de la commune (assainissement, eau, électricité). Mais Madame Le Maire souligne que sur une commune comme la nôtre l'extension proche du bourg est nécessaire pour son développement.

Les élus approuvent le travail qui est fait pour inciter les bailleurs à construire des logements subventionnés dans les petites communes lorsque des contrats de constructions leurs sont accordés avec les grandes communes.

Les élus sont satisfaits des logements subventionnés qui sont gérés par NEOTOA. Ce dispositif permet d'accueillir des familles avec des enfants pouvant être scolarisés dans notre école. Cela participe au développement de la commune.

Mr RAULT précise que le conseil municipal garde le pouvoir sur sa commune.

Pour copie conforme,
Le Maire,
GESTIN Nathalie.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 avril 2018

Nombre de conseillers en exercice : 14
Présents : 10
Votants : 12

L'an deux mille dix-huit, le 11 avril, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de La Couyère, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Madame Jacqueline SOLLIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 03/04/2018

Présents : Mmes SOLLIER Jacqueline, CORNU Anne, CARON Jacqueline
MM.THÉAUDIERE Eric, BARRÉ Roger, HEUDIARD Bruno, HIREL
Gérard, DUVAL Guillaume, DUTEIL Eric, Mme GUÉRIF Martine

Absents excusés : MM. VERGER Stéphane, BRILLET Louis, GICQUEL
Stéphane

Absente : Mme BIGOT Paméla

M. BRILLET et M. VERGER donnent pouvoir à Mme SOLLIER
Secrétaire : Mme CARON Jacqueline

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :

Mme le Maire rappelle au Conseil Municipal l'intervention de Mme Annie MOUTEL concernant le PADD.

Introduction présentée par Mme MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'objectif de densification :

La densification répond à objectif de limiter la consommation de terrains agricoles et de valoriser du terrain non occupé dans le centre bourg.

2/ Concernant le cadre de vie :

Les élus souhaitent un recensement du petit patrimoine : fours, puits...

Mme Moutel indique que cet inventaire avait été fait par le Pays des Vallons de Vilaine dans les années 2005. Si les élus le souhaitent ils peuvent repartir de cet inventaire, le vérifier et le compléter si besoin.

3/ Concernant la production de logement :

Mme Sollier demande pourquoi sur les pôles de proximité il n'y a pas d'objectifs fixés de production de logements locatifs sociaux. Il considère que la répartition des logements sociaux sur l'ensemble des communes serait une bonne chose.

Mme Moutel réaffirme l'importance de développer l'offre en logements (sociaux) « conventionnés » permettant d'offrir des logements à loyer modéré pour que les jeunes restent et s'installent sur les communes, à proximité de leur famille ou que les retraités aux pensions modestes puissent se rapprocher des commerces et services et disposer de logements adaptés.

Les objectifs seront fixés à l'initiative de chaque commune au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Si les élus de la Couyère le souhaite ils pourront afficher cet objectif.

Mme Sollier rajoute la nécessité de mettre en place un programme favorisant la construction et rénovation pour les primo accédant en mettant en place une prime. Cela permettrait par ailleurs de valoriser et de rénover le bâti ancien.

4/ Concernant l'habitat :

Les élus souhaitent accompagner les habitants dans leurs projets, favoriser les logements conventionnés pour les jeunes qui s'installent ainsi que le maintien des personnes âgées.

5/ Concernant les artisans en campagne :

Mme Moutel rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

Mme Moutel rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération



Le Maire,
Jacqueline SOLLIER

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 23 juin 2017

Nombre de conseillers en exercice : 15
Présents : 9
Votants : 9
Pour : 9

L'an deux mille dix-sept, le 23 juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Lalleu, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Mme DIGUE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 14/06/2017

Présents : MM.LASSALLE JAGAUT ETENDARD CLEMENT
Mmes. DIGUE MALEUVRE PRIME COTTIER NEVEU.

Absents excusés : Madame CROIXMARIE Caroline et Monsieur CHOLLET David.

Absents : Messieurs BARREL, LURTON et BOURDEAU puis Madame HAMON,

Secrétaire : Madame DIGUE Marie-Christine.

**DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)**

Introduction présentée par M. RAULT.

Monsieur Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD doit avoir lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Monsieur Jean-François RAULT, présente au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'objectif de densification :

Certains élus s'interrogent sur le nombre d'hameaux existant sur le territoire.

JF RAULT explique qu'il y a à ce jour 1000 hameaux sur le territoire dont 30 ne sont que constructibles, ce qui est exceptionnel

De plus, il est demandé quelle est la procédure pour faire un changement de destination de son bien ;

JF RAULT répond que pour réaliser cette procédure, il faut faire une déclaration préalable de changement de destination.

Il est précisé lors de ce débat qu'un répertoire des zones de la commune devra être réalisé au cours de cet été et avant fin septembre.

2/ Concernant les artisans en campagne

Certains élus se demandent ce que les entreprises déjà implantés deviendront ?

JF RAULT répond qu'il faudra voir si dans le futur les entreprises pourront s'agrandir là où elles sont actuellement. Il faudra prévoir un inventaire des artisans et des entreprises.

JF RAULT rappelle aussi les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

JF RAULT, rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire. Selon eux il existerait peu d'activités artisanales présentes en campagne sur leur commune mises à part quelques entreprises de travaux publics et travaux agricoles.

4 / Concernant le tourisme

Les élus s'accorde qu'il faut soutenir le développement du tourisme vert et les gîtes.

5/ Concernant le petit patrimoine bâti

Certains élus posent des questions sur le devenir de leur patrimoine et de son cadre de vie.

JF RAULT précise qu'il faut cibler les bâtiments susceptibles d'avoir un passé historique et de les intégrer dans le PLUIH comme patrimoine et donc d'interdire la démolition pour la revente de pierre.

Un document existe déjà en Mairie dont l'inventaire du petit patrimoine bâti. Le recours à l'architecte conseil du Conseil Départemental peut être utile pour voir les règles qui se rattachent à de tels bâtiments et faire un diagnostic.

6/ Concernant la production de logement sociaux

JF RAULT précise à ce sujet qu'il faudra se réfléchir sur ces logements adaptés.

Mme COTTIER précise qu'il y a quand même un problème de transports adaptés sur la commune.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

« La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération »

Le Maire,
DIGUE Marie-Christine

Département
ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement
REDON

Commune
PANCÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 09/06/2017

Année
2017_06_12

Objet de la délibération
Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI de Bretagne Porte de Loire Communauté

Nombre de conseillers		
En exercice	Présents	Votants
15	12	1

Date de la délibération
02/06/2017

Date de l'adoption
17/06/2017

Vote
Aucun
Pour : 0
Contre : 0
Abstention : 0

Affaire inscrite à l'ordre du jour

Transmis en Préfecture
Le : 07/07/2017

Publication ou notification
Le:07/07/2017

L'an 2017, le 9 Juin à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. PRINCEN Jean Marie, Maire

Présents : M. PRINCEN Jean Marie, Maire, Mmes : BOURHIS Isabelle, CHARTOIS Annick, DELAUNAY Annie, POINTET OMNES Pauline, ROLLAND Bérénice, SICOT Hélène, MM : BALAIS Cyril, GUINARD Pierre, PILARD Jean-François, TEILLARD Louis, TULANE Jean

Excusé(s) ayant donné procuration : Mmes : BELIN Béatrice à Mme CHARTOIS Annick, LE NAGARD Marie-Dominique à Mme BOURHIS Isabelle
Excusé(s) : Mme DRENIAUD Marie-Thérèse

Formant la majorité des membres en exercice

Secrétaire de séance : Mme DELAUNAY Annie

Objet de la délibération : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI de Bretagne Porte de Loire Communauté

M. Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des conseils municipaux de chacune des 20 communes membres de la communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, présente au conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique.

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

Les artisans en campagne ne pourront plus s'étendre. Seules le pourront les activités agricoles. Seule exception : repérer des « Stecal Activités » : les recenser, voir leurs besoins, et mesurer si un éventuel développement n'est pas contraire à l'environnement.

Intervention de M. TULANE : les stabulations peuvent-elles changer de destination ?

Réponse de M. RAULT : Aujourd'hui, les lois n'encouragent pas ce changement de destination vers des activités artisanales par exemple. On incitera très fortement l'artisan à s'installer en ZA. Des m² d'annexes seront possible en activités agricoles mais pas artisanales. Donc si besoin d'un local en plus, de stockage, pas de possibilité de construire en plus pour une entreprise artisanale (sauf stecal activité). M. RAULT apporte des précisions sur le développement et le maillage des ZA sur le territoire.

Intervention de M. BALAIS : question sur l'arrivée d'une grande entreprise comme une base logistique par exemple ?

Réponse de M. RAULT : il faut prévoir de la réserve foncière dans le PLUI. M. RAULT précise aussi ce que seront les complémentarités de zones : activités commerciales uniquement à Bain-de-Bretagne par exemple. Une fermeture d'entreprise doit rester, s'il y a reprise, une destination économique, commerciale. Les surfaces commerciales < 300 m² s'installeront dans les « bourgs » pour maintenir le dynamisme des centres urbains, notamment à Bain-de-Bretagne.

Intervention de Mme BOURHIS : Quel avenir sur l'usage de la gare routière à Bain-de-Bretagne ?

Réponse de M. RAULT : Une réflexion sera certainement menée. Des échanges ont lieu sur le sujet des déplacements des consommateurs et des stationnements.

II/ Présentation des grands enjeux en matière de cadre de vie

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- encourager l'usage de la voiture partagée
- contribuer à l'animation des bourgs
- favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants

- développer les déplacements doux
- accompagner une campagne en évolution
- concilier la trame verte et bleue et les pratiques

Eléments de contexte : prendre en compte les sites classés, remarquables etc. Le cadre paysager et naturel est majoritaire sur le territoire. Les zones humides sont en cours de mise à jour (sauf à Pancé, reprise des études récentes). Autre élément obligatoire des PLU : trames bleues et vertes.

Retranscription des débats :

Sujet abordé par M. RAULT sur l'alliance entre l'ancien et le contemporain, à afficher dans le PADD pour avoir plus de souplesse dans les formes bâties.

Intervention de M. PILARD qui pose une remarque sur l'item « développement d'équipements structurants à Bain de Bretagne ».

Réponse apportée par **M. RAULT** : ce ne sont pas des projets limités à Bain-de-Bretagne. Les localisations seront vues en fonction de la nature des équipements. Précision : un projet supra communal ne vient pas en déduction du foncier, mais pour un projet communal, l'emprise foncière viendrait en moins sur les surfaces habitables. Attention donc à anticiper la stratégie du foncier.

III/ Présentation des grands enjeux en matière d'habitat.

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire.
- avoir une plus grande maîtrise des opérations
- accompagner les habitants dans leurs projets
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Eléments de présentation : La répartition des habitants s'est faite de façon inégale ces 10 dernières années sur l'ensemble du territoire, par exemple, pénurie de foncier sur Pancé, mais il faut souligner l'accueil de nouveaux habitants quand même : rénovation, quelques opérations de densification du bourg, qui a d'ailleurs conservé son caractère, souligné par M. RAULT.

Objectifs du SCOT : 652 hab/an. Le Scot vise un rééquilibrage de l'accueil de populations : 15 logements/ha. les objectifs du SCOT ont été utilisés comme base de calcul pour le PLUI.

Intervention de M. TULANE : que se passe-t-il pour des communes peu étalées en surface foncière et qui pourraient se retrouver bloquées ?

réponse de **M. RAULT** : Elles adoptent des formes d'habitat plus spécifique comme le collectif, ou devront consommer de la terre agricole. Il est rappelé l'importance d'une maîtrise foncière publique pour pallier à un manque éventuel d'initiatives privées.

Précisions de M. RAULT sur la politique de l'habitat qui est complexe car les acteurs sont nombreux. Le PLU intègre le Programme Local de l'Habitat. Un enjeu : l'amélioration des performances, adaptation des logements aux handicaps. L'objectif est d'améliorer les informations aux particuliers, notamment comment se faire aider, qui peut accompagner...

Retranscription des débats :

Intervention de M. PRINCEN : Y a-t-il lieu de prévoir une rubrique sur l'incitation à rendre habitable des logements vacants ? Comment peut-on communiquer pour inciter à vendre, ou à louer ?

Réponse de M. RAULT : les logements vacants sont en effet un levier important pour l'accueil de nouvelles populations. Mais sujet complexe car souvent, les bâtiments sont inadaptés aux projets de vie, ou souci d'indivision par exemple. Idéalement, un taux de vacance doit être < à 7%. (l'étude se fait sur la base des taxes d'habitation, donc limite de l'analyse liée à la période d'occupation au 1^{er} janvier). Autre échange sur la mise en place d'une taxe sur les logements vacants. Il semblerait que sur Ercé-en-Lamée où la commune l'a mise en place, les résultats ne sont pas probants. Possibilité aussi d'aller rencontrer les propriétaires pour identifier leurs besoins.

Concernant les logements sociaux : pas d'obligation d'en créer sur Pancé. Mais il est important d'évaluer quand même la pertinence d'en mettre sur telle ou telle opération, pour ne pas rester à zéro logement.

Intervention de M. PRINCEN : sur les critères des bailleurs, pas sûr que ces publics soient idéalement placés à Pancé car nous manquons de services ou de solutions de mobilité notamment. Mais il faut bien sûr rester attentif et penser aussi, au travers de ces logements, aux jeunes et aux personnes âgées.

Intervention de M. BALAIS : les règles du PLUI seront-elles les mêmes partout ?

réponse de M. RAULT : oui, harmonisation du territoire : sur des contextes similaires, mêmes règles. Un règlement commun adapté aux zonages (il y a une différence entre un cœur de bourg et un hameau, entre un lotissement à Bain-de-Bretagne et un lotissement à Pancé), mais sur des contextes similaires, mêmes règles : ex : lotissement à Pancé et lotissement à Poligné. Mais aussi adaptation aux contextes locaux, notamment sur les choix de zones, et l'orientation des aménagements.

Le but est d'avoir moins de règles pléthoriques difficiles à comprendre ou prêtant à interprétation. Il s'agit de ne pas poser des règles qu'on ne pourra pas faire respecter...se concentrer plutôt sur les éléments les plus importants (hauteur, gabarit, distances des voisins etc...). Tous ces éléments seront à discuter dans la phase réglementaire, avec mise en place de schémas plus explicatifs par exemple.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

Pour copie conforme
Le Maire,
Jean Marie PRINCEN



Département
ILLE ET VILAINE
Commune
LE PETIT FOUGERAY

N°2017025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 juin 2017

Nombre de conseillers en exercice : 14
Présents : 14
Votants : 14

L'an deux mille dix-sept, le 22 juin, à dix-neuf heures quarante-cinq minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Le Petit Fougeray, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Gilles LEFEBVRE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 15/06/2017

Présents : MM. LEFEBVRE, BRULLÉ, Mmes LUTZ, JARRET, MM. LETORT, MENUET, Mmes LEVACHER, HERISSET, M. MORIN, Mmes GEORGE, BERNICOT, M. MOREL, Mme TARDIF, M. LOUIS.

Absent :

Secrétaire : Mme Alexandra JARRET.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Introduction présentée par Mme Annie MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 communes membres de la Communauté de Communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil Municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

N°2017025
(suite 1)

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique.

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'extension des zones d'activités et l'installation des artisans en campagne

M. Brullé demande pourquoi l'extension de la ZA de Grand Fougeray n'est pas possible.

Mme Moutel lui répond que cette extension n'était pas prévue dans le SCOT du Pays de Redon qui, par ailleurs, suite à la fusion, n'est plus applicable sur l'ex CCPGF. Il faut que le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine soit dès lors révisé pour intégrer l'extension du périmètre intercommunal. Les services de l'Etat et la chambre d'agriculture jugent que le projet d'extension du parc d'activités de Grand Fougeray est a minima prématuré.

M. Letort indique qu'il y a plusieurs zones qui ne sont pas beaucoup utilisées, qui sont vides et peu attractives. Il précise par ailleurs qu'il est préférable d'agrandir les zones d'activités qui sont demandées, près des grands axes, afin de concentrer l'activité.

Mme Lutz demande pourquoi un artisan ne pourra pas créer son entreprise sur son terrain auprès de son habitation.

Mme Moutel rappelle la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

M. Menuet estime que ce n'est pas aider l'artisan qui s'installe que de l'obliger à créer son entreprise en zone d'activités.

M. Morin ajoute que cela risque de bloquer l'installation des « petits » artisans.

M. Lefebvre réitère sa remarque faite lors du conseil communautaire. Il souhaiterait que l'on permette la création de nouvelles activités d'hôtellerie / hébergement touristique ou de restauration en lien avec le développement du tourisme vert par exemple. Ces sites ne seraient pas forcément rattachés à du bâti existant faisant l'objet d'un changement de destination.

2/ Concernant le maintien ou le développement de l'offre commerciale dans les bourgs

M. Letort trouve anormal que le propriétaire d'un local commercial ne puisse pas le transformer en habitation avant un délai de 3 – 5 ans.

Mme Moutel lui répond que l'objectif est d'avoir un délai suffisant pour rechercher un repreneur du local commercial afin de maintenir le commerce dans les centres-bourgs.

M. Lefebvre signale que la préoccupation de départ concerne la préservation du commerce et qu'il y a une volonté politique de garder du commerce en centre-bourg.

M. Morin dit qu'il faudrait prévoir la possibilité de rachat des murs par la mairie.

Mme Moutel précise que la mairie n'a pas forcément les moyens financiers de racheter le bâtiment.

Mme Jarret estime qu'il est difficile d'accepter que quelqu'un ne puisse pas vendre son bien à la fin de son activité pour autre chose qu'un commerce.

N°2017025
(suite 2)

JF Rault précise que c'est un outil mis à la disposition des communes ; si on estime que cela n'est pas intéressant pour Le Petit Fougeray, il ne faut pas le mettre en place. Il faut y réfléchir, voir quels sont les enjeux du commerce sur la commune, quelle est la volonté politique.

Mme Hérisset demande si la transformation d'une habitation en commerce est possible.

JF Rault lui répond oui.

M. Lefebvre indique qu'il est moins difficile de garder un commerce que de se battre pour en créer un nouveau ; c'est un outil pour l'aide au maintien du commerce.

JF Rault pense qu'il faut prendre du recul ; c'est un projet intercommunal, il faut retenir l'intérêt général.

M. Letort réagit par rapport à la règle des 300 m². cela n'empêchera pas forcément la fuite du commerce de centre-ville vers le parc d'activités de Château-Gaillard.

M. Lefebvre précise que c'est un outil fixé dans le SCOT et le PLU de Bain de Bretagne, et qui reste aussi incitatif pour maintenir le dynamisme du centre-ville.

JF Rault indique que sur Bain, il y a eu des coups partis, avec des cellules de moins de 300 m², dans Château-Gaillard, que la commune n'a pas pu empêcher avant la mise en place de son PLU. La mairie de Bain réfléchit globalement sur cet enjeu en essayant de développer aussi la création de nouvelles cellules commerciales au sein de la centralité.

3/ Concernant la préservation des haies dans le PLUI

Mme Moutel précise que si une haie est arrachée, il faut replanter pour compenser. C'est la trame verte et bleue.

4/ Concernant les équipements structurants

M. Lefebvre estime qu'un équipement structurant peut être dans une autre commune que celle de Bain de Bretagne.

Mme Moutel précise que cela va être modifié. Dans le diaporama, il est question de la nouvelle piscine.

5/ Concernant la rénovation, les extensions des habitations et le changement de destination

M. Lefebvre souligne que le maître mot c'est « osons ». Il faut oser le mélange entre l'ancien et le moderne. Il faut encourager les projets innovants. Cela serait dommage de ne pas offrir cette possibilité de mixité entre l'ancien et le contemporain.

Il précise aussi que l'inventaire du bâti sur la commune du Petit Fougeray comporte quelques bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 50 m².

JF Rault indique que « oser » le mélange entre ancien et moderne c'est une idée de M. Lefebvre. Pour le changement de destination de petits bâtiments, il va falloir la défendre pour la faire accepter par la Préfecture, la DDTM ...

M. Brullé demande si les extensions seront limitées en pourcentage de l'existant et plafonnées. Il pense que ce serait dommage de bloquer les personnes qui en ont les moyens et qui souhaitent agrandir leur maison.

JF Rault précise que cela sera discuté lors de la phase réglementaire. Que des règles en % ou en m² seront fixées et que cela devra faire l'objet d'une discussion avec les personnes publiques associées. Généralement, les extensions doivent être inférieures aux superficies existantes, qu'elles soient en %

N°2017025
(suite 3)

ou en m² dans le texte. Par ailleurs, un bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination pour la création d'un nouveau logement ne pourra être agrandi (cf code de l'urbanisme) sauf révision du PLUI.

6/ Concernant la construction de logements sociaux

M. Morin demande si la construction de logements sociaux va être obligatoire pour les communes.

JF Rault lui répond non. Il a été décidé de ne pas mettre d'objectif de logements sociaux dans le PADD pour ne pas se fixer de règles difficiles à tenir. L'idée est de voir en fonction de chaque projet d'aménagement, notamment s'il est possible et souhaitable d'intégrer du logement social dans les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Chaque commune aura la main sur ses projets d'aménagement.

Les élus soulignent aussi qu'il faut tenir compte des commerces, équipements existants dans chaque commune et des capacités de déplacement des personnes afin de ne pas précariser davantage les gens. Ils semblent être plus attentifs au développement du logement locatif social adapté pour les personnes âgées.

7/ Concernant les STECAL (secteur de taille et de capacité limité)

JF Rault indique que le hameau du Vil est proposé pour être défini en STECAL car il reste quelques terrains constructibles.

M. Menuet demande pourquoi pas La Sauvagère.

JF Rault indique que le nombre de STECAL est limité. La question à se poser pour définir un STECAL c'est de savoir s'il reste des zones constructibles. Le Vil semble y répondre.

M. Lefebvre précise que, d'une part, La Sauvagère est aujourd'hui classée en zone NH, et d'autre part, qu'il y a beaucoup moins de possibilité de développement avec l'exploitation agricole encore présente à La Sauvagère. A La Chauvière, c'est le même cas de figure alors qu'au Vil, il n'y a plus d'exploitation agricole.

Cependant, même si on a identifié du potentiel, la création d'un STECAL au Vil n'est pas une obligation.

JF Rault indique d'autre part, que le Vil n'est pas loin du bourg. Cependant, les STECAL doivent rester exceptionnelles car, légalement, il sera difficile de justifier plus.

Mme Jarret s'interroge sur le fait que s'il n'y a aucune STECAL sur la commune, des terrains constructibles aujourd'hui ne le seront plus demain.

JF Rault lui répond oui. Sur le territoire, Le Petit Fougeray est la seule commune à avoir des zones classées en UH. C'est pour ça que la commune s'est beaucoup développée. Mais cela n'est plus possible aujourd'hui.

Il précise qu'il n'est pas possible de modifier les limites des zones telles qu'elles sont définies actuellement. L'extension n'étant pas possible, seule la densification peut se faire qu'à l'intérieur des limites existantes du hameau défini en STECAL.

Envoyé en préfecture le 03/07/2017

Reçu en préfecture le 03/07/2017

Affiché le

ID : 035-213502180-20170622-D2017025-DE

N°2017025
(suite 4)

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Maire,
G. LEFEBVRE.





Séance du 12/06/2017

Envoyé en préfecture le 19/06/2017

Reçu en préfecture le 19/06/2017

Affiché le

ID : 035-213502214-20170612-2017071-DE

Date de la convocation
06/06/2017

Date d'affichage
06/06/2017

Nombres de membre
Afférents au conseil municipal : 23
Présents : 20
Votants : 20

A l'unanimité
Pour : 20
Contre : 0
Abstentions : 0

L'an 2017 et le 12 Juin à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire,

Présents : M. BOURASSEAU Eric, Maire, Mme ANDRIEUX Laurence, Mme BLANDIN Pauline, M. BRIZARD Philippe, Mme CHEVALIER Annick, M. CHOPIN Pascal, M. DENIS Bernard, M. DESHOUX Patrice, M. DUBURQUOIS Bertrand, Mme GICQUEL Dominique, M. GÉRARD Xavier, M. HAISSANT Gérard, Mme HAMELINE Marie-Cécile, M. HAMON Joël, M. JAHIER Georges, Mme LE BOULAIRE Myriam, Mme LECOMTE Céline, Mme LIZÉ Floriane, M. LOISEAU Hubert, Mme PERCHER Christine

Excusés : Mme AULNETTE Géraldine, M. NOURISSON Sébastien, Mme PROUDY Laurence

Mme HAMELINE Marie-Cécile a été élue secrétaire

Numéro de la délibération : 2017071

Objet de la délibération : Débat sur les orientations du PADD

Monsieur le Maire rappelle que la Communauté de Communes a décidé de lancer un PLUi afin d'harmoniser les PLU de l'ensemble des communes membres.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Madame MOUTEL, vice-présidente de la Communauté de Communes et Monsieur RAULT, chargé de mission urbanisme à la Communauté de Communes, tous deux en charge du PLUi exposent alors le projet de PADD :

Economie : renforcer la viabilité du territoire

- ❖ L'agriculture : créer les conditions favorables au maintien de l'activité
- ❖ Les parcs d'activités : renforcer les capacités d'accueil
- ❖ L'accueil des entreprises : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités
- ❖ Les commerces et les services : adapter l'offre à l'armature territoriale
- ❖ Les ressources : saisir les opportunités locales

Cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout

- ❖ Les déplacements vers l'extérieur : encourager l'usage de la voiture partagée
- ❖ Les bourgs : contribuer à l'animation des bourgs

- ❖ Les équipements : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants
- ❖ Les déplacements sur le territoire : développer les déplacements doux
- ❖ Les paysages construits : accompagner une campagne en évolution
- ❖ La trame verte et bleue : concilier la trame vert et bleue et les pratiques

Habitat : mieux répondre aux attentes des habitants

- ❖ Le développement urbain : Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
- ❖ La construction neuve : Avoir une plus grande maîtrise des opérations
- ❖ L'animation de la politique de l'habitat : Accompagner les habitants dans leurs projets
- ❖ Les besoins spécifiques : Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert. Plusieurs sujets ont été abordés :

- Monsieur le Maire débute les échanges en rappelant que Pléchâtel possède la seule gare du territoire, un atout qu'il faudrait mettre en avant en développant les lignes de rabattement, en bus notamment.
- Les services types banques, assurances, agences immobilières sont-ils concernés par la question de la limitation du changement de destination pour les commerces dans les bourgs ? Cette question sera affinée lors de la phase réglementaire, en fonction des destinations et sous-destinations fixées par décret.
- Débat sur la règle des 300 m² pour l'implantation des commerces et services dans le Parc d'activités de Château-Gaillard.
- M. BRIZARD ouvre un débat sur la place des énergies renouvelables (et notamment la méthanisation).
- M. DENIS et Mme PERCHER indiquent que le service de transport à la demande est un outil à optimiser. Selon eux, il faut simplifier la procédure de réservations qui est aujourd'hui complexe (plateforme d'appels), il faut revoir les lieux de départs et d'arrivées qui ne correspondent pas toujours aux besoins. En revanche ils insistent sur l'intérêt de ce service qui peut éviter l'isolement et qui représente un réel enjeu de lien social.
- La limitation du nombre de hameaux constructibles est déjà un élément du PLU de Pléchâtel. M. GÉRARD indique qu'il est difficile d'encourager l'installation de nouveaux ménages dans des endroits isolés alors que les arrêts de cars scolaires sont de moins en moins nombreux et deviennent difficiles à obtenir.
- M. CHOPIN souligne les besoins qui vont être croissants en matière de logement des personnes âgées. Une réflexion est peut-être à avoir sur le développement de résidences sénior et d'autres solutions de logement face au vieillissement de la population.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

Le Maire,
Pour copie conforme.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le : 19/06/2017



COMMUNE
de
POLIGNÉ

2 Rue du Tertre Gris
- 35 320 -

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Envoyé en préfecture le 26/03/2018

Reçu en préfecture le 26/03/2018

Affiché le **26 MARS 2018**

ID : 035-213502313-20180322-36_2018-DE

L'an DEUX MILLE DIX HUIT le 22 mars à 20 heures 30, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie de Poligné, sous la présidence de **Monsieur Guy RINFRAY, Maire.**

Nombre de Conseillers :

en exercice : 12

présents : 10

votants : 11

PRÉSENTS : G.RINFRAY - C.ALLAIN - P.THOMAS - O.BRULE - T.SAULNIER - G.DESCHAMPS - MP.RABU - S.HAMEL - V.MAIRESSE - S.NOURISSON -

REPRÉSENTÉS : M.GUENEGO pouvoir à G.RINFRAY

ABSENTS EXCUSES : Y.STEINER

Assistaient également à la réunion : Mr Robert MOHIN, Receveur Municipal, Mme Cécile PIERRET, Secrétaire de Mairie.

Date de convocation : Le 15/03/2018

Mme MP.RABU a été élu secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N° 36-2018: DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLUI DE BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE.

Mr le Maire rappelle qu'il a lieu de délibérer sur la réunion du PADD du PLUI qui s'est tenue le 1^{er} juin 2017 et rappelle le déroulement de la réunion comme suit :

M. Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des conseils municipaux de chacune des 20 communes membres de la communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, présente au conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

II/ Présentation des grands enjeux en matière de cadre de vie

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- encourager l'usage de la voiture partagée
- contribuer à l'animation des bourgs
- favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
- développer les déplacements doux
- accompagner une campagne en évolution
- concilier la trame verte et bleue et les pratiques

Envoyé en préfecture le 26/03/2018

Reçu en préfecture le 26/03/2018

Affiché le

26 MARS 2018

ID : 035-213502313-20180322-36_2018-DE

III/ Présentation des grands enjeux en matière d'habitat,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire.
- avoir une plus grande maîtrise des opérations
- accompagner les habitants dans leurs projets
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Retranscription des débats :

Commune de Poligné

Date : 1^{er} juin 2017

11 élus présents

1/ Concernant l'objectif de l'habitat :

Mr le Maire rappelle que l'objectif de la commune est d'atteindre 1500 habitants en 2024 selon le PADD approuvé en 2015.

- Par la maîtrise de l'urbanisation en préservant l'identité Polinéenne.
- Ouverture d'environ 6 hectares situés à l'Est du bourg du bâti existant
- Urbanisation privilégiée dans le bourg.
- Densification de 3 villages, la Violais, la Gandoufflais et Montrou (par la présence de dents creuses et présence d'assainissement collectif à la Violais, la Gandoufflais)

2/ Concernant le maintien ou le développement de l'offre commerciale dans les bourgs :

Mr STEINER : favoriser le développement des activités dans les hameaux.

Mr le Maire : Prendre en compte la problématique des accès des livraisons dans les hameaux

Mr le maire évoque la possibilité de cellules commerciales futures au cœur du bourg.

3/ Concernant la production de logement sociaux

... demande le nombre estimé à Poligné de création de logements sociaux.

Mr le Maire rappelle que plusieurs lots (macro-lots) sont prévus dans le permis d'aménager en cours dans le lotissement Résidence du Bois Glaume.

4/ Concernant les changements de destinations

Les élus soulignent qu'il y a lieu d'identifier toutes les habitations dans les hameaux qui pourraient faire l'objet de changement de destination.

- exemple : hameaux de la courais, la Jaunais.

fin du débat.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération

Pour extrait certifié conforme,

Le registre dûment signé

Le Maire,
Guy RINERAY



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers :

En exercice : 14
Présents : 08
Votants : 10

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

Le Mardi 13 Juin, à 19h30

le Conseil Municipal de la commune de SAINT SULPICE DES LANDES dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en session ORDINAIRE, à la Mairie, sous la présidence de Mr LEGENDRE Serge, Maire

Date de convocation :

06/06/2017

Présents : S. LEGENDRE, C. CHOPIN, B. TIREL, O. RIGAUD
R. BOUCHARD, A. RENAULT, D. PAITEL, S. SORTAIS

Absents représentés : BOSBOEUF Edith, pouvoir à Christiane CHOPIN
COEFFIC Emmanuelle, pouvoir à Régis BOUCHARD

Absents excusés : BODIER Jean-Michel, FRESIL Gwénael, JARRET Jean-Marc,
LAURENT Soizic

Délib. 13/06 - n° 8

Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Introduction présentée par Mme MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Envoyé en préfecture le 03/07/2017

Reçu en préfecture le 03/07/2017

Affiché le

ID : 035-213503162-20170613-20171306DELIB8-DE

Retranscription des débats :

Concernant l'activité commerciale

Commerces non remplacés dans les bourgs, attendre 5 années avant de changer de destination (habitat) : Est-ce important pour notre commune ?

Concernant les artisans en campagne

Discussions au sein du Conseil municipal sur la possibilité aux artisans de s'installer chez eux

Ne pas brider les artisans installés en campagne et leur permettre de s'agrandir

Mme Moutel rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

JF Rault, rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire.

II/Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

Recensement du petit patrimoine à faire pour le préserver

III/L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Concernant l'accueil d'habitants sur l'ensemble du territoire.

JF Rault précise qu'il faut entendre le terme de la manière suivante : répartir l'accueil de population sur l'ensemble des communes du territoire. Il rappelle que l'urbanisation dans les hameaux est désormais très contrainte par la loi, mais que des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) pourraient être déterminés sur 1 ou 2 hameaux, en fonction des critères (absence d'exploitation agricole en activité, capacité d'accueil suffisante, ...). Il souligne que cet élément a été abordé plusieurs fois avec les élus mais que pour le moment sur la commune le choix était de privilégier le développement du centre bourg. Rien n'est figé à ce stade et les

élus peuvent en reparler entre eux et proposer après l'été, la création ou non de STILÉC. Cette proposition sera étudiée puis devra passer en CDPENAF pour validation.

Fin de STILÉC le 03/07/2017
Reçu en préfecture le 03/07/2017
Affiché le
ID : 035-213503162-20170613-20171306DELIB8-DE

Limitier les problèmes dans les hameaux en raison de la présence d'exploitations agricoles

Eviter la fuite des centres bourgs ; Urbaniser les bourgs en priorité

Rénovation du parc ancien à encourager

Concernant les changements de destinations

Anciens bâtiments agricoles : quel devenir ?

Concernant la production de logement sociaux

Mme Moutel réaffirme l'importance de développer l'offre en logements (sociaux) « conventionnés » permettant d'offrir des logements à loyer modéré pour que les jeunes restent et s'installent sur les communes, à proximité de leur famille ou que les retraités aux pensions modestes puissent se rapprocher des commerces et services et disposer de logements adaptés.

Notre commune possède déjà des logements sociaux et le projet « logements adaptés, logements regroupés » rentre bien dans cet objectif.

**Pour extrait certifié conforme,
Le registre dûment signé**

Le Maire, Serge LEGENDRE







EXTRAIT D'UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16/06/2017

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	13	15

Vote
A l'unanimité
Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture de Rennes
Le : 19/06/2017
Et
Publication du : 21/06/2017

L'an 2017, le 16 Juin à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Sainte Anne Sur Vilaine s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur GAUDICHON Jean-Michel, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 09/06/2017. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 09/06/2017.

Présents : M. GAUDICHON Jean-Michel, Maire, Mmes : COGREL Chrystèle, ESNAULT Marie-Christine, FEREOL Denise, HAMON Marie-Christine, RIFFAULT Katia, SAP Isabelle, MM : GAUVIN Yannick, GUIBERT Gaëtan, HAMON Jean-Pierre, LEGENDRE Robert, LERAT Thierry, POULAIN Christian

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme MIOSSEC Catherine à Mme COGREL Chrystèle, M. DOLO Michel à M. HAMON Jean-Pierre

A été nommée secrétaire : Mme RIFFAULT Katia

31-2017 – APPROBATION PADD

M le Maire rappelle que la Communauté de Commune a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). Le code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente de Bretagne Porte de Loire communauté en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole. Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
 - Créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
 - Renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
 - Assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
 - Adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
 - Saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
 - Encourager l'usage de la voiture partagée
 - Contribuer à l'animation des bourgs
 - Favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
 - Développer les déplacements doux
 - Accompagner une campagne en évolution
 - Concilier la trame verte et bleue et les pratiques
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.
 - Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
 - Avoir une plus grande maîtrise des opérations
 - Accompagner les habitants dans leurs projets
 - Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019. Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine. Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

Les élus rappellent qu'un travail sera mené sur une charte de gouvernance au sein de la communauté de communes pour permettre aux conseils municipaux de conserver un pouvoir décisionnel en matière d'urbanisme.

Le Maire explique qu'il sera utile de définir les besoins des entreprises du territoire et de défendre la préservation de l'activité agricole.

Mme Chrystèle COGREL demande quelle incidence pourrait avoir le futur PLUI en cas de vente d'une exploitation agricole sans la maison d'habitation attenante. M. Christian POULAIN, suppléant de Monsieur le Maire à la communauté de communes, indique qu'a priori il n'y aurait pas de contraintes supplémentaires. La seule situation difficile serait en cas de reprise de l'exploitation par la suite car le futur chef d'exploitation n'aurait pas de possibilité de construire un nouveau logement de fonction. Toutefois ces situations problématiques pourraient être résolues par la possibilité de rénovation des existants.

Monsieur le Maire rappelle l'importance de prioriser la rénovation de l'habitat existant. Il sera donc important de répertorier le bâti architectural non affecté à l'habitat afin de permettre de le réserver à l'habitation.

De plus les artisans ne pourront pas s'installer hors zones d'activité. Une possibilité d'agrandissement pourra toutefois être tolérée pour les artisans déjà installés.

Enfin les élus indiquent l'importance de la défense du tourisme vert : il faudra recenser le patrimoine architectural et naturel de la commune.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 21/06/2017
Le Maire
Jean-Michel GAUDICHON



Date convocation 28/05/2017	
NOMBRE DE CONSEILLERS	13
EN EXERCICE :	13
PRÉSENTS :	11
VOTANTS :	13
Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture et publication ou notification du	
DATE D'AFFICHAGE	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

jeudi 01 juin 2017, 20 heures

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Mr **LE GUEHENNEC Laurent** Maire
Date convocation 28/05/2017

Étaient présents : MM. PHÉLIPPÉ J. VALOIS D. DENIEL F. AREND M. LEFEBVRE A. ESNAULT J.-L. LEBEAU C. GOUVERNEUR G. ROULLEAU G. ANTIN S
Formant la majorité des membres en exercice.

Absente excusée : MM. BARRÉ B. (pouvoir à Gouverneur G). BABIN L. (pouvoir à Valois D).

Absent : MM.

M. Arend Martine a été élu (e) secrétaire

2017036

Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Monsieur le Maire rappelle qu'un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal avant l'arrêt du projet de PADD afin d'y débattre sur les orientations futures du dit PADD.

Monsieur le Maire procède donc à l'information du Conseil Municipal et ouvre le débat sur la proposition de PADD. Il introduit le débat en précisant que les orientations du PADD s'articulent autour de quatre priorités. Les grands axes du PADD sont les suivants :

I. Le contexte

Bretagne porte de Loire Communauté est née au 1^{er} janvier 2017 de la fusion entre les ex Communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray. Dès 2016, les 20 communes ont engagé un travail partenarial afin d'anticiper la compétence PLUi.

La décision d'élaborer un PLUiH du 17 décembre 2015 (réitérée à l'échelle de la nouvelle intercommunalité par délibération complémentaire du 2 mars 2017) avait notamment pour objectifs de :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur ;
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la loi (Grenelle II, ALUR...) ;
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine,...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux ;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

Des objectifs plus ciblés en matière de développement économique (zones d'activités, centres-bourgs, etc.), d'habitat (logements à vocation sociale, densification et renouvellement urbain, logements anciens, etc.), de déplacements (mobilités alternatives à la voiture individuelle, etc.) et d'environnement (trame verte et bleue, gestion de la ressource en eau, etc.) ont également été formulés.

La première étape de la démarche a consisté en la réalisation du diagnostic du territoire et la mise en évidence des enjeux pour son aménagement futur. C'est sur ces bases que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été formulées.

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD :

- Envoyé en préfecture le 23/06/2017
 Reçu en préfecture le 23/06/2017
 Affiché le
 ID : 035-213503212-20170601-2017036-DE
- « Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
 - Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
 - Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD expose « l'économie générale » du PLUiH et fixe ainsi les grandes actions que la Communauté de communes doit accomplir dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce projet concerne l'évolution du territoire intercommunal dans son ensemble. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et aux besoins de la Communauté de communes.

II. Trois orientations pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire

Le PADD intercommunal a fait l'objet de trois tables rondes avec les acteurs locaux et d'un échange avec les personnes publiques associées. Le projet de PADD est composé de trois grandes orientations thématiques (sur l'économie, le cadre de vie, l'habitat), elles-mêmes déclinées en plusieurs axes.

1- Renforcer la viabilité du territoire

- ❖ *L'agriculture : créer les conditions favorables au maintien de l'activité*
- ❖ *Les parcs d'activités : renforcer les capacités d'accueil*
- ❖ *L'accueil des entreprises : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités*
- ❖ *Les commerces et les services : adapter l'offre à l'armature territoriale*
- ❖ *Les ressources : saisir les opportunités locales*

2- Faire de l'identité rurale un atout

- ❖ *Les déplacements vers l'extérieur : encourager l'usage de la voiture partagée*
- ❖ *Les bourgs : contribuer à l'animation des bourgs*
- ❖ *Les équipements : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants*
- ❖ *Les déplacements sur le territoire : développer les déplacements doux*
- ❖ *Les paysages construits : accompagner une campagne en évolution*
- ❖ *La trame verte et bleue : concilier la trame verte et bleue et les pratiques*

3- Mieux répondre aux attentes des habitants

- ❖ *Le développement urbain : Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire*
- ❖ *La construction neuve : Avoir une plus grande maîtrise des opérations*
- ❖ *L'animation de la politique de l'habitat : Accompagner les habitants dans leurs projets*
- ❖ *Les besoins spécifiques : Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire*

Le projet complet de PADD a été transmis aux conseillers municipaux pour que chacun puisse en prendre connaissance dans le détail, préalablement au débat.

Le même projet a fait l'objet d'un premier débat en conseil communautaire le 18 mai 2017. Les échanges ont notamment porté sur les remarques émises par les personnes publiques associées et sur des éléments de précision à apporter au document.

Le conseil municipal de chaque commune doit désormais débattre des orientations générales du PADD. Des questions peuvent être préparées en avance par les élus pour animer le débat.

A l'issue du débat, le projet de PADD pourra être amendé si besoin pour prendre en compte les échanges ayant eu lieu. L'objectif est d'enrichir ce document et de vérifier qu'il correspond au mieux aux enjeux d'urbanisme liés au territoire et à l'intérêt général.

La suite de la procédure

L'élaboration du PLUiH se poursuivra de manière à élaborer les autres pièces du dossier du PLUi : le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, le programme d'orientations et d'actions, etc., en cohérence avec le PADD débattu.

Au terme de la phase d'études, le conseil communautaire devra tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLUiH. Il sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Une procédure d'enquête publique sera ensuite organisée.

Le projet de PLUiH, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées, de celles formulées par le public durant l'enquête publique, ou encore des conclusions du commissaire enquêteur, sera enfin approuvé par le conseil communautaire.

Les observations durant le débat ont été les suivantes :

Envoyé en préfecture le 23/06/2017

Reçu en préfecture le 23/06/2017

Affiché le

ID : 035-213503212-20170601-2017036-DE

- ✓ Répartition équilibrée de l'afflux de population entre les différentes communes.

Les élus remarquent que le projet ne permet pas d'accueillir de nouvelles constructions dans les hameaux, même dans les dents creuses. Or cela éviterait de consommer des terres agricoles et diversifierait l'offre en logements.

JF Rault précise qu'il faut entendre le terme de la manière suivante : répartir l'accueil de population sur l'ensemble des communes du territoire. Il rappelle que l'urbanisation dans les hameaux est désormais très contrainte par la loi, mais que des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) pourraient être déterminés sur 1 ou 2 hameaux, en fonction des critères (absence d'exploitation agricole en activité, capacité d'accueil suffisante, ...). Il souligne que cet élément a été abordé plusieurs fois avec les élus mais que pour le moment sur la commune le choix était de privilégier le développement du centre bourg. Rien n'est figé à ce stade et les élus peuvent en reparler entre eux et proposer après l'été, la création ou non de STECAL. Cette proposition sera étudiée puis devra passer en CDPENAF pour validation.

- ✓ Règlement d'urbanisme identique à toutes les communes.

JF Rault confirme que le règlement sera identique à toutes les communes

- ✓ Concernant les artisans en campagne

Les élus posent la question de l'installation de petits artisans sur leur lieu d'habitation

JF Rault, rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

JF Rault, rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activités nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire. Selon eux il existerait peu d'activités artisanales présentes en campagne sur leur commune mises à part quelques entreprises de travaux publiques et travaux agricoles.

- ✓ Densification dans le Centre Bourg

Un élu demande si il y a une obligation de construire dans les zones identifiées

JF Rault, rappelle que les potentiels identifiés sur la carte n'imposent pas aux particuliers de construire, et à l'inverse les terrains qui ne sont pas identifiés dans le bourg pourront faire l'objet de divisions et d'une densification.

- ✓ Concernant la rénovation des ruines ou bâtiments dégradés.

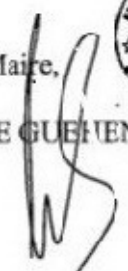
Les élus demandent jusqu'à quel niveau de dégradation les bâtiments existants pourront être rénovés. Ils évoquent des critères courants : présence d'une cheminée, d'une partie au moins de la toiture et/ou d'un nombre suffisant de murs...

JF Rault, indique que ce point sera vérifié et pris en compte par la suite.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
L. LE GUEHENNEC.



COMMUNE DE TEILLAY
Placis de Bussy-Chardonney
35620 TEILLAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil dix-sept, le 16 juin à 20h30, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Teillay, sous la présidence de M. Yvon MELLET, Maire. Date de convocation du conseil municipal : 09/06/2017.

Étaient présents : Y. MELLET, Y. COLIN, G. RENAUD, H. RIALLAND, F. BAHU, A. CANAL, C. CORBIERE, R. DENIEL, J. HUBERT, A. LEBAIN, V. MUSSARD.

Étaient absents excusés : F. DROUIN (pouvoir à H. RIALLAND), C. LEPAROUX (pouvoir à A. LEBAIN), P. ROUSSEL (pouvoir à Y. MELLET)

LEBAIN a été élu secrétaire

N° 2017-05-11

DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Introduction présentée par M. Yvon MELLET.

M. MELLET, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD doit avoir lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Chaque élu ayant reçu une version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

.../...

.../...

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique.

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription du débat :

Les membres du conseil municipal trouvent que c'est une bonne nouvelle pour la commune : le plan de déploiement doit être validé en conseil communautaire.

Y. MELLET explique qu'il est nécessaire de limiter au maximum la consommation du Foncier Agricole.

V. MUSSARD demande s'il sera encore possible de construire en campagne.

Y. MELLET lui répond que non sur la construction neuve mais que les réhabilitations et changements de destination seront possibles en campagne.

A. LEBAIN demande pourquoi la parcelle à côté de chez V. Mussard est constructible alors que celle-ci est une belle parcelle agricole.

Y. MELLET répond que les réseaux sont à proximité, qu'aujourd'hui cette parcelle est constructible dans notre carte communale et indique néanmoins qu'il y aura 25% de surface AU en moins dans le PLUI.

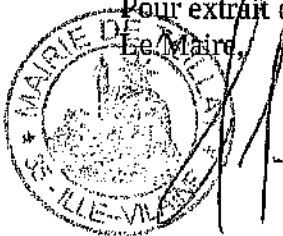
Question de l'ouverture de Notre Dame des Landes et son impact sur les constructions. M. MELLET précise que, si Notre Dame des Landes voit le jour, nous sommes dans l'aire géographique des populations concernées par cet équipement cherchant à construire ou à s'implanter.

Question sur les aides à la réhabilitation du patrimoine bâti : M. MELLET précise que dans le cadre du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) des aides à la réhabilitation de bâtiments ciblés en précarité énergétique seront allouées aux propriétaires.

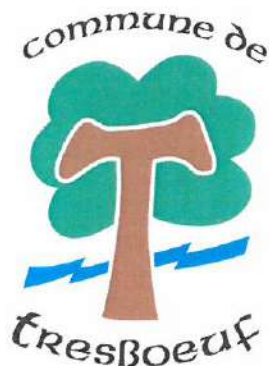
Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



DEPARTEMENT
D'ILLE ET VILAINE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE TRESBŒUF

Séance du conseil municipal du 09 juin 2017

Nombre de conseillers:

En exercice : 14

Présents : 11 et 2 pouvoir

Date de la convocation : 3 juin 2017

Présents : GUIHEUX Daniel, RIDARD Maryse, BODINIER Jérôme,
BOYER Marie Odette, CARIOU Philippe, LOUIS Gwénola,
LOUIS Jérémie, NOËL Stéphanie, PERRIN Maryline, RÉGNAULT Gwénaëlle,

Absents excusés : TOINEL Alain, DELAUNAY Alain (pouvoir à BODINIER Jérôme), GLÉDEL
Céline (pouvoir à PERRIN Maryline).

Secrétaire de séance : NOËL Stéphanie

**OBJET : Présentation du Projet de d'Aménagement et du Développement Durable de Bretagne
porte de Loire Communauté : délibération 2017-038**

Mme MOUTEL, Vice Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Mme MOUTEL rappelle tout d'abord les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, elle expose la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'objectif de densification :

La densification peut se faire de différentes manières (division de terrains, maisons de bourgs, maisons mitoyennes...)

Mme MOUTEL rappelle que les potentiels identifiés sur la carte n'imposent pas aux particuliers de construire, et à l'inverse les terrains qui ne sont pas identifiés dans le bourg pourront faire l'objet de divisions et d'une densification.

2/ Concernant le maintien ou le développement de l'offre commerciale dans les bourgs :

Le conseil municipal réagit favorablement au développement de l'offre commerciale et attire l'attention que l'activité des commerces nécessite la participation active des consommateurs .Il est souhaitable que les habitants aillent dans les commerces de proximité.

3/ Concernant la préservation des haies dans le PLUI

Jérôme BODINIER demande si cela impliquera que les personnes devront demander une autorisation pour abattre les arbres et s'interroge sur l'opportunité et l'efficacité de ce type de mesure. Il rappelle que cela existe déjà en partie dans le PLU mais que généralement ce n'est pas respecté.

M. GUIHEUX Daniel signale que pour les élus ce n'est pas évident de faire respecter cette règle car bien souvent ils constatent que le mal est déjà fait et que les arbres sont à terre.

Mme MOUTEL rappelle que l'idée est de ne pas « classer les haies » (en EBC espaces boisés classés ; interdisant notamment le défrichement) pour ne pas figer l'évolution du bocage.

mais qu'il s'agira d'avoir une protection souple pour l'ensemble du bocage qui permettra aux élus d'avoir un droit de regard sur les projets. Les personnes souhaitant arracher une haie et/ou détruire un talus seront invitées à déposer une déclaration préalable avant travaux en mairie. Ensuite cela permettra d'accompagner ces éventuels arrachages par des plantations compensatoires, via la politique bocagère de la Communauté de communes.

4/ Concernant la production de logement sociaux

Mme MOUTEL affirme l'importance de développer l'offre en logements (sociaux) « conventionnés » permettant d'offrir des logements à loyer modéré pour que les jeunes restent et s'installent sur les communes, à proximité de leur famille ou que les retraités aux pensions modestes puissent se rapprocher des commerces et services et disposer de logements adaptés.

5/ Concernant la rénovation des ruines ou bâtiments dégradés.

Mme MOUTEL indique que la rénovation des bâtiments sera possible si les 4 murs et la charpente sont existants.

6/ Concernant l'accueil d'habitants sur l'ensemble du territoire.

Mme MOUTEL précise que le but de cette politique est de répartir l'accueil de population sur l'ensemble des 20 communes du territoire. Elle rappelle que l'urbanisation dans les hameaux est désormais très contrainte par la loi, mais que des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) pourraient être déterminés sur 1 ou 2 hameaux, en fonction des critères (absence d'exploitation agricole en activité, capacité d'accueil suffisante, ...). Elle souligne que cet élément a été abordé plusieurs fois avec les élus mais que pour le moment sur la commune le choix était de privilégier le développement du centre bourg.

7/ Concernant les changements de destinations

Mme Le Maire rappelle aux conseillers qu'ils vont devoir réaliser l'inventaire de tout bâtiment en pierre, non maison d'habitation, de plus de 50 m² au sol. Cet inventaire permettra à tout bâtiment susceptible de changer de destination d'avoir un permis de construire accordé.

8/ Concernant les artisans en campagne

Mme MOUTEL rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire. La volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones artisanales prévues à cet effet.

Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération



Pour extrait conforme
Le maire,

Annie MOUTEL.

Envoyé en préfecture le 03/07/2017

Recu en préfecture le 03/07/2017

Affiché le

ID : 035-213503436-20170609-2017_038-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2017

Reçu en préfecture le 03/07/2017

Affiché le

ID : 035-213503436-20170609-2017_038-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Choix du contenu
modernisé du PLU
pour l'application
du PLUi

L'an deux mille dix neuf

Le 28 mars, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à PANCÉ, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, GOHIER, BOUGET, HAMELINE, BRIZARD, GENDROT, CLÉMENT, CHAUVIN, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, GOLIAS, HUBERT, BERTON, MORICEAU, MOUTEL, GUIHEUX, PRINCEN, RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, MÉNARD, LEFEBVRE, LEGENDRE, LE GUEHENNEC, DIGUE, SOLIER.

Pouvoirs :

Mme HUREL à M. THÉBAULT
Mme DESHOUX à M. GENDROT

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 20/03/2019

Absents :

M. LEVILAIN (excusé), Mme HUREL (excusée représentée) M. RENAULT, M. BOURASSEAU (excusé), Mme DESHOUX (excusée représentée), M. Derval (excusé), Mme GESTIN.

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : LA BOSSE DE BRETAGNE.

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

En exercice 37

Présents 30

Votants 32

Mme MOUTEL – Vice-Présidente en charge du PLUiH, rappelle :

- la délibération du Conseil communautaire de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon prescrivant l'élaboration du PLUiH en date du 17 décembre 2015 ;
- la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 2 mars 2017 prescrivant l'élaboration d'un PLUi, tenant lieu de PLH étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté.

Mme MOUTEL relève qu'il s'avère que, pour les procédures d'élaboration ou de révision générale initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU s'appliqueront uniquement si une délibération du Conseil communautaire se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLUi intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet.

Le décret cité ci-avant est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme.

Il instaure un nouveau règlement de PLU structuré autour de trois grands axes :

- . Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité,
- . Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- . Équipements et réseaux.

Ainsi, considérant la réglementation en vigueur telle que présentée ci-avant par Mme MOUTEL, après en avoir délibéré,

le Conseil communautaire décide à l'unanimité de retenir l'intégration du contenu modernisé du PLU pour la validation du PLUI de la Communauté de communes.

Pour extrait conforme,

Le Président

Yvon MELLET

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Arrêt du projet de
PLUIH et bilan de la
concertation

L'an deux mille dix neuf

Le 18 avril, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à
LALLEU, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, LEVILAIN, RENAULT, HAMELINE, BRIZARD, GENDROT,
DESHOUX, CLÉMENT, DRÉAN, MINIER, HUBERT, MORICEAU, MOUTEL, PRINCEN, RINFRAY, MELLET,
GAUDICHON, GARDAN, LEFEBVRE, CHOPIN (suppléante de M. LEGENDRE), LE GUEHENNEC,
GESTIN, DIGUE.

Pouvoirs :

Mme GOHIER	à	Mme LÉON
Mme HUREL	à	M. RENAULT
Mme GOLIAS	à	M. MINIER
M. Derval	à	Mme HUBERT
M. BERTON	à	Mme MORICEAU
M. GUIHEUX	à	Mme MOUTEL
Mme SOLIER	à	Mme DRÉAN

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 10/04/2019

Absents :

Mme GOHIER (excusée représentée), Mme HUREL (excusée représentée), Mme BOUGET, M.
BOURASSEAU (excusé), M. CHAUVIN, M. LOUAPRE, Mme GOLIAS (excusée représentée), M.
DERVAL (excusé représenté), M. BERTON (excusé représenté), M. GUIHEUX (excusé représenté),
M. MÉNARD (excusé), Mme SOLIER (excusée représentée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : LE SEL DE BRETAGNE, LA
COUYÈRE.

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

En exercice **37**

Présents **25**

Votants **32**

Mme MOUTEL – Vice-Présidente en charge du PLUIH, accompagnée dans la présentation de
M.JEGOUZO – Représentant le bureau d'études PERSPECTIVE Atelier d'Urbanisme missionné par
la Communauté de communes, et de M. RAULT – Chargé d'Urbanisme de la Communauté de
communes, expose :

Le contexte

Par délibération du 17 décembre 2015, le Conseil communautaire de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Le PLUiH a fait l'objet d'une prescription complémentaire par le Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté le 2 mars 2017, à la suite de la fusion des 2 anciennes Communes de communes : celle de Moyenne Vilaine et Semnon et celle du Pays de Grand-Fougeray. Ces délibérations définissent les objectifs retenus pour l'élaboration du PLUi et fixent les modalités de concertation.

Rappel des objectifs poursuivis lors de la prescription :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur ;
- Mutualiser les moyens, tout en cherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal ;
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la Loi (Grenelle II, ALUR...) ;
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, ...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux ;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

En termes économiques :

- Offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, de services, ou touristiques ;
- Tenir compte des potentialités des sites et des polarités, dans le développement et la vocation des zones d'activités économiques ;
- Contribuer au maintien du dynamisme des centres bourgs et la complémentarité entre les centres-villes et les zones d'activités ;
- Préserver le tissu économique agricole, notamment en maîtrisant la consommation de foncier.

En termes d'habitat :

- Adapter le PLH caduc au contexte actuel ;
- Prévoir une répartition solidaire de la production de logements à vocation sociale entre les Communes, selon leurs potentialités ;
- Développer l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain et en recherchant à optimiser les potentialités de renouvellement urbain et de densification ;

- Permettre une production diversifiée de logements qui réponde à la diversité des besoins des habitants quelque soit leur âge, leur situation sociale et leurs moyens ;
- Activer la réhabilitation du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux énergétiques.

En matière de déplacements :

- Intégrer dans l'aménagement du territoire les mobilités alternatives à l'automobile individuelle (liaisons douces, pôles multimodaux, covoiturage, autocars, trains,...) ;
- Tenir compte des capacités de déplacements de toutes les populations dans la répartition des équipements, des logements sociaux ou des logements destinés à des publics spécifiques ;
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs et centres-villes pour sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité pour tous, notamment aux commerces, services et équipements ;
- Préserver et améliorer l'accessibilité des zones d'activités commerciales et de services notamment par des liaisons douces sécurisées.

En matière d'environnement :

- Connaître et préserver les éléments de la trame verte et bleue, notamment en protégeant, en restaurant, le bocage, les zones humides et les cours d'eau ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en œuvre les préconisations du Plan Climat Air Energie Territorial, du SAGE Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique...
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment dans un souci de solidarité amont-aval ;
- Partager la connaissance et encourager la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager ;
- Préserver et veiller à la qualité architecturale des projets et à leur insertion paysagère.

Collaboration avec les Communes

Les délibérations de prescription comportaient une annexe intitulée « Charte de gouvernance ». Elle établit un cadre de conduite concerté pour la gestion de la compétence « PLUi » par la Communauté de communes et pour définir la collaboration avec les communes. Document non opposable, elle formalise les grandes lignes du processus décisionnel dans le suivi de l'élaboration du PLUi.

Le PLUiH a été élaboré en étroite collaboration avec l'ensemble des 20 Communes membres de Bretagne porte de Loire Communauté :

- **La commission PLUi**, composée d'un membre de chaque Commune, s'est réunie à 21 reprises entre septembre 2016 et novembre 2018 pour assurer le suivi de la procédure d'élaboration du PLUiH et la relayer auprès des Communes. Elle a entre autres défini la trame du règlement et du zonage, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, la méthode à employer pour la définition des OAP par secteur. Tous les supports et comptes-rendus ont été mis à la disposition des Communes.
- **Les conseils municipaux** se sont réunis à deux reprises dans toutes les Communes aux principales étapes d'avancement du PLUiH : entre le 1^{er} juin 2017 et le 11 avril 2018 pour débattre des orientations du PADD ; entre le 1^{er} et le 17 avril 2019 pour rendre un avis sur

les principales dispositions relatives aux OAP et au règlement qui les concernent avant l'arrêt du projet de PLUiH. Certains conseils municipaux ont pu être amenés en cas de besoin à arbitrer sur d'autres points relatifs au PLUiH.

- **Les commissions communales urbanisme** se sont réunies à minima à six reprises, suivant les besoins en présence du chargé de mission urbanisme de Bretagne porte de Loire Communauté et/ou du bureau d'études en charge de l'élaboration du PLUiH : en septembre et novembre 2016 pour présenter la démarche et faire émerger les enjeux propres à chaque commune ; en avril et octobre 2017 pour élaborer le projet de bourg ; en octobre - décembre 2018 pour finaliser le travail réglementaire ; en février 2019 au sujet des OAP par secteur.
- **Le débat annuel sur la politique d'urbanisme**, ouvert à l'ensemble des élus des 20 Communes, a eu lieu à plusieurs reprises afin de présenter les étapes clés de la démarche.
- **Des groupes de travail thématiques** ont également été organisés : un groupe de concertation au sujet de l'agriculture, composé d'élus, d'agriculteurs, de la Chambre d'Agriculture... s'est réuni à trois reprises entre novembre 2016 et juin 2018 ; des groupes de travail par secteurs autour de l'inventaire des zones humides, constitués d'élus et d'acteurs locaux (exploitants, chasseurs, naturalistes, randonneurs...), se sont réunis à deux reprises entre mars et octobre 2017 ; des groupes de travail par secteurs autour de l'inventaire du bocage, constitués de référents locaux, d'élus, d'agriculteurs, de citoyens ayant la connaissance du territoire et se faisant le relai de la démarche se sont réunis à deux reprises entre mars et avril 2018. Les commissions thématiques bocage, habitat, économie, etc. ont également contribué au PLUiH tout au long de la démarche.

Rappel des modalités de concertation fixées lors de la prescription

- Information dans la presse locale
- Diffusion d'informations et mise à disposition des documents produits et validés sur le (les) site(s) Internet(s) communautaire et communaux
- Parution d'articles dans la presse communautaire et bulletins communaux
- Affichages (panneaux, expositions,...), mise à disposition de documents produits et validés dans les Communes, aux étapes principales du projet (Diagnostic, PADD, Arrêt)
- Mise à disposition de registres ouverts aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au sein de chaque Commune et au siège de la Communauté de communes (accessibles aux horaires d'ouverture habituels)
- Permettre au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet, par la mise en place d'une adresse mail spécifique et/ou par la possibilité aux personnes de les adresser par courrier à l'attention du Président...
- Organisations de réunions publiques, par commune ou secteur géographique, sur des questions générales (présentation de la démarche, du diagnostic, du projet d'Aménagement et de Développement Durables,...) ou des questions thématiques (le paysage, l'emploi, l'environnement, l'habitat...)

Autres concertations préalables

Plusieurs réunions d'échanges ont en outre été organisées avec les Personnes Publiques Associées aux moments clés de la démarche : afin de présenter les grands enjeux retenus pour le territoire et les orientations du PADD ; afin de présenter les dispositions réglementaires et le POA préalablement à l'arrêt. Ces réunions ont permis de présenter l'avancement de l'étude et de

recueillir leurs observations.

Par ailleurs, Bretagne porte de Loire communauté s'est attachée à associer les acteurs locaux de l'habitat à la définition du volet habitat, de manière à en assurer la portée opérationnelle. Les bailleurs sociaux, l'Établissement Public Foncier de Bretagne, les opérateurs de l'habitat... ont ainsi été conviés à des tables-rondes traitant du POA ou ont pu transmettre leurs remarques à la collectivité.

Bilan de la concertation

Conformément aux modalités rappelées ci-dessus, la population a pu de manière continue suivre l'élaboration du projet de PLUiH de Bretagne porte de Loire Communauté et prendre connaissance de ses éléments constitutifs. Elle a également pu faire état de ses observations.

Les modalités de concertation mises en œuvre et les résultats de la concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

Le projet arrêté

Le PLUiH est constitué des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation qui comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement, une justification des choix ainsi qu'une évaluation environnementale ;
- Un PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Un règlement graphique et écrit ;
- Des OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation « par bourg » et « thématiques »
- Un POA Programme d'Orientations et d'Actions ;
- Des annexes.

Rappel des orientations retenues dans le PADD

Les choix retenus dans le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité.

Le PADD débattu en Conseil communautaire et dans les Conseils municipaux s'articule autour de trois grandes orientations, composées de plusieurs axes, eux-mêmes déclinés en objectifs :

1. L'économie : renforcer la viabilité du territoire
 - Axe 1 : l'agriculture
 - Axe 2 : les parcs d'activités
 - Axe 3 : l'accueil des entreprises
 - Axe 4 : les commerces et les services
 - Axe 5 : les ressources
2. Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout
 - Axe 6 : les déplacements vers l'extérieur
 - Axe 7 : les bourgs
 - Axe 8 : les équipements
 - Axe 9 : les déplacements sur le territoire
 - Axe 10 : les paysages construits
 - Axe 11 : la trame verte et bleue

3. L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants

- Axe 12 : le développement urbain
- Axe 13 : la construction neuve
- Axe 14 : l'animation de la politique de l'habitat
- Axe 15 : les besoins spécifiques

La traduction réglementaire à travers les OAP et le règlement

Les orientations du PADD se déclinent à travers plusieurs documents réglementaires.

- Les documents graphiques comprennent notamment : les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ; les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et des espaces boisés classés ; les emplacements réservés...
- D'une manière générale, l'élaboration du PLUiH a été l'occasion d'une harmonisation, d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones sur les 20 Communes.
- Un règlement écrit qui comprend 4 types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain et de garantir la cohérence urbaine. L'un des principaux objectifs du règlement écrit, au-delà de la suppression des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues depuis lors, a consisté en l'assouplissement du règlement afin que les initiatives privées de densification des tissus urbains ne soient pas freinées. Des règles spécifiques à Bain-de-Bretagne ont été mises en place, afin de prendre en compte le caractère plus urbain de la Commune.
- Par ailleurs, l'élaboration du PLUiH a permis de créer ou de mettre à jour les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes. Le travail produit a permis aux élus de définir les grands principes que chaque Commune souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement : zones « à urbaniser » et certains secteurs de densification situés en zones « urbaines ».
- Le PLUiH intègre également deux OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation, thématiques. Celle relative au bocage présente les compensations à prévoir en cas de suppression de linéaires bocagers, des principes de plantation et d'intégration des linéaires dans les opérations d'ensemble. Celle relative à la « densification spontanée » présente des pratiques à encourager lors des divisions de terrains, des constructions en dents creuses...

Ces documents seront opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme suite à l'approbation du PLUiH par le Conseil communautaire : dans un rapport de conformité pour le règlement ; dans un rapport de compatibilité pour les OAP.

Le POA

Le POA Programme d'Orientations et d'Actions, regroupe toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de Bretagne porte de Loire Communauté, en partenariat avec les Communes, sur 6 ans. Il couvre 4 grands axes et est constitué de 9 actions.

Une fiche récapitule pour chaque action les éléments clés, le contexte, les enjeux, les objectifs, les modalités de mise en œuvre, les ressources humaines, les partenaires, les moyens financiers prévisionnels et les modalités de suivi-évaluation :

Axe 1 : Construction neuve et foncier

1. Engager une politique foncière pour faciliter la production de logements neufs

Axe 2 : Revitalisation des bourgs

2. Impulser la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes
3. Améliorer la qualité du parc ancien

Axe 3 : Diversification de l'offre

4. Accompagner les changements de destination en campagne
5. Poursuivre la production de logements locatifs aidés
6. Renforcer l'offre en logements d'urgence
7. Compléter l'offre locative à destination des jeunes
8. Répondre aux besoins des gens du voyage

Axe 4 : Animation de la politique de l'habitat

9. Accompagner la mise en œuvre des actions

La suite de la démarche

Conformément aux dispositions de l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUiH arrêté sera notifié aux communes membres qui disposent d'un délai de 3 mois si elles souhaitent émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent. Pour les Communes qui sont à l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), elles devront également rendre un avis sur les règles applicables dans le périmètre de ZAC au titre de l'article L.153-18 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUiH arrêté fera l'objet d'une transmission aux personnes publiques associées (PPA) qui disposent d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis.

A l'issue de ces consultations, l'ensemble du dossier, constitué du projet et des différents avis émis, sera soumis à enquête publique suivant la procédure prévue au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement. A la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra ses conclusions et un rapport faisant la synthèse des avis PPA et de la population.

L'analyse de ce rapport permettra à la Communauté de communes d'éventuellement modifier le PLUiH arrêté sous réserve de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Ce dernier sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

Il est précisé que l'abrogation des cartes communales de Teillac, de Saint-Sulpice-des-Landes et de La Dominelais sera menée en parallèle.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil communautaire est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants, L.104-1 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-1 à L.153-26, R.151-1 et suivants, R.153-1 à R.153-7 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 autorisant la modification des statuts de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

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

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé 7 juin 2017 et révisé le 21 février 2019 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) en date du 17 décembre 2015 ;

Vu la délibération complémentaire du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté prescrivant l'élaboration d'un PLUi, tenant lieu de PLH étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté » en date du 2 mars 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté se prononçant en faveur du rattachement de la nouvelle intercommunalité au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en date du 2 mars 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 18 mai 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté décidant d'appliquer la partie du Code de l'urbanisme relative au contenu modernisé du PLU en date du 28 mars 2019 ;

Vu le projet de PLUiH mis à disposition des membres du Conseil communautaire ;

Vu la note explicative de synthèse, jointe à la convocation contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

Vu le bilan de la concertation joint à la convocation et en annexe à la présente délibération ;

Considérant les débats sur le projet d'aménagement et de développement durables qui se sont tenus dans les conseils municipaux des 20 communes de Bretagne porte de Loire Communauté ;

Considérant les avis des 20 Communes sur le projet de PLUiH préalablement à son arrêt par le Conseil communautaire ;

Le Conseil Communautaire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Tire le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;
- Arrête le projet de PLUiH tel qu'il a été présenté au Conseil communautaire ;
- Précise que le projet de PLUiH sera soumis pour avis aux Communes membres conformément à l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme et à l'article L.153-18 pour les Communes à l'initiative d'une ZAC, aux personnes publiques associées définies aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.364-1 du Code de la construction et de l'habitation, à l'Autorité environnementale au titre de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme et aux organismes visés par l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme ayant demandé à être consultés.
- Précise que le projet de PLUiH arrêté sera consultable depuis le site Internet de Bretagne porte de Loire Communauté et au siège de Bretagne porte de Loire Communauté.

- Précise que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de Bretagne porte de Loire Communauté et dans les mairies des communes membres concernées.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président

 YVES HÉBAULD

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

Envoyé en préfecture le 25/04/2019

Reçu en préfecture le 25/04/2019

Affiché le

ID : 035-200070662-20190418-DELIB2019_4_1-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Approbation de la
révision allégée n°
1 du PLUIH

L'an deux mille vingt deux

Le 22 mars, à 19 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à
SAINT-ANNE SUR VILAINE, sous la présidence de M. MINIER.

N° 2022_3_3

Étaient présents :

MM. BODIN, JUGAN, GOHIER, LECLERC, LESUR, CONNEAU, GENDROT, BOURASSEAU,
DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, BERTIN, ÉON, BERTON, MORICEAU,
VACHEROT, RINFRAY, ALLAIN, PILARD, ROLLAND Bérénice, MORIN, MELLET,
GAUDICHON, MARTIN, AUBRY, JARRET, MULLER, LE GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE,
SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme LÉON	à	M. BODIN
Mme BLOUIN	à	M. JUGAN
M. DANION	à	Mme GOHIER
M. OROZCO+TORRENTERA	à	M. GENDROT
Mme GOUR	à	M. MINIER
Mme ROLLAND Chrystèle	à	M. MORIN
Mme DAVID	à	M. MELLET
Mme RIFFAULT	à	M. GAUDICHON
M. BRULLÉ	à	Mme JARRET

formant la majorité des membres en exercice

DATE DE
CONVOCATION :
le 14/03/2022

Absents :

Mme LÉON (excusée représentée), Mme BLOUIN (excusée représentée), M. DANION
(excusé représenté), Mme CHASSAT (excusée), Mme DEMAY (excusée), M. OROZCO-
TORRENTERA (excusé représenté), M. JANVIER, Mme GOUR (excusée représentée),
Mme ROUX (excusée), Mme ROLLAND Chrystèle (excusée représentée), Mme DAVID
(excusée représentée), Mme RIFFAULT (excusée représentée), M. BRULLÉ (excusé
représenté).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : --

NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS

En exercice 46

Présents 33

Votants 42

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

Mme ALLAIN, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle aux Conseillers
communautaires que l'ensemble des documents relatifs aux procédures d'évolution
(modifications n° 1 et 2, et révision allégée n°1) du PLUIH sont mis à leur disposition
pour consultation au cours de la séance, sur un ordinateur dédié. De plus, des fichiers
numériques leur ont été également adressés par mail préalablement.

Elle rappelle ensuite les conditions dans lesquelles le projet d'évolutions du PLUIH a
été élaboré, les objectifs poursuivis par ces procédures, à quelle étape de la procédure
il se situe, et présente le projet, le déroulement de l'enquête publique, les avis émis

par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

VU le Code de l'urbanisme, ses articles L 151-1 et suivants, R 151-1 et suivants ; notamment les articles L153-31 à L153-35, R. 153-11 et R. 153-12, ou les articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

VU l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 autorisant la modification des statuts de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

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

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

VU la Charte de gouvernance annexée à la délibération de prescription du PLUIH, définissant les modalités de collaboration avec les communes, proposées en conférence intercommunale des Maires réunie en date du 4 décembre 2015 ;

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

VU la délibération en date du 25 mai 2021 prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi-H et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, conformément à l'article L.153-32 du code de l'urbanisme.

VU les avis émis par les communes et les personnes publiques associées (PPA) et consultées au titre des articles L 153-33 suite à la transmission du dossier d'évolutions du PLUiH, ainsi que le document exposant la manière dont ces différents avis ont été pris en compte ;

VU la réunion d'examen conjoint du 16 septembre 2021 ; organisée conformément à l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 5 octobre 2021 ;

VU l'avis de la MRAE en date du 21 octobre 2021, consultée au titre de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté du Président Bretagne porte de Loire communauté en date du 22 septembre 2021 soumettant à enquête publique le projet d'évolutions du PLUiH ;

VU les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 octobre 2021 au 26 novembre 2021, le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur, en date du 21 décembre 2021, ainsi que le document exposant la manière dont ces éléments ont été pris en compte ;

VU la conférence intercommunale des maires en date du 14 janvier 2022, réunie conformément à l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme ;

VU le projet de révision allégée n°1 du PLUiH mis à disposition des membres du Conseil communautaire, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Madame la Vice-Présidente rappelle que l'ensemble des communes ont pleinement pris part aux présentes évolutions du PLUiH, notamment la commune de la Dominelais directement concernée par la révision allégée n°1 et a émis un avis favorable sur le projet soumis à enquête publique.

Elle indique que les avis formulés, notamment par les Personnes Publiques Associées

sont globalement positifs, que sur les 55 observations formulées par le public pendant l'enquête publique, aucune n'a porté sur le projet de révision allégée n°1.

Elle indique que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLUiH assorti d'aucune réserve ou recommandation.

Madame la Vice-Présidente propose donc d'approuver le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat sur la base du dossier présenté lors de l'enquête publique.

Considérant que les remarques émises sur le projet d'évolutions du PLUiH par les communes, les personnes publiques associées, les services consultés, par le public lors de l'enquête publique, ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur, ne justifient d'apporter aucune modification au projet de révision allégée du PLUiH soumis à l'enquête publique.

Considérant que la révision allégée n°1 du PLUiH, telle qu'elle est présentée au Conseil communautaire est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- d'approuver la révision allégée n°1 du PLUiH telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Bretagne porte de Loire communauté et dans les mairies du territoire pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et sera publiée au recueil des actes administratifs ; elle sera également publiée sur le portail national de l'urbanisme, conformément aux articles R 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme.

La révision allégée n°1 du PLUiH deviendra exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception en préfecture (L 153-24 du Code de l'urbanisme) et après accomplissement des mesures de publicité et d'information, et sous réserve de la prise en compte des éventuelles modifications demandées par le Préfet au titre de l'article L 153-26 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de PLUiH est tenu à la disposition du public au siège de Bretagne porte de Loire Communauté (2 allée de l'Ille, 35470 BAIN DE BRETAGNE) et à la préfecture (3 Avenue de la Préfecture, 35000 RENNES) aux jours et heures habituels d'ouverture conformément à l'article L 153-22 du Code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER


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

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200070662-20220322-2022_3_3-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Approbation des
modifications n° 1
et 2 du PLUiH

L'an deux mille vingt deux

Le 22 mars, à 19 heures 00

**Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à
SAINT-ANNE SUR VILAINE, sous la présidence de M. MINIER.**

N° 2022_3_4

Étaient présents :

MM. BODIN, JUGAN, GOHIER, LECLERC, LESUR, CONNEAU, GENDROT, BOURASSEAU,
DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, BERTIN, ÉON, BERTON, MORICEAU,
VACHEROT, RINFRAY, ALLAIN, PILARD, ROLLAND Bérénice, MORIN, MELLET,
GAUDICHON, MARTIN, AUBRY, JARRET, MULLER, LE GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE,
SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme LÉON	à	M. BODIN
Mme BLOUIN	à	M. JUGAN
M. DANION	à	Mme GOHIER
M. OROZCO+TORRENTERA	à	M. GENDROT
Mme GOUR	à	M. MINIER
Mme ROLLAND Chrystèle	à	M. MORIN
Mme DAVID	à	M. MELLET
Mme RIFFAULT	à	M. GAUDICHON
M. BRULLÉ	à	Mme JARRET

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 14/03/2022

Absents :

Mme LÉON (excusée représentée), Mme BLOUIN (excusée représentée), M. DANION
(excusé représenté), Mme CHASSAT (excusée), Mme DEMAY (excusée), M. OROZCO-
TORRENTERA (excusé représenté), M. JANVIER, Mme GOUR (excusée représentée),
Mme ROUX (excusée), Mme ROLLAND Chrystèle (excusée représentée), Mme DAVID
(excusée représentée), Mme RIFFAULT (excusée représentée), M. BRULLÉ (excusé
représenté).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : —

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice **46**

Présents **33**

Votants **42**

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

Mme ALLAIN, Vice-Présidente en charge du PLUiH rappelle aux Conseillers
communautaires que l'ensemble des documents relatifs aux procédures d'évolution
(modifications n° 1 et 2, et révision allégée n°1) du PLUiH sont mis à leur disposition
pour consultation au cours de la séance, sur un ordinateur dédié. De plus, des fichiers
numériques leur ont été également adressés par mail préalablement.

Elle rappelle ensuite les conditions dans lesquelles le projet d'évolutions du PLUiH a
été élaboré, les objectifs poursuivis par ces procédures, à quelle étape de la procédure
il se situe, et présente le projet, le déroulement de l'enquête publique, les avis émis

par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

VU le Code de l'urbanisme, ses articles L 151-1 et suivants, R 151-1 et suivants ; notamment les articles L. 153-36 à L.153-44 ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 autorisant la modification des statuts de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

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

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

VU la Charte de gouvernance annexée à la délibération de prescription du PLUiH, définissant les modalités de collaboration avec les communes, proposées en conférence intercommunale des Maires réunie en date du 4 décembre 2015 ;

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

VU les délibérations en date du 25 mai 2021 prescrivant les modifications n° 1 et n° 2 du PLUi-H et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ; ainsi que l'arrêté du Président de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 1^{er} juin 2021, au titre de l'article L. 153-37, permettant d'engager la procédure de modification n°1.

VU les avis émis par les communes et les personnes publiques associées (PPA) et consultées au titre des articles L. 153-40 suite à la transmission du dossier d'évolutions du PLUiH, ainsi que le document exposant la manière dont ces différents avis ont été pris en compte ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 5 octobre 2021 ; sollicitée au titre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

VU l'absence d'avis du CRHH, sollicité au titre des articles L. 302-2 et L.302-4 du Code de la construction et de l'habitat.

VU l'avis de la MRAE en date du 21 octobre 2021, consultée au titre de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté du Président de Bretagne porte de Loire communauté en date du 22 septembre 2021 soumettant à enquête publique le projet d'évolutions du PLUiH ;

VU les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 octobre 2021 au 26 novembre 2021, le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur, en date du 21 décembre 2021, ainsi que le document exposant la manière dont ces éléments ont été pris en compte ;

VU la conférence intercommunale des maires en date du 14 janvier 2022, réunie conformément à l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme ;

VU le projet de modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH mis à disposition des membres du Conseil communautaire ; Projet modifié suite à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, tel qu'annexé à la présente délibération ;

VU le tableau des modifications apportées au projet d'évolutions du PLUiH suite aux avis des PPA et à l'enquête publique, joint à la convocation ;

Considérant que les remarques émises sur le projet de modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH par les communes, les personnes publiques associées, les services consultés, par le public lors de l'enquête publique, ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur, justifient des adaptations mineures au projet de modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH soumis à l'enquête publique, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) ;

Ces adaptations sont apportées notamment au rapport de présentation, aux orientations d'aménagement et de programmation, au règlement écrit, aux documents graphiques, au programme d'orientations et d'actions et aux annexes.

Madame la Vice-Présidente rappelle que l'ensemble des communes ont pleinement pris part aux présentes évolutions du PLUiH et ont émis un avis favorable sur le projet soumis à enquête publique. Les ajustements proposés aux projets ont été travaillés avec les communes concernées.

Madame la Vice-Présidente indique que les avis formulés, notamment par les Personnes Publiques Associées, sont globalement positifs. Ces avis ont porté sur des points tels que la délimitation de certains zonages ; la modification d'éléments du règlement écrit ; la protection des continuités écologiques et des espaces agricoles ; le renforcement des justifications du projet notamment au regard des enjeux environnementaux, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), etc. Elle précise que la majorité des avis a été prise en compte dans le projet d'évolutions du PLUiH modifié suite à l'enquête publique, dans le respect du projet initial porté par les élus et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Madame la Vice-Présidente relève que les 55 observations formulées par le public pendant l'enquête publique, ont porté principalement sur la constructibilité de leurs parcelles, le changement de destination des bâtiments en pierre en campagne ou encore sur la protection de la biodiversité et des continuités écologiques, notamment sur les secteurs faisant l'objet de Stecal Ner pour des projets de centrales photovoltaïques au sol. Elle précise que la plupart des avis a été prise en compte dans le projet d'évolutions du PLUiH modifié suite à l'enquête publique, dans le respect du projet initial porté par les élus, dans un souci d'intérêt général et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Madame la Vice-Présidente indique que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet d'évolutions du PLUiH assorti de trois recommandations, et précise que ces trois recommandations ont été prises en compte dans le document final.

A propos de l'OAP du « Bois Glaume », à Poligné faisant l'objet de la **modification n° 2** pour l'ouverture à l'urbanisation, il recommande que :

- l'OAP soit modifiée pour préserver le caractère actuel du chemin de la Saudrais et éviter qu'il ne devienne une voie routière au détriment de ses usages doux actuels. L'OAP pourra ainsi retenir le principe d'une voie nord/sud au sein de l'opération et des accès nord et sud seront également privilégiés par rapport à ceux du chemin communal de la Saudrais, chemin intégré dans le périmètre de l'OAP.

- la rédaction de l'OAP soit complétée pour y introduire un phasage précis, de telle sorte que la parcelle restant cultivée ne soit ouverte à l'urbanisation qu'à terme de 3 ou 5 ans, lorsque toutes les autres parcelles seront construites et occupées.

A propos de la création d'un STECAL loisir (NL, NL1), au Sel-de-Bretagne faisant l'objet de la **modification n° 1**, il recommande de réduire sa surface d'environ 20%. Pour limiter la consommation foncière agricole liée de la création de ce STECAL et pour réduire son usage à celui qui est demandé, de volière.

Après avoir présenté les modifications les plus importantes apportées au dossier suite à l'enquête publique, lesquelles sont listées dans l'annexe (tableau des modifications apportées au projet d'évolutions du PLUiH suite aux avis des PPA et à l'enquête publique) jointe à la présente délibération, Madame la Vice-Présidente propose

d'approuver les modifications n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat sur la base du dossier ainsi modifié.

Considérant que les modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH, telles qu'elles sont présentées au Conseil communautaire sont prêtes à être approuvées, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- d'approuver les modifications n° 1 et n°2 du PLUiH telles qu'elles sont annexées à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Bretagne porte de Loire Communauté et dans les mairies du territoire pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et sera publiée au recueil des actes administratifs ; elle sera également publiée sur le portail national de l'urbanisme, conformément aux articles R 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH deviendront exécutoires dans un délai d'un mois suivant la réception en préfecture (L. 153-44 et L 153-24 du Code de l'urbanisme) et après accomplissement des mesures de publicité et d'information, et sous réserve de la prise en compte des éventuelles modifications demandées par le Préfet au titre de l'article L 153-26 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de PLUiH est tenu à la disposition du public au siège de Bretagne porte de Loire Communauté (2 allée de l'Ille, 35470 BAIN DE BRETAGNE) et à la préfecture (3 Avenue de la Préfecture, 35000 RENNES) aux jours et heures habituels d'ouverture conformément à l'article L 153-22 du Code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
LE STERAD - PA CHATEAU GAILLARD
2 allée de l'Ille
35470 BAIN DE BRETAGNE

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

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée



PLUi-H

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

PIÈCES DE LA PROCÉDURE DÉLIBÉRATIONS

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

SOMMAIRE

A1. PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1

A2. PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2

A3. PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1

A4. ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1

A5. BILAN DE LA CONCERTATION DES MODIFICATION N°1 ET N°2

A6. BILAN DE LA CONCERTATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1

A7. APPROBATION DES MODIFICATION N°1 ET N°2

A8. APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Prescription de la
modification n°1 du
PLUI-H

L'an deux mille vingt et un

Le 25 mai, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à ERCE
EN LAMÉE, sous la présidence de M. MINIER.

Étaient présents :

MM. BODIN, JUGAN, GOHIER, LECLERC, DANION, LESUR, CONNEAU, DEMAY, OROZCO-
TORRENTÉRA, BOURASSEAU, DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, BERTIN,
FORESTELLO, BERTON, MORICEAU, ROUX, VACHEROT, ALLAIN, ROLLAND Bérénice, MORIN,
MELLET, DAVID, GAUDICHON, RIFFAULT, MARTIN, AUBRY, BRULLÉ, JARRET, LEGENDRE, LE
GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE, SOLIER.

Pouvoirs :

Mme BLOUIN	à	M. BODIN
Mme GOUR	à	M. MINIER
M. RINFRAY	à	Mme ALLAIN
M. PILARD	à	Mme ROLLAND Bérénice

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 17/05/2021

Absents :

Mme LÉON (excusée), Mme BLOUIN (excusée représentée), Mme CHASSAT, M. GENDROT
(excusé), M. JANVIER, Mme GOUR (excusée représentée), M. RINFRAY (excusé représenté), M.
PILARD (excusé représenté), Mme ROLLAND Chrystèle.

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

En exercice	46
Présents	37
Votants	41

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

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

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

Depuis un transfert de compétence volontaire, entériné par un arrêté préfectoral du 23

novembre 2015, Bretagne porte de Loire Communauté (BpLC) est compétente en matière d'élaboration, de modification, de révision et de suivi du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUI-H).

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la Communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLUI-H le 17 décembre 2015.

Cette démarche a trouvé sa motivation dans la volonté de réfléchir l'aménagement du territoire à une échelle plus adaptée aux modes de vie contemporains, les activités quotidiennes se déployant au-delà des limites communales. Il s'agissait également de prendre en compte les tendances récentes (attractivité démographique, renforcement des équipements, développement économique...), d'harmoniser les règles s'appliquant sur le territoire, et également de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire.

Approuvé le 12 mars 2020 et opposable depuis le 24 juillet 2020, le PLUI-H a de ce fait remplacé les 19 documents d'urbanisme anciennement en vigueur sur le territoire.

Cela fait désormais près d'un an que le PLUI-H est en vigueur. L'arrivée de nouvelles équipes municipales lors des élections locales de 2020 avec l'émergence de nouveaux projets et le retour des services instructeurs sur l'application du règlement écrit, nécessite d'apporter quelques corrections et évolutions au document.

Ces sujets sont multiples et certains d'entre eux rentrent dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun au sens des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme.

Mme ALLAIN, Vice-Présidente en charge du PLUIH, présente les raisons pour lesquelles une modification de droit commun du PLUI-H est rendue nécessaire, et les objectifs qui seront poursuivis.

Programme d'orientations et d'actions (POA)

- Faire évoluer le dispositif de soutien au logement locatif social (LLS) en supprimant des aides sur Bain de Bretagne et Crevin (hors centralité / densification), et en majorant l'aide sur les autres communes, et rappel de la mise en place d'une aide au foncier communal destiné au LLS.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Supprimer ou modifier quelques OAP.

Règlement graphique

- Créer un STECAL Habitat (AH),
- Créer un STECAL Activités et équipements de loisirs et de tourisme (NL),
- Créer plusieurs STECAL Energies renouvelables (Ner),
- Modifier un STECAL Equipements techniques d'intérêt collectif et de services publics (AET) et le STECAL du Centre de tri et de stockage de déchets non dangereux (NC),
- Modifier à la marge certains zonages UL (équipements d'intérêt collectif),
- Modifier à la marge certaines zones urbaines,
- Corriger certaines zones naturelles (N) à proximité d'exploitations agricoles,
- Ajouter quelques interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourg,
- Ajouter, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés,
- Ajouter, modifier ou supprimer plusieurs bâtiments repérés au titre des changements de destination potentiels en campagne
- Mettre à jour les données du bocage et des cours d'eau,

- Corriger certaines erreurs matérielles.

Règlement écrit

- Revoir la mise en page et la structure globale du document,
- Préciser certaines définitions du lexique dans les dispositions générales,
- Préciser certains points dans les dispositions générales,
- Intégrer le chapitre « Equipements et réseaux » dans les dispositions générales,
- Extraire les règles spécifiques aux zones UAb et UBb de Bain de Bretagne des zones UA et UB et leur créer par conséquent un chapitre dédié,
- Clarifier les règles de la zone mixte UEM,
- Revoir certains tableaux des « Destinations et sous-destinations » (article 1),
- Revoir à la marge certaines règles liées aux implantations des constructions (article 5),
- Revoir à la marge certaines règles liées aux hauteurs des constructions (article 9),
- Revoir à la marge certaines règles liées aux clôtures (article 19),
- Revoir à la marge la règle des distances des zones agricoles et naturelles (articles 2 et 3),
- Revoir les règles concernant les abris pour animaux en zones agricoles et naturelles (articles 2 et 3) suite au contrôle de légalité.
- Préciser à la marge certains termes sans remettre en cause les règles,
- Préférer le présent au futur pour de nombreuses règles, notamment celles liées aux clôtures,
- Corriger certaines erreurs matérielles.

Annexes

- Mettre à jour quelques annexes dont les servitudes d'utilité publique.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières publiques ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, encadrée par l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de cette modification, il convient de définir les objectifs de la modification, ainsi que les modalités de la concertation conformément aux articles L103-2 à L103-4 du Code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Mme la Vice-Présidente et en avoir délibéré,

le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- **D'AUTORISER** le Président à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local

de l'habitat (PLUi-H).

- **DE FIXER** les objectifs poursuivis de la présente modification du PLUi-H comme suit : permettre les modifications présentées ci-avant.
- **DE FIXER** les modalités de concertation comme suit : Publication de la délibération sur le site internet de la Communauté de communes, affichage en mairies et au siège de la Communauté de communes, mise à disposition d'un registre au siège de la Communauté de communes.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la modification du PLUi-H. À l'issue de cette concertation, Monsieur le Président de la Communauté de communes en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera conformément à l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération sera transmise aux personnes publiques associées telles que définies aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R153-20 et 21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et en mairies durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER


**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Prescription de la
modification n°2 du
PLUI-H

L'an deux mille vingt et un

Le 25 mai, à 20 heures 00

**Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à ERCÉ
EN LAMÉE, sous la présidence de M. MINIER.**

Étaient présents :

MM. BODIN, JUGAN, GOHIER, LECLERC, DANION, LESUR, CONNEAU, DEMAY, OROZCO-TORRENTERA, BOURASSEAU, DRENAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, BERTIN, FORESTELLO, BERTON, MORICEAU, ROUX, VACHEROT, ALLAIN, ROLLAND Bérénice, MORIN, MELLET, DAVID, GAUDICHON, RIFFAULT, MARTIN, AUBRY, BRULLÉ, JARRET, LEGENDRE, LE GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE, SOLIER.

Pouvoirs :

Mme BLOUIN	à	M. BODIN
Mme GOUR	à	M. MINIER
M. RINFRAY	à	Mme ALLAIN
M. PILARD	à	Mme ROLLAND Bérénice

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 17/05/2021

Absents :

Mme LÉON (excusée), Mme BLOUIN (excusée représentée), Mme CHASSAT, M. GENDROT (excusé), M. JANVIER, Mme GOUR (excusée représentée), M. RINFRAY (excusé représenté), M. PILARD (excusé représenté), Mme ROLLAND Chrystèle.

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : —

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

En exercice **46**

Présents **37**

Votants **41**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

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

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

Depuis un transfert de compétence volontaire, entériné par un arrêté préfectoral du 23

novembre 2015, Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) est compétente en matière d'élaboration, de modification, de révision et de suivi du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUI-H).

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la Communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLUI-H le 17 décembre 2015.

Cette démarche a trouvé sa motivation dans la volonté de réfléchir l'aménagement du territoire à une échelle plus adaptée aux modes de vie contemporains, les activités quotidiennes se déployant au-delà des limites communales. Il s'agissait également de prendre en compte les tendances récentes (attractivité démographique, renforcement des équipements, développement économique...), d'harmoniser les règles s'appliquant sur le territoire, et également de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire.

Approuvé le 12 mars 2020 et opposable depuis le 24 juillet 2020, le PLUI-H a de ce fait remplacé les 19 documents d'urbanisme anciennement en vigueur sur le territoire.

Mme ALLAIN, Vice-Présidente en charge du PLUIH, présente les raisons pour lesquelles une modification de droit commun du PLUI-H, prescrite par délibération motivée du Conseil communautaire est rendue nécessaire, et les objectifs qui seront poursuivis.

Cela fait désormais près d'un an que le PLUI-H est en vigueur. Or, sur Poligné, le développement de l'urbanisation et l'amélioration du niveau d'équipements, les évolutions des projets de lotissements nécessitent d'apporter quelques corrections et évolutions au document notamment en ouvrant à l'urbanisation une zone 2Aub.

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2Aub à Poligné

Ce point rentre dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun au sens des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme. Et conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil communautaire justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Le PLUI-H a défini deux zones à urbaniser à destination d'habitat (1Aub) en extension du bourg de Poligné. Le secteur « Rue des Fontaines » de 0,4 hectare, au nord du bourg avec un potentiel de 4 logements, et le secteur « Résidence du Bois Glaume » (ilot A) à l'est du bourg avec un potentiel de 44 logements.

Une zone 2Aub a également été définie pour le secteur « Résidence du Bois Glaume » (ilot B) à l'est du bourg, avec un potentiel de 40 logements.

La Commune de Poligné connaît actuellement une bonne dynamique de construction avec une moyenne de 10 permis de construire de maisons individuelles délivrés par an, correspondant aux objectifs du SCOT (*En 2019 : 8 PC Maison Individuelle - En 2020 : 11 PC Maison Individuelle*).

La 1^{ère} tranche de 34 lots du lotissement « Le Bois Glaume » est presque achevée. 33 lots sont construits ou ont fait l'objet d'un permis de construire et le dernier lot est réservé. Cette tranche avait été classée en zone Ub au PLUI-H car elle était déjà viabilisée au moment de l'élaboration du document.

La 2^{ème} tranche de 20 lots (16 ILS + 4 LLS) du lotissement « Le Bois Glaume » est viabilisée et 8 lots sont déjà réservés. Elle s'est finalement développée uniquement sur la partie ouest de la zone 1Aub « Résidence du Bois Glaume » (parcelles ZR 175 et ZR 17) car la parcelle ZR 294, à l'est, est un grand terrain agricole qui sera exploité encore quelques années.

La Commune souhaite désormais urbaniser en priorité la partie ouest de la zone 2AUB (ilot B) (parcelles ZR 125, 131, 132, 133, 277 et 290) qui représente une superficie d'environ 1,8 hectare.

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

Par ailleurs, un potentiel de densification de 8 logements avait été identifié sur le secteur stratégique « Le Pré de derrière », de 7 logements sur le secteur de renouvellement urbain « Rue du Tertre Gris » et de 8 logements en « densification spontanée » (dents creuses et divisions parcellaires). Ce potentiel a été indiqué dans l'échéancier prévisionnel de l'OAP du bourg. A ce jour, on compte 2 permis de construire validés sur l'année 2020 en densification dans le bourg et 1 autre projet est en cours. A la Viollais, un projet avec 5 lots est en cours. Sur les autres secteurs, des réflexions sont engagées mais ne sont pas encore formalisées.

Faisabilité opérationnelle d'un projet sur cette zone

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

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières publiques ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, encadrée par l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, et impliquant que le projet de modification soit soumis à enquête publique ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de cette modification, il convient de définir les objectifs de la modification, ainsi que les modalités de la concertation conformément aux articles L103-2 à L103-4 du Code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Mme la Vice-Présidente et en avoir délibéré,

le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- **DE PRESCRIRE** la modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H).
- **DE FIXER** les objectifs poursuivis de la présente modification du PLUi-H comme suit : ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUB à Poligné.
- **DE FIXER** les modalités de concertation comme suit : Publication de la délibération sur le site internet de la Communauté de communes, affichage en mairie de Poligné et au

siège de la Communauté de communes, mise à disposition d'un registre en mairie de Poligné et au siège de la Communauté de communes.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la modification du PLUi-H. À l'issue de cette concertation, Monsieur le Président de la Communauté de communes en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera conformément à l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération sera transmise aux personnes publiques associées telles que définies aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R153-20 et 21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et en mairie de Poligné durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER


**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Prescription de la
révision allégée n°1
du PLUI-H

L'an deux mille vingt et un

Le 25 mai, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à ERCE
EN LAMÉE, sous la présidence de M. MINIER.

Étaient présents :

MM. BODIN, JUGAN, GOHIER, LECLERC, DANION, LESUR, CONNEAU, DEMAY, OROZCO-
TORRENTERA, BOURASSEAU, DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, BERTIN,
FORESTELLO, BERTON, MORICEAU, ROUX, VACHEROT, ALLAIN, ROLLAND Bérénice, MORIN,
MELLET, DAVID, GAUDICHON, RIFFAULT, MARTIN, AUBRY, BRULLÉ, JARRET, LEGENDRE, LE
GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE, SOLIER.

Pouvoirs :

Mme BLOUIN	à	M. BODIN
Mme GOUR	à	M. MINIERR
M. RINFRAY	à	Mme ALLAIN
M. PILARD	à	Mme ROLLAND Bérénice

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 17/05/2021

Absents :

Mme LÉON (excusée), Mme BLOUIN (excusée représentée), Mme CHASSAT, M. GENDROT
(excusé), M. JANVIER, Mme GOUR (excusée représentée), M. RINFRAY (excusé représenté), M.
PILARD (excusé représenté), Mme ROLLAND Chrystèle.

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

En exercice

46

Présents

37

Votants

41

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31 à L153-35, R. 153-11 et R. 153-12,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

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

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

Depuis un transfert de compétence volontaire, entériné par un arrêté préfectoral du 23

novembre 2015, Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) est compétente en matière d'élaboration, de modification, de révision et de suivi du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUi-H).

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la Communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLUi-H le 17 décembre 2015.

Cette démarche a trouvé sa motivation dans la volonté de réfléchir l'aménagement du territoire à une échelle plus adaptée aux modes de vie contemporains, les activités quotidiennes se déployant au-delà des limites communales. Il s'agissait également de prendre en compte les tendances récentes (attractivité démographique, renforcement des équipements, développement économique...), d'harmoniser les règles s'appliquant sur le territoire, et également de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire.

Approuvé le 12 mars 2020 et opposable depuis le 24 juillet 2020, le PLUi-H a de ce fait remplacé les 19 documents d'urbanisme anciennement en vigueur sur le territoire.

Cela fait désormais près d'un an que le PLUi-H est en vigueur. L'arrivée de nouvelles équipes municipales lors des élections locales de 2020 avec l'émergence de nouveaux projets et le retour des services instructeurs sur l'application du règlement écrit, nécessite d'apporter quelques corrections et évolutions au document.

Ces sujets sont multiples et un d'entre eux rentre dans le cadre d'une procédure de révision allégée au sens des articles L. 153-31 et L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

Mme ALLAIN, Vice-Présidente en charge du PLUIH, présente les raisons pour lesquelles une révision allégée du PLUi-H est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis.

L'entreprise Séché éco-industries, exploitante du site de valorisation et de traitement de déchets non dangereux situé au lieu-dit La Primaudais à La Dominelais, souhaite aménager la bande de terrain située à l'Est de la route nationale RN137.

L'article L111-6 du Code de l'urbanisme précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière. En outre, la circulaire du 13 mai 1996 précise l'application de cet article en visant tout type d'aménagement.

Les aménagements envisagés par l'entreprise se situent dans cette bande des 100 mètres. Par conséquent, l'aménagement souhaité n'est en l'état pas réalisable. Il convient donc de réduire la marge de recul en justifiant, dans le cadre d'une étude spécifique et en fonction des spécificités locales, que ces nouvelles règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

CONSIDÉRANT que cette évolution n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elle ne relève pas d'une révision générale au sens de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que cette évolution a pour conséquence de réduire une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, elle relève d'une révision allégée au sens des articles L153-31 et L153-34 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le projet de l'entreprise Séché éco-industries nécessite, d'une part une révision allégée du PLUi-H pour réduire la marge de recul des 100 mètres ; et d'autre part une étude spécifique conformément à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de cette révision allégée, il convient de définir les objectifs de la révision, ainsi que les modalités de la concertation conformément aux articles L103-2 à

L103-4 du Code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Mme la Vice-Présidente et en avoir délibéré,

le Conseil communautaire décide à l'unanimité:

- **DE PRESCRIRE** la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H).
- **DE FIXER** l'objectif poursuivi de la présente révision allégée du PLUi-H comme suit : réduire la marge de recul de 100 mètres de la RN137 en vue de permettre l'aménagement d'une bande de terrain située à l'Est de cette dernière par l'entreprise Séché éco-industries localisée sur la Commune de La Dominelais..
- **DE FIXER** les modalités de concertation comme suit : Publication de la délibération sur le site internet de la Communauté de communes, affichage en mairie de La Dominelais et au siège de la Communauté de communes, mise à disposition d'un registre en mairie de la Dominelais et au siège de la Communauté de communes.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision allégée du PLUi-H. À l'issue de cette concertation, Monsieur le Président de la Communauté de communes en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera conformément à l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme, et arrêtera le projet de révision allégée du PLUi-H.

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise aux personnes publiques associées telles que définies aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R153-20 et 21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et à la mairie de La Dominelais durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

BAIN-DE-BRETAGNE, le 1er juin 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT - ARRÊTÉ DU 01/06/2021

Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

**Portant prescription de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal
tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H)
de Bretagne porte de Loire Communauté**

Le Président de Bretagne porte de Loire Communauté,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

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

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

Vu la délibération du 25 mai 2021 du Conseil communautaire autorisant le Président à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification de droit commun n°1 du PLUi-H.

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLUi-H de Bretagne porte de Loire Communauté pour les motifs suivants :

Programme d'orientations et d'actions (POA)

- Faire évoluer le dispositif de soutien au logement locatif social (LLS) en supprimant des aides sur Bain de Bretagne et Crevin (hors centralité / densification), et en majorant l'aide sur les autres communes, et rappel de la mise en place d'une aide au foncier communal destiné au LLS.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Supprimer ou modifier quelques OAP.

Règlement graphique

- Créer un STECAL Habitat (AH),
- Créer un STECAL Activités et équipements de loisirs et de tourisme (NL),
- Créer plusieurs STECAL Energies renouvelables (Ner),
- Modifier un STECAL Equipements techniques d'intérêt collectif et de services publics (AET) et le STECAL du Centre de tri et de stockage de déchets non dangereux (NC),
- Modifier à la marge certains zonages UL (équipements d'intérêt collectif),
- Modifier à la marge certaines zones urbaines,
- Corriger certaines zones naturelles (N) à proximité d'exploitations agricoles,

- Ajouter quelques interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourg,
- Ajouter, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés,
- Ajouter, modifier ou supprimer plusieurs bâtiments repérés au titre des changements de destination potentiels en campagne
- Mettre à jour les données du bocage et des cours d'eau,
- Corriger certaines erreurs matérielles.

Règlement écrit

- Revoir la mise en page et la structure globale du document,
- Préciser certaines définitions du lexique dans les dispositions générales,
- Préciser certains points dans les dispositions générales,
- Intégrer le chapitre « Equipements et réseaux » dans les dispositions générales,
- Extraire les règles spécifiques aux zones UAb et UBb de Bain de Bretagne des zones UA et UB et leur créer par conséquent un chapitre dédié,
- Clarifier les règles de la zone mixte UEM,
- Revoir certains tableaux des « Destinations et sous-destinations » (article 1),
- Revoir à la marge certaines règles liées aux implantations des constructions (article 5),
- Revoir à la marge certaines règles liées aux hauteurs des constructions (article 9),
- Revoir à la marge certaines règles liées aux clôtures (article 19),
- Revoir à la marge la règle des distances des zones agricoles et naturelles (articles 2 et 3),
- Revoir les règles concernant les abris pour animaux en zones agricoles et naturelles (articles 2 et 3) suite au contrôle de légalité,
- Préciser à la marge certains termes sans remettre en cause les règles,
- Préférer le présent au futur pour de nombreuses règles, notamment celles liées aux clôtures,
- Corriger certaines erreurs matérielles.

Annexes

- Mettre à jour quelques annexes dont les servitudes d'utilité publique.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières publiques ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, encadrée par l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-37 du même code, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président qui établit le projet de modification ;

CONSIDERANT que la délibération du Conseil communautaire du 25 mai 2021 définit les modalités de la concertation conformément aux articles L103-2 à L103-4 du Code de l'urbanisme : Publication de la délibération sur le site internet de la Communauté de communes, affichage en mairies et au siège de la Communauté de communes, mise à disposition d'un registre au siège de la Communauté de communes. Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la modification du PLUi-H. À l'issue de cette concertation, Monsieur le Président de la Communauté de communes en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera conformément à l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-40 du même code, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du même code) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique ;

CONSIDERANT que l'enquête publique est menée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement.

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification de droit commun du PLUi-H est engagée en application des dispositions des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 2 : Le projet de modification porte sur les motifs présentés ci-avant ;

ARTICLE 3 : Le projet de modification du PLUi-H sera notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique ;

ARTICLE 4 : À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire ;

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et en mairies durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R153-20 et 21 du Code de l'urbanisme,

Fait à BAIN-DE-BRETAGNE, le 1er juin 2021

Le Président
Vincent Minier,

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Bilan de la
concertation
organisée dans le
cadre des
modifications n° 1
et 2 du PLUI-H

L'an deux mille vingt et un

Le 14 septembre, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à
TEILLAY, sous la présidence de M. MINIER.

Étaient présents :

MM. JUGAN, GOHIER, LECLERC, BLOUIN, DANION, CONNEAU, GENDROT, DEMAY, OROZCO-
TORRENTERA, BOURASSEAU, DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, GOUR, BERTIN,
BERTON, MORICEAU, VACHEROT, ALLAIN, PILARD, ROLLAND Bérénice, MORIN, MELLET, DAVID,
GAUDICHON, RIFFAULT, MARTIN, AUBRY, BRULLÉ, JARRET, BOUCHARD, DENIEL, HAMON,
LASSALLE.

Pouvoirs :

M. BODIN	à	Mme BLOUIN
Mme LÉON	à	M. JUGAN
Mme LESUR	à	Mme GOHIER
Mme ROUX	à	M. VACHEROT
M. RINFRAY	à	Mme ALLAIN
Mme SOLIER	à	M. MINIER

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 06/09/2021

Absents :

M. BODIN (excusé représenté), Mme LÉON (excusée représentée), Mme LESUR (excusée
représentée), Mme CHASSAT, M. JANVIER, M. FORESTELLO (a démissionné), Mme ROUX
(excusée représentée), M. RINFRAY (excusé représenté), Mme ROLLAND Chrystèle, Mme SOLIER
(excusée représentée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : LA COUYÈRE

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice 46

Présents 36

Votants 42

Mme ALLAIN – Vice-Présidente en charge du PLUI-H, présente le bilan de la concertation
organisée dans le cadre des deux procédures de modifications (n°1 et n°2) du PLUI-H,
conformément à l'article L103-6 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil communautaire a, lors des délibérations du 25 mai 2021, défini les modalités de la
concertation publique permettant d'associer les habitants et les personnes intéressées.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités suivantes, fixées par les délibérations du Conseil communautaire :

Les délibérations de prescription ont fait l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les mairies du territoire dont Poligné, et cet affichage a été mentionné dans le journal Ouest France du 29 juin 2021 ;

Les délibérations ont été publiées sur le site internet de la Communauté de communes ;

Un registre destiné à recueillir les observations et suggestions a été mis à disposition du public, aux heures d'ouverture habituelles à la Communauté de communes et en mairie de Poligné.

Ces modalités sont présentées dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

La population a donc pu faire état de ses observations. Aucune observation n'a toutefois été consignée.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil communautaire est invité à tirer le bilan de la concertation des procédures de modification n°1 et n°2 du PLUi-H.

Pour information, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées (PPA). Il a également été notifié à l'autorité environnementale ainsi qu'aux Communes, qui rendront leur avis sous 3 mois. Le dossier, auquel seront joints les avis émis par les PPA, l'autorité environnementale et les Communes, fera alors l'objet d'une enquête publique. À la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra ses conclusions et un rapport faisant la synthèse des avis et des observations de la population. L'analyse de ce rapport permettra à la Communauté de communes d'éventuellement modifier le projet de modifications n°1 et n°2. Le PLUiH modifié sera ensuite étudié en conférence intercommunale des maires et soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019 ;

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

VU les délibérations en date du 25 mai 2021 prescrivant les modifications n°1 et n°2 du PLUi-H et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

VU le projet de modifications n°1 et n°2 du PLUi-H mis à disposition des membres du Conseil communautaire ;

VU le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que la concertation prévue par le Code de l'urbanisme a été entièrement réalisée, dans les conditions fixées par les délibérations prescrivant les modifications n°1 et n°2 du PLUi-H, et n'a donné lieu à aucune observation,

CONSIDÉRANT que le bilan de la concertation peut donc être tiré et joint au dossier d'enquête conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

TIRE le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération.

Le projet de modifications n°1 et n°2 du PLUi-H sera soumis à enquête publique suivant la procédure prévue au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège la Communauté de communes

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021

Affiché le 21/09/2021

ID : 035-200070662-20210914-DELIB2021_7_1-DE

Bretagne porte de Loire Communauté
42 rue de Sabin - BAIN DE BRETAGNE - 35470

durant un mois.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER



**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021

Affiché le 21/09/2021

ID : 035-200070662-20210914-DELIB2021_7_1-DE

BAIN-DE-BRETAGNE

LA BOSSE-DE-BRETAGNE

CHANTELOUP

LA COUYÈRE

CREVIN

LA DOMINELAIS

ERCÉ-EN-LAMÉE

GRAND-FOUGERAY

LALLEU

LA NOË-BLANCHE

PANCÉ

LE PETIT-FOUGERAY

PLÉCHÂTEL

POLIGNÉ

SAULNIÈRES

SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE

SAINT-SULPICE-DES-LANDES

LE SEL-DE-BRETAGNE

TEILLAY

TRESBOEUF

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée

PLUI-H

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

MODIFICATIONS N°1 ET N°2 BILAN DE LA CONCERTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 14 septembre 2021, tirant le bilan de la
concertation des modifications n°1 et n°2

Annexe à la délibération
DEUB 2021_7_1

Pour extrait conforme,

Le Président : Vincent Nivier



BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ

42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

RAPPEL DU CONTENU DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

Le Conseil communautaire a, lors des délibérations du 25 mai 2021, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer, les habitants et les personnes intéressés.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités suivantes, fixées par les délibérations du Conseil communautaire :

- Les délibérations de prescription ont fait l'objet d'un affichage au siège la Communauté de communes et dans les mairies du territoire dont Poligné et cet affichage a été mentionné dans le journal Ouest France du 29 juin 2021 ;
- Les délibérations ont été publiées sur le site internet de la Communauté de communes ;
- Un registre destiné à recueillir les observations et suggestions a été mis à disposition du public, aux heures d'ouverture habituels à la Communauté de communes et en mairie de Poligné.

Ces modalités sont présentées ci-dessous.

AUTRES DÉMARCHES ENGAGÉES

En plus des modalités de concertation décrites dans les délibérations, une actualité a été publiée le 17/06/2021 sur le site internet de la communauté de communes et partagé avec les communes du territoire (publiée également sur le site de la plupart des communes, dont Poligné)

Un post sur la page Facebook de la communauté de communes, le 23/06/2021, partagé 3 fois et qui a fait l'objet d'un commentaire auquel la collectivité a répondu.

Aussi au 15 juillet 2021, l'ensemble des pièces était à la disposition du public sur une page internet dédiée.

CONCLUSION

Ce bilan de la concertation permet de constater que les modalités de concertation définies par les délibérations de prescription des modification n°1 et n°2 du PLUi-H de Bretagne porte de Loire Communauté ont bien été mises en œuvre.

Aucune observation relative à ces procédures n'a toutefois été consignée.

Extrait du site internet de la Communauté de communes – page dédiée



Communauté de communes
Services aux usagers
Aménagement et environnement
Sorties et loisirs
Communes membres

Vous êtes ici : [Accueil](#) > [Aménagement et environnement](#) > [Urbanisme](#) > [Plan Local d'Urbanisme intercommunal \(PLUI\)](#) > Consultation pour les évolutions du Plan local

Consultation pour les évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

Le PLUIH est entré en vigueur depuis maintenant près d'un an. L'arrivée des nouvelles équipes municipales et l'émergence de nouveaux projets nécessite d'apporter quelques corrections et évolutions au document.

Les évolutions du PLUIH

Que ce soit dans le Programme d'orientations et d'actions, dans les Orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement graphique, dans le règlement écrit ou dans les annexes :

le Conseil communautaire du 25 mai 2021 a validé la possibilité de faire des mises à jour, suppressions ou ajouts.

Les adaptations ne remettront pas en cause l'économie générale du PLUIH.

Participez dans le cadre de la concertation

Dans le cadre de la concertation, une enquête publique aura lieu au deuxième semestre 2021. Chaque habitant du territoire est invité à s'exprimer dès à présent sur les sujets engendrant des évolutions.

À chaque phase du projet, les documents relatifs à ce dossier seront donc diffusés sur le site de la Communauté de communes.

Liste des documents

Modification n°1 et Modification n°2

- Pièces de la procédure
 - [A1 - DELIB1 - PRESCRIPTION MODIFICATION 1 PLUIH](#)
 - [A2 - DELIB2 - PRESCRIPTION MODIFICATION 2 PLUIH](#)
 - [A4 - Arrêté Prescription modification n°1 PLUIH RPLC](#)
- Note explicative
 - [B1 - Note explicative modification PLUIH](#)
- Pièces du PLUIH modifiées
 - [2b OAP thématiques Enjeux](#)
 - [5a Règlement écrit modifié](#)
 - [6a Annexe SUP Plan](#)
 - [6a Annexe SUP Servitude I3](#)
 - [6a Annexe SUP Servitude I3](#)
 - [6l Annexe secteurs d'information sur les sols](#)

Révision allégée n°1

- Pièces de la procédure
 - [A3 - DELIB3 - PRESCRIPTION REVISION ALLEGEE 1 PLUIH](#)
 - [A5 - DELIB2 - BILAN CONCERTATION ET ARRET REVISION ALLEGEE PLUIH-tampon](#)
 - [A5 - DELIB2 ANNEXE - BILAN CONCERTATION-tampon](#)
- Note explicative
 - [A5 - DELIB2 ANNEXE - NOTICE EXPLICATIVE-tampon](#)

Pour participer à la concertation

Des registres sont mis à votre disposition

- au siège de la Communauté de communes – pour l'ensemble des sujets inscrits dans les procédures d'évolution du PLUIH
- à la mairie de Poligné – pour le sujet relatif à la modification n°2
- à la mairie de la Dominelais – pour le sujet relatif à la révision allégée n°1

Contactez le service urbanisme par le moyen de votre choix

- Jean-François RAULT, Chargé de mission urbanisme, habitat, environnement
- Tel : [02 99 43 08 52](tel:0299430852)
- Mail : urbanisme@bretagneportedeloire.fr
- Adresse : 42 rue de Sabin – 35470 Bain-de-Bretagne

Téléchargements

- [A1 - DELIB1 - PRESCRIPTION MODIFICATION 1 PLUIH](#)
- [A2 - DELIB2 - PRESCRIPTION MODIFICATION 2 PLUIH](#)
- [A4 - Arrêté Prescription modification n°1 PLUIH RPLC](#)
- [B1 - Note explicative modification PLUIH](#)
- [2b OAP thématiques Enjeux](#)
- [5a Règlement écrit modifié](#)
- [6a Annexe SUP Plan](#)
- [6a Annexe SUP Servitude I3](#)
- [6l Annexe secteurs d'information sur les sols](#)
- [A3 - DELIB3 - PRESCRIPTION REVISION ALLEGEE 1 PLUIH](#)
- [A5 - DELIB2 - BILAN CONCERTATION ET ARRET REVISION ALLEGEE PLUIH-tampon](#)
- [A5 - DELIB2 ANNEXE - BILAN CONCERTATION-tampon](#)
- [A5 - DELIB2 ANNEXE - NOTICE EXPLICATIVE-tampon](#)

Contacts

Service urbanisme (PLUIH)

☎ 02 99 43 08 52

✉ urbanisme@bretagneportedeloire.fr

Retrouvez aussi

- [Plan Local d'Urbanisme intercommunal \(PLUI\)](#)
- [Qu'est-ce que le PLUIH ?](#)

Actualités



Évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

CATEGORIE(S) :

- [Urbanisme](#)

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTE
42, rue de Sablin
35-470 BAIN DE BRETAGNE

[illegible]

Affichage des délibérations de prescription en mairie de Poligné

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
 CANTON du BAS-DE-BRETAGNE
 COMMUNE de POLIGNÉ

2 Rue du Tertre Gris
 35 320 POLIGNÉ

Tel : 02 99 43 73 09
 Fax : 02 99 43 37 14
 E-mail : accueil@poligne.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Nous, Guy RINFRAY,
 Maire de la Commune de Poligné

Certifions que :

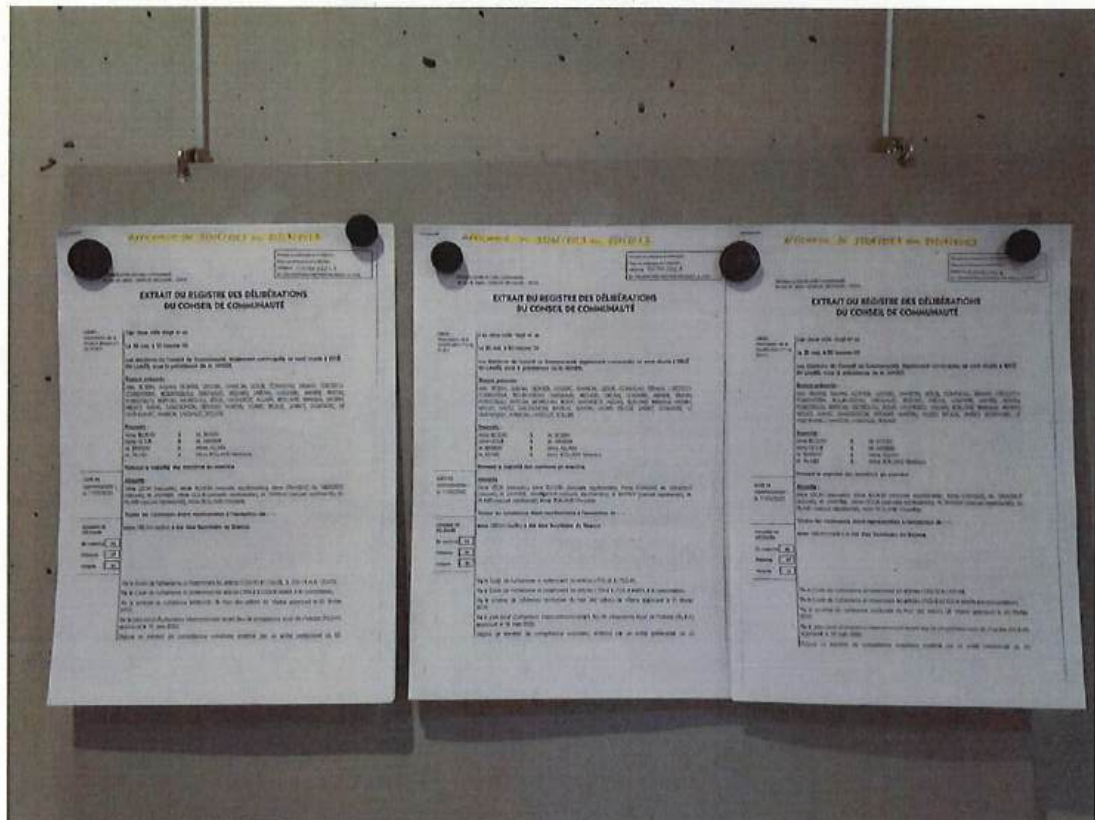
Dans le cadre des procédures d'évolution du PLUIH, il a été procédé à un affichage réglementaire des délibérations n° 2021-5-1, 2021-5-2 et 2021-5-3 : extraits du registre des délibérations du conseil communautaire en date du 25 mai 2021.

Affiché dans le hall de la mairie à compter de ce jour pour une durée de 1 mois soit du 18 juin jusqu'au 18 juillet 2021 inclus.

Cet affichage s'accompagne d'une mise en ligne de cette procédure sur le site de la commune et d'un registre de concertation mis à disposition au public au bureau d'accueil de la mairie.

A Poligné,
 Le 18 juin 2021

Le Maire,
 Guy RINFRAY



Extrait des annonces légales – Ouest-France du 29/06/2021

Ouest-France Ille-et-Vilaine
 Mardi 29 juin 2021

se + OPC +

230)
rel.
staté d'Appel aux
n° 27.
c. article R12123-1
se + OPC + mis-
tro bourg pour le
3 logements du

30 Trémont.
liné à une équipe
architecte et en-
scurité, de l'éco-

ur le contenu du
inées et moyens
s suivant les re-
s admis à reme-
osée au pouvoir
tes 1 sont admis
0 euros TTC par

logue et une ré-
juement).
glement d'appel
V un dossier ad-

221 à 12 h 00.
Mégalla (unique-

221

6
espaces
première



**Prescription des modifications
n° 1, n° 2, révision allégée
du Plan local d'urbanisme
intercommunal faisant lieu
de programme local
de l'habitat (PLUIH)**

AVIS

Approuvé le 12 mars 2020 et opposable
depuis le 24 juillet 2020, le PLUIH a rem-
placé les 19 documents d'urbanisme an-
ciennement en vigueur sur le territoire.
L'arrivée de nouvelles équipes municipa-
les lors des élections locales de 2020,
l'émergence de nouveaux projets et le re-
tour des services municipaux sur l'appli-
cation du règlement local, nécessitent d'im-
porter quelques corrections et évolutions
au document. Des sujets d'évolutions
sont multiples, mais ne recouvrent pas en
cause l'économie générale du projet.
Ainsi, par délibérations en date du
25 mai 2021, le conseil communautaire a
présenté la modification n° 2 et la révision
allégée n° 1 du PLUIH.
Par arrêté en date du 1er juin 2021, le pré-
sident a présenté la modification n° 1 du
PLUIH.
Les propositions de modifications et l'arrêté ont
fait l'objet d'un affichage au siège de Bre-
tagne - ports de Loire communauté, et
dans les mairies du territoire pendant un
mois, sont publiés sur le site Internet de la
communauté de communes
(www.bretagneportsdeloiresc.fr)
et seront publiés au recueil des actes ad-
ministratifs. Ils seront transmis
aux personnes publiques associées (le cas
échu) - définies aux articles L130-7 et
L132-9 du Code de l'urbanisme.
Une concertation est mise en place dur-
ant la procédure. Dans le cadre des re-
gions sont mis à disposition du public
aux jours et heures habituelles d'ouverture,
au siège de la communauté de commu-
nes, pour l'ensemble des sujets inscrits
dans les procédures d'évolution du
PLUIH ; à la mairie de Poffé, pour le su-
jet relatif à la modification n° 2 ; à la mairie
de la Dominelle, pour le sujet relatif à la
révision allégée n° 1.
Pour plus d'informations contactez le ser-
vice urbanisme par le moyen de votre
chef de Jean-François Hault, chargé de mis-
sion urbanisme, habitat, environnement.
Tel : 02 89 43 08 62.
Mail : urbanisme@bretagneportsdeloiresc.fr
Adresse : 42, rue de Sablin, 35470 Dol-
de-Bretagne.

LE BISTROT DES SAVEURS
Société à responsabilité limitée
Au capital de 3 000 euros
Siège social :
23, rue Théophile Rémond
35340 LA BOUEXIERE

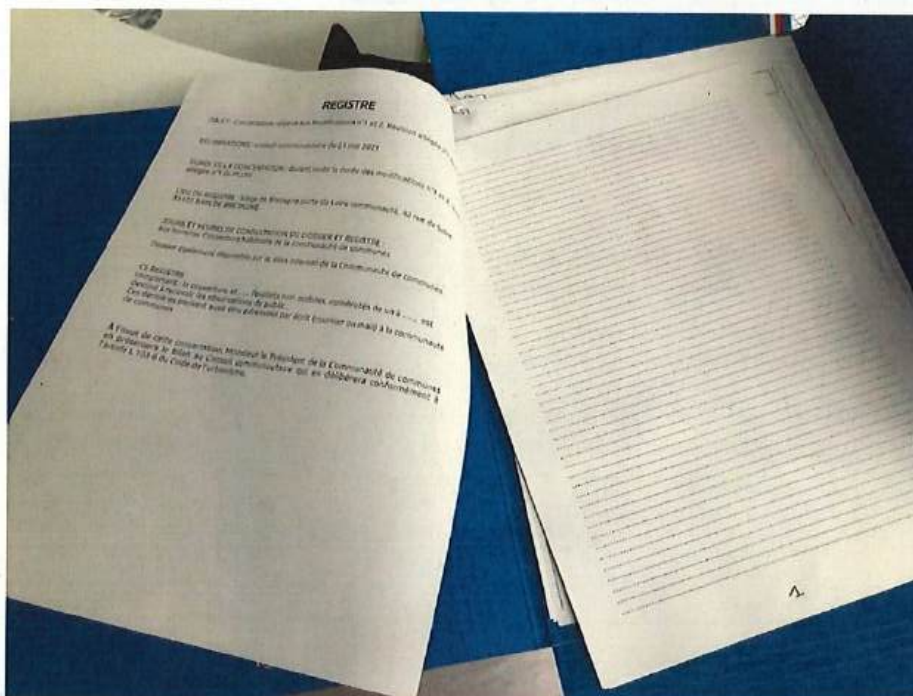
AVIS DE CONSTITUTION
Aux termes d'un acte sous signature pri-
vée en date à La Bouexière du
25 juin 2021, il a été constitué une société
présentant les caractéristiques sui-
vantes :
Forme sociale : société à responsabilité li-
mitée.
Dénomination sociale : Le Bistrot des Sa-
veurs.
Siège social : 23, rue Théophile Rémond,
35340 La Bouexière.
Objet social : toutes activités de restaura-
tion bistrotique, brasserie, café, vente
de boissons et de denrées accompa-
gnées à emporter, et généralement toutes
activités de distribution et services de
boissons et repas à consommer sur place
ou à emporter.
Durée de la société : 99 ans à compter de
la date de l'immatriculation de la société
au Registre du commerce et des socié-
tés.
Capital social : 3 000 euros.
Gérance : M. Sébastien Chesnay, demeu-
rant à : Impasse - Cité du Coq-Rouge,
85530 Barville-Villain, assure la gé-
rance.
Immatriculation de la Société au Registre
du commerce et des sociétés de Rennes.
Pour avis
La Gérance.

**CERFRANCE
BROCELIANDE**

ROCHEFORT
Société à responsabilité limitée
Au capital de 3 000 euros
Siège social : Les Champs Thébaut
35270 COMBOURG

AVIS DE CONSTITUTION

A photograph of a white table in a room. On the table is a white electric fan, a box of tissues, and a blue folder or book. The background shows a green wall with framed pictures and a white cabinet.



Extraits du site internet de la Communauté de communes - actualité



Urbanisme Publié le jeudi 17 juin 2021

◀ RETOUR AUX ACTUALITÉS

Les évolutions du PLUIH

Que ce soit dans le Programme d'orientations et d'actions, dans les Orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement graphique, dans le règlement écrit ou dans les annexes :

le Conseil communautaire du 25 mai 2021 a validé **la possibilité de faire des mises à jour, suppressions ou ajouts**.

Les adaptations ne remettront pas en cause l'économie générale du PLUIH.

Participez dans le cadre de la concertation

Dans le cadre de la concertation, une enquête publique aura lieu au deuxième semestre 2021. Chaque habitant du territoire est invité à s'exprimer dès à présent sur les sujets engendrant des évolutions.

À chaque phase du projet, les documents relatifs à ce dossier seront donc diffusés sur le site de la Communauté de communes.

Pour les consulter, rendez-vous [sur cette page](#).

Pour participer à la concertation

Des registres sont mis à votre disposition

- au siège de la Communauté de communes – pour l'ensemble des sujets inscrits dans les procédures d'évolution du PLUIH
- à la mairie de Poligné – pour le sujet relatif à la modification n°2
- à la mairie de la Dominelais – pour le sujet relatif à la révision allégée n°1

Contactez le service urbanisme par le moyen de votre choix

- Jean-François RAULT, Chargé de mission urbanisme, habitat, environnement
- Tél : 02 99 43 06 52
- Mail : urbanisme@bretagneportedeloire.fr
- Adresse : 42 rue de Sabin - 35470 Bain-de-Bretagne

Contacts

Service urbanisme (PLUIH)

☎ 02 99 43 06 52

✉ urbanisme@bretagneportedeloire.fr

Retrouvez aussi

- [Consultation pour les évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal](#)

Actualités

CATÉGORIE(S) :

- [Urbanisme](#)

Extraits du site internet de Poligné



Vous êtes ici : [Accueil](#) > [Actualités](#) > [Divers](#) > Évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

Évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

Le PLUIH est entré en vigueur depuis maintenant près d'un an. L'arrivée des nouvelles équipes municipales et l'émergence de nouveaux projets nécessite d'apporter quelques corrections et évolutions au document.



☛ Divers ☞ Publié le jeudi 17 juin 2021

Les évolutions du PLUIH

Que ce soit dans le Programme d'orientations et d'actions, dans les Orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement graphique, dans le règlement écrit ou dans les annexes :

le Conseil communautaire du 25 mai 2021 a validé la **possibilité de faire des mises à jour, suppressions ou ajouts**

Les adaptations ne remettront pas en cause l'économie générale du PLUIH.

Participez dans le cadre de la concertation.

Dans le cadre de la concertation, une enquête publique aura lieu au deuxième semestre 2021. Chaque habitant du territoire est invité à s'exprimer dès à présent sur les sujets engendrant des évolutions.

A chaque phase du projet, les documents relatifs à ce dossier seront donc diffusés sur le site de la Communauté de communes.

Pour les consulter, rendez-vous sur cette page :

Pour participer à la concertation

Des registres sont mis à votre disposition

- au siège de la Communauté de communes – pour l'ensemble des sujets inscrits dans les procédures d'évolution du PLUIH
- à la mairie de Poligné – pour le sujet relatif à la modification n°2
- à la mairie de la Dominielais – pour le sujet relatif à la révision allégée n°1

Contactez le service urbanisme par le moyen de votre choix :

- Jean-François RAULT, Chargé de mission urbanisme, habitat, environnement
- Tel : 02 99 43 08 52
- Mail : urbanisme@bretagneportedealoire.fr
- Adresse : 42 rue de Sabin – 35470 Bain-de-Bretagne,

◀ RETOUR AUX ACTUALITÉS

ACTUALITÉS

CATÉGORIE(S) :

- [Urbanisme](#)

Extrait de la page Facebook de la Communauté de communes



Bretagne porte de Loire Cté

★ Favoris · 23 juin, 12:30 · 🌐

// 🏠 URBANISME 🏠 //

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUIH) est entré en vigueur depuis près d'un an.

👉 Avec l'arrivée des nouvelles équipes municipales et l'émergence de nouveaux projets, il doit évoluer. 👉

Les modifications sont soumises à concertation. 🏠 Chaque habitant est donc invité à s'exprimer dès à présent sur les sujets engendrant des évolutions.

Les adaptations ne remettront pas en cause l'économie générale du document.

👉 Donnez votre avis sur bretagneportede Loire.fr



BRETAGNEPORTEDELOIRE.FR

Consultation pour les évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal



1

3 partages

👍 J'aime

💬 Commenter

➦ Partager



Etienne Daligault

Intégration des sites d'activités sportives de pleine nature dans les PLU.

Exemple dans la Drôme

http://caue.dromenet.org/.../Brochure_sportnature...

J'aime · Répondre · 1 sem · Modifié



Auteur

Bretagne porte de Loire Cté

Etienne Daligault, merci pour ce document.

Dans le PLUIH nous intégrons d'ors et déjà les sites ou projets sportifs ou de loisir identifiés (exemple motocross de La Bosse-de-Bretagne, stades de football, paintball de La Dominelais, Halte du volcan, etc.), le plus souvent en zone NL (zone naturelle relative au tourisme et aux loisirs) ou UL (zones urbaine d'équipements). Si de nouveaux projets émergent, un échange aura lieu entre les porteurs de projets, les élus du territoire, puis nous ferons évoluer le PLUIH si nécessaire.

J'aime · Répondre · 1 sem



Etienne Daligault

Bretagne porte de Loire Cté

Je pensais plus précisément à tous les sentiers pédestres

J'aime · Répondre · 1 sem

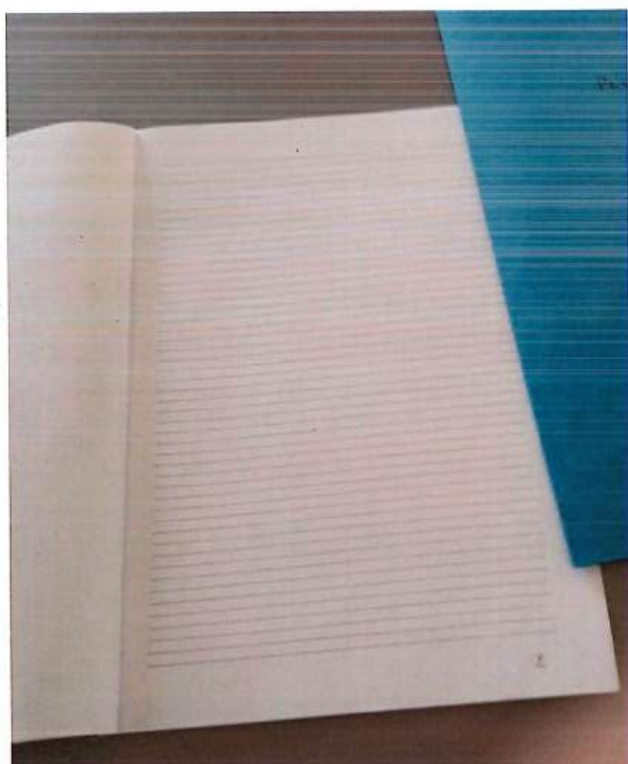
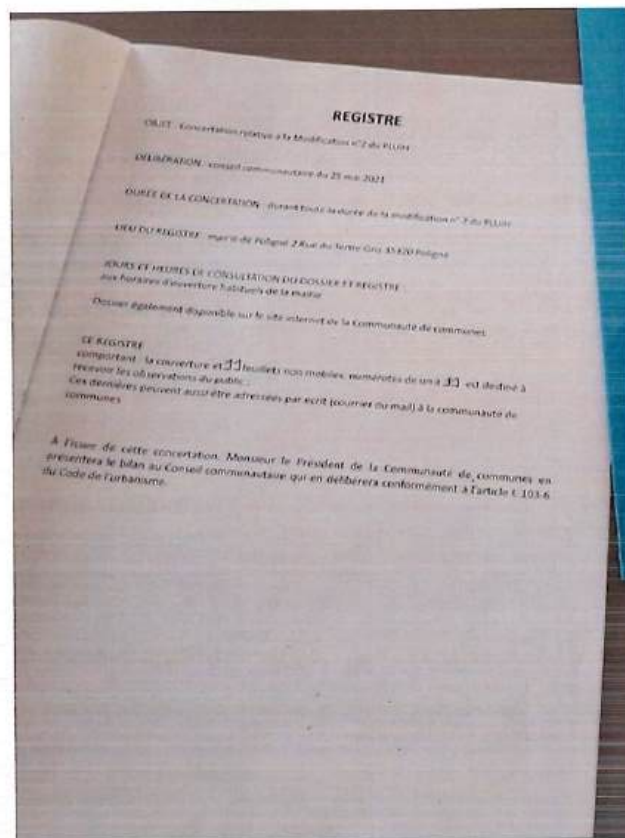
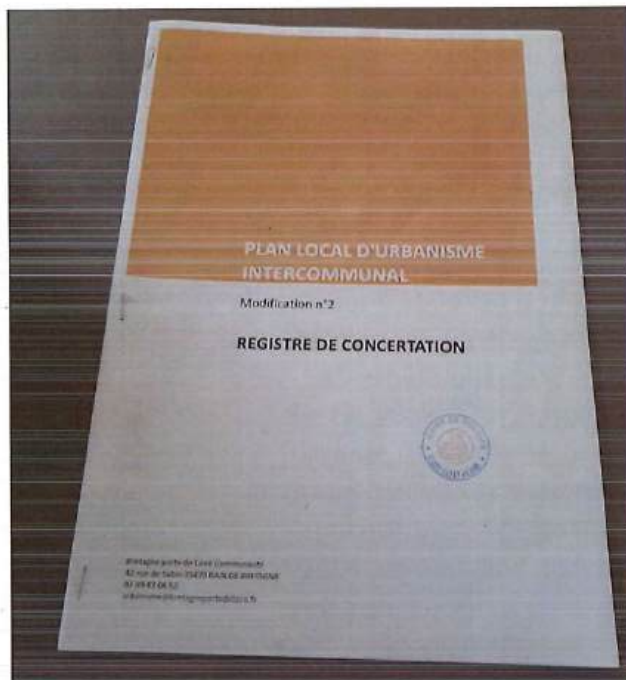


Etienne Daligault

Bretagne porte de Loire Cté car certains sentiers sont créés sans autorisation et d'autres ont certainement disparus

J'aime · Répondre · 1 sem

Registre mis en place à Poligné



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Bilan de la
concertation et arrêt
du projet de
révision allégée n° 1
du PLUi-H

L'an deux mille vingt et un

Le 6 juillet, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis au PETIT
FOUGERAY, sous la présidence de M. MINIER.

Étaient présents :

MM. LÉON JUGAN, GOHIER, BLOUIN, DANION, LESUR, CONNEAU, GENDROT, DEMAY,
OROZCO-TORRENTA, BOURASSEAU, DRENIARD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, JANVIER,
MINIER, BERTIN, FORESTELLO, BERTON, MORICEAU, ROUX, ALLAIN, ROLLAND Bérénice, MELLET,
DAVID, GAUDICHON, MARTIN, AUBRY, BRULLÉ, HAMON, LASSALLE, SOLIER.

Pouvoirs :

M. BODIN	à	Mme LÉON
M. LECLERC	à	M. JUGAN
M. VACHEROT	à	Mme ROUX
M. RINFRAY	à	Mme ALLAIN
Mme RIFFAULT	à	M. GAUDICHON
Mme JARRET	à	M. BRULLÉ

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 28/06/2021

Absents :

M. BODIN (excusé représenté), M. LECLERC (excusé représenté), Mme CHASSAT, Mme GOUR,
M. VACHEROT (excusé représenté), M. RINFRAY (excusé représenté), M. PILARD, M. MORIN
(excusé), Mme ROLLAND Chrystèle, Mme RIFFAULT (excusé représentée), Mme JARRET (excusée
représentée), M. LEGENDRE, M. LE GUEHENNEC (excusé).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : LE SEL DE BRETAGNE, SAINT-
SULPICE DES LANCES, SAULNIÈRES

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

En exercice 46

Présents 33

Votants 39

Mme ALLAIN – Vice-Présidente en charge du PLUi-H, expose les 2 points suivants :

1) La prescription de la révision allégée n°1

Par délibération du mardi 25 mai 2021, le Conseil communautaire a prescrit la révision allégée du
plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de
Bretagne porte de Loire Communauté.

L'objectif de la révision allégée du PLUi-H y a été décliné. Il s'agit de réduire la marge de recul de 100 mètres de la RN137 en vue de permettre l'aménagement d'une bande de terrain située à l'Est de cette dernière par l'entreprise Séché éco-industries localisée sur la Commune de La Dominelais. Afin d'y répondre, des études ont été menées conformément aux Code de l'urbanisme et de l'environnement, dont une étude dite « Loi Barnier ».

La notice de présentation de la révision allégée, annexée à la présente délibération, précise notamment :

- Le contexte de la révision allégée ;
- Le contexte réglementaire et la procédure ;
- Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du site ;
- Le projet d'aménagement ;
- L'analyse du projet et son évaluation environnementale ;
- L'évolution des pièces du PLUi-H.

2) Le déroulement de la concertation

Le Conseil communautaire a, lors de la délibération du 25 mai 2021, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer les habitants et les personnes intéressés.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités suivantes, fixées par la délibération du Conseil communautaire :

- La délibération de prescription a fait l'objet d'un affichage au siège la Communauté de communes et à la mairie de La Dominelais, cet affichage a été mentionné dans un journal diffusé dans le département ;
- La délibération a été publiée sur le site internet de la Communauté de communes ;
- Un registre destiné à recueillir les observations et suggestions a été mis à disposition du public, aux heures d'ouverture habituels à la mairie de La Dominelais et à la Communauté de communes.

Ces modalités sont présentées dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

La population a donc pu faire état de ses observations. Aucune observation n'a toutefois été consignée.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil communautaire est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H.

Une fois le projet de révision allégée arrêté, le dossier sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) qui seront conviées à un examen conjoint du dossier. Il sera également notifié à l'autorité environnementale ainsi qu'à la Commune de La Dominelais, qui rendront leur avis sous 3 mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA, l'autorité environnementale et la Commune de La Dominelais, fera alors l'objet d'une enquête publique. À la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra ses conclusions et un rapport faisant la synthèse des avis et des observations de la population. L'analyse de ce rapport permettra à la Communauté de communes d'éventuellement modifier le projet de révision allégée arrêté. Le PLUIH révisé sera ensuite étudié en conférence intercommunale des maires et soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31 à L.153-35, R. 153-11 et R. 153-12 ;

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

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

VU la délibération en date du 25 mai 2021 prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi-H et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

VU le projet de révision allégée du PLUi-H mis à disposition des membres du Conseil communautaire et annexé à la présente délibération ;

VU le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que la concertation prévue par le Code de l'urbanisme a été entièrement réalisée, dans les conditions fixées par la délibération prescrivant la révision allégée du PLUi-H, et n'a donné lieu à aucune observation,

CONSIDÉRANT que le bilan de la concertation peut donc être tiré et le projet de révision allégée du PLUi-H arrêté.

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

TIRE le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

ARRÊTE le projet de révision allégée du PLUi-H tel qu'il est annexé à la présente délibération,

NOTIFIE le projet de révision allégée aux personnes publiques associées définies aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme et aux organismes visés par l'article L. 153-17 du Code de l'urbanisme ayant demandé à être consulté ; à l'autorité environnementale et à la Commune de La Dominelais.

Le dossier du projet de révision allégée du PLUi-H tel qu'arrêté par le Conseil communautaire sera tenu à disposition du public.

Le projet de révision allégée du PLUi-H sera soumis à enquête publique suivant la procédure prévue au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège la Communauté de communes et à la mairie de La Dominelais durant un mois.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER


**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

BAIN-DE-BRETAGNE

LA BOSSE-DE-BRETAGNE

CHANTELOUP

LA COUYÈRE

CREVIN

LA DOMINELAIS

ERCÉ-EN-LAMÉE

GRAND-FOUGERAY

LALLEU

LA NOË-BLANCHE

PANCÉ

LE PETIT-FOUGERAY

PLÉCHÂTEL

POLIGNÉ

SAULNIÈRES

SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE

SAINT-SULPICE-DES-LANDES

LE SEL-DE-BRETAGNE

TEILLAY

TRESBOEUF

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

RÉVISION ALLÉGÉE N° 1

BILAN DE LA CONCERTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 06 juillet 2021, tirant le bilan de la
concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1

Pour Extrait conforme,
Le Président Vincent RIGNIER
BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
43, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

RAPPEL DU CONTENU DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

Le Conseil communautaire a, lors de la délibération du 25 mai 2021, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer, les habitants et les personnes intéressés.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités suivantes, fixées par la délibération du Conseil communautaire :

- La délibération de prescription a fait l'objet d'un affichage au siège la Communauté de communes et à la mairie de La Dominelais, et cet affichage a été mentionné dans le journal Ouest France du 29 juin 2021 ;
- La délibération a été publiée sur le site internet de la Communauté de communes ;
- Un registre destiné à recueillir les observations et suggestions a été mis à disposition du public, aux heures d'ouverture habituels en mairie de la Dominelais et à la Communauté de communes.

Ces modalités sont présentées ci-dessous.

AUTRES DÉMARCHES ENGAGÉES

En plus des modalités de concertation décrites dans la délibération, une actualité a été publiée le 17/06/2021 sur le site internet de la communauté de communes et partagé avec les communes du territoire (publiée sur le site de 14 communes, dont la Dominelais). Un post sur la page Facebook de la communauté de communes, le 23/06/2021, partagé 3 fois et qui a fait l'objet d'un commentaire auquel la collectivité a répondu.

CONCLUSION

Ce bilan de la concertation permet de constater que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de révision allégée n°1 du PLUi-H de Bretagne porte de Loire Communauté ont bien été mises en œuvre.

Aucune observation relative à la révision allégée n°1 n'a toutefois été consignée.

Extrait du site internet de la Communauté de communes – page dédiée

Communauté
de communesServices
aux usagersAménagement
et environnementSorties
et loisirsCommunes
membres

Consultation pour les évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

Le PLUIH est entré en vigueur depuis maintenant près d'un an.

L'arrivée des nouvelles équipes municipales et l'émergence de nouveaux projets nécessite d'apporter quelques corrections et évolutions au document.

Les évolutions du PLUIH

Que ce soit dans le Programme d'orientations et d'actions, dans les Orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement graphique, dans le règlement écrit ou dans les annexes :

le Conseil communautaire du 25 mai 2021 a validé la **possibilité de faire des mises à jour, suppressions ou ajouts**.

Les adaptations ne remettront pas en cause l'économie générale du PLUIH.

Participez dans le cadre de la concertation

Dans le cadre de la concertation, une enquête publique aura lieu au deuxième semestre 2021. Chaque habitant du territoire est invité à s'exprimer dès à présent sur les sujets engendrant des évolutions.

À chaque phase du projet, les documents relatifs à ce dossier seront donc diffusés sur le site de la Communauté de communes.

Liste des documents

- [DELIB1 - PRESCRIPTION MODIFICATION 1 PLUIH](#)
- [DELIB2 - PRESCRIPTION MODIFICATION 2 PLUIH](#)
- [DELIB3 - PRESCRIPTION REVISION ALLEGEE 1 PLUIH](#)
- [Arrêté Prescription modification n°1 PLUIH BPLC](#)

Pour participer à la concertation

Des registres sont mis à votre disposition

- au siège de la Communauté de communes – pour l'ensemble des sujets inscrits dans les procédures d'évolution du PLUIH
- à la mairie de Poligné – pour le sujet relatif à la modification n°2
- à la mairie de la Dominelais – pour le sujet relatif à la révision allégée n°1

Contactez le service urbanisme par le moyen de votre choix

- Jean-François RAULT, Chargé de mission urbanisme, habitat, environnement
- Tel : 02 99 43 08 52
- Mail : urbanisme@bretagneportede Loire.fr
- Adresse : 42 rue de Sabin – 35470 Bain-de-Bretagne

Téléchargements

- [DELIB1 - PRESCRIPTION MODIFICATION 1 PLUIH](#)
- [DELIB2 - PRESCRIPTION MODIFICATION 2 PLUIH](#)
- [DELIB3 - PRESCRIPTION REVISION ALLEGEE 1 PLUIH](#)
- [Arrêté Prescription modification n°1 PLUIH BPLC](#)

Contacts

Service urbanisme (PLUIH)

☎ 02 99 43 08 52

✉ urbanisme@bretagneportede Loire.fr

Retrouvez aussi

- [Plan Local d'Urbanisme intercommunal \(PLUI\)](#)
- [Qu'est-ce que le PLUI-h ?](#)

Actualités



Évolutions du Plan
local d'urbanisme
intercommunal

Imprimé par la Librairie Communautaire
 17 rue de Metz - 54000 BESANCON - 03 83 31 12 12

Extrait du procès-verbal de l'Assemblée
 tenue le 11 mai 2011
 à 14 heures
 au Centre Culturel de la Région de Besancon

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

Article 1
 Présentation de la
 situation administrative
 du territoire

Un des mille vingt et un

La 15 mai, à 10 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à 14 heures
 EN L'AMPHI, sous la présidence de M. BERNIER.

Présents :

MM. BOKIN, ALAIN, GICHER, EUGÈNE, DANIEL, JESSE, CONNARD, DENAY, CHOCQUET,
 TOURNIER, BOURGASSAUX, BERNARD, BIZARD, OLIVIER, LOUVEUX, JACQUES, BERTIN,
 FORESTIER, BERTON, ARCHEAUX, BOKIN, VACHEROT, ALAIN, BOLLAND, BERNIER, JACQUIN,
 BILLET, DAVID, GALECHON, BERTIN, MARTIN, ALBERT, BILLET, JACQUIN, BERNIER, LE
 GUESCHER, HAMON, LASSAUX, SCHER.

Présents :

Mme BOLLAND
 Mme GICHER
 M. BERNIER
 M. BOLLAND
 M. BOLLAND

Formant la majorité des membres en exercice

SAISON DE
 CONVOCATION :
 le 17/05/2011

Ordre du jour :

Mme BOLLAND (présente), M. BOLLAND (présente), Mme CHASSAT, M. GENDROT
 (présente), M. BOLLAND, Mme GICHER (présente), M. BOLLAND (présente), M.
 BOLLAND (présente), Mme BOLLAND (présente).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : —

Mme BOLLAND, a été élu Secrétaire de Séance.

Nombre de
 présents

En exercice

46

Présents

37

Votants

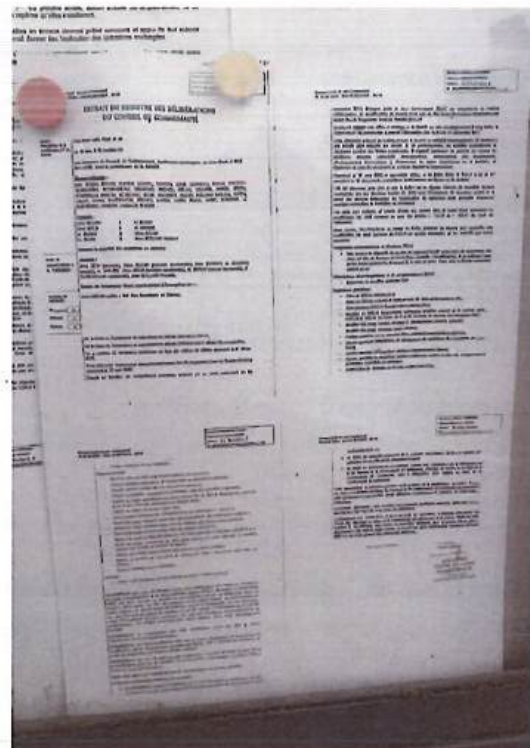
11

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-9 à L153-11, L153-12,
 Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L109-2 à L109-4 relatifs à la concertation,
 Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays des vallées de l'Aube approuvé le 31 Mars
 2010,
 Vu le plan local d'urbanisme intercommunal tenu lieu de programme local de l'habitat (PLU-H)
 approuvé le 12 mars 2010.
 Depuis un mandat de compétence volontaire, entité par un arrêté préfectoral du 13

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
MAIRIE DE

LA DOMINELAIS

BERTON-Jean Eric



Extrait des annonces légales – Ouest-France du 29/06/2021

Ouest-France Ile-et-Vilaine
Mardi 29 juin 2021

se + OPC +

230)
rel.
ite de l'Appel aux
1.27.
entéle R.2120-1.
se + OPC + mis-
tre bourg pour la
3 logements du

30 Trémoré).
né à une équipe
architecture et en-
siture, de l'éco-
ur le contenu du
nces et moyens
s suivant les ré-
s admis à rem-
oises ou pour-
ise 1 sont admis
0 euros TTC par
logue et une né-
pement).
glement d'appel
1: Un dossier ad-
021 à 12 h 00.
végalis (unique-
121.

se
spaces
première



**Prescription des modifications
n° 1, n° 2, révision allégée
du Plan local d'urbanisme
Intercommunal faisant lieu
de programme local
de l'habitat (PLUIH)**

AVIS

Approuvé le 12 mars 2020 et opposable
depuis le 24 juillet 2020, le PLUI-H a rem-
placé les 10 documents d'urbanisme an-
ciennement en vigueur sur le territoire.
L'arrivée de nouvelles équipes municipa-
les lors des élections locales de 2020,
l'émergence de nouveaux projets et le re-
tour des services instructeurs sur l'appli-
cation du règlement écrit, nécessitent d'ap-
porter quelques corrections et évolutions
au document. Ces sujets d'évolutions
sont multiples, mais ne remettant pas en
cause l'économie générale du projet.
Ainsi, par délibérations en date du
25 mai 2021, le conseil communautaire a
prescrit la modification n° 1 et la révision
allégée n° 2 du PLUIH.
Par arrêté en date du 1er juin 2021, le pré-
sident a prescrit la modification n° 1 du
PLUIH.
Les présentes délibérations et l'arrêté ont
fait l'objet d'un affichage au siège de Bre-
tagne porte de Loire communauté et
dans les mairies du territoire, pendant un
mois, sont publiés sur le site internet de la
communauté de communes
(www.bretagneportealoire.fr)
et seront publiés au recueil des actes ad-
ministratifs et seront transmis
aux personnes publiques associées telles
que délégués aux articles L.132-7 et
L.132-8 du Code de l'urbanisme.
Une concertation est mise en place du-
rant la procédure. Dans ce cadre des re-
gistres sont mis à disposition du public
aux jours et heures habituels d'ouverture,
au siège de la communauté de commu-
nes, pour l'ensemble des sujets inscrits
dans les procédures d'évolution du
PLUIH ; à la mairie de Poligné, pour le su-
jet relatif à la modification n° 2 ; à la mairie
de la Domerie, pour le sujet relatif à la
révision allégée n° 1.
Pour plus d'informations contactez le ser-
vice urbanisme par le moyen de votre
choix Jean-François Rigault, chargé de mis-
sion urbanisme, habitat, environnement.
Tel. 02 99 43 05 62.
Mail : urbanisme@bretagneportealoire.fr
Adresse : 42, rue de Sabin, 35470 Dol-
de-Bretagne.

LE BISTROT DES SAVEURS
Société à responsabilité limitée
Au capital de 5 000 euros
Siège social :
23, rue Théophile-Rémond
35340 LA BOUVIERE

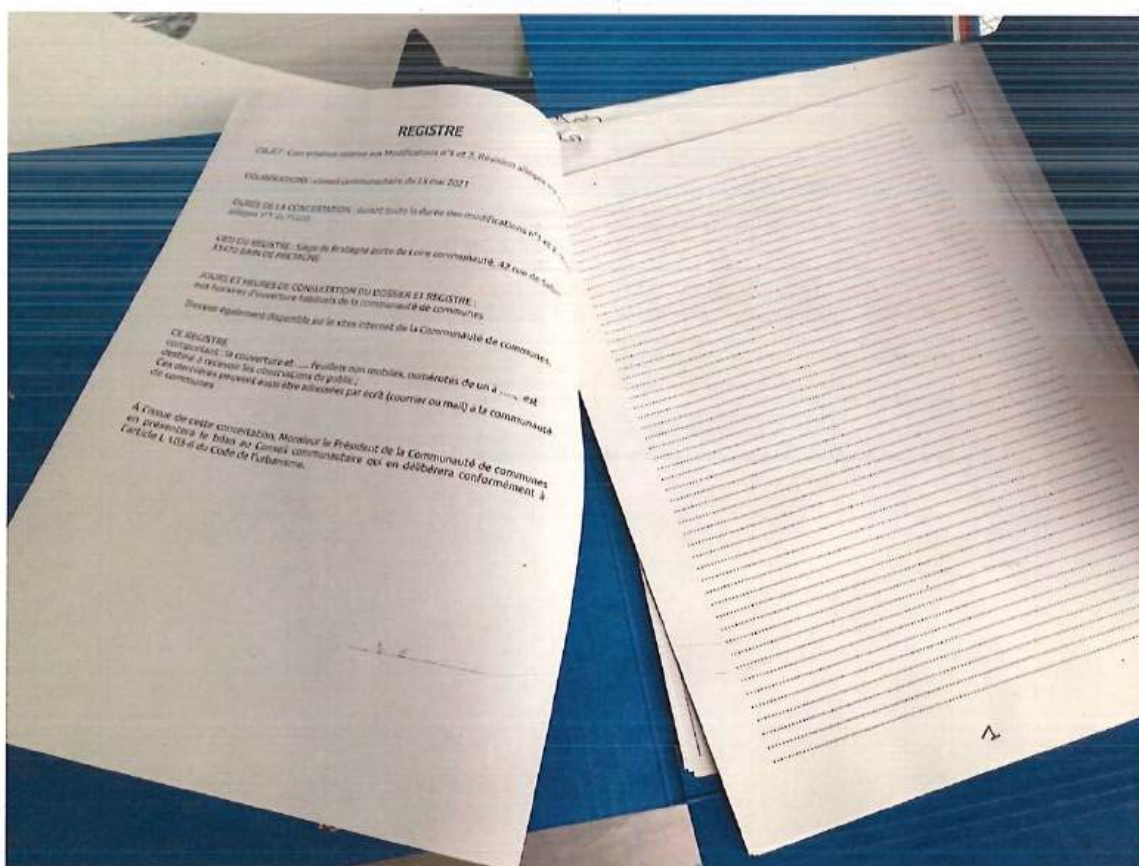
AVIS DE CONSTITUTION
Aux termes d'un acte sous signature pri-
vée en date à La Bouvière, du
25 juin 2021, il a été constituée une société
présentant les caractéristiques sui-
vantes :
Forme sociale : société à responsabilité li-
mitée.
Dénomination sociale : Le Bistrot des Sa-
veurs.
Siège social : 23, rue Théophile-Rémond,
35340 La Bouvière.
Objet social : toutes activités de res-
taurant bistronomique, brasserie, cafétéria,
vente de boissons et de denrées alimen-
taires à emporter, et généralement toutes
activités de distribution et services de
boissons et repas à consommer sur place
ou à emporter.
Durée de la société : 99 ans à compter de
la date de formalisation de la société
au Registre du commerce et des socié-
tés.
Capital social : 5 000 euros.
Gérants : M. Sébastien Chesney, demeu-
rant 4, Impasse Cité du Coq-Rouge,
35530 Sarven-sur-Vilaine, assure la gé-
rance.
Immatrication de la Société au Registre
du commerce et des sociétés de Rennes.
Pour avis
La Gérance.

**CERFRANCE
BROCELIANDE**

ROCHEFORT
Société à responsabilité limitée
Au capital de 3 000 euros
Siège social : Les Champs Thobaut
35270 COMBOURG

AVIS DE CONSTITUTION

Extrait du registre de concertation au 06/07/2021 (siège de la Communauté de communes)



1

Extraits du site internet de la Communauté de communes

Communauté
de communesServices
aux usagersAménagement
et environnementSorties
et loisirsCommunes
membres

Évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

Le PLUIH est entré en vigueur depuis maintenant près d'un an. L'arrivée des nouvelles équipes municipales et l'émergence de nouveaux projets nécessite d'apporter quelques corrections et évolutions au document.

Urbanisme Publié le jeudi 17 juin 2021

Les évolutions du PLUIH

Que ce soit dans le Programme d'orientations et d'actions, dans les Orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement graphique, dans le règlement écrit ou dans les annexes :

le Conseil communautaire du 25 mai 2021 a validé la possibilité de faire des mises à jour, suppressions ou ajouts.

Les adaptations ne remettront pas en cause l'économie générale du PLUIH.

Participez dans le cadre de la concertation

Dans le cadre de la concertation, une enquête publique aura lieu au deuxième semestre 2021. Chaque habitant du territoire est invité à s'exprimer dès à présent sur les sujets engendrant des évolutions.

À chaque phase du projet, les documents relatifs à ce dossier seront donc diffusés sur le site de la Communauté de communes.

Pour les consulter, rendez-vous sur [cette page](#)

Pour participer à la concertation

Des registres sont mis à votre disposition

- au siège de la Communauté de communes - pour l'ensemble des sujets inscrits dans les procédures d'évolution du PLUIH
- à la mairie de Poligné - pour le sujet relatif à la modification n°2
- à la mairie de la Dominelais - pour le sujet relatif à la révision allégée n°1

Contactez le service urbanisme par le moyen de votre choix

- Jean-François RAULT, Chargé de mission urbanisme, habitat, environnement
- Tel : 02 99 43 08 52
- Mail : urbanisme@bretagneportedelaloire.fr
- Adresse : 42 rue de Sabin - 35470 Bain-de-Bretagne

[RETOUR AUX ACTUALITÉS](#)

Contacts

Service urbanisme (PLUIH)

02 99 43 08 52

urbanisme@bretagneportedelaloire.fr

Retrouvez aussi

- [Consultation pour les évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal](#)

Actualités

CATÉGORIE(S) :

- [Urbanisme](#)

Extraits du site internet de la commune de La Dominelais



Vous êtes ici : [Accueil](#) > [Actualités](#) > [Divers](#) > Évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

Évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

Le PLUIH est entré en vigueur depuis maintenant près d'un an. L'arrivée des nouvelles équipes municipales et l'émergence de nouveaux projets nécessite d'apporter quelques corrections et évolutions au document.



Divers Publié le Jeudi 17 juin 2021

Les évolutions du PLUIH

Que ce soit dans le Programme d'orientations et d'actions, dans les Orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement graphique, dans le règlement écrit ou dans les annexes :

le Conseil communautaire du 25 mai 2021 a validé la possibilité de faire des mises à jour, suppressions ou ajouts.

Les adaptations ne remettront pas en cause l'économie générale du PLUIH.

Participez dans le cadre de la concertation

Dans le cadre de la concertation, une enquête publique aura lieu au deuxième semestre 2021. Chaque habitant du territoire est invité à s'exprimer dès à présent sur les sujets engendrant des évolutions.

A chaque phase du projet, les documents relatifs à ce dossier seront donc diffusés sur le site de la Communauté de communes.

Pour les consulter, rendez-vous sur cette page d'.

Pour participer à la concertation

Des registres sont mis à votre disposition

- au siège de la Communauté de communes – pour l'ensemble des sujets inscrits dans les procédures d'évolution du PLUIH
- à la mairie de Poligné – pour le sujet relatif à la modification n°2
- à la mairie de La Dominelais – pour le sujet relatif à la révision allégée n°1

Contactez le service urbanisme par le moyen de votre choix

- Jean-François RAULT, Chargé de mission urbanisme, habitat, environnement
- Tel : 02 99 43 08 52
- Mail : urbanisme@bretagneportedealoire.fr
- Adresse : 42 rue de Sabin - 35470 Bain-de-Bretagne

← RETOUR AUX ACTUALITÉS

ACTUALITÉS

CATÉGORIE(S) :

- [Urbanisme](#)

Extrait de la page Facebook de la Communauté de communes



Bretagne porte de Loire Cté

★ Favoris · 23 juin, 12:30 · 🌐

// 🏡 URBANISME 🏡 //

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUIH) est entré en vigueur depuis près d'un an.

👉 Avec l'arrivée des nouvelles équipes municipales et l'émergence de nouveaux projets, il doit évoluer. 👉

Les modifications sont soumises à concertation. 🏡 Chaque habitant est donc invité à s'exprimer dès à présent sur les sujets engendrant des évolutions.

Les adaptations ne remettront pas en cause l'économie générale du document.

👉 Donnez votre avis sur bretagneportede Loire.fr



BRETAGNEPORTEDELOIRE.FR

Consultation pour les évolutions du Plan local d'urbanisme intercommunal

👍 1

3 partages

👍 J'aime

💬 Commenter

➦ Partager



Etienne Daligault

Intégration des sites d'activités sportives de pleine nature dans les PLU.

Exemple dans la Drôme

http://caue.dromenet.org/.../Brochure_sportnature...

J'aime · Répondre · 1 sem · Modifié



Auteur

Bretagne porte de Loire Cté

Etienne Daligault, merci pour ce document.

Dans le PLUIH nous intégrons d'ors et déjà les sites ou projets sportifs ou de loisir identifiés (exemple motocross de La Bosse-de-Bretagne, stades de football, paintball de La Dominelais, Halte du volcan, etc.), le plus souvent en zone NL (zone naturelle relative au tourisme et aux loisirs) ou UL (zones urbaine d'équipements). Si de nouveaux projets émergent, un échange aura lieu entre les porteurs de projets, les élus du territoire, puis nous ferons évoluer le PLUIH si nécessaire.

J'aime · Répondre · 1 sem



Etienne Daligault

Bretagne porte de Loire Cté

Je pensais plus précisément à tous les sentiers pédestres

J'aime · Répondre · 1 sem



Etienne Daligault

Bretagne porte de Loire Cté car certains sentiers sont créés sans autorisation et d'autres ont certainement disparus

J'aime · Répondre · 1 sem

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Approbation de la
révision allégée n°
1 du PLUIH

L'an deux mille vingt deux

Le 22 mars, à 19 heures 00

**Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à
SAINT-ANNE SUR VILAINE, sous la présidence de M. MINIER.**

N° 2022_3_3

Étaient présents :

MM. BODIN, JUGAN, GOHIER, LECLERC, LESUR, CONNEAU, GENDROT, BOURASSEAU, DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, BERTIN, ÉON, BERTON, MORICEAU, VACHEROT, RINFRAY, ALLAIN, PILARD, ROLLAND Bérénice, MORIN, MELLET, GAUDICHON, MARTIN, AUBRY, JARRET, MULLER, LE GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE, SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme LÉON	à	M. BODIN
Mme BLOUIN	à	M. JUGAN
M. DANION	à	Mme GOHIER
M. OROZCO+TORRENTERA	à	M. GENDROT
Mme GOUR	à	M. MINIER
Mme ROLLAND Chrystèle	à	M. MORIN
Mme DAVID	à	M. MELLET
Mme RIFFAULT	à	M. GAUDICHON
M. BRULLÉ	à	Mme JARRET

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :
le 14/03/2022**

Absents :

Mme LÉON (excusée représentée), Mme BLOUIN (excusée représentée), M. DANION (excusé représenté), Mme CHASSAT (excusée), Mme DEMAY (excusée), M. OROZCO-TORRENTERA (excusé représenté), M. JANVIER, Mme GOUR (excusée représentée), Mme ROUX (excusée), Mme ROLLAND Chrystèle (excusée représentée), Mme DAVID (excusée représentée), Mme RIFFAULT (excusée représentée), M. BRULLÉ (excusé représenté).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : --

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice **46**

Présents **33**

Votants **42**

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

Mme ALLAIN, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle aux Conseillers communautaires que l'ensemble des documents relatifs aux procédures d'évolution (modifications n° 1 et 2, et révision allégée n°1) du PLUIH sont mis à leur disposition pour consultation au cours de la séance, sur un ordinateur dédié. De plus, des fichiers numériques leur ont été également adressés par mail préalablement.

Elle rappelle ensuite les conditions dans lesquelles le projet d'évolutions du PLUIH a été élaboré, les objectifs poursuivis par ces procédures, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet, le déroulement de l'enquête publique, les avis émis

par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

VU le Code de l'urbanisme, ses articles L 151-1 et suivants, R 151-1 et suivants ; notamment les articles L153-31 à L153-35, R. 153-11 et R. 153-12, ou les articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

VU l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 autorisant la modification des statuts de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

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

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

VU la Charte de gouvernance annexée à la délibération de prescription du PLUIH, définissant les modalités de collaboration avec les communes, proposées en conférence intercommunale des Maires réunie en date du 4 décembre 2015 ;

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

VU la délibération en date du 25 mai 2021 prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi-H et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, conformément à l'article L.153-32 du code de l'urbanisme.

VU les avis émis par les communes et les personnes publiques associées (PPA) et consultées au titre des articles L 153-33 suite à la transmission du dossier d'évolutions du PLUiH, ainsi que le document exposant la manière dont ces différents avis ont été pris en compte ;

VU la réunion d'examen conjoint du 16 septembre 2021 ; organisée conformément à l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 5 octobre 2021 ;

VU l'avis de la MRAE en date du 21 octobre 2021, consultée au titre de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté du Président Bretagne porte de Loire communauté en date du 22 septembre 2021 soumettant à enquête publique le projet d'évolutions du PLUiH ;

VU les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 octobre 2021 au 26 novembre 2021, le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur, en date du 21 décembre 2021, ainsi que le document exposant la manière dont ces éléments ont été pris en compte ;

VU la conférence intercommunale des maires en date du 14 janvier 2022, réunie conformément à l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme ;

VU le projet de révision allégée n°1 du PLUiH mis à disposition des membres du Conseil communautaire, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Madame la Vice-Présidente rappelle que l'ensemble des communes ont pleinement pris part aux présentes évolutions du PLUiH, notamment la commune de la Dominelais directement concernée par la révision allégée n°1 et a émis un avis favorable sur le projet soumis à enquête publique.

Elle indique que les avis formulés, notamment par les Personnes Publiques Associées

sont globalement positifs, que sur les 55 observations formulées par le public pendant l'enquête publique, aucune n'a porté sur le projet de révision allégée n°1.

Elle indique que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLUiH assorti d'aucune réserve ou recommandation.

Madame la Vice-Présidente propose donc d'approuver le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat sur la base du dossier présenté lors de l'enquête publique.

Considérant que les remarques émises sur le projet d'évolutions du PLUiH par les communes, les personnes publiques associées, les services consultés, par le public lors de l'enquête publique, ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur, ne justifient d'apporter aucune modification au projet de révision allégée du PLUiH soumis à l'enquête publique.

Considérant que la révision allégée n°1 du PLUiH, telle qu'elle est présentée au Conseil communautaire est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- d'approuver la révision allégée n°1 du PLUiH telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Bretagne porte de Loire communauté et dans les mairies du territoire pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et sera publiée au recueil des actes administratifs ; elle sera également publiée sur le portail national de l'urbanisme, conformément aux articles R 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme.

La révision allégée n°1 du PLUiH deviendra exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception en préfecture (L 153-24 du Code de l'urbanisme) et après accomplissement des mesures de publicité et d'information, et sous réserve de la prise en compte des éventuelles modifications demandées par le Préfet au titre de l'article L 153-26 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de PLUiH est tenu à la disposition du public au siège de Bretagne porte de Loire Communauté (2 allée de l'Ille, 35470 BAIN DE BRETAGNE) et à la préfecture (3 Avenue de la Préfecture, 35000 RENNES) aux jours et heures habituels d'ouverture conformément à l'article L 153-22 du Code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER


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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Approbation des
modifications n° 1
et 2 du PLUiH

L'an deux mille vingt deux

Le 22 mars, à 19 heures 00

**Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à
SAINT-ANNE SUR VILAINE, sous la présidence de M. MINIER.**

N° 2022_3_4

Étaient présents :

MM. BODIN, JUGAN, GOHIER, LECLERC, LESUR, CONNEAU, GENDROT, BOURASSEAU,
DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, BERTIN, ÉON, BERTON, MORICEAU,
VACHEROT, RINFRAY, ALLAIN, PILARD, ROLLAND Bérénice, MORIN, MELLET,
GAUDICHON, MARTIN, AUBRY, JARRET, MULLER, LE GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE,
SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme LÉON	à	M. BODIN
Mme BLOUIN	à	M. JUGAN
M. DANION	à	Mme GOHIER
M. OROZCO+TORRENTERA	à	M. GENDROT
Mme GOUR	à	M. MINIER
Mme ROLLAND Chrystèle	à	M. MORIN
Mme DAVID	à	M. MELLET
Mme RIFFAULT	à	M. GAUDICHON
M. BRULLÉ	à	Mme JARRET

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 14/03/2022

Absents :

Mme LÉON (excusée représentée), Mme BLOUIN (excusée représentée), M. DANION
(excusé représenté), Mme CHASSAT (excusée), Mme DEMAY (excusée), M. OROZCO-
TORRENTERA (excusé représenté), M. JANVIER, Mme GOUR (excusée représentée),
Mme ROUX (excusée), Mme ROLLAND Chrystèle (excusée représentée), Mme DAVID
(excusée représentée), Mme RIFFAULT (excusée représentée), M. BRULLÉ (excusé
représenté).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : —

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice **46**

Présents **33**

Votants **42**

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

Mme ALLAIN, Vice-Présidente en charge du PLUiH rappelle aux Conseillers
communautaires que l'ensemble des documents relatifs aux procédures d'évolution
(modifications n° 1 et 2, et révision allégée n°1) du PLUiH sont mis à leur disposition
pour consultation au cours de la séance, sur un ordinateur dédié. De plus, des fichiers
numériques leur ont été également adressés par mail préalablement.

Elle rappelle ensuite les conditions dans lesquelles le projet d'évolutions du PLUiH a
été élaboré, les objectifs poursuivis par ces procédures, à quelle étape de la procédure
il se situe, et présente le projet, le déroulement de l'enquête publique, les avis émis

par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

VU le Code de l'urbanisme, ses articles L 151-1 et suivants, R 151-1 et suivants ; notamment les articles L. 153-36 à L.153-44 ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 autorisant la modification des statuts de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

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

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

VU la Charte de gouvernance annexée à la délibération de prescription du PLUiH, définissant les modalités de collaboration avec les communes, proposées en conférence intercommunale des Maires réunie en date du 4 décembre 2015 ;

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

VU les délibérations en date du 25 mai 2021 prescrivant les modifications n° 1 et n° 2 du PLUi-H et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ; ainsi que l'arrêté du Président de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 1^{er} juin 2021, au titre de l'article L. 153-37, permettant d'engager la procédure de modification n°1.

VU les avis émis par les communes et les personnes publiques associées (PPA) et consultées au titre des articles L. 153-40 suite à la transmission du dossier d'évolutions du PLUiH, ainsi que le document exposant la manière dont ces différents avis ont été pris en compte ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 5 octobre 2021 ; sollicitée au titre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

VU l'absence d'avis du CRHH, sollicité au titre des articles L. 302-2 et L.302-4 du Code de la construction et de l'habitat.

VU l'avis de la MRAE en date du 21 octobre 2021, consultée au titre de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté du Président de Bretagne porte de Loire communauté en date du 22 septembre 2021 soumettant à enquête publique le projet d'évolutions du PLUiH ;

VU les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 octobre 2021 au 26 novembre 2021, le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur, en date du 21 décembre 2021, ainsi que le document exposant la manière dont ces éléments ont été pris en compte ;

VU la conférence intercommunale des maires en date du 14 janvier 2022, réunie conformément à l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme ;

VU le projet de modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH mis à disposition des membres du Conseil communautaire ; Projet modifié suite à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, tel qu'annexé à la présente délibération ;

VU le tableau des modifications apportées au projet d'évolutions du PLUiH suite aux avis des PPA et à l'enquête publique, joint à la convocation ;

Considérant que les remarques émises sur le projet de modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH par les communes, les personnes publiques associées, les services consultés, par le public lors de l'enquête publique, ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur, justifient des adaptations mineures au projet de modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH soumis à l'enquête publique, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) ;

Ces adaptations sont apportées notamment au rapport de présentation, aux orientations d'aménagement et de programmation, au règlement écrit, aux documents graphiques, au programme d'orientations et d'actions et aux annexes.

Madame la Vice-Présidente rappelle que l'ensemble des communes ont pleinement pris part aux présentes évolutions du PLUiH et ont émis un avis favorable sur le projet soumis à enquête publique. Les ajustements proposés aux projets ont été travaillés avec les communes concernées.

Madame la Vice-Présidente indique que les avis formulés, notamment par les Personnes Publiques Associées, sont globalement positifs. Ces avis ont porté sur des points tels que la délimitation de certains zonages ; la modification d'éléments du règlement écrit ; la protection des continuités écologiques et des espaces agricoles ; le renforcement des justifications du projet notamment au regard des enjeux environnementaux, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), etc. Elle précise que la majorité des avis a été prise en compte dans le projet d'évolutions du PLUiH modifié suite à l'enquête publique, dans le respect du projet initial porté par les élus et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Madame la Vice-Présidente relève que les 55 observations formulées par le public pendant l'enquête publique, ont porté principalement sur la constructibilité de leurs parcelles, le changement de destination des bâtiments en pierre en campagne ou encore sur la protection de la biodiversité et des continuités écologiques, notamment sur les secteurs faisant l'objet de Stecal Ner pour des projets de centrales photovoltaïques au sol. Elle précise que la plupart des avis a été prise en compte dans le projet d'évolutions du PLUiH modifié suite à l'enquête publique, dans le respect du projet initial porté par les élus, dans un souci d'intérêt général et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Madame la Vice-Présidente indique que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet d'évolutions du PLUiH assorti de trois recommandations, et précise que ces trois recommandations ont été prises en compte dans le document final.

A propos de l'OAP du « Bois Glaume », à Poligné faisant l'objet de la **modification n° 2** pour l'ouverture à l'urbanisation, il recommande que :

- l'OAP soit modifiée pour préserver le caractère actuel du chemin de la Saudrais et éviter qu'il ne devienne une voie routière au détriment de ses usages doux actuels. L'OAP pourra ainsi retenir le principe d'une voie nord/sud au sein de l'opération et des accès nord et sud seront également privilégiés par rapport à ceux du chemin communal de la Saudrais, chemin intégré dans le périmètre de l'OAP.

- la rédaction de l'OAP soit complétée pour y introduire un phasage précis, de telle sorte que la parcelle restant cultivée ne soit ouverte à l'urbanisation qu'à terme de 3 ou 5 ans, lorsque toutes les autres parcelles seront construites et occupées.

A propos de la création d'un STECAL loisir (NL, NL1), au Sel-de-Bretagne faisant l'objet de la **modification n° 1**, il recommande de réduire sa surface d'environ 20%. Pour limiter la consommation foncière agricole liée de la création de ce STECAL et pour réduire son usage à celui qui est demandé, de volière.

Après avoir présenté les modifications les plus importantes apportées au dossier suite à l'enquête publique, lesquelles sont listées dans l'annexe (tableau des modifications apportées au projet d'évolutions du PLUiH suite aux avis des PPA et à l'enquête publique) jointe à la présente délibération, Madame la Vice-Présidente propose

d'approuver les modifications n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat sur la base du dossier ainsi modifié.

Considérant que les modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH, telles qu'elles sont présentées au Conseil communautaire sont prêtes à être approuvées, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- d'approuver les modifications n° 1 et n°2 du PLUiH telles qu'elles sont annexées à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Bretagne porte de Loire Communauté et dans les mairies du territoire pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et sera publiée au recueil des actes administratifs ; elle sera également publiée sur le portail national de l'urbanisme, conformément aux articles R 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications n° 1 et n° 2 du PLUiH deviendront exécutoires dans un délai d'un mois suivant la réception en préfecture (L. 153-44 et L 153-24 du Code de l'urbanisme) et après accomplissement des mesures de publicité et d'information, et sous réserve de la prise en compte des éventuelles modifications demandées par le Préfet au titre de l'article L 153-26 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de PLUiH est tenu à la disposition du public au siège de Bretagne porte de Loire Communauté (2 allée de l'Ille, 35470 BAIN DE BRETAGNE) et à la préfecture (3 Avenue de la Préfecture, 35000 RENNES) aux jours et heures habituels d'ouverture conformément à l'article L 153-22 du Code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
LE STERAD - PA CHATEAU GAILLARD
2 allée de l'Ille
35470 BAIN DE BRETAGNE

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

ANNEXE - DELIB 2022_3_3
Le Président : V. MINIER
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
LE STERAD - PA CHATEAU GAILLARD
2, Allée de L'Île
35470 BAIN DE BRETAGNE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200070662-20220322-2022_3_3-DE

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée

PLUI-H

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

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

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

INTRODUCTION

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

AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

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

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

MRAE		
Remarques	Pièce	Réponse BPLC
Identifier les sites présentant des sensibilités environnementales et une synthèse des mesures prévues pour garantir l'absence d'incidence négative sur l'environnement Justifier et, le cas échéant, revoir tout choix ayant une incidence potentielle sur l'environnement afin de démontrer qu'il constitue la meilleure solution du point de vue de ce dernier par rapport à d'autres options	Notice	BPLC considère que la notice est suffisamment explicite et synthétique
Renforcer la justification de l'ouverture à l'urbanisation de Poligné en démontrant l'absence d'alternatives possibles sur les communes voisines	OAP	Bien que la répartition des zones « à urbaniser » soit équilibrée territorialement dans le PLUiH, certains secteurs, notamment le Nord, sont plus attractifs car plus proches du bassin d'emplois rennais. Le choix du rythme de construction relève donc de ces communes en fonction des enjeux en présence (niveau d'équipements, taux de remplissage des écoles...), et donc d'une justification au niveau communal
STECAL Tresboeuf / Expliciter les incidences du nouveau zonage	RG	BPLC considère que ce nouveau zonage n'impacte pas de manière significative l'environnement (1 seul potentiel identifié). La CDPENAF a d'ailleurs émis un avis favorable pour ce STECAL. Un réajustement du périmètre au plus près des constructions existantes va toutefois être réalisé
STECAL Ner / Absence de démarche ERC	RG	BPLC considère qu'une démarche ERC plus fine doit être réalisée à l'échelle de chaque projet comme cela a été fait pour le projet de La Dominelais. Il sera précisé dans l'OAP « énergie » que le projet pourra être autorisé sous réserve d'une étude environnementale poussée concluant à un impact limité En outre, un réajustement sera réalisé sur les STECAL Ner de Bain de Bretagne, de Grand-Fougeray et de Teillay pour s'assurer de leur intégration paysagère et l'exclusion des zones humides
STECAL Ner La Dominelais / Actualiser les enjeux floristiques / Zonage potentiellement non approprié	RG	Le zonage Ner suit les conclusions de l'étude d'impact environnemental du site. Il prévoit notamment l'évitement du secteur nord-ouest favorable à la flore patrimoniale, la conservation et le renforcement de la haie au nord du site, l'évitement de la zone humide boisée et des mares du secteur sud-ouest et l'évitement et la recréation de secteurs favorables à l'avifaune patrimoniale sur la partie sud-est. La nouvelle haie est indiquée dans le zonage du PLUi-H. Si de nouveaux enjeux floristiques sont apparus dans le périmètre Ner, cela relève de la responsabilité du porteur de projet qui devra prendre des mesures d'évitement. À une échelle PLUiH, il est en effet difficilement envisageable de créer des « micro-pastillages » de zone N au milieu d'un STECAL.
Zone UL Bain de Bretagne / Préciser si les jardins sont conservés ou, à défaut, comment la qualité du cadre de vie local peut être maintenue malgré leur éventuelle suppression	RG	La zone UL va accueillir un projet de nouveau groupe scolaire : Les jardins existants ne seront donc pas conservés. Toutefois la majorité de ces jardins ne sont déjà plus exploités à ce jour. Le projet sur la zone alentour UBb n'est pas suffisamment avancé pour répondre à cette question, toutefois les études menées en amont avaient effectivement mise en avant l'intérêt de conserver l'identité du site en recréant des jardins ou tout du moins quelques espaces partagés.

Zone Nj St Sulpice des Landes / Préciser la localisation et la compensation des 1 800 m ² de zones humides	RG	Une étude est en cours de réalisation pour préciser la surface de la zone humide. Comme cela a été précisé dans la notice, les 3 PC ont été accordés sur la base de l'ancienne carte communale. BPLC propose toutefois de classer les parcelles D 439, 440, ZI 139 et 251 en zone N et non UA comme proposé initialement dans le projet de modification afin de préserver ce cœur d'îlot de nouvelles constructions. Le cœur d'îlot serait donc classé en totalité en zone N et non Nj. Les parcelles ZI 182, 253, 254 et la partie nord de la 136 seraient classées UB comme indiqué dans le projet de modification
Zones N à proximité d'exploitation agricole / Décrire la nature des sols et les habitats concernés, et le cas échéant, exposer la démarche ERC suivie pour limiter les impacts	RG	La Gerbaudière à Lalleu / Le sol est exploité en blé tendre d'hiver selon le RPG 2020 La Bois Loger à Tresboeuf / La partie sud du site est utilisée par l'exploitation en tant qu'espace de stockage de matériel et matériaux. La partie nord n'est quant à elle pas recensé au RPG 2020
ER n°29 à Poligné / Prévoir des mesures d'évitement ou de réduction	RG	Poligné est concerné par l'article 1 du règlement du SAGE. Des mesures d'évitement ou de réduction seront prévues lors de la phase projet en fonction de l'emprise de la zone humide
CDPENAF		
Avis favorable sous réserve / En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes ne devra pas excéder 60 m ² , abris pour animaux compris	RE	Ce point a déjà été longuement débattu lors de l'élaboration du PLUiH. Ce n'est pas l'objet de la modification
Avis défavorable simple pour le STECAL « loisir » de la Haute-Rivière au Sel de Bretagne compte tenu de son empiètement sur un terrain agricole	RG	Comme cela a été précisé dans la notice, la superficie du STECAL NL réellement constructible est limité aux stricts besoins du projet (2 locaux de 20m ²). Le reste du STECAL NL1 ne peut accueillir que des structures légères et démontables facilement. Ce type d'activités ne peut prendre place ni dans les bourgs, ni dans les zones d'activités, il ne reste donc plus que les zones agricoles et naturelles pour les accueillir. Un réajustement du périmètre au plus près des besoins va toutefois être réalisé
Avis favorable pour les autres STECAL	RG	Ok
Chambre d'agriculture		
Règlement écrit / Article A 5.1 : Faire référence qu'aux tiers et ne pas préciser tiers non agriculteurs Article A 7.2 : Maintenir « sauf impossibilité topographique, technique, foncière »	RE	Article A 5.1 : Ok Article A 7.2 : BPLC maintien le projet de modification de cet article qui précise sauf autorisation par dérogation de la préfecture
OAP Blois Glaume / La densité minimale de chaque tranche ne peut être inférieure à 15 logements à l'hectare et la densité moyenne de 18 logements à l'hectare	OAP	La densité minimale est de 12 log/ha. La densité moyenne à respecter sur l'ensemble du secteur « résidence du Bois Glaume » est de 15 log/ha et non 18 log/ha Le porteur de projet est libre de réaliser des densités plus importantes s'il le souhaite en accord avec la commune
Avis défavorable pour le STECAL « loisir » de la Haute-Rivière au Sel de Bretagne	RG	Voir réponse CDPENAF ci-dessus
Avis défavorable pour le STECAL Ner au Grand-Fougeray	RG	Voir réponse MRAE et Grand-Fougeray ci-dessus
Corrections de zones N à proximité d'exploitations agricoles Vérifier qu'il n'y a pas d'autres situations de ce type sur le territoire (voir avis arrêt PLUiH)	RG	BPLC avait bien vérifié ces cas suite à l'avis de la Chambre d'agriculture. Il n'est donc pas prévu de modifier les zones N

Durtal - carte C2, la Poinconnière - carte D4, Lamiais - carte E2, Quenouard - carte E3; la Bennerais - carte E4, la Matonnière - carte E5, la Basse Bellandière - carte E6, Beltière - carte E7, le Devant Huis - carte F5, la Liais - carte G2, Ribe - carte G5, la Cour de Lot - carte G7, les Perrays - carte H4, la Cour Colin - carte H8, les Chenaies - carte I5		
L'ER n°40 Pancé devrait être inscrit sur les fonds de parcelles bâties et non sur les parcelles agricoles bordantes	RG	BPLC maintien le nouveau tracé de l'ER n°40 qui n'empiète pas sur la parcelle agricole ZN 91
Vérifier que la création d'emplacements réservés pour chemin n'a pas pour conséquence de couper des îlots agricoles	RG	Les nouveaux emplacements réservés proposés dans la présente modification, notamment ceux à Pancé, s'appuient sur le réseau bocager de la commune, évitant ainsi les coupures d'îlots agricoles
Changement de destination n°209c à la Couyère en très mauvais état	RG	Le bâtiment ne rentre pas dans la définition d'une « ruine » au sens du lexique du règlement du PLUiH (moins de 3 murs sur 4 et hauteur inférieure à 2 mètres) Un éventuel projet de réhabilitation sera soumis pour avis conforme à la CDPENAF
OAP thématique « énergie » / Modifier l'OAP car le délai de 5 ans est trop court	OAP énergie	BPLC maintien le délai de 5 ans et rappelle qu'il est également indiqué dans l'OAP « énergie » : « <i>justifiée par des études agronomiques des sols</i> »
SAGE Vilaine		
Non compatible sur 2 points		
Non compatible pour la zone Nj de St Sulpice des Landes / Maintenir la zone Nj	RG	Voir réponse MRAE ci-dessus
Non compatible pour l'OAP les Pointelières à Saulnières / Interdiction de destruction de zones humides dans ce sous bassin versant	OAP	Cette phrase sera supprimée de l'OAP car la zone humide présente au nord de la zone est bien préservée dans les orientations d'aménagement
Syndicat Chère - Don - Isac		
Avis favorable avec prise en compte des points		
Révision allégée / Site d'enfouissement de La Dominelais / Vigilance sur le développement du site	Hors PLUi	Hors PLUi. BPLC prend toutefois note de cette observation
Zone Nj St Sulpice des Landes / Confirmer la présence de zones humides	RG	Voir réponse MRAE ci-dessus
Secteurs d'information sur les sols / Site de la Galivelais à St Sulpice des Landes / Site visiblement toujours actif / Mettre fin à la dégradation de ces milieux	Annexe 6I	Hors PLUi. BPLC prend toutefois note de cette observation et transmettra l'information aux services de l'Etat
PVV / CMA / Département / Région / INAO / RTE / Commune de Pierric / Commune de Ruffigné / Commune de Orgères		
RAS		

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Thème	Référence et nom	Commune	Réponse BPLC
5.2 - Evolution du soutien au logement locatif social	E3 (Néotoa)	Bain de Bretagne, Crevin	BPLC prend note de la remarque et celle de Neotoa. Ce point a été discuté en commission habitat et en conférence intercommunale des maires. Un rééquilibrage des aides entre communes est retenu
5.3 - Création d'une OAP Energie	E16 (Pineau) ; E17 (Fouillard) ; E20 (Vannier) ; E23 (Lavoué) ; E27 (TSE) ; E28 (Guillon) ; E29 (Vialla LPO) ; E30 (Mérot) ; E36 (Rouinsard) ; O6 et O10 (Rouinsard - succession Ferré) ; O11 (Bégouin)	La Dominelais, Le Grand-Fougerais, Bain de Bretagne	Les projets de centrale photovoltaïque répondent au besoin de produire localement de l'électricité issue de sources renouvelables. Les efforts sur la rénovation énergétique, les mobilités alternatives, le photovoltaïque sur les toitures sont en cours mais ne suffiront pas à répondre aux besoins croissants en électricité qui remplace ou remplacera peu à peu d'autres sources d'énergie (fioul, essence, gaz, ...). Le photovoltaïque au sol et en toiture sont de ce point de vue complémentaire. L'OAP énergie rappelle l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme qui impose de végétaliser ou d'équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable les nouvelles constructions de plus de plus de 1000 m2 d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel ou artisanal ou au stationnement public couvert. BPLC rejoint toutefois ces observations et souhaite maintenir un niveau d'exigence et de sélection des sites stricte. En outre, un réajustement sera réalisé sur les STECAL Ner de Bain de Bretagne, de Grand-Fougeray et de Teillay pour s'assurer de leur intégration paysagère et l'exclusion des zones humides. BPLC considère qu'une démarche ERC plus fine doit être réalisée à l'échelle de chaque projet comme cela a été fait pour le projet de La Dominelais. Il sera précisé dans l'OAP « énergie » que le projet pourra être autorisé sous réserve d'une étude environnementale poussée concluant à un impact limité. À ce titre, les contributions aux études environnementales sont très intéressantes et seront transmises aux porteurs de projet. Les études d'impact environnemental viendront confirmer ou infirmer ces éléments. Il est également rappelé que la mise en place d'un STECAL Ner ne vaut pas accord de permis. Les PC seront instruits par l'État avec avis de la MRAE. En cas d'impact environnemental trop important, ces projets pourraient être refusés. En cas d'impacts limités, des mesures d'évitement ou de réduction pourront être prises
	E39 (Boilot-Lefevre)	La Dominelais, Le Grand-Fougerais	L'objet de l'OAP énergie est bien de mieux informer la population et apporter à BPLC un outil synthétisant les enjeux liés à l'implantation de nouvelles éoliennes sur son territoire. La cartographie de l'OAP « énergie » sera complétée avec les données disponibles
5.4.1 - Modification OAP Le Bois Glaume	E11 (Hannequart) O9 (Hannequart) Viabilis aménagement	Poligné	La défense incendie et la collecte des OM devant être assurées sur le périmètre de l'opération, il n'appartient pas à priori aux zones N limitrophes de les assurer. La notion de linéaire bocager "discontinu" ne s'apprécie pas aux regards de la continuité et de la densité végétale, c'est un ensemble qui est protégé dans le PLUiH. S'il y a un besoin de passage, d'accès ou d'arasement, cela doit être précisé dans le permis d'aménager et compensé si besoin (cf arbre de décision de l'OAP thématique bocage et rdv à prendre avec la chargée mission bocage). L'OAP sera modifiée avec l'ajout d'une connexion viaire nord/sud entre les ilots B et C et le chemin de la Saudrais sera préservé

5.5 - Règlement écrit	E24 (Pays des vallons de Vilaine)	Tout le territoire	Ces ajustements sont modérés et seront donc pris en compte
5.6.5 - Modifications de zone A et N à proximité d'exploitations agricoles	E1 (Van Valen)	La Boutratais Le Grand-Fougeray	Pour rappel, cette exploitation a été incluse en zone N car elle est implantée dans le périmètre de captage d'eau de La Boutratais. La zone N sera redélimitée vers A comme pour les autres exploitations présentes sur le territoire de BPLC, au plus juste des besoins du projet. 3 autres exploitations sont concernées par le captage de La Boutratais (La Hattais, La Derre et La Trabatère). 2 exploitations sont concernées par le captage de Teillay (La Chauvinière, Les Huardières) Des ajustements seront proposés à la marge pour éviter de bloquer ces exploitations dans leur projet tout en veillant à conserver la cohérence entre les règles du PLUiH et des arrêtés de captage
5.6.7 - Emplacements réservés	E42 (Pichard)	Le Petit-Fougeray	BPLC est d'accord pour retirer l'ER n°25 au Petit-Fougeray
	O7 (Bégouin)	Le Grand-Fougeray	La suppression de l'ER n°156 est maintenue. Le principe d'accès piéton étant préservé dans l'OAP du secteur et d'ores et déjà intégré aux réflexions d'aménagements portées par la commune
5.6.8 - Liste des bâtiments pouvant changer de destination	E5 (Boumiche)	Tresboeuf	Ok
	E6 (Bonjour)	Crevin	1/ Il n'est pas envisageable de changer de destination ce type de bâtiment (hangar en tôle ne remplissant pas les critères du PLUiH). Aucune transformation en commerce ou activité artisanale n'est envisageable 2/ La création d'accès ne relève pas du PLUi. Voir avec le gestionnaire de la voirie 3/ Ces bâtiments sont déjà repérés au titre des changements de destination potentiels vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier/touristique (n°36, 37 et 38). La question de la création d'une salle polyvalente s'étudiera éventuellement sur la base d'une proposition plus concrète et détaillée et après avis de la commune. Dans ce cas, il y aurait éventuellement la possibilité de proposer un STECAL Ae comme sur d'autres sites de BPLC.
	E8 et E9 (mairie Le Sel de Bretagne)	Le Sel de Bretagne	L'étoile bleue n°134 est bien située au lieu-dit Les Monts (parcelle WA 8). La photo et la surface (180 m² environ) seront changés. La photo de la bâtisse n°134 bleue figurant au PLUiH actuellement, est bien sur la WB14 au Lieu-dit La Chaltière. Elle représente un bâtiment en pierre couvert en tuile de 60m² d'emprise au sol. Il sera étoilé en rouge. L'étoile bleue n°135 sera indiquée sur la parcelle WD126. L'étoile rouge n°135 est aussi sur la WD 126 mais c'est déjà bien indiqué. L'étoile bleue n°136 sera indiquée sur la parcelle WD 142. L'étoile rouge n°136 est sur la WD 130 mais c'est déjà bien indiqué. La carte du diagnostic agricole du Sel de Bretagne et de La Bosse de Bretagne sera modifiée sur le village des Bignons
	E13 (Carriou, mairie de Bain de Bretagne)	Bain de Bretagne	Ok. L'inventaire sera modifié comme indiqué dans l'observation
	E37 (Robert)	Tresboeuf	Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH. Le pétitionnaire en a été informé
	E41 (Barbotin)	Tresboeuf	Ok. Les bâtiments n°165 et 166 seront retirés de l'inventaire
	O1 (Lelièvre)	La Biliais, La Dominelais	Les bâtiments proposés ne remplissent pas les critères. Le pétitionnaire en a été informé
	O2 (Anonyme)	La Bornière, La Dominelais	L'étoile avait déjà été prise en compte suite à l'enquête publique de l'élaboration du PLUiH. Le pétitionnaire en a été informé

5.6.9 - Données bocages, corrections d'erreurs matérielles	E26 (Rinfray)	Teillay	Ces travaux sont à vérifier sur place. Le PLUiH ne protégeait pas ces linéaires à l'époque mais ils étaient strictement protégés par l'arrêté de captage d'eau de Teillay. Cette observation sera donc transmise au syndicat d'eau mais le PLUiH ne sera pas modifié
5.7 - Evaluation environnementale	E20 (Vannier) ; E23 (Lavoué) ; E28 (Guillon) ; E29 (Vialla LPO) ; E30 (Mérot)	Tout le territoire	Voir réponse MRAE et point 5.3 - Création d'une OAP Energie ci-dessus
5.10 - Autres demandes de changement de zonage	E2 (Bertaud)	Saint Sulpice des Landes	Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Ces terrains étaient constructibles dans l'ancienne carte communale mais ont été reclassés en agricole dans le PLUiH
	E4 (Guibert)	La Boulais Bain de Bretagne	Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Le zonage du PLUiH est identique au zonage du PLU de 2014 et de 2006. Il n'est pas prévu de permettre la réalisation d'un lotissement en extension du hameau de la Boulais
	E7 (Gahier)	La Fleuriais Ercé en Lamée	Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Le changement de zonage est intervenu suite à la consultation des PPA et de la CDPENAF. L'application du périmètre de réciprocity de 100m rend inconstructible le terrain.
	E10 (Zhibril Zakhar) ; E15 et O14 (Lemieux)	Bain de Bretagne	Demande de classement d'une zone U en N Le site n'a pas changé de zonage entre le PLU de 2014 et le PLUiH approuvé en 2020. La partie sud de la butte est en zone N et l'espace vert communal au nord est en zone U. Il y avait eu une légère évolution de la zone U + 5500 m ² entre le PLU de 2006 et le PLU de 2014, pour faciliter la densification de ce secteur au nord de la butte BPLC souhaite maintenir ce secteur ouvert à l'urbanisation Les remarques relèvent pour la plupart d'une opposition au projet d'une piste de moto-école qui ne relève pas de la modification en cours. L'instruction du permis relève d'une compétence communale
	E18 et O12 (Briand)	La Tomasserie Chanteloup	Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Le changement de zonage est intervenu suite à la consultation des PPA et de la CDPENAF. Le terrain a été déclassé car il constitue une extension du hameau de la Tomasserie. De plus, l'accès est dangereux dans un carrefour
	E19 et E32 (Stuyck)	La Renoulais Pléchâtel	Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. BPLC comprend que cette situation soit délicate mais le PLUiH a été approuvé en mars 2020. L'information était donc disponible et publique au moment de la signature du compromis
	E25 (Rinfray)	St Sulpice des Landes	Voir réponse MRAE ci-dessus
	E31 (Buan)	Bain de Bretagne	BPLC prend note de cette demande mais elle n'est pas l'objet de cette modification. Cette demande pourrait être prise en compte lors d'une prochaine modification
	E33 (Dubois)	La Ferté, Bain de Bretagne	Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Ce hameau n'a pas été retenu en tant que STECAL Ah au PLUiH
	E34 (Sarhou)	Le Fouteau, Saulnières	Les demandes de terrain constructible ne sont pas l'objet de la modification. Ce hameau n'a pas été retenu en tant que STECAL Ah au PLUiH
	E35 (Sangol)	Crevin	Hors PLUiH. La demande relève de négociations avec le porteur de projet du lotissement et d'une mission géomètre
	O5 (Hersant)	La Beltière, Tresboeuf	La zone N va être modifiée pour permettre le projet tout et en s'assurant que la zone tampon de 100 m des cours d'eau soit préservée

5.12.1 - Secteurs d'information sur les sols	E21 (Pinot)	Bain de Bretagne	La commune est bien au courant de l'historique de ce terrain et a déjà mené des études de sols préliminaires et notamment des études pollution. Des précisions avaient d'ailleurs été apportées sur la pollution potentielle de ce site dans les principes d'aménagement de ce secteur. OAP « Entrée Sud-Basse Bodais » : « <i>Prévoir une prospection fine des sols auparavant dédiés à l'activité de l'ancienne gare pour anticiper d'une éventuelle pollution.</i> » Cette annexe au PLUiH ne relève toutefois pas de BPLC mais de l'Etat. L'information leur sera communiquée
5.12.2 - Servitudes d'utilité publique	E22 (Vatbois, Total)	Tout le territoire	La bande de consultation de 2x160 m sera bien ajoutée à l'annexe 6a_SUP
5.12.3 - Autres	E12 (Anonyme)	Saint Sulpice des Landes	Le zonage sera ajouté après vérification auprès de la commune qu'il s'agit bien des derniers documents en vigueur
	E38 et O15 (Lunel)	La Bosse de Bretagne	Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH. Le pétitionnaire en a été informé
	E40 et O8 (Orain)	La Couyère	Hors PLUiH. L'implantation d'une antenne relève d'une compétence ADS. L'information sera transmise à la commune dans le cadre de l'instruction de la DP.
	O3 (Anonyme)	-	Demande d'information sur l'objet de l'enquête publique. Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH
	O4 (Bily)	Ercé-en Lamée	Hors PLUiH. La suppression d'un droit de passage ne relève pas du PLUiH
	O13 (Ribot)	Route de Messac Grand-Fougeray	Demande d'information sur l'objet de l'enquête publique. Il n'y a pas lieu de modifier le PLUiH
	E14 (Anonyme)	Teillay	La trame des captages d'eau sera revue pour mieux la distinguer de celle du PPRI

OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE

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

	Répartition de la production de logements locatifs sociaux sur la durée du volet habitat <table><tr><th></th><th>Objectifs de production annuel</th><th>Objectifs en nombre de logements 2020-2026</th><th>Part de logements locatifs sociaux</th><th>Objectifs de logements locatifs sociaux 2020-2026</th></tr><tr><td>Bain-de-Bretagne</td><td>106</td><td>636</td><td>20%</td><td>127</td></tr><tr><td>Crevin</td><td>31</td><td>186</td><td>10%</td><td>19</td></tr><tr><td>Grand-fougeray</td><td>27</td><td>162</td><td>10%</td><td>16</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>160</td><td>960</td><td>5%</td><td>48</td></tr><tr><td>Total BPLC</td><td>324</td><td>1 944</td><td></td><td>210</td></tr></table>		Objectifs de production annuel	Objectifs en nombre de logements 2020-2026	Part de logements locatifs sociaux	Objectifs de logements locatifs sociaux 2020-2026	Bain-de-Bretagne	106	636	20%	127	Crevin	31	186	10%	19	Grand-fougeray	27	162	10%	16	Autres communes	160	960	5%	48	Total BPLC	324	1 944		210
	Objectifs de production annuel	Objectifs en nombre de logements 2020-2026	Part de logements locatifs sociaux	Objectifs de logements locatifs sociaux 2020-2026																											
Bain-de-Bretagne	106	636	20%	127																											
Crevin	31	186	10%	19																											
Grand-fougeray	27	162	10%	16																											
Autres communes	160	960	5%	48																											
Total BPLC	324	1 944		210																											
→ Quelles sont les mesures complémentaires pour accompagner l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux dans les 17 communes (pour les actifs : transport vers lieux d'emploi, garde de jeunes enfants, ...services de santé pour les seniors, par exemple) ? → L'approche présentée est uniquement financière et pas assez orientée vers les finalités du logement social mais sans services complémentaires le risque n'est-il pas grand que des logements sociaux ne soient pourvus ?	Le parc de logements du bailleur de Neotoa, qui dispose d'environ la moitié du parc LLS sur BPLC, a un taux de vacance de l'ordre de 2% et il y a actuellement 4 demandes pour 1 logement sur le territoire. Par ailleurs, les objectifs de LLS 2020-2026 sur les 17 autres communes sont à relativiser. Il s'agit seulement de 48 logements																														
5.3 - Création d'une OAP Energie → Expliciter le paragraphe « Au même titre que les autres OAP, l'OAP « Énergie » est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que l'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution. La norme est exprimée ici dans les chapitres « recommandations de BPLC ». D'autres chapitres rappellent uniquement le « contexte » ou ont une valeur incitative (« incitations de BPLC »). → Quelle est la signification exacte des termes « recommandation » et « incitation » ? En effet il est d'usage dans les enquêtes publique, d'appeler « recommandation » une disposition qui est suggérée mais non imposée. Pour une compréhension meilleure, ne serait-il pas judicieux de remplacer le mot « recommandation » par celui de « demande » ? → Faut-il comprendre qu'un projet de parc solaire hors de l'un des 4 Stecal ENR proposés serait refusé ? Quelle serait alors la valeur juridique d'un tel refus ?	Cela signifie que seules les « recommandations » sont obligatoirement à prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Les incitations n'ont pas de valeur juridique. BPLC rejoint toutefois l'observation du commissaire et souhaite remplacer « recommandation » par « prescription » et « incitation » par « recommandation ».																														
→ Quid du projet de Pléchatel qui « constitue un réel potentiel » ? Quid d'autres projets qui pourraient être déposés ailleurs sur des friches ?	En zone N et A, les centrales solaires au sol inférieure à 250 kWc restent autorisées. Celles supérieures à 250 kWc seraient refusées. En cas de projet supérieur à 250kWc situé en zone N ou A et respectant les principes de l'OAP « énergie » (par exemple celui du délaissé routier de Pléchatel qui ne fait actuellement l'objet d'aucun projet), de nouveaux STECAL Ner pourraient être intégrés par des modifications ultérieures du PLUiH. C'est bien l'objectif de la modification du règlement écrit sur ce point : Apporter à BPLC un droit de regard au cas par cas																														
→ Certaines « demandes » semblent difficiles à imposer, par exemple celles du § « choisir une conception architecturale bioclimatique ». Comment imposer cette réflexion ?	C'est l'intérêt des OAP et de leur rapport de compatibilité plus souple que le règlement et son rapport de conformité. Il s'agit de recommandations sur																														

	lesquelles une négociation peut s'appuyer entre les porteurs de projet et la collectivité
→ Les « demandes » proposées auront pour conséquence de réduire le nombre de projets de parcs solaires ou éoliens, pour lesquels les permis de construire ou autorisations d'exploiter sont accordés par arrêtés du Préfet. Cette réduction peut contrarier l'atteinte des objectifs nationaux. L'avis des services étatiques a-t-il été recherché sur ce point particulier ?	BPLC partage les objectifs nationaux, mais ils doivent être poursuivis en étant vigilant sur la capacité accueil des territoires et en donnant un droit de regard aux élus locaux. La DDTM n'a pas formulé d'avis sur ce point
→ Parcs solaires, parcs éoliens et installations de méthanisation, avant autorisation préfectorale, les projets font l'objet d'une enquête publique qui prend en considération, outre le respect du PLU, les aspects environnementaux. Faut-il comprendre que par cette évolution, c'est la compatibilité des projets potentiels avec les documents d'urbanisme qui sera ainsi déterminée ?	Oui. Les projets devront être compatibles, voire conformes avec le PLUiH
5.4 - Modification ou suppression d'OAP existantes → Pourquoi ne pas classer la parcelle qui restera agricole (ZR 294 à l'Est) pendant une période de 3 à 5 ans, en 2Aub ?	Il est difficile de « déclasser » cette parcelle de 1AU à 2AU puisque tous les réseaux se situent à proximité immédiate du terrain. Par ailleurs, le phasage des opérations est encadré par l'OAP
→ Le chemin situé à l'Est de cette espace marque la limite de l'enveloppe urbaine actuelle et à terme. Il serait utile que cet OAP précise les mesures qui en préserveront la qualité et les usages, par exemple pour éviter qu'il ne devienne une voie routière.	Voir réponse 5.4.1 - Modification OAP Le Bois Glaume
5.5 - Règlement écrit → Au § 3.13, ne faut-il pas préciser 50% ou 60% pour éviter des litiges au moment de l'instruction ?	La règle s'applique par zonage et non à l'échelle de la parcelle
5.6 - Règlement graphique → Pour ne pas perdre la possibilité de densifier ultérieurement cette parcelle, ne serait-il pas judicieux de prévoir l'implantation de la construction de telle sorte qu'elle permette une éventuelle division ultérieure, par exemple en interdisant l'implantation au centre de la parcelle ?	L'article Ah 14. Densité indique que « <i>Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain.</i> » Une OAP thématique « densification spontanée » permet au porteur de projet d'être accompagné par la commune lors de l'instruction du PC pour respecter ce principe
→ Pour respecter le caractère « taille et capacité limitées », ne serait-il pas opportun de restreindre l'enveloppe du STECAL en excluant les parties déjà construites (au nord) et en excluant les fonds de jardins en périphérie ?	Voir réponse MRAE
5.8 - Concertation et information → Consultation des PPA : • Quelle est la liste des PPA consultées (délai de réponse 2 mois soit le 22 septembre 2021) ? • Le CR de la réunion d'examen conjoint des modifs 1 et 2 annonce « un avis écrit de la DDTM transmis très prochainement ». A-t-il été reçu ?	La liste des PPA consultées a été transmise au commissaire. Légalement, les PPA peuvent répondre jusqu'à l'enquête publique, soit le 22 octobre 2021 La DDTM n'a pas formulé d'avis écrit et a bien confirmé au service urbanisme de BPLC qu'il n'y en aurait finalement pas La préfecture peut toutefois encore s'exprimer dans le cadre du contrôle de légalité
→ Concertation préalable, deux délibérations ont prévu une concertation préalable pour chacune de ces 2 modifications, le dossier n'en présente pas les bilans. A-t-il été établi (même avec état néant) ?	Les deux bilans ont bien été dressés. Il s'agit des pièces A5 du dossier d'enquête publique (délibérations + bilans)
→ Information, le Public a été informé de la tenue de cette enquête publique, de ses objets et de ses modalités par les dispositions réglementaires.	Plusieurs modalités complémentaires ont effectivement été mises en place : Affichages en mairies, publication sur le site internet intercommunal et sur

Bretagne Porte de Loire Communauté a complété cette information légale par de nombreuses initiatives. Il serait utile de les rappeler.	certaines sites communaux, affichage sur des panneaux lumineux, communication sur la page Facebook de l'intercommunalité, communiqués de presse, annonces légales et informations locales dans la presse
5.12 - Divers ➔ Il s'agit en général de demande qui sont en dehors du cadre de cette enquête publique. Ce sont pour la plupart des demandes de changement de zonage, très souvent pour rendre des parcelles constructibles, parfois au contraire pour préserver un cadre de vie.	BPLC prend note des observations du commissaire qui ne remettent pas en question les réponses apportées ci-dessus