

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Bains-sur-Oust (35600)

Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)

**Enquête publique
du mardi 20 septembre 2022 au lundi 24 octobre 2022**

Première partie du rapport d'enquête

Autorités organisatrices :

- Monsieur le Maire de la commune de Bains-sur-Oust

Commissaire enquêteur : Guy Appéré

Première partie du rapport d'enquête

Sommaire

1. Présentation du projet

- 1.1- Préambule
- 1.2- Objet de l'enquête
- 1.3- Cadre juridique

2. Le projet

- 2.1- Généralités
 - 2.1.1- Diagnostic socio-économique
 - 2.1.2- Etat initial de l'environnement
 - 2.1.3- Bilan du PLU actuel
 - 2.1.4- Prévision économiques et démographiques et choix retenus
- 2.2- Traduction des choix par le projet
 - 2.2.1- Orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 - 2.2.2- L'habitat
 - 2.2.3- L'activité économique
 - 2.2.4- Le cadre de vie
 - 2.2.5- La mobilité
 - 2.2.6- La biodiversité
 - 2.2.7- Les paysages
- 2.3- Règlement graphique et littéral
- 2.4- Impacts prévisibles du projet sur l'environnement
 - 2.4.1- Site Natura 2000
 - 2.4.2- Impacts de l'urbanisation nouvelle
 - 2.4.3- Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité
 - 2.4.4- Impacts sur la ressource en eau
 - 2.4.5- Impacts sur le foncier agricole et naturel
 - 2.4.6- Impacts sur les paysages
 - 2.4.7- Impacts sur la mobilité
 - 2.4.8- Impacts sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie
 - 2.4.9- Impacts sur les risques, la pollution, les nuisances
- 2.5- Compatibilité avec les lois et documents supérieurs
- 2.6- Indicateurs de suivi et méthode d'évaluation
- 2.7- Concertation préalable

3. Organisation et déroulement de l'enquête

- 3.1- Organisation de l'enquête
- 3.2- Composition du dossier mis à la disposition du public
- 3.3- Publicité de l'enquête
- 3.4- Déroulement de l'enquête
- 3.5- Bilan chiffré de l'enquête publique

4. Avis de la MRAe sur le projet de révision du PLU

5. Avis des personnes publiques consultées

6. Observations formulées, réponses de la commune, appréciations

- 6.1- Observations formulées par le public
- 6.2- Observations formulées par le commissaire enquêteur

7. Mémoire en réponse de la commune de Bains-sur-Oust

Annexes

1- Présentation du projet

1.1- Préambule

La commune de Bains-sur-Oust, limitrophe au nord de la commune de Redon, se situe au sud-ouest du département d'Ille-et-Vilaine, en Région Bretagne. À une soixantaine de kilomètres au sud-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 463 hectares. Sa population, de 3 491 habitants en 2018 (INSEE, population municipale sans double compte) est estimée à 3 550 habitants en 2021. Bains-sur-Oust est une commune appartenant à l'aire urbaine de Redon et fait partie de Redon Agglomération, établissement public de coopération intercommunale regroupant 31 communes pour un total de plus de 66 000 habitants.

Administrativement, Bains-sur-Oust est rattachée au canton et à l'arrondissement de Redon.

Les communes limitrophes sont :

- Cournon et Sixt-sur-Aff au nord,
- Saint-Vincent-sur-Oust et Glénac à l'ouest,
- Redon et Saint-Perreux au sud,
- Renac et Sainte-Marie-de-Redon à l'est.

La commune dispose de la compétence urbanisme et ainsi d'un plan local d'urbanisme (PLU) communal validé le 9 décembre 2005. Ce PLU a bénéficié de modifications et révisions régulières :

- révision simplifiée N°1 approuvée le 22 février 2008,
- modification N°1 et révision simplifiée N°2 approuvées le 27 janvier 2012,
- modification N°2 approuvée le 28 juin 2013.

La commune dispose également de la compétence « eaux pluviales » tandis que l'EPCI Redon Agglomération dispose des compétences « assainissement » (collectif et autonome), « eau potable » et « déchets ».

Le 6 décembre 2013 puis le 24 avril 2015, le conseil municipal a délibéré pour mettre ce PLU en révision générale et, le 12 mars 2021, il a délibéré pour arrêter le projet de PLU, objet de la présente enquête publique.

Ce rapport porte sur l'enquête publique unique qui s'est déroulée du mardi 20 septembre 2022 à 9h00 au lundi 24 octobre 2022 à 20h00.

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

Les réponses du maître d'ouvrage ainsi que les avis personnels et les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un second document.

Ces deux documents peuvent être lus séparément.

1.2- Objet de l'enquête

La révision générale du PLU engagée par la commune de Bains-sur-Oust, par ses délibérations du 6 décembre 2013 et du 24 avril 2015, vise d'une part à le mettre en conformité avec les nouvelles réglementations : lois Grenelle de l'environnement, loi NOTRE, loi SRU et ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et la loi LAAAF, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Elle vise aussi à doter la commune de documents d'urbanisme lui permettant d'actualiser et de maîtriser son développement pour favoriser le renouvellement urbain et l'accueil de nouveaux habitants et pour préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ce développement doit se faire avec des objectifs partagés par les élus municipaux et cohérents avec les politiques intercommunales, notamment :

- Respecter les engagements du schéma de cohérence territoriale du Pays de Redon-Bretagne sud,
- Répondre aux objectifs fixés par le plan local de l'habitat de Redon Agglomération,
- Renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau, conformément au SAGE Vilaine.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en conseil municipal le 18 décembre 2018 et, au cours de la même séance, le sursis à statuer a été instauré.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 6 grandes orientations d'égale importance :

1- Assurer un développement durable du territoire

- Préserver la trame bleue communale
- Conserver l'abondante trame verte bainsoise
- Sauvegarder les multiples réservoirs de biodiversité
- Améliorer les performances énergétiques des constructions
- Prendre en compte le risque d'inondation

2- Préserver les paysages bainsois

- Sauvegarder les paysages des landes de Lanvaux à la confluence de l'Aff et de l'Oust
- Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation
- Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine remarquable

3- Conforter l'activité économique

- Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations
- Conforter les zones d'activités existantes et développer l'attractivité des portes de Rennes, la ZA de Tournebride
- Préserver le commerce de proximité
- Soutenir l'activité touristique
- Ne pas figer les entreprises installées en campagne

4- Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole

- Produire du logement pour satisfaire la demande
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
- Maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors des zones constructibles
- Favoriser une diversification du parc des logements

5- Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance

- Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services
- Permettre le développement des communications numériques

6- Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation diffuse

- Repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes
- Mieux mettre en valeur les entrées de ville
- Sécuriser et mettre en valeur des voies

1.3- Cadre juridique

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

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

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

2- Le projet

Les informations suivantes sont issues des documents du dossier mis à la disposition du public dans le cadre de la présente enquête publique, en particulier :

- le rapport de présentation,
- le résumé non technique,
- les orientations d'aménagements et de programmation,
- le règlement, écrit et graphique,

Suite aux avis des personnes publiques associées ou consultées, des évolutions du projet ont été envisagées. Ces évolutions sont abordées par le document « annexe N°1 »

Pour son information plus complète, le lecteur est invité à consulter l'intégralité de ces documents ainsi que les autres pièces du dossier.

2.1- Généralités

2.1.1- Diagnostic socio-économique

Les évolutions socio-démographiques

À une soixantaine de kilomètres au sud-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 463 hectares. Sa population est de 3 491 habitants en 2018 et estimée à 3 550 habitants en 2021.

Depuis 1968, la commune connaît une phase de croissance démographique continue. Cependant cette augmentation de population s'est ralentie lors de la dernière période intercensitaire.

Le taux initial de croissance annuelle de 1,2% sera reconsidéré à 0,5%.

La taille moyenne des ménages est de 2,4 personnes.

Les enjeux sont de renouveler une population jeune et de conforter l'hébergement des personnes âgées (accessibilité aux professionnels de santé et aux commerces et services de proximité).

L'habitat

Entre 1968 et 2012, le parc de logements s'est enrichi de 955 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de plus de 20 unités par an.

La vacance a fortement augmenté entre 2007 et 2012, passant de 7,2% à 9,5%, soit une proportion nettement supérieure à la moyenne départementale (6,7%).

On constate que le parc de logements est assez peu varié : les 5 pièces ou plus, prédominants, représentent quasiment les deux tiers des résidences principales.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque une part de locataires et de locataires de logements sociaux faibles.

	Commune	Communauté de communes	Département
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2007-2012)	1,60%	1,40%	1,70%
Taille moyenne des résidences principales en 2012	5	4,5	4,2
Part de logements vacants en 2012	9,50%	10,30%	6,7%
Part de locataires en 2012	21,60%	25,00%	38,90%
Part de locataires HLM en 2012	1,90%	5,30%	12,60%

Quelques chiffres-clés

Les enjeux sont :

- Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :
 - de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.
 - de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des écoles).
 - de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.
 - que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.
- Améliorer et développer l'offre locative sociale, faible sur la commune.
- Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.

La situation socio-économique

La proportion d'actifs ayant un emploi, en hausse, est supérieure aux niveaux intercommunal et départemental.

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi, deux communes se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Langon et surtout Redon. A l'inverse, les autres communes, dont Bains-sur-Oust, peuvent être qualifiées de résidentielles.

La commune possède deux zones à vocation économique (le parc d'activités de Tournebride et la ZA du Chêne du Moulin).

La zone agglomérée comporte une vingtaine de commerces.

Enfin, il existe un peu moins d'une vingtaine de sièges d'exploitations agricoles en activité sur la commune.

La proportion d'actifs ayant un emploi est légèrement plus forte qu'au niveau départemental. Par contre, la commune est marquée par une forte mobilité professionnelle.

Enfin, le taux de chômage de la commune se situe entre la proportion départementale et la proportion intercommunale.

	Commune	Communauté de communes	Département
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2012	67,40%	64,00%	66,20%
Part d'actifs résidents en 2012	22,40%	29,60%	33,60%
Taux de chômage en 2012	11,30%	12,40%	9,90%

Quelques chiffres-clés:

Les enjeux sont :

- Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail et de conforter Bains-sur-Oust en tant que commune du Grand Redon.
- Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.
- Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines sur la commune.

Les déplacements

Voiries. Le bourg est traversé d'est en ouest par la Route Départementale 60. Par ailleurs, la RD873, la RD 67, la RD255, la RD 60, la RD 3177 ainsi que la RD 177 traversent la commune.

La Route Départementale 177, qui relie Rennes à Redon, est classée Route à Grande Circulation. De ce fait, elle est concernée par la Loi Barnier. Ce qui implique que tout nouveau projet situé dans son environnement proche devra faire l'objet d'une étude urbaine.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de la RD 60, qui le traverse dans toute sa longueur et le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers, se raccorde à cet axe.

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement. Sur 1 411 ménages recensés, 1 298 (soit 92%) possèdent au moins une voiture. Ce taux de motorisation des ménages Bainsois en 2012 est supérieur aux moyennes intercommunale (88,9%) et départementale (85%).

Ceci peut s'expliquer en partie par le vivier d'emplois communal limité et par l'absence de transports en commun, ce qui engendre de nombreux trajets domicile-travail.

Transports collectifs.

- Bains-sur-Oust ne figure sur aucune ligne du réseau BREIZHGO (autocars) géré par la région Bretagne.
- Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le département d'Ille-et-Vilaine.
- La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Redon, à 7 km au sud, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes en une quarantaine de minutes et Nantes en une cinquantaine de minutes.
- La commune dispose de deux aires de covoiturage : le parking des Chambots, dans le bourg et celui des Landes, le long de la 2x2 voies Rennes-Redon.

A noter que l'on trouve sur le territoire communal l'aérodrome de Redon - Bains-sur-Oust, aérodrome ouvert à la circulation aérienne publique et utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère).

Les enjeux sont :

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les écoles.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable

Le fonctionnement urbain

La commune est dotée de quelques équipements collectifs (administratifs, scolaires (373 élèves), périscolaires, culturels, sportifs et de loisirs, touristiques).

L'enjeu est d'offrir aux associations les moyens de fonctionner par la mise à disposition d'équipements adaptés.

En résumé :

	Atouts	Contraintes
Démographie	- Croissance démographique liée à un solde naturel positif.	- Solde migratoire déficitaire. - Vieillesse de la population. - Fort desserrement des ménages.

Habitat	- Rythme de construction soutenu. - Parc de logements récents.	- Forte augmentation du taux de vacance. - Parc de logements peu varié. - Proportion d'appartements limitée.
Activité économique	- Présence de zones d'activités. - Acticité agricole dynamique.	- Taux de chômage élevé.
Déplacements	- Existence de continuités douces.	- Mobilité professionnelle élevée.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

Synthèse du diagnostic socio-économique

2.1.2- Etat initial de l'environnement

L'environnement physique

La commune se situe au sud du Massif Armoricaïn. Le sous-sol est essentiellement composé de roches sédimentaires. Le bourg repose sur une couche plutonique, du granite.

On constate un dénivelé de près de 80 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Le climat est de type tempéré océanique, caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

La commune fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine. Elle a la particularité de posséder 3 sous-bassins versants : deux en direction de l'est vers la Vilaine et un, le plus important, en direction de l'ouest et du sud vers l'Oust.

L'environnement biologique

Les boisements de Bains-sur-Oust constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Les boisements et landes couvrent près de **1 200 ha** du territoire, soit plus de 28%.

Un inventaire des zones humides a été réalisé et validé en 2018. Au total, environ 483 hectares de zones humides ont été répertoriées.

Enfin, plusieurs corridors écologiques ont été identifiés sur la commune en lien avec les vallées et vallons et les grands boisements.

La commune est couverte par :

- un site Natura 2000 : « Marais de Vilaine »
- une ZNIEFF de Type I : « Confluence Oust-Aff »

Analyse paysagère

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : la campagne, « la » vallée, et les ruisseaux.

La commune comporte :

- 1 site classé (arrêté du 18 mai 1981), le site de l'Île aux Pies (superficie totale de 470 ha dont 282 ha sur la commune).
- 1 site inscrit (arrêté du 24 mars 1982) : le sites des trois ensembles bordant le site de l'Île aux Pies (superficie totale de 38 ha intégralement sur la commune).

Analyse urbaine et architecturale

Le bâti est essentiellement situé sur la partie sud du territoire même si on note la présence de quelques hameaux sur la zone nord. Le bourg, qui occupe une position presque centrale, est reconnaissable par son ampleur et la densité de ses bâtiments. Il tend à s'étendre vers le sud par un cordon quasi-continu de constructions le long de la D 60. Sur cet axe, il a déjà rejoint les hameaux de La Padussais et de La Chesnais. A l'ouest, sur le même principe, la connexion avec Les Quatres Vents est presque réalisée. Ce phénomène de conurbation s'observe sur de nombreux hameaux.

La commune possède une urbanisation atypique. Le territoire communal est constellé de constructions. Ainsi, 4 grandes catégories d'entités bâties ont été identifiées sur la commune :

- Les zones agglomérées,
- Les villages,
- Les hameaux,
- L'habitat isolé.

Les ressources naturelles et leur gestion

La commune a enregistré une évolution significative de la destination de ses sols entre 2010 et 2019. Lors de cette période, 179 logements ont été commencés (18 par an), dont 84% d'habitat individuel.

Les pollutions et nuisances. Il existe 19 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune (sites susceptibles d'être pollués).

Plusieurs infrastructures de transport terrestre génèrent des nuisances sonores et sont classées voies bruyantes sur la commune. Il s'agit de la RD 17 et de la RD 873.

Les risques majeurs. La commune a fait l'objet de 10 arrêtés de reconnaissance par l'État de catastrophes naturelles.

Elle est concernée par les risques suivants :

- Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles,
- Le risque lié aux tempêtes et grains,
- Le risque lié aux séismes,
- Le risque lié aux inondations,
- Le risque lié aux feux de forêts,
- Le risque lié au radon,
- Le transport de matières dangereuses,
- Le risque lié à la rupture de barrages et de digues.

Enfin, il existe plusieurs installations classées sur la commune.

A l'échelle de la commune, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Protéger les sites classés et inscrits ;
- Préserver la qualité de la vallée de l'Oust tout en maintenant la diversité de ses usages ;
- Conserver l'abondante trame verte ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et sur les espaces boisés ;
- Conserver la vocation agricole de la campagne bainsoise ;
- Stopper les extensions des villages et des hameaux ;
- Protéger les multiples espaces remarquables (Natura 2000, ZNIEFF...).

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Permettre le changement de destination des anciennes bâtisses agricoles.

La diversification des modes de déplacements

- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Faciliter et sécuriser les déplacements doux en direction de la vallée de l'Oust et du site de l'Île aux Pies.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte le périmètre de captage d'eau potable du Paradet ;
- Interdire les nouvelles constructions dans le PPRI.

2.1.3- Bilan du PLU actuel

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune lors de la dernière décennie, une analyse des constructions commencées entre 2010 et 2019 a été effectuée.

Cette analyse qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet également un chiffrage de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	179	36
Activité économique	/	3

Entre 2010 et 2019, la commune s'est développée en accueillant 179 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 36 hectares ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 5 logements par hectare.

Le développement économique a engendré l'artificialisation de 3ha.

2.1.4- Prévision économiques et démographiques ; les choix retenus

Les prévisions économiques

Les activités économiques pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

L'objectif est également d'assurer le maintien des exploitations agricoles.

Les prévisions démographiques

On peut établir différents scénarios de développement à l'horizon 2031 :

Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5 % par an qui correspond sensiblement à la croissance démographique observée au début des années 2010. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 200 habitants d'ici 2031. Cette hypothèse de

croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 91 unités (soit environ 9 logements par an).

Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,8% par an. Cela correspond à la croissance démographique des années 90. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 300 habitants d'ici 2031. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 136 unités (soit environ 14 logements par an).

Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,2% par an. Ce taux correspond à la croissance démographique observée dans les années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 450 habitants d'ici 2031. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 205 unités (en moyenne 20 logements par an). Le SCoT du Pays de Redon indique que la commune doit être en mesure de produire 464 logements sur la période 2006-2030. Soit une moyenne de 19,3 par an.

Les prévisions démographiques initiales se basent sur l'hypothèse n°3, soit l'objectif d'environ 4 000 habitants à l'horizon 2031. Ce taux de croissance devant permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de densification et faire face à une rétention foncière particulièrement importante dans le bourg.

Toutefois, cette croissance semble être revue pour se situer à 0,5% par an, celle de l'hypothèse 1.

Les choix retenus

Le PADD se décline en 6 grandes orientations elles-mêmes subdivisées en sous-objectifs :

1. Assurer un développement durable du territoire

- préserver la trame bleue communale
- conserver l'abondante trame verte bainsoise
- sauvegarder les multiples réservoirs de biodiversité
- améliorer les performances énergétiques des constructions
- prendre en compte le risque d'inondation

2. Préserver les paysages bainsois

- sauvegarder les paysages d'une commune des landes de Lanvaux à la confluence de l'Aff et de l'Oust
- matérialiser clairement les limites de l'urbanisation
- préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

3. Conforter l'activité économique

- préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations
- conforter les zones d'activités existantes et développer l'attractivité du parc d'activités des portes de Rennes, la Z.A. de Tournebride
- préserver le commerce de proximité
- soutenir l'activité touristique
- ne pas figer les entreprises installées en campagne

4. Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole

- produire du logement pour satisfaire la demande
- limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
- maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors des zones constructibles
- favoriser une diversification du parc de logements

5. Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance

- répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services
- permettre le développement des communications numériques

6. Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation diffuse

- repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes.
- mieux mettre en valeur les entrées de ville
- sécuriser et mettre en valeur des voies

La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation

L'objectif principal de la commune, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 4 000 habitants.

		Nbr de logts		
Dents creuses	PADD	205		
	Bourg	48		
	Autres zones aggro	24		
	Villages	20		
	STECAL	37		
	Chgt de destination et vacance	10		
	OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)
Densification	1	11	0,70	15
	2	18	1,18	15
	3	7	0,46	15
Extension	4	13	0,88	15
	5	11	0,74	15
	6	6	0,41	15
		66	4,4	15,0
TOTAL		205		

Les zones constructibles doivent ainsi permettre la construction d'environ 205 logements nouveaux (hypothèse 3) dont voici la répartition :

Densification du bourg	40,00%
Densification des autres zones agglomérées	12,00%
Densification des villages	10,00%
Densification des STECAL	18,00%
Extension du bourg	15,00%
Autres	5,00%

La localisation des nouvelles zones affectées aux activités économiques

La zone d'activités du Chêne du Moulin est confortée dans sa vocation à recevoir de nouvelles activités économiques. Les entreprises en place pourront également s'étendre.

Le périmètre de cette zone a été réduit pour prendre en compte l'inventaire des zones humides

L'aménagement d'un nouveau parc d'activités sur le site de Tournebride est cohérent au regard du schéma territorial des zones d'activités économiques de la CCPR : il est inscrit dans le programme d'extension du site existant dénommé « Porte de Rennes ».

Initialement envisagé sur 25 hectares à moyen terme, le projet sera réduit à 10 hectares.

Une seule entreprise à vocation économique est concernée par un STECAL.

Enfin, le PLU identifie six STECAL à vocation de loisirs et d'hébergement hôtelier/de plein air.

La localisation des nouvelles zones affectées aux équipements collectifs

Une zone à urbaniser à vocation d'équipements est prévue, dans la continuité est du bourg sur environ 5 ha.

La commune a inscrit 5 emplacements réservés au PLU pour la réalisation d'équipements.

Enfin, le PLU identifie un STECAL autour de l'aérodrome.

2.2- Traduction des choix par le projet

Ce chapitre décrit les évolutions que le projet de révision générale du PLU, présenté par la commune de Bains-sur-oust générera. Ces informations sont issues du rapport de présentation. Il convient de noter que la commune envisage déjà des évolutions au projet arrêté par le conseil municipal le 12 mars 2021. Ces évolutions ne sont pas prises en compte ici.

2.2.1- Orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD de la commune se décline en 4 grandes orientations. Chacune de ces orientations se décline en objectifs rappelés au § 2.1.4 et traduits ainsi :

1. Assurer un développement durable du territoire

- Classement en zone naturelle de la trame bleue. Les plans d'eau, abords des cours d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone N. Les cours d'eau et zones humides sont identifiées en éléments de paysage à préserver.
- Les constructions sont très limitées en N.
- Sont classés en EBC : 260 ha de boisements,
- Le site Natura 2000 et les réservoirs de biodiversité sont classés en zone N.
- Les parcelles couvertes par le PPRI sont classées en zone N (à l'exception du camping classé en zone NTa).

2. Préserver les paysages bainsois

- La diversité des paysages et des usages des abords de l'Oust est maintenue. Création d'une zone N sur les sites classés et inscrits (à l'exception du camping classé en zone Nta). La ripisylve présente dans les vallons est protégée en EBC. Les vallons sont intégralement classés en zones agricole ou naturelles.
- Les hameaux n'auront plus vocation à s'étendre. Enfin, les OAP possèdent des prescriptions en matière de protection ou d'intégration paysagères.
- Une coupure d'urbanisation est identifiée entre les zones agglomérées du bourg et de Colomel. Les parcelles sont classées en zones A ou N et les zones urbaines ne sont pas étirées.
- Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal sont préservés au titre des éléments de paysage à préserver (79 constructions isolées et 67 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

3. Conforter l'activité économique

- 2 510 hectares de terres sont classés en zone agricole (56% du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole.
- Compétence de Redon Agglomération, la Z.A. de Tournebride fera l'objet d'extensions à vocation économique (10ha). Le zone d'activités du Chênedu Moulin est légèrement réduite

pour préserver les zones humides.

- Conformément au SCoT du Pays de Redon, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter qu'à l'intérieur de ce périmètre, par ailleurs, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique ne pourront pas changer de destination.
- Création de 6 STECAL à vocation de loisirs et d'hébergement hôtelier ou de plein air. Identification de bâtiments agricoles qui pourront faire l'objet, sous conditions, d'un changement de destination (notamment en gîte).
- Un STECAL à vocation économique (scierie Woodstone-Epaillard) a été reporté dans les documents réglementaires du PLU.

4. Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole

- Le zonage délimite quatre zones constructibles à vocation d'habitat (UE, UC, 1AUE et AH) qui permettront l'implantation d'environ 205 nouveaux logements.
- Le projet communal limite très fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les zones d'extensions urbaines ne concernent que 31 logements soit 15% de la production envisagée. 85% des nouveaux logements seront réalisés en densification, dans des dents creuses, par changement de destination ou remise sur le marché de logements vacants.
- Le règlement écrit des zones A et N autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Le règlement de ces extensions et annexes est soumis pour avis à la CDPENAF.
- Les douze OAP à vocation d'habitat fixent une densité minimale à respecter : 15 logements par hectare. Au cours de la décennie précédente, la densité moyenne n'était que de 5 logements par hectare.
- L'OAP n°1 comporte des prescriptions relatives à la production de logements pour les seniors. Par ailleurs, toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.

5. Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance

- Des réserves foncières ont été identifiées pour permettre la création ou l'extension d'équipements existants (terrains de sports, cimetière...).
- Cinq emplacements réservés ont également été mis en place pour faciliter la réalisation d'équipements collectifs (Cimetière, camping, réserves incendies...).
- Un STECAL à vocation d'équipement (aérodrome) a été reporté dans les documents réglementaires du PLU.
- Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du centre-ville, facilitant ainsi le déploiement et l'accès aux communications numériques.

6. Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation diffuse

- Mise en place d'une vingtaine d'emplacements réservés en lien avec la mobilité.
- Plus de 50 km de chemins à préserver sont reportés dans les documents réglementaires.
- Toutes les OAP contiennent des prescriptions relatives à la mise en place de liaisons douces.

2.2.2- L'habitat

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **205** nouveaux logements. La répartition de ces logements se fera :

- au sein de la zone agglomérée du bourg,
- au sein des deux zones agglomérées hors du bourg (Colomel et la Ruée),

- au sein de villages,
- au sein de STECAL,
- par changement de destination,
- par remise sur le marché de logements vacants,
- en extension de la zone agglomérée.

La commune possède une urbanisation atypique, en effet, le territoire communal, constellé de constructions présente un mitage caractéristique..

Cinq grandes catégories d'entités bâties sont identifiées sur la commune :

- le bourg
- les 2 zones agglomérées : Colomel et La Ruée ;
- les 4 villages : Les Quatre vents, Saint-Méen, La Méhais, Saint-Marcelin ;
- les 18 hameaux : Le Bléheu, La Bigoterie, Penlheur, Craon, La Beillais, La Derais, Les Touches, Les Bois, La Borde, La Bougnais, La Grée du Theil, La Grée du Bléheu, La Coudraye, Bouêd'Hors, La Hameriais, Tournebride, La Hutais, Le Port Corbin ;
- l'habitat isolé, la commune présente 14 secteurs d'habitations isolées en campagne.

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement. Ces scénarios sont :

1. Aucune zone d'extension urbaine
2. Des extensions urbaines limitées aux STECAL
3. Des constructions limitées au bourg
4. Des extensions urbaines limitées au bourg

L'examen de ces scénarios a conduit la commune à retenir le projet qui leur semblait le moins impactant pour l'activité agricole et pour l'environnement. Afin de modérer la consommation de l'espace et de maîtriser les déplacements des habitants, la commune a envisagé un développement de l'habitat plus important dans ou en extension immédiate du bourg (56 % des nouvelles constructions). Le reste est maintenu en densification des 2 autres zones agglomérées, des 4 villages et de 12 STECAL. Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Maitrise des déplacements pour près de la moitié des nouveaux administrés (56% des nouvelles constructions dans ou autour du bourg).	Offre importante de terrains à bâtir en dehors du bourg générant des déplacements supplémentaires en direction du bourg et des communes voisines (augmentation des gaz à effet de serre).
Absence de consommation d'espace agricole en campagne	Augmentation des déplacements non sécurisés en direction du bourg.
Étirement des réseaux autour du bourg.	Consommation importante agricoles autour du bourg.
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	
Préservation des espaces naturelles (zones humides, boisements, réseaubocager...).	
Mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales permettant une meilleure gestion dans les plus grandes zones constructibles.	
Réduction des zones constructibles le long de la RD	

873 (voie à grande circulation), diminuant ainsi le nombre de personnes impactées par les nuisances sonores.	
--	--

Ce scénario se traduit par :

De nouveaux logements au sein du bourg

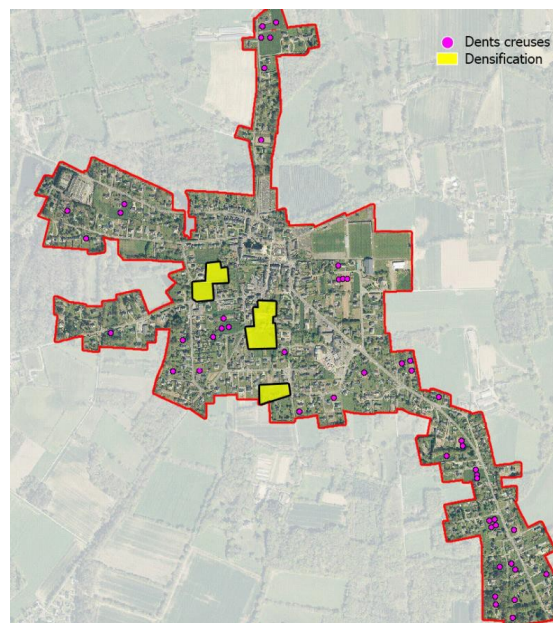
L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg comptabilise un potentiel théorique d'environ 83 logements. Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs une priorité.

Ces nouveaux logements pourront prendre place dans des dents creuses individuelles et des secteurs de densification.

Les dents creuses correspondent à de « petites » parcelles non bâties ou sous-densifiées. Sur ces terrains, un à deux logements pourraient y voir le jour. L'analyse des capacités de densification a identifié raisonnablement 48 nouveaux logements en dents creuses.

Les secteurs de densification concernent des parcelles plus grandes que les dents creuses individuelles. Ces secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation.

Au moins 35 logements pourront prendre place sur ces secteurs. La densité minimale y sera de 15 logements par hectare.



De nouveaux logements dans les autres zones agglomérées

Les deux zones agglomérées de Colomel et de la Ruée resteront constructibles.

Cependant la limite de la zone urbaine sera tracée au droit des dernières constructions existantes ou autorisées. Ainsi, environ 24 logements nouveaux pourront voir le jour en densification dans ces deux secteurs.

De nouveaux logements dans les villages

Les quatre villages de Saint-Méens, de La Halais, des Quatre vents et de Saint-Marcelin resteront également constructibles. Comme pour les zones agglomérées, la limite de la zone urbaine sera tracée au droit des dernières constructions existantes ou autorisées.

Ainsi, environ 20 logements nouveaux pourront voir le jour en densification dans ces quatre secteurs.

De nouveaux logements dans les STECAL

12 hameaux ont été identifiées en STECAL. Ils pourront accueillir environ 39 nouveaux logements.

Les critères ayant contribué à leur identification sont les suivants :

- Présence de 15 à 30 logements agglomérés,
- Présence de dents creuses,
- Présence des réseaux (eau potable ; électricité),
- Pas de nouvelle construction à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole,
- Pas de nouvelle construction en extension du STECAL,
- Pas de nouvelle construction sur des terres exploitées (aides PAC),
- Pas de nouvelle construction sur des zones humides, zones inondables.

De nouveaux logements par changement de destination

Le règlement désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 67 bâtiments ont été identifiés. La commune estime qu'environ 7% de ces bâtiments seront effectivement transformés en logement (soit environ 5 logements).

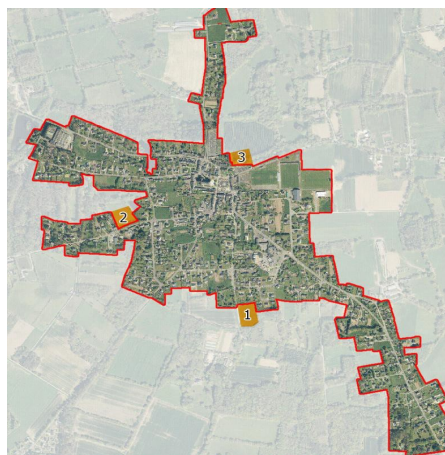
De nouveaux logements par résorption de la vacance

Bien que la collectivité ne maîtrise pas la vacance des logements, elle estime qu'environ 5 logements vacants seront remis sur le marché.

De nouveaux logements en extension du bourg

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein des zones agglomérée, des villages et STECAL pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir trois secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité sud, nord et ouest du bourg.

Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des équipements/commerces, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



(1) : 13 logements

(2) : 11 logements

(3) : 6 logements

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable. Elles présentent deux avantages : le respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, et une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

OAP n°1 Secteur de Brocéliande –La Ninochais

Situé à l'ouest du centre-bourg, ce secteur, pouvant être scindé en deux entités, couvre une superficie d'environ 0,7 ha.

- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- Nombre minimal de logements sur l'ensemble de la zone : 11

OAP n°2 Secteur du Plessis

Situé dans la continuité sud du centre-bourg, en coeur d'îlot, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,25 ha.

- Superficie constructible : 1,18 ha
- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- Nombre minimal de logements sur l'ensemble de la zone : 18

OAP n°3 Secteur de la Souriais

Situé en limite sud du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,46 ha.

- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- Nombre minimal de logements sur l'ensemble de la zone : 7

OAP n° 4 Secteur du chemin du Plessis

Situé en extension sud du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,88 ha.

- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- Nombre minimal de logements sur l'ensemble de la zone : 13

OAP n°5 Secteur du Bignon

Situé dans la continuité ouest du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,74 ha.

Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.

Nombre minimal de logements sur l'ensemble de la zone : 11

OAP n°6 Secteur de la rue du stade

Situé dans la continuité nord-est du centre-bourg, ce secteur boisé couvre une superficie d'environ 0,41 ha.

- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- Nombre minimal de logements sur l'ensemble de la zone : 6

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Ces OAP complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Elles ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Construire dans la pente.

2.2.3- L'activité économique

La protection de l'activité agricole

Près d'une vingtaine de sièges d'exploitations et les plus de 2 500 ha de surface agricole utile, recensés en 2010, prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement. C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit près de 2510 ha (56% du territoire

communal).

La volonté de limiter les constructions nouvelles sur des parcelles cultivées constitue l'une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ou village ne pourra s'étendre, contrairement au précédent PLU. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus souhaitent également valoriser le potentiel foncier situé dans les enveloppes urbaines actuelles.

Les zones à vocation économique

Le Parc d'Activités Porte de Rennes - Tournebride

L'urbanisation du secteur de Tournebride, le long de la RD 177, s'est développée à travers plusieurs zones artisanales sous maîtrise d'ouvrage publique et quelques projets privés, au gré de permis d'aménager.

Les zones actuelles ne disposant plus à moyen terme de foncier suffisant pour accueillir les entreprises, une zone d'aménagement différée (ZAD) a été mise en place dès 2011 en vue de réserver les terrains enclavés entre la nouvelle 2x2 voies et la RD 177 actuelle pour l'extension de la zone économique dénommée Porte de Rennes-Tournebride.

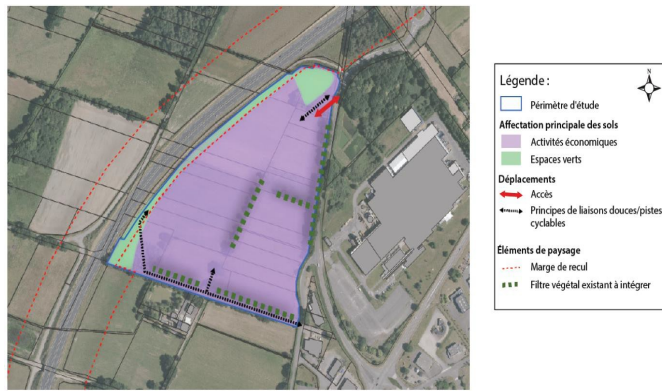
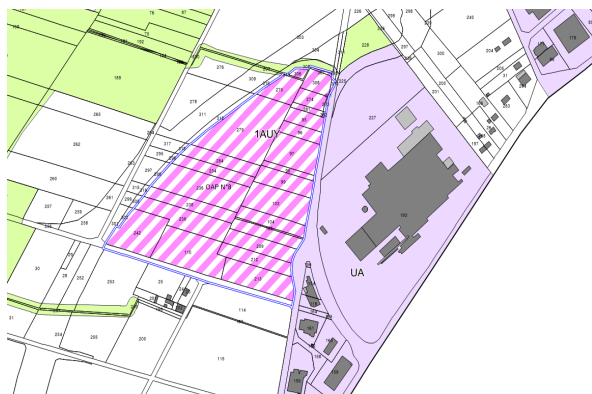
La Communauté de Communes du Pays de Redon (CCPR) a engagé une politique territoriale visant à améliorer ses actions en matière de développement économique, notamment à travers l'élaboration en 2010 d'un schéma territorial de ses zones d'activités économiques.

La zone d'activités communale de «Tournebride» est réunie avec la zone intercommunale de «La Lande de Saint-Jean» au sein du pôle stratégique dénommé «Porte de Rennes».

Le projet d'extension s'inscrit dans le développement de ce pôle stratégique. L'ouverture de la 2x2 voies Redon/Rennes début 2014 a offert une opportunité de développer le pôle économique dans le prolongement du parc existant.

Initialement envisagé sur 25 ha à moyen terme, le projet portera sur 10 ha.

Une mise en compatibilité du PLU en vigueur a permis de classer en zone 1AUy cette nouvelle zone d'extension. Le présent PLU reprend cette zone d'extension qui a fait l'objet d'une DUP.



Légende:	
	Périmètre d'étude
Affectation principale des sols	
	Activités économiques
	Espaces verts
Déplacements	
	Accès
	Principes de liaisons douces/pistes cyclables
Éléments de paysage	
	Marge de recul
	Filtre végétal existant à intégrer

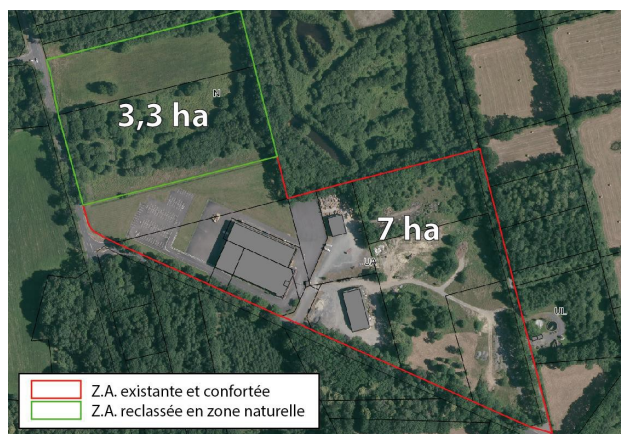
La zone d'activités du Chêne du Moulin

Parallèlement à la mise en compatibilité du PLU pour créer cette zone d'extension, une étude loi Barnier a été réalisée sur ce site pour permettre de réduire la marge de recul de part et d'autre de la RD177.

Ainsi, les prescriptions issues de cette étude sont reportées dans le règlement écrit et l'OAP n°8.

La zone d'activités du Chêne du Moulin est confortée dans sa vocation à recevoir de nouvelles activités économiques. Les entreprises en place pourront également s'étendre.

Le périmètre de cette zone a été réduit pour prendre en compte l'inventaire des zones humides. Ainsi, 3,3 ha de zones d'activités ont été reclassées en zones naturelles. Les zones humides inventoriées sont protégées au titre des éléments de paysage à préserver.



La création d'un STECAL à vocation économique - STECAL de La Ferme Neuve

Le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières. Une seule entreprise à vocation économique est concernée.

L'objectif est de conforter cette entreprise installée en campagne, pourvoyeuse de quelques emplois, en lui permettant d'évoluer.



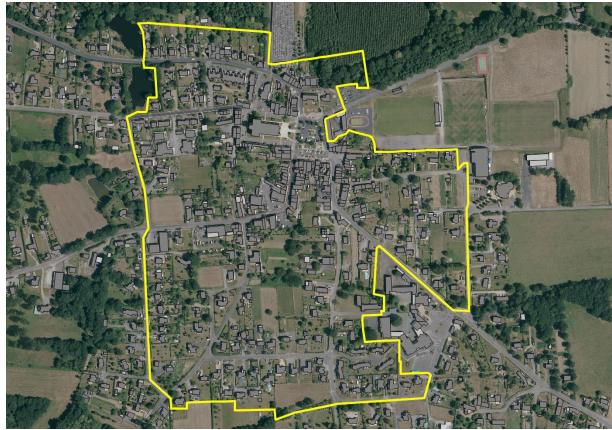
Ce STECAL, d'une superficie de 2,3 ha est situé à environ 3,5 kilomètres au nord-ouest de la zone agglomérée. Il comporte une scierie faisant également magasin.

La dynamique commerciale

La centralité commerciale

Conformément au SCoT du Pays de Redon, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerces de détail afin de conforter la centralité commerciale du centre-bourg.

Les commerces de détail ont pour vocation à être accueillis sans contraintes dans la centralité identifiée par les documents graphiques. En dehors de cette centralité, le développement commercial est interdit.



Localisation de la centralité commerciale

Les linéaires commerciaux

Participant pleinement à l'animation du centre-ville, les commerces en rez-de-chaussée d'immeuble situés le long des linéaires commerciaux reportés dans le règlement graphique sont préservés et leur changement de destination est interdit.

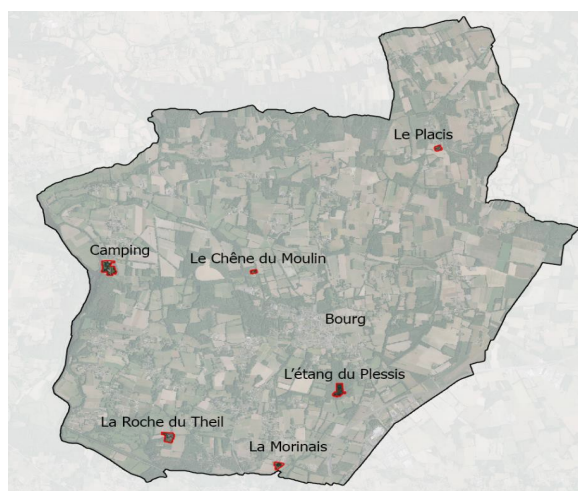
L'activité touristique

Le cadre verdoyant communal ainsi que la vallée de l'Oust participent au dynamisme touristique du Pays de Redon.

La commune souhaite confirmer le tourisme comme composante de l'économie locale. Cela passe par le maintien et le développement :

- du camping municipal,
- d'un site naturel de baignade dans l'Oust,
- de l'offre hôtelière (camping, gîtes...),
- de l'offre en loisirs de plein air,
- ...

A ce titre, le PLU identifie six STECAL à vocation de loisirs et d'hébergement hôtelier et de plein air. Enfin, en zones A et N, des constructions ayant une ancienne vocation agricole ont été identifiées. Elles pourront, sous conditions, changer de destination pour devenir des gîtes.



L'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, aucune parcelle exploitée n'étant affectée par ces STECAL.

STECAL du Camping

Zonage PLU:NTa

Activités : Camping municipal



Ce STECAL, d'une superficie de 4 ha est situé sur les bords de l'Oust à environ 4 kilomètres à l'ouest de la zone agglomérée.

STECAL de la Noë du Bourg

Zonage PLU : NTc

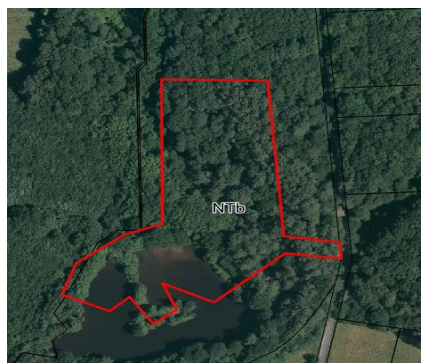
Activités : Activités de loisirs autour des plans d'eau

Ce STECAL, d'une superficie de 0,49 ha est situé à environ 1 kilomètre au nord-ouest de la zone agglomérée.



Il couvre un petit local implanté à proximité immédiate de plusieurs plans d'eau. La commune souhaite autoriser de nouvelles constructions dans le cadre d'une activité de loisirs et d'hébergement de plein air.

STECAL de L'Étang du Plessis



Zonage PLU : NTb

Activités : Hébergement de plein air autour d'un plan d'eau.

Ce STECAL, d'une superficie de 2,2 ha est situé à environ 1,5 kilomètres au sud de la zone agglomérée.

Un porteur de projet souhaite aménager un site pour l'accueil d'hébergement de plein air.
Ce zonage existait déjà dans le PLU en vigueur.

STECAL de la Roche du Theil

Zonage PLU : AT

Activités : Séminaire, séjours spirituels (6 salles, 1 restaurant, 79 chambres).



Ce STECAL, d'une superficie de 2,2 ha est situé à environ 4 kilomètres au sud-ouest de la zone agglomérée. Il couvre un site historique.

STECAL de la Morinais

Zonage PLU : AT

Activités : Restaurant - Ferme auberge-Camping

Ce STECAL, d'une superficie de 1 ha est situé à environ 3 kilomètres au sud de la zone agglomérée. Il jouxte la commune de Redon.

Il comprend une ferme auberge qui fait restauration, gîte et camping.



STECAL du Placis

Zonage PLU : AT

Activités : Restauration - Gîtes hébergement de plein air.



Ce STECAL, d'une superficie de 0,7 ha est situé à environ 5 kilomètres au nord de la zone agglomérée. Il comprend un restaurant et un gîte.

2.2.4- Le cadre de vie

La création d'équipements collectifs

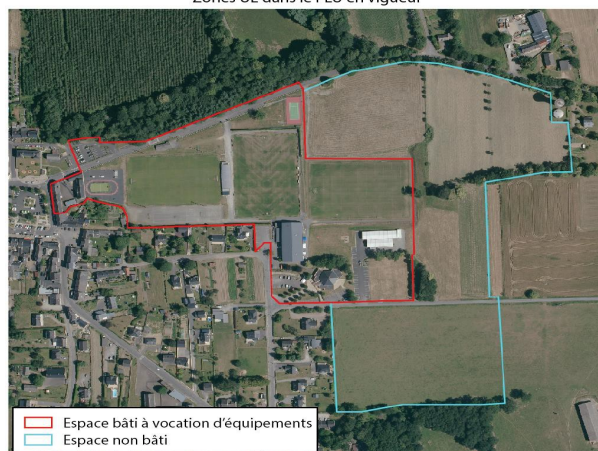
La commune est l'une des communes les plus dynamiques du Grand Redon. Elle va accueillir de nouveaux habitants au cours des 10 prochaines années, les besoins en équipements vont donc s'accroître. De plus, la commune possède la particularité d'accueillir de nombreuses festivités et rassemblements à l'échelle intercommunale.

A ce titre, la commune doit conforter ses zones d'équipements et anticiper les besoins futurs.

Le précédent PLU avait identifié des zones UE qui permettaient de recevoir des équipements collectifs. Toutes ces zones n'ont pas été urbanisées.

La principale zone UE, située à l'est du bourg, possède plusieurs équipements sportifs et sert également aux rassemblements et manifestations du secteur de Redon Nord.

Zones UE dans le PLU en vigueur



6,5 ha sont actuellement occupés et 8 ha ne sont pas urbanisés.

Une zone à urbaniser à vocation d'équipements est prévue, dans la continuité est du bourg. Cependant, cette zone sera éloignée de l'exploitation agricole sud.

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation jouxte les équipements sportifs existants. Il doit permettre la réalisation nouveaux terrains de sport et faciliter l'organisation de manifestations et rassemblements à l'échelle intercommunale. Il occupe une superficie d'environ 5,2 ha. Classé en zone 1AUL, il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Des emplacements réservés pour la réalisation de nouveaux équipements collectifs

Le PLU anticipe les nouveaux besoins en équipements collectifs. Ces équipements doivent permettre

d'étendre des équipements existants (camping, cimetière), d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales ou d'assurer une meilleure défense incendie.

A ce titre plusieurs emplacements réservés ont été mis en place :

- ER n°1 : cet emplacement permet une extension du cimetière.
- ER n°4 : cet emplacement permet la création d'un ouvrage relatif à la gestion des eaux pluviales (Rue de la Ninochais).
- ER n°15 : cet emplacement permet la création d'un ouvrage relatif à la défense incendie (La Bougnais).
- ER n°16 : cet emplacement permet la création d'un ouvrage relatif à la défense incendie (Saint-Méen).
- ER n°20 : cet emplacement permet une extension du camping municipal.

Un STECAL à vocation d'équipement collectif a été identifié pour une superficie totale d'environ 4,2 ha. Il s'agit de l'aérodrome de Redon-Bains-sur-Oust.

L'objectif est de conforter cet établissement installé en limite communale Est.



La prise en compte de la prise d'eau du Paradet

La commune est partiellement couverte par le périmètre de protection de la prise d'eau du Paradet (arrêté préfectoral du 28 octobre 2008).

Le règlement écrit et le règlement graphique de la zone naturelle (N) intègrent cette servitude.

2.2.5- La mobilité

Plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

La commune a inscrit 22 emplacements réservés au PLU :

- ER n°2 : cet emplacement permet de créer une jonction entre la rue du Stade et le cimetière.
- ER n°3 : cet emplacement permet de créer du stationnement rue de la Grée du Bourg.
- ER n°5 : cet emplacement permet de créer une nouvelle voie dans l'OAP n°1.
- ER n°6 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre l'OAP n°1 et la rue de l'Église.
- ER n°7 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre les équipements sportifs et la rue du Rampono.
- ER n°8 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le los du Bignon et le chemin communal sud-ouest du bourg.
- ER n°9 : cet emplacement permet d'augmenter l'aire de stationnement rue Marcellin Champagnet.
- ER n°10 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et Colomel.
- ER n°11 : cet emplacement permet de conforter une liaison douce à la Rouardais.
- ER n°12 : cet emplacement permet l'aménagement et la mise en sécurité du carrefour de la Guérinais.

- ER n°13 : cet emplacement permet la création d'une nouvelle voie entre la ZA de Tournebride et le giratoire de la bretelle de la RD 177.
- ER n°14 : cet emplacement permet de sécuriser la circulation entre la Croix Verte et l'ancienne RD.
- ER n°17 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et le site de l'île aux Pies (secteur de la ZA du Chêne du Moulin).
- ER n°18 : cet emplacement permet la mise en sécurité du carrefour entre la RD 873 et la RD 60 (secteur de la ZA du Chêne du Moulin).
- ER n°19 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et le site de l'île aux Pies.
- ER n°21 : cet emplacement permet de créer une aire naturelle de stationnement (secteur de l'île aux Pies).
- ER n°22 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur du Clos Doré).
- ER n°23 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de la Grande Epine).
- ER n°24 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de Guihenre).
- ER n°25 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de la Pature de la Grognée).
- ER n°26 : cet emplacement permet la mise en sécurité du carrefour entre la RD 873 et la RD 60 (secteur de Bénette).
- ER n°27 : cet emplacement permet à la collectivité de maîtriser le foncier situé sur la voirie (secteur des Touches).

Les cheminements doux à créer ou à conserver

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de son identité. Ainsi, la commune a-t-elle souhaité identifier sur le plan de zonage 53 km de chemins qui sont protégés.

2.2.6- La biodiversité

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Reprenant en grande partie la protection existante dans le PLU en vigueur, les boisements (155 ha) et de nombreuses haies (105 ha) sont identifiés en EBC.

Les Zones humides et les cours d'eau

Le PLU introduit une protection de :

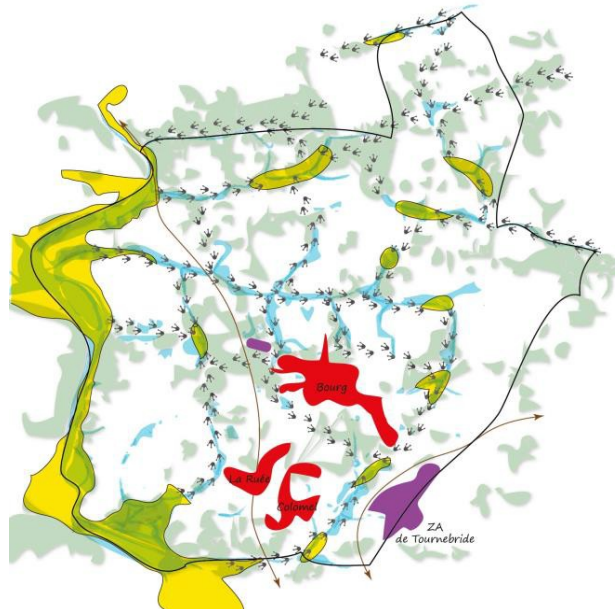
- 483ha de zones humides
- de tous les cours d'eau.

La préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

Les outils précédemment cités participent à l'identification, la sauvegarde et la remise en état des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Dans le projet de PLU, ces outils sont couplés avec deux zonages permettant une meilleure prise en compte de ces éléments remarquables : de vastes zones naturelles (N) et agricoles (A).

Par ailleurs les abords des cours d'eau sont systématiquement classés en zone N (avec au minimum une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges).



2.2.7- Les paysages

La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de la commune.

Ainsi, 79 constructions sont protégées. Ces constructions sont repérées sur le plan de zonage. Elles apparaissent également dans l'annexe n°6.4 « Annexe petit patrimoine ».

A cela, il faut ajouter les 67 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les critères suivants :

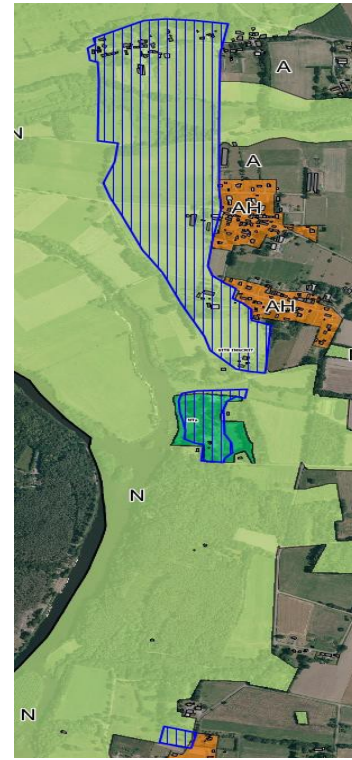
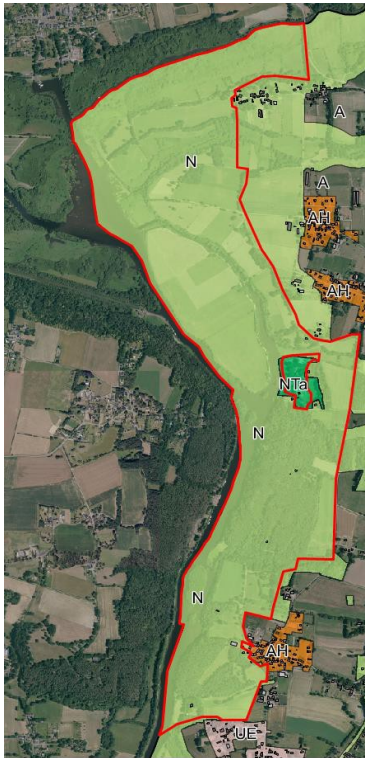
- Seules les constructions en pierre peuvent être identifiées.
- Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- Seules les constructions n'étant pas situées en zone humide peuvent être identifiées.
- Seules les constructions n'étant pas situées en zone inondable peuvent être identifiées.

Au total 146 constructions sont identifiées et protégées.

Les sites classés et inscrits

Le site classé présent sur le territoire communal, l'île aux pies, est très majoritairement classé en zone N (naturelle protégée). Seule une petite zone NTa (camping municipal) se superpose au site classé.

Le site inscrit, composé de 3 ensembles bordant le site de l'île aux pies, est également très majoritairement classé en zone N (naturelle protégée). Seul le camping municipal (Nta) se superpose au site inscrit.



2.3- Règlement, graphique et littéral

Le règlement, dans ses 2 composantes, règlement écrit et règlement graphique, traduit les évolutions prévues par le projet de révision du PLU.

2.3.1- La délimitation et le contenu des zones. Le règlement du PLU s'organise en 15 zones différentes :

- 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL et 1AUY.
- 6 zones agricoles : A, AC, AA, AH, AE et AT.
- 2 zones naturelles : N et NT.

Les zones U représentent 4,7% du territoire communal, les zones AU 0,5%, les zones N 37% et les zones A 57,8%.

Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur.

- Le présent PLU retire près de 100 ha de zones constructibles à vocation d'habitat (U et AU) par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 205 logements supplémentaires.
- Les zones d'équipements collectifs et économiques diminuent très légèrement (-1,7 ha au total).
- L'espace agricole diminue essentiellement au profit de la zone naturelle (classement en zone naturel des sites inscrits et classés, du site Natura 2000, des secteurs couverts par le PPRi et le périmètre de captage).
- La superficie des zones U diminue de 41,7% par rapport au précédent PLU
- La superficie de la zone AU diminue de 28,8% par rapport au précédent PLU.

2.3.2- Les servitudes d'urbanisme particulières

- En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, 27 emplacements réservés pour la création de liaisons douces, l'aménagement d'une voie et d'équipements collectifs sont inscrits.
- En application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, 53 km de chemins ont été identifiés et sont protégés.
- En application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, 260 ha de boisements et haies ont été identifiés et sont protégés en espaces boisés classés.
- En application des articles L 151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés au titre des éléments de paysage à protéger : 483 ha de zones humides. ; tous les cours d'eau. ; 146 constructions en campagne.
- En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, une centralité commerciale est inscrite sur le plan de zonage. Dans cette centralité, les commerces en rez-de-chaussée d'immeuble ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.
- En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, 67 constructions seront susceptibles de changer de destination.

2.3.3- Les annexes sanitaires

Plan de Prévention du Risque Inondation

La limite Ouest du territoire communal de Bains-sur-Oust, est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation « Vilaine Aval » (PPRI), seule la vallée de l'Oust est concernée.

La commune de Bains-sur-Oust est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Vilaine Aval, approuvé le 3 juillet 2002. La cartographie réglementaire présente la limite de la zone inondable et les côtes de référence, soit pour une crue centennale + 30 cm.

La zone agglomérée n'est pas incluse dans le périmètre du PPRI.

Captage eau potable

L'extrême partie Sud-ouest du territoire communal de Bains-sur-Oust est concernée par le périmètre de protection du captage eau potable « Le Paradet », localisé sur la commune de Redon.

Cette prise d'eau superficielle, sur le canal de Nantes à Brest, est située en aval du rejet des eaux pluviales de la zone agglomérée de Bains-sur-Oust. Le point de captage est localisé à l'Ouest de l'agglomération de Redon.

Le captage « Le Paradet » est autorisé par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2008.

Le PLU de Bains-sur-Oust prend en compte la protection de la ressource en eau. Les zones futures d'urbanisation, localisées plus à l'Est sur le territoire de la commune n'auront pas d'incidences sur ce périmètre de captage étant donné que les eaux usées des futurs logements seront raccordées au tout à l'égout et que des mesures de gestion des eaux pluviales seront mises en place (cf. études de zonages d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales).

Eaux usées

Station d'épuration de l'agglomération de Bains-sur-Oust

La station d'épuration de l'agglomération est de type « boues activées », dimensionnée pour traiter une charge nominale équivalente à 1 500 équivalents habitants.

La charge "actuelle" en situation de pointe arrivant à la station d'épuration est équivalente à 805 équivalents habitants soit 54% de la capacité de traitement.

Sur la base de ces éléments, la station d'épuration peut encore traiter une charge de 810 équivalents habitants soit le raccordement d'environ 270 logements (3 équivalents habitants par logement en moyenne)

A horizon 12 ans, il est prévu le raccordement maximum de 124 logements supplémentaires sans risque de saturation de l'unité de traitement.

En ce qui concerne le hameau de Penlheur, il est prévu dans le cadre de la révision du PLU le raccordement de 7 logements supplémentaires. Au vu de son fonctionnement, ces raccordements supplémentaires ne risquent pas d'entraîner la saturation de l'unité de traitement

Enfin, une extension de la zone d'activités de Tournebride est notifiée au PLU au Sud de la commune. Les flux engendrés par cette zone d'activités seront traités par la station d'épuration de la ville de Redon dont la capacité de traitement est de 24 500 équivalents habitants. L'extension du réseau vers la ZA de Tournebride permettra à l'entreprise Faurecia de se raccorder. L'augmentation d'effluents est évaluée entre 100 et 200 équivalents habitants, soit 0,4 à 0,8 % de la capacité de traitement de la station d'épuration de Redon, qui pourra assurer le traitement des effluents futurs.

Orientations de raccordement – Zones à urbaniser

- Dans l'agglomération : Le réseau d'eaux usées de la commune de Bains-sur-Oust, de type séparatif, ne collecte que des eaux domestiques et compte 7 postes de refoulement. Les effluents de l'agglomération sont dirigés vers la station d'épuration située au Nord-ouest. Cette dernière a été dimensionnée pour traiter une charge nominale de 1 500 équivalents habitants.
- Zone 1AUE Nord-est – Rue du Stade : Au vu de la topographie de cette parcelle qui tend vers le Nord, un poste de refoulement devra être mis en place afin de renvoyer les eaux usées vers le réseau situé au Sud-Ouest au niveau de l'impasse de la Tourelle. Selon le futur plan d'aménagement, une étude technique devra tout de même être menée afin de vérifier la faisabilité d'un raccordement en gravitaire des eaux usées des futurs lots situés au Sud de la zone. Cette solution de gestion nécessiterait ainsi la mise en place de postes de refoulement individuels pour les autres lots, évitant ainsi la mise en oeuvre d'un poste de refoulement général. Une réflexion devra donc être menée sur la gestion des eaux usées des futurs lots de cette zone à urbaniser.
- Zone 1AUE Centre – Rue de la Ninochais : Les eaux usées de ce secteur à vocation d'habitats pourront être raccordées en gravitaire au réseau d'assainissement collectif.

- Zone 1AUE Ouest – Le Clos du Bignon : Au vu de la topographie de cette parcelle qui tend vers le Nord, un poste de refoulement devra être mis en place. Selon le futur plan d'aménagement, une étude technique devra tout de même être menée afin de vérifier la faisabilité d'un raccordement en gravitaire des eaux usées des futurs lots situés au Sud de la zone. Cette solution de gestion nécessiterait ainsi la mise en place de postes de refoulement individuels pour les autres lots, évitant ainsi la mise en oeuvre d'un poste de refoulement général. Une réflexion devra donc être menée sur la gestion des eaux usées des futurs lots de cette zone à urbaniser.
- Zone 1AUE Sud – Rue du Plessis : Les eaux usées de ce futur secteur d'urbanisation pourront être raccordées gravitairement au réseau.
- Zone 1AUE Sud – Rue de la Souriais : Les eaux usées de ce secteur à vocation d'habitat pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Zone 1AUE Sud – Les Fresles : Une étude technique devra être menée pour le raccordement des eaux usées de cette future zone urbanisée au réseau d'assainissement collectif.
- Zone 1AUL Nord-est – Rue du Stade : Conformément à l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées, aucun projet de nature à engendrer des effluents n'est programmé sur ce secteur. Si des infrastructures d'accueil du public sont réalisées, les eaux usées générées seront raccordées par refoulement au réseau au Sud-ouest.
- Zone 1AUA – Extension du Parc d'Activités de Tournebride envisagée au Sud-est du territoire communal. Un poste de refoulement devra être créé au Sud-ouest de la zone.

Le tracé des futurs réseaux eaux usées est donné à titre indicatif. Les emplacements des futurs postes de refoulement et conduites ne sont pas définitifs et devront être choisis en fonction de l'aménagement des futurs projets.

Eaux pluviales

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme, la commune a réalisé une étude de gestion des eaux pluviales qui avait pour but :

- de réaliser un diagnostic du dispositif de gestion du ruissellement pluvial existant
- de planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Cette étude de zonage pluvial prévoit la mise en place de mesures compensatoires pour la gestion des eaux des futures zones urbanisables et de densification.

Pour chacune des zones urbanisables inscrites au plan de zonage ainsi que les zones de densification supérieures à 5 000 m², la gestion des eaux pluviales sera réalisée en priorité par infiltration (puisard de 1 m³ de vide pour 100 m² de surface imperméabilisée) et par des techniques alternatives (noues, tranchées drainantes ...).

Pour les futures zones urbanisables, l'objectif est d'anticiper la gestion des eaux pluviales et de maîtriser le ruissellement généré par ces futurs projets d'urbanisme.

Les futurs aménageurs devront respecter cette étude de gestion des eaux pluviales et l'ensemble des préconisations inscrites sous la forme du plan matérialisant le zonage pluvial.

Les volumes de stockage par zone sont définis selon un coefficient d'apport moyen (50 % pour les zones d'habitats par exemple). N'ayant pas connaissance des futurs projets d'aménagements à l'échelle de cette étude de zonage pluvial, les volumes de stockage devront donc être réévalués pour chacun des projets en fonction du réel coefficient d'apport.

Une notice hydraulique devra être rédigée et transmise à la municipalité pour validation.

Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager dont la surface est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire type loi sur l'eau devra être déposé au service instructeur.

Une réflexion également a été menée afin de régler les problèmes d'inondations rue du Clos de la Ninochais. Il a été décidé de mettre en place un emplacement réservé en amont de cette zone sensible afin d'y créer un ouvrage de rétention de type zone d'expansion de crue. Cet ouvrage permettra de gérer les à-coups hydrauliques, et ainsi résoudre cette problématique d'inondation.

Eau potable

Les principales dispositions concernent le réseau de distribution.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est prévu la construction de 130 logements supplémentaires, à savoir un besoin annuel en eau potable évalué à 15 600 m³ environ (120 m³ annuel par logement). Cette valeur ne prend pas en compte l'extension de la zone d'activité de Tournebride où les consommations eau potable à venir sont difficilement quantifiables.

Pour les futurs secteurs urbanisables, les dispositions sont détaillées ci-dessous :

- Gestion de l'existant : Le territoire communal est alimenté par environ 102 kilomètres de canalisations d'eau potable.
- Zone 1AUE Nord-est – Rue du stade
- Zone 1AUE Centre – La Ninochais
- Zone 1AUE Ouest – Clos du Bignon
-
- Zone 1AUE Sud – Rue du Plessis
- Zone 1AUE Sud – Rue de la Souriais
- Zone 1AUE Sud – Les Fresles
- Zone 1AUL Nord-est
- Zone 1AUA – Extension du Parc d'activités de Tournebride : Le tracé du futur réseau eau potable est indicatif. Les différents projets prévus sur la commune de Bains-sur-Oust devront être présentés à Redon Agglomération et au Syndicat Intercommunal des eaux de Port de Roche pour le raccordement au réseau eau potable, ainsi que pour l'analyse des éventuels besoins de renforcement.

Gestion des déchets

La commune de Bains-sur-Oust adhère à Redon Agglomération qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers sur des sites conformes à la réglementation en vigueur.

Le PLU est compatible avec les projets d'intérêt généraux développés dans le PEDMA 35 (plan de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés).

2.4- Impacts prévisibles du projet sur l'environnement

2.4.1- Site Natura 2000

Le site Natura 2000, « Marais de Vilaine », est recensé à l'ouest du territoire communal. En conséquence, le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale tout au long de la procédure de révision.

Des mesures ont été prises pour limiter l'impact du nouveau PLU sur les espèces et habitats protégés, notamment, la préservation des cours d'eau, des boisements et plus généralement les milieux naturels ayant un impact sur ce site.

2.4.2- Impacts de l'urbanisation nouvelle

Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit 15% des nouveaux logements en extension du bourg. Néanmoins, la richesse biologique de ces milieux est relativement faible, leur urbanisation n'entraînera pas la

destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et ou floristiques d'intérêt. L'analyse a été effectuée sur chacune des zones à urbaniser (zone 1AUE) à vocation d'habitat, quelles soient en densification ou en extension du bourg.

Les incidences du projet sont évaluées selon les critères suivants :

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols,
- Consommation de foncier agricole,
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact sur le paysage,
- Impact sur les boisements.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Pour chaque zone des mesures de réductions sont retenues parmi lesquelles :

- Construction de nouveaux logements dans la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie ;
- Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.
- Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.

Incidence de l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques

Le projet de PLU prévoit une zone d'extension (Site de Tournebride). Ce secteur a fait l'objet d'une étude d'impact (11/2015) dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique relative à son ouverture à l'urbanisation.

Incidence de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'équipements

Le projet de PLU prévoit une telle zone d'extension d'équipements collectifs. La richesse biologique de ce secteur étant relativement faible, son urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et ou floristiques d'intérêt.

2.4.3- Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

Les milieux naturels et les écosystèmes.

Les mesures suivantes sont prises :

- Classement des habitats Natura 2000 et des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (N). Classement en EBC des boisements les plus remarquables et sensibles (260 ha). L'inventaire des zones humides réalisés en 2018 a permis d'identifier précisément ces milieux remarquables.
- Préservation de : 483 ha de zones humides (L 151-23 du CU), de tous les cours d'eau et de 260 ha de boisements.

- Périmètre des STECAL limités. Aucune extension des hameaux ne sera autorisée.
- Suppression d'une vingtaine de hameaux et écarts constructibles.
- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées. Les SETCAL limitent les possibilités de construire au-delà des hameaux.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera d'environ 15 logements à l'hectare contre environ 5 logements au cours de la précédente décennie.

2.4.4- Impacts sur la ressource en eau

Les mesures suivantes sont prises :

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection autour des cours d'eau situés en zone agricole.
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mise en place d'un zonage des eaux pluviales.

2.4.5- Impacts sur le foncier agricole et naturel

Les mesures suivantes sont prises :

- Identification de gisements en densification ce qui permet de limiter les besoins en extension : pour 164 nouveaux logements (+10 par changements de destination ou résorption de la vacance).
- La surface (U et AU) à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée (- 96 ha), alors que la commune pourra potentiellement accueillir 205 logements de plus).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (seulement par des opérations d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).
- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale de 15 logements par hectare, contre 5 logements par hectare lors de la dernière décennie).

2.4.6- Impacts sur les paysages

Les mesures suivantes sont prises :

- Identification de gisements en densification ce qui permet de limiter les besoins en extension : seulement 31 logements en extension du bourg.
- Aucune extension des villages et hameaux.
- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.

- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et ou naturel.

2.4.7- Impacts sur la mobilité

Les mesures suivantes sont prises :

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et des sites touristiques.

2.4.8- Impacts sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

Les mesures suivantes sont prises :

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

2.4.9- Impacts sur les risques, la pollution, les nuisances

Les mesures suivantes sont prises :

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Aucune nouvelle zone à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de la RD 177.
- Réduction des zones constructibles à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de la RD 873.
- Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat dans le PPRI.
- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

2.5- Compatibilité avec les lois et documents supérieurs

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Bains-sur-Oust est compatible avec les dispositions des articles L 101-2 du code de l'urbanisme mais également avec les documents supra communaux :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon.
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie Territorial (SRCAE) de la région Bretagne.

- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'est appliqué sur la période 2015-2020.

2.6- Indicateurs de suivi et méthode d'évaluation-

Le rapport de présentation propose la mise en place d'un dispositif de suivi de l'efficacité des orientations du PLU. Ce suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

32 indicateurs ont été sélectionnés en rappelant l'année de référence, la source et un "état zéro".

Les thématiques abordées étant les suivantes :

- Population,
- Habitat,
- Consommation de l'espace,
- Eau potable,
- Assainissement,
- Activités économiques,
- Déplacements,
- Emploi,
- Activité agricole,
- Biodiversité,

Chacun de ces indicateurs est décrit et parfois se décompose en sous-indicateurs.

Ces indicateurs de suivi doivent faire l'objet d'un bilan intermédiaire chiffré au bout de 6 ans.

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles et probables du plan et de sa mise en œuvre sur l'environnement, pour les années à venir. Étant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont pas toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement. Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- consommation d'espace et biodiversité,
- paysages et patrimoines bâtis,
- qualité de l'air et consommation d'énergie,
- ressources en eau,
- risques naturels, technologiques et nuisances sonores,
- gestion des déchets.

L'évaluation environnementale du PLU de Bains-sur-Oust prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune, avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux.

Au regard des enjeux environnementaux, ont été analysées les orientations du PADD, du plan de zonage et du règlement.

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur et s'inspire de la méthodologie appliquée par les services de l'Etat. Elle est fondée sur des visites de terrain, sur la consultation de divers services. Elle fait également appel à des ouvrages et études spécifiques dont le DOCOB des Marais de Vilaine.

2.7- Concertation préalable

Cette concertation et ses modalités ont été définies par la délibération du 29 novembre 2013. Lors de sa séance du 12 mars 2021, le conseil municipal de la commune de Bains-sur-Oust a tiré le bilan de la concertation préalable relative à ce projet de révision du PLU, à savoir :

- Affichage des délibérations de prescription du PLU du 06/12/2013 et 24/04/2015 en mairie pendant toute la durée des études.
- Avis administratif inséré dans la presse pour l'information au public de la prescription du P.L.U en date du 03/06/2015.
- Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune,
- Mise à disposition de documents d'information sur le PLU, notamment « le porter à connaissance » établi par les services de l'Etat.
- Analyse de courriers et mise à disposition en mairie de BAINS-SUR-OUST d'une boîte à suggestions.
- Mise à disposition d'un registre destiné au public pour y noter ses remarques et observations, ouvert le 12/12/2013
- Réalisation d'une exposition en mairie de BAINS-SUR-OUST, sous formes de panneaux A0, organisée en avril 2016, présentant le Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic territorial et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Organisation de 2 réunions publiques :
 - Le 4 mars 2016 à 20h : Présentation de la démarche de révision du P.L.U et modalités de concertation, devant environ 100 personnes. La publicité a été assurée le 17/02/2016 sous la forme d'affiches apposées sur le territoire communal, ainsi que sur le panneau lumineux et le site internet de la Commune. Des articles sont parus dans la presse locale (Ouest-France et les Infos) le 02/03/2016.
 - Le 28 septembre 2018 à 19h : Présentation du diagnostic de territoire, du PADD et de la traduction règlementaire du projet de PLU. Lors de cette réunion publique, plus de 100 personnes étaient présentes. La publicité a été assurée le 05/09/2018

sous la forme d'affiches apposées sur le territoire communal, ainsi que sur le panneau lumineux et le site internet de la Commune. Des articles sont parus dans la presse locale (Ouest-France et les Infos) les 12, 19 et 24/09/2018.
- Mise à disposition du public du diaporama présentant le PADD.
- Organisation d'une permanence le 31 mars 2016 de 15h à 19h en mairie de BAINS-SUR-OUST (rencontres individuelles avec 23 personnes dont 19 représentants d'exploitations agricoles).
- Distribution sur toute la commune d'un questionnaire avec questions ouvertes et fermées pour alimenter le PADD (à retourner avant le 30 mars 2016) : 12 questionnaires de retournés.
- Organisation de 2 réunions avec les personnes publiques associées :
 - 17 octobre 2017 à 14h : Présentation du diagnostic de territoire et du PADD.
 - 22 octobre 2019 à 14h30 : Présentation du projet de PLU avant arrêt.
- Les questions, observations et requêtes formulées au cours des débats lors des réunions publiques, de la permanence, par courrier et dans la boîte à suggestions ont permis de mettre en relief les préoccupations des administrés, touchant souvent des intérêts particuliers liés principalement à l'urbanisation future de la commune.

Ce bilan de la concertation est également présenté par le tableau suivant :

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : Concertation

DATE	OBJET
06/12/2013	Délibération de mise en révision générale du P.L.U.
12/12/2013	Mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, en Mairie.
12/12/2013	Article Ouest France sur la révision générale du P.L.U.
du 12/12/2013 jusqu'à la fin de la procédure	Affichage en Mairie de la délibération n° 2013-177 du 6 décembre 2013
15/12/2013	Article dans le bulletin municipal sur la révision générale du P.L.U.
23/07/2014	Reçu de la Préfecture le porter à connaissance et mis dans le dossier de concertation
24/04/2015	Délibération rappelant la mise en révision générale du P.L.U et ainsi que les nouvelles réglementations à tenir compte dans le futur P.L.U.
du 29/05/2015 jusqu'à la fin de la procédure	Affichage en Mairie de la délibération n° 2015/71 du 24 avril 2015
16/02/2016	Envoi des courriers aux personnes ayant écrit en Mairie concernant la Révision Générale pour les informer de la Réunion publique du 4 mars 2016,
17/02/2016	Affiche "Réunion publique du 4 mars 2016" diffusée dans les lieux publics (Mairie extérieur et intérieur, école, Salle Polyvalente, Salle des Sports, Maison des Associations, Bibliothèque, Médiathèque)
17/02/2016	Affiche "Réunion publique du 4 mars 2016" diffusée dans les commerces
du 17/02/2016 au 4/03/2016	Information diffusée sur le panneau lumineux "Réunion publique du 4 mars 2016"
du 19/02/2016 au 12/03/2016	Information diffusée sur le panneau lumineux "Révision P.L.U. - Visite sur site de l'ATELIER D'YS"
02/03/2016	Article OUEST France et LES INFOS sur la révision générale du PLU et annonce de la réunion publique du 4 mars 2016
04/03/2016	Réunion publique d'information : présentation de la procédure de révision générale du P.L.U. faite par l'ATELIER D'YS
du 04/03/2016 au 28/04/2016	Questionnaire sur la révision générale du P.L.U. mis à disposition de la population (Mairie, Médiathèque, Bibliothèque)
du 9/03/2016 au 31/03/2016	Information diffusée sur le panneau lumineux "P.L.U. - Permanence agricole Jeudi 31 mars de 15 H 00 à 19 H 00 à la MAIRIE"
09/03/2016	Envoi des courriers aux agriculteurs de la Commune pour les informer de la permanence agricole du 31 mars 2016,
10/03/2016	Article OUEST France : Article pour annoncer la permanence agricole du 31 mars 2016
31/03/2016	Permanence des agriculteurs assurée par l'ATELIER D'YS à la Mairie de 15 h 00 à 19 h 00
01/04/2016	Mise en place à la Mairie d'une affiche d'information sur la Révision générale du P.L.U.
29/04/2016	Mise en place d'une boîte à suggestions à la Mairie
28/08/2018	Envoi des courriers aux personnes ayant écrit en Mairie concernant la Révision Générale pour les informer de la Réunion publique du 28 septembre 2018,
05/09/2018	Affiche "Réunion publique du 28 septembre 2018", diffusée dans les lieux publics (Mairie intérieur et extérieur, Ecole, Salle polyvalente, Salle de l'Oust, médiathèque, bibliothèque, commerces, etc...)
05/09/2018	Information diffusée sur le site de la Commune "Réunion publique du 28 septembre 2018"
du 27/08/2018 au 28/09/2018	Information diffusée sur le panneau lumineux "Réunion publique du 28 septembre 2018"
28/09/2018	Réunion publique d'information : présentation du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) faite par l'ATELIER D'YS
A compter du 1/10/2018	Diaporama visionné lors de la réunion publique du 28 septembre 2018 mis sur le site de la Commune + version papier consultable en Mairie.
du 7/01/2019 jusqu'à la fin de la procédure	Affichage des délibérations n° 2018/188 - P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et n° 2018/189 - Instauration du sursis à statuer
07/01/2019	Affichage du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) en Mairie + mis sur le site de la Commune.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1- Organisation de l'enquête

Le 7 avril 2022 Monsieur le Maire de la commune de Bains-sur-Oust a sollicité du Président du tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le 13 avril 2022, par décision du tribunal administratif de Rennes, la conduite de cette enquête a été confiée à Monsieur Guy Appéré, commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale d'aptitude.

L'arrêté de Monsieur le Maire portant ouverture de l'enquête publique en vue de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Bains-sur-Oust, a été pris le 23 juin 2022. Cet arrêté a fixé la période de l'enquête du mardi 20 septembre 2022 à 9 heures au lundi 24 octobre 2022 à 17 heures. Il a également précisé les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête.

Un arrêté complémentaire, pris le 8 octobre, a fixé la fin de l'enquête au 24 octobre 2022 à 20h00.

3.2- Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique comprenait les sous-dossiers suivants :

- Arrêtés du Maire N°16/2022 du 23/06/2022 et N°27/2022 du 8/10/2022,
- Rapport de présentation,
- Résumé non technique,
- Projet d'aménagement et de développement durable,
- Orientations d'aménagement et de programmation,
- Règlement écrit,
- Règlement graphique,
 - Plan de zonage sud,
 - Plan de zonage nord,
 - Plan de zonage bourg,
- Annexes sanitaires,
- Annexes sanitaires – plan des réseaux d'eaux usées, zone agglomérée, hameau de Penlheur et extension ZA de Tournebride,
- Liste des servitudes d'utilité publique,
- Plan des servitudes d'utilité publique,
- Plan étude de gestion des eaux pluviales, zonage pluvial, préconisations en zone agglomérée,
- Plan étude de gestion des eaux pluviales, zonage pluvial, préconisations de l'extension du PA de Tournebride,
- Plan des canalisations d'eau potable, zone agglomérée, hameau de Penlheur et extension PA de Tournebride,
- Plan des réseaux d'eaux pluviales, zone agglomérée et extension ZA de Tournebride,
- Annexe petit patrimoine,
- Annexe : réponses aux avis des personnes publiques associées,
- Registre d'enquête publique

3.3- Publicité de l'enquête

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant plus de 30 jours pleins en mairie de Bains-sur-Oust, du mardi 20 septembre 2022 à 9 h00 au lundi 24 octobre 2022 à 20h00, aux heures d'ouverture au public, sous format papier et sous format numérique à partir d'un poste informatique disponible à l'accueil.

Le dossier était également accessible sur le site Internet de la commune (www.bainssuroust.fr).

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'affichages. Cet affichage a été effectué sur les panneaux d'affichage en mairie, visible depuis l'extérieur et en 27 endroits de la commune du 6 septembre 2022

au 24 octobre 2022 ; il a fait l'objet d'un certificat d'affichage.

Les parutions presse réglementaires « annonces légales » ont été réalisées :

- Ouest-France : le 1er septembre 2022 et le 26 septembre 2022, puis le 14 octobre 2022
- Les infos du Pays de Redon : 31 août au 6 septembre 2022, 21 au 27 septembre 2022, puis 19 au 25 octobre 2022

De plus, cet avis a fait l'objet de parutions sur le site Internet de la commune.

Durant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations par voie électronique et par écrit sur le registre papier mis à sa disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courrier adressé ou remis en mairie à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

3.4- Déroulement de l'enquête

Rencontres et réunions préalables

Pendant sa phase de prise de connaissance du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré successivement :

- le 11 mai 2022, Monsieur Daniel Barre, Maire, Monsieur Didier Le Stunf, adjoint à l'urbanisme, Madame la Directrice générale des services et Madame Brigitte Chaussex, agente chargée de l'urbanisme pour une présentation du dossier et pour convenir des modalités de l'enquête publique qui seront reprises par l'arrêté du Maire.
- Le 14 septembre 2022, Maire, Monsieur Didier Le Stunf, adjoint à l'urbanisme, Monsieur Yann Dupuy, directeur général des services par intérim et Madame Brigitte Chaussex, agente chargée de l'urbanisme pour une prise en compte du dossier d'enquête et pour un échange sur certains points particuliers.

A l'occasion des permanences et en marge de celles-ci, le commissaire enquêteur a rencontré en tant que de besoin les élus et les agents communaux concernés par cette enquête.

Le 27 septembre 2022, il a ainsi rencontré M. Le Maire et il s'est rendu notamment sur les sites de La Ruée, La Lande Moisan et sur celui de l'entreprise SCM au Chêne du Moulin.

Le 18 octobre 2022, le commissaire enquêteur a rencontré 3 personnes membres de l'association environnementale « la reine des Prés », Madame Claudine Hurtel, et Messieurs Marco Félez et Alexandre Gaillard. A l'issue de cet entretien qui a duré 1 heure 30, ces personnes ont annoncé qu'elles déposeraient une observation écrite.

Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Bains-sur-Oust, salle de l'Oust, durant 3 permanences :

- le mardi 20 septembre 2022, de 9h00 à 12h20,
- le samedi 8 octobre 2022, de 9h00 à 13h30,
- le lundi 24 octobre 2022, de 14h00 à 20h00.

Le lundi 24 octobre 2022 après 20h00, à la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

Climat général de l'enquête

Les trois permanences se sont déroulées dans la salle communale de l'Oust. Cette salle offrait de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

La participation du public à l'enquête a été forte dès le début de l'enquête. Les personnes qui se sont déplacées ont en général manifesté un besoin d'information sur le projet et très souvent une inquiétude

pour leurs biens propres. Les échanges ont toujours été courtois bien qu'une nervosité se soit faite sentir lors dès la seconde permanence où, à l'ouverture, une vingtaine de personnes étaient déjà présentes, cet afflux se maintenant toute la matinée

Pour tenir compte de ce grand nombre de personnes et de leur crainte de ne pas pouvoir être reçues par le commissaire enquêteur, celui-ci a prolongé la seconde permanence de 1h30 mn, elle a donc duré de 8h50 à 13h30.

Le commissaire enquêteur a aussi suggéré au Maire de la commune de prolonger la durée de l'enquête pour que la dernière permanence, le 24 octobre, dure jusqu'à 20h00 alors que la clôture devait avoir lieu à 17h00.

3.5- Bilan chiffré de l'enquête publique

Au total 157 personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 permanences :

- Lors de la première permanence, le 20 septembre 2022, le commissaire enquêteur a reçu 29 personnes lors de 22 entretiens ;
- Lors de la deuxième permanence, le 8 octobre 2022, le commissaire enquêteur a reçu 58 personnes lors de 33 entretiens ;
- Lors de la troisième permanence, le 24 octobre 2022, le commissaire enquêteur a reçu 70 personnes lors de 49 entretiens.

Ainsi 104 entretiens se sont déroulés.

D'autres personnes se sont aussi déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier mais leur nombre n'a pas été comptabilisé.

Les observations du public ont été formulées par :

- 27 observations portées au registre
- 130 courriers, dont les courriers électroniques.
- 22 autres observations orales ont aussi été recueillies par le commissaire enquêteur

Au total 179 observations ont ainsi été exprimées par le public.

4. Avis de la MRAe sur le projet de révision du PLU

cf l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale daté du 6 janvier 2022 et le mémoire en réponse adressé par le commune de Bains-sur-Oust le 23 novembre 2022.

Extrait de la synthèse de l'avis :

(...) Le dossier transmis à l'Ae montre plusieurs difficultés de mise en oeuvre de la démarche d'évaluation environnementale. La description de l'état initial de l'environnement ne permet pas une caractérisation suffisante des enjeux concernant particulièrement les milieux aquatiques, l'approvisionnement en eau potable, les sites ouverts à l'urbanisation et les populations exposées à des nuisances sonores. L'analyse des incidences est trop superficielle concernant les effets du plan sur les milieux aquatiques ainsi que la préservation de la biodiversité, notamment s'agissant des sites Natura 2000.

L'effort mené pour limiter la consommation foncière en extension du bourg, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays de Redon, mériterait d'être renforcé par des dispositions plus ambitieuses concernant les densités de logements nouveaux et par des mesures visant à prioriser l'urbanisation nouvelle dans les secteurs en densification, afin de parvenir à une plus grande limitation de l'urbanisation en zones agricoles et naturelles.

L'augmentation de la population devrait contribuer à maintenir une pression élevée sur les milieux aquatiques via les effluents d'assainissement collectif et autonome d'eaux usées, et indirectement sur la biodiversité de la vallée de l'Oust. En ce sens, le dossier transmis à l'Ae n'apporte aucun élément d'appréciation des effets des zonages d'assainissement d'eau usées et pluviales sur l'environnement.

Réponse de la commune : pas de réponse sur ce point global.

Appréciation du commissaire enquêteur : La commune a choisi de ne pas apporter de réponse synthétique, privilégiant les réponses à chaque point évoqué. Cela lui aurait pourtant permis de mettre en évidence les points majeurs.

De plus, le mémoire ne répond pas à toutes les demandes exprimées (analyse des solutions de substitution, pas d'information complémentaire sur la ressource en eau, garantie d'absence d'incidence sur la site Natura 2000, contributions au changement climatique, à la sobriété énergétique et pour les mobilités).

Remarques MRAe	Réponses de la commune et Appréciations du commissaire enquêteur
L'Ae recommande de renforcer la justification des choix de cette révision du PLU, en particulier le choix d'une hypothèse de croissance démographique en rupture avec les évolutions récentes ainsi que la définition et l'analyse de solutions de substitution (approfondissement et comparaison des incidences environnementales, choix des sites, règles d'urbanisme, nombre important de STECAL qui contredit le parti d'une densification des espaces agglomérés).	<p>Le nouveau scénario prendra en compte le desserrement des ménages et réduira légèrement la production de nouveaux logements (187 au lieu de 205).</p> <p>Ainsi, le taux de croissance sera de 0,5 % par an au lieu de 1,2 %.</p> <p>Le calcul du nombre de logements (187 avec une croissance de 0,5%) de la page 157 du rapport de présentation donne effectivement, sur une période de 10 ans, une population à accueillir de 450 personnes, soit avec 2,2 personnes par foyer, 205 logements. Par contre avec une croissance de 0,5%, le nombre de personnes à accueillir est de 182, soit 83 logements. Il y a là un écart important qui reste à expliquer.</p>
L'Ae recommande à la commune de Bains-sur-Oust de définir des indicateurs et modalités permettant le suivi des effets sur l'environnement	Les indicateurs de suivi seront complétés en prenant en compte la consommation foncière.

et la consommation foncière du PLU révisé, et de s'engager sur l'utilisation qui sera faite des résultats de ce suivi.	La réponse ne précise pas la nature des indicateurs ni les valeurs mesurées, elle ne précise pas non plus l'utilisation qui en sera faite.
L'Ae recommande à la commune de Bains-sur-Oust de mieux utiliser les outils de limitation de la consommation foncière dont elle dispose (densité, résorption de la vacance), de donner la priorité à l'urbanisation en densification par la mise en place d'un zonage 2AU pour les extensions du bourg et de renforcer les justifications concernant les besoins en extensions à vocation économique.	Le dossier ne sera pas complété en ce sens. Je prends acte de la réponse négative. Pourtant la commune peut mettre en place des mesures (fiscales et financières par exemple) pour inciter les propriétaires à résorber la vacance.
L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse des possibilités d'artificialisation de sols permises par le PLU, via notamment les STECAL dans les zones agricoles et naturelles afin de rendre celui-ci plus lisible et d'en évaluer plus précisément les incidences sur l'environnement.	Le dossier ne sera pas complété en ce sens. Je prends acte de la réponse négative.
L'Ae recommande d'apporter dans le dossier toutes informations nécessaires dans le domaine des eaux usées et pluviales : <ul style="list-style-type: none"> pour mettre en lumière les effets actuels de la gestion des eaux usées et pluviales sur la qualité des milieux aquatiques dont dépendent les milieux naturels protégés de la vallée de l'Oust ; 	Le rapport de présentation sera complété en ce sens. La réponse reste imprécise.
<ul style="list-style-type: none"> pour présenter les effets du plan et des zonages d'assainissement sur celle-ci, notamment par rapport à la limitation du risque d'inondation, dans un contexte de cumul avec les communes du territoire. 	Le rapport de présentation sera complété en ce sens. La réponse reste imprécise.
L'Ae recommande de compléter la définition de la trame verte et bleue communale par une identification des fonctionnalités associées aux connexions et aux réservoirs de biodiversité.	Le dossier ne sera pas complété en ce sens. Je prends acte de la réponse négative. Pourtant cette démarche permettrait une meilleure compréhension de la biodiversité locale et des mesures adaptées pour la préserver.
L'Ae recommande de renforcer la description de l'état initial des milieux naturels concernant les sites ouverts à l'urbanisation.	Le rapport de présentation sera complété en ce sens. La réponse reste imprécise.
L'Ae recommande à la commune de renforcer et de compléter les mesures paysagères, notamment l'OAP thématique et les OAP sectorielles, afin d'assurer la qualité paysagère des constructions futures, des franges urbaines, l'harmonie avec le bâti ancien et la limitation de la banalisation des zones d'activités.	Le dossier ne sera pas complété en ce sens. Je prends acte de la réponse négative. Pourtant ces précisions permettraient de mieux maîtriser la qualité de l'urbanisation en guidant plus fortement les opérateurs.
L'Ae recommande de renforcer les mesures de limitation du risque d'inondation par des dispositions contraignantes en particulier visant à	Le PLU prendra en compte les prescriptions du zonage des eaux pluviales. Je prends acte de cette réponse positive.

favoriser l'infiltration des eaux pluviales.	
L'Ae recommande de mieux caractériser les effets actuels du bruit des voiries au niveau des habitations, et de renforcer les dispositions du PLU visant à limiter l'exposition des populations à des nuisances sonores.	<p>Le dossier ne sera pas complété en ce sens.</p> <p>Je prends acte de la réponse négative. Pourtant ces dispositions (emplacements des contenurs à déchets par exemple) permettrait une réflexion en amont de nature à réduire ces nuisances.</p>
L'Ae recommande de mieux intégrer l'enjeu de limitation des déplacements motorisés en approfondissant la réflexion sur le développement des liaisons en modes actifs à l'échelle communale, et en recherchant des mesures destinées à limiter l'usage des véhicules individuels à l'échelle intercommunale.	<p>Le dossier ne sera pas complété en ce sens.</p> <p>Je prends acte de la réponse négative.</p>

5. Avis des personnes publiques consultées

Se reporter aux avis complets et au mémoire en réponse adressé par la commune de Bains-sur-Oust le 23 novembre 2022.

5.1- Avis de la CLE du SAGE Vilaine

Remarques CLE	Réponses de la commune et Appréciations du commissaire enquêteur
Le projet de PLU de la commune de Bains-sur-Oust n'est pas compatible aux dispositions et règles suivantes du SAGE de la Vilaine :	
Disposition 3, « Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ».	La validation est en cours (passage devant la CLE en décembre 2022). Dossier suivi par le bureau d'études DMEAU. A ce jour la réponse est insuffisante sur ce sujet important et si la commune fait appel aux compétences d'un prestataire qualifié, elle reste responsable de la qualité de son projet.
Disposition 16 du SAGE, « Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme.	Une mise à jour des cours d'eau apparaissant sur le plan de zonage est prévue. Je prends acte de cette réponse positive.
Article 7 du règlement du SAGE, en ce qui concerne la création de nouveaux plans d'eau.	Le règlement du PLU sera complétée pour prendre en compte cette remarque. Je prends acte de cette réponse positive.

5.2- Avis de la Préfecture

Avis des services de l'Etat	Réponses de la commune et Appréciations du commissaire enquêteur
Perspectives démographiques	
Recommandation : Le scénario de 1,2 % peut apparaître ambitieux et mériterait d'être revu sur la base d'un taux plus proche des tendances récentes. Un scénario à mi-chemin entre le taux actuel (+0,5 %) et le scénario retenu (1,2 %) aurait été plus réaliste (ex. hypothèse n°2 du rapport).	Le nouveau scénario prendra en compte le desserrement des ménages et réduira légèrement la production de nouveaux logements (187 au lieu de 205). Ainsi, le taux de croissance sera de 0,5 % par an au lieu de 1,2 %. Le calcul du nombre de logements (187 avec une croissance de 0,5%) de la page 157 du rapport de présentation donne effectivement, sur une période de 10 ans, une population à accueillir de 450 personnes, soit avec 2,2 personnes par foyer, 205 logements. Par contre avec une croissance de 0,5%, le nombre de personnes à accueillir est de 182, soit 83 logements. Il y a là un écart important qui reste à expliquer.

Production de logements	
<p>Demandes : Le rapport doit justifier le calcul de densification proposé, qui semble sous-estimé ;</p>	<p>Le PLU arrêté indique que 52% des nouvelles constructions prendront place dans les zones agglomérées (soit 107 logements). Le nouveau projet indique 54% (102 logements). Ces estimations ne semblent pas être sous-estimées. A mon avis, avec une croissance démographique de 0,5% par an, le nombre de logements à produire est surestimé. La demande de la DDTM portait sur la densification qui lui semble sous-estimée et non le nombre de logements.</p>
<p>Le rapport doit identifier précisément le gisement potentiel de logements issus du renouvellement urbain, c'est-à-dire les opérations de démolition-reconstruction du bâti existant (à ne pas confondre avec la réhabilitation du logement vacant) ;</p>	<p>Rien d'envisagé à court/moyen terme.</p> <p>Je prends acte de cette réponse.</p>
<p>Les 12 STECAL proposés ne répondent pas au caractère exceptionnel et leur périmètre n'est pas en cohérence avec le potentiel indiqué ; l'opportunité de délimiter 12 STECAL devra être justifiée au regard de la disponibilité des terrains en dent creuse et ces terrains repérés sur les plans du rapport (à l'instar des villages) ;</p>	<p>La commune a reçu un avis favorable de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture. Comme le stipule le code de l'urbanisme, leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, « en fonction des caractéristiques du territoire », (...) (page 158 du RP). Néanmoins, le nouveau projet ne retient plus que 8 STECAL (28 logements au lieu de 37). 4 STECAL seront donc supprimés. Les STECAL les plus petits et ayant le moins de dents creuses disponibles ont été supprimés (Les Bois, Bouêd'Hors et la Hutais ne possédaient qu'une dent creuse chacun). Je prends acte de la réponse mais je rappelle que la CDPENAF a formulé 2 réserves (en zones A et N, la distance entre annexes et l'habitation principale < 20 mètres et l'interdistance de 100 mètres avec les constructions agricoles).</p>
<p>Compte tenu du nombre de logements vacants, le projet doit traiter la vacance et intégrer des objectifs plus ambitieux de reprise de ces logements ; à ce titre le diagnostic doit analyser davantage les raisons de la vacance sur le territoire afin d'identifier des solutions de remobilisation de ces logements ;</p>	<p>La commune rappelle que les PLU ne disposent d'aucun outil permettant de mobiliser les logements vacants. Cependant, le PADD sera complété en affichant un objectif de remobilisation des logements vacants. Je prends acte de la réponse. Pourtant la commune peut mettre en place des mesures fiscales et financières pour recenser puis inciter les propriétaires à résorber la vacance.</p>
<p>En plus des conditions déjà listées, les règlements A et N devront être complétés et réserver la possibilité de changer de destination aux</p>	<p>7 constructions sont entre 50 et 60 m². La doctrine de la CDPENAF en date de janvier 2022 autorise les constructions ayant une emprise</p>

bâtiments desservis par les réseaux et d'une emprise au sol existante de 60 m ² ;	de plus de 50 m ² . Je prends acte de la réponse.
Les objectifs de diversification méritent une traduction réglementaire mieux définie et plus ambitieuse : mixité sociale, des fonctions, des typologies ; les OAP ou le règlement doivent prévoir un pourcentage	Conformément au PLH les OAP des zones AU comporteront des prescriptions (7% de logements aidés soit 13 logements). OAP n°1 (10 logements) et n°3 (3 logements). Je prends acte de la réponse.
Recommandation : L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination aurait pu être joint au dossier, éventuellement assorti de prescriptions.	Les annexes seront complétées en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Consommation foncière et densité	
Demandes : L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUE devra être priorisée, en privilégiant les zones centrales (OAP 1, 2, 3), pour éviter tant que possible les extensions ;	Les extensions sont très limitées (2 ha). La collectivité n'a pas de maîtrise foncière sur les OAP 1, 2 et 3. 15 propriétaires différents se partagent le secteur n°2 (le plus grand). Aux vues de ces contraintes, la commune souhaite classer uniquement l'OAP n°2 en zone 2AU. Je prends acte de la réponse.
Les périmètres des OAP 4, 5 et 6 devront être redéfinis, réduits, voire supprimés, en fonction des nouveaux calculs des besoins ;	Les extensions sont très limitées (2 ha). La diminution du nombre de logements n'aura pas d'incidence sur les périmètres de ces OAP. Je prends acte de la réponse. Toutefois je m'interroge sur l'incidence de la réduction du nombre de logements sur la densité qui doit être augmentée.
La justification des besoins de zone 1AUL devra être approfondie et une réduction de sa surface recherchée.	Le secteur est fortement diminué (il passe de 5,2 ha à 0,2 ha). Je prends acte de la réponse.
Recommandation : Une densité plus forte pourrait être envisagée sur les secteurs les plus centraux (OAP 1 et 2).	Les OAP évoquent une densité minimale. Une densité plus élevée pourra donc être appliquée sur ces secteurs. Je prends acte de la réponse.
Observation : Dans une perspective de « zéro artificialisation nette », le rapport de présentation pourrait dès à présent inclure une identification des sites (friches...) pouvant être désartificialisés et rendus à la nature ou transformés en espace agricole, afin de compenser l'extension de l'urbanisation.	Actuellement, aucun site répondant à cette demande n'a été identifié sur la commune. Je prends acte de la réponse.
Construction annexes	
Demandes : Le respect d'une distance de 100 m. vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans doit aussi être mentionné.	Le règlement sera modifié en ce sens. Je prends acte de la réponse.

La distance maximale entre les annexes et les habitations doit être fixée à 20 m. et non 30 m.	Le règlement sera modifié en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Patrimoine bâti	
Observations : L'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination pourrait être joint au dossier.	Les annexes seront complétées. Je prends acte de la réponse.
Des prescriptions architecturales pourraient accompagner les inventaires.	Le règlement sera modifié en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Commerces	
Demande : Il convient de réduire le périmètre de centralité, conformément à la définition du SCoT.	La centralité est réduite. Je prends acte de la réponse.
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE DEPLACEMENTS ET RISQUES	
Trame verte et bleue, cours d'eau, zones humides	
Demandes : Dans un objectif de remise en état des continuités écologique et d'amélioration de la gestion de la ressource en eau, le PADD doit intégrer des objectifs de restauration de la TVB, puis en décliner les principes opérationnels dans les OAP et le règlement en identifiant des secteurs de renaturation, comme l'indique le SCoT.	Le PLU intégrera une OAP thématique TVB. Je prends acte de la réponse positive mais encore vague.
La séquence ERC doit être mise en oeuvre pour tous les impacts sur l'environnement, et non uniquement sur les éléments faisant l'objet d'une protection réglementaire. Le caractère inévitable du défrichement de parcelles à des fins d'urbanisation doit être justifié et des mesures de réduction ou de compensation prévues.	Le rapport de présentation sera complété, notamment en ce qui concerne le défrichement dans l'OAP n°6. Je prends acte de la réponse.
L'identification de la TVB communale doit intégrer le contenu des PLU des communes limitrophes, comme l'indique à présent le SRADDET.	Le rapport de présentation sera complété en ce sens. Je prends acte de la réponse positive.
Recommandations : Le projet de PLU pourrait être complété par une OAP thématique TVB, s'appuyant sur les orientations du PADD et sa cartographie de la TVB.	Le rapport de présentation sera complété en ce sens. Je prends acte de la réponse positive.
L'inventaire des espèces faunistiques et floristiques présentes dans les sites de protection et d'inventaire du patrimoine naturel pourrait être	Il n'existe pas d'étude spécifique en dehors des périmètres de protection évoqués dans le rapport de présentation (sites Natura 2000, ZNIEFF...).

<p>élargi à l'ensemble du territoire communal. Il est à compléter en particulier dans les zones d'urbanisation future, en application de la séquence ERC. À défaut de produire un inventaire ad hoc, le projet peut reprendre d'autres sources de données disponibles sur l'ensemble du territoire (exemple de la trame mammifère de Bretagne), et non uniquement sur les secteurs patrimoniaux, ou en s'appuyant sur des dires d'experts.</p>	<p>La commune n'envisage pas la réalisation de ce type d'études complémentaires.</p> <p>Je prends acte de la réponse mais je regrette qu'un inventaire s'appuyant sur des dires d'experts ne soit pas envisagé car cet inventaire pourrait guider utilement les choix futurs.</p>
<p>Trame bleue</p>	
<p>Demandes : L'inventaire des cours d'eau présenté dans le projet de PLU doit être mis en cohérence avec les inventaires validés par la CLE du SAGE Vilaine ainsi que l'inventaire des cours d'eau disponible sur le site internet de l'État en Ile-et-Vilaine. Le rapport doit également préciser le caractère évolutif de cet inventaire et signaler aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant des écoulements, qu'ils soient inventoriés ou non.</p>	<p>Le plan de zonage sera modifié en ce sens.</p> <p>Je prends acte de la réponse positive.</p>
<p>La protection des cours d'eau dans le règlement doit être complétée par une interdiction des affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul de 5 m. des cours d'eau. Cette protection doit s'appliquer à l'ensemble des cours d'eau identifiés.</p>	<p>Le règlement sera modifié en ce sens.</p> <p>Je prends acte de la réponse positive.</p>
<p>L'inventaire des zones humides doit être l'objet d'une validation par la CLE et, au besoin, d'une mise à jour, prioritairement sur les zones à urbaniser et ce dans une logique d'évitement.</p>	<p>En cours. Dossier suivi par le bureau d'étude DMEAU. Validation par la CLE en décembre 2022.</p> <p>A ce jour la réponse est insuffisante sur ce sujet important pour se forger un avis et si la commune fait appel aux compétences d'un prestataire qualifié, elle reste responsable de la qualité de son projet.</p>
<p>Recommandation : Le règlement pourrait être complété en interdisant également les affouillements, hausses, dépôts divers et assèchement, comme le propose le SAGE Vilaine dans son annexe relative à l'intégration des zones humides dans le règlement des PLU.</p>	<p>Le règlement sera modifié en ce sens.</p> <p>Je prends acte de la réponse positive.</p>
<p>Trame verte</p>	
<p>Demandes : L'inventaire de la trame boisée doit être complété par l'identification des fonctions d'ordre écologique, hydraulique ou paysagère remplies</p>	<p>Aucune étude bocagère n'a été menée.</p> <p>Je prends acte de la réponse mais je regrette qu'un tel inventaire ne soit pas envisagé car cet</p>

par les différents boisements et éléments bocagers, afin de justifier les mesures de protection définies.	inventaire pourrait guider utilement les choix futurs.
Sur la base d'un diagnostic des fonctions associées aux boisements inventoriés, le projet de PLU devrait également revoir la possibilité d'utiliser la protection au titre des éléments de paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme) en complément de l'EBC. En utilisant judicieusement ces deux outils, le projet de PLU doit davantage protéger la trame boisée au regard des enjeux de renforcement de la trame bocagère identifiée dans le SCoT. Pour ce faire, la protection au titre des EBC s'avère pertinente dans les champs ouverts sur les têtes de bassin versant, en amont de la masse d'eau, afin d'en améliorer la qualité ou pour renforcer les espaces boisés dans les secteurs soumis à pression.	Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité seront classés en EBC. Les autres boisements seront classés en éléments de paysage à préserver. Les haies seront classées en éléments de paysage à préserver. Je prends acte de la réponse.
Demandes : Le STECAL du camping de l'Île aux Pies devra concerner le camping dans sa configuration actuelle, sans l'étendre, et exclure les constructions « en dur » pour n'autoriser que le camping sous tente.	Le PLU sera modifié en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Les 2 autres STECAL susvisés, en raison de l'absence d'activité existante, du manque d'informations sur les projets et des possibles répercussions sur les sites, la biodiversité, ou la desserte devront être supprimés.	Ces deux STECAL seront supprimés. Je prends acte de la réponse.
Ressource en eau Demandes : La soutenabilité du projet de développement doit être davantage justifiée par rapport au potentiel de la ressource en eau à l'échelle intercommunale, sur la base des données les plus récentes.	Les annexes sanitaires seront complétées en ce sens. Je prends acte de la réponse qui reste imprécise.
Le diagnostic réalisé par Redon Agglomération devra identifier les causes des débordements en entrée de station. Il devra être joint en annexe au PLU. Des travaux devront être menés, préalables à toute urbanisation prévue dans le projet de PLU, afin de mettre un terme à ces débordements d'eaux usées dans le milieu naturel. La capacité d'acceptation de ce dernier des rejets supplémentaires doit également être démontrée.	Les annexes sanitaires seront complétées en ce sens. Je prends acte de la réponse qui reste trop imprécise.
En complément de l'analyse des capacités épuratoires des STEP, le projet de PLU doit identifier précisément les secteurs qui relèveront de l'assainissement collectif (intégrer un zonage « eaux usées » en annexe sanitaire article L2224-10	Les annexes sanitaires seront complétées en ce sens. Je prends acte de la réponse qui reste imprécise.

du Code Général des Collectivités Territoriales), et analyser l'impact de la construction de 70 logements en assainissement autonome sur le milieu récepteur et, au besoin, revoir cette projection à la baisse.	
Recommandation : Le PLU pourrait localiser des secteurs dans lesquels une part minimale de surfaces non imperméabilisables ou éco-aménageables (coefficient biotope) est imposée pour contribuer à la nature en ville (art. L151-22 C.Urba., notamment en zone U et AU).	La commune ne souhaite pas appliquer cet article. Je prends acte de la réponse.
Climat, air et énergie	
Recommandations : En réponse aux enjeux actuels relatifs aux économies d'énergies, à la promotion des énergies renouvelables, aux réductions des GES et à l'adaptation au changement climatique, le règlement et les OAP pourraient être davantage prescriptifs.	Une OAP thématique sera ajoutée. Je prends acte de la réponse qui reste imprécise.
Le rapport pourrait être complété par une analyse territorialisée de la qualité de l'air, des émissions de gaz à effet de serre (GES), des effets du changement climatique.	Le rapport sera complété en ce sens. Je prends acte de la réponse qui reste imprécise.
Déplacements et infrastructures	
Recommandations : Un schéma plus global des déplacements en lien avec les autres territoires de l'intercommunalité aurait pu être proposé en incluant les différents modes de transport (pas uniquement les continuités pédestres et cyclistes) et les équipements (covoiturage, bornes pour véhicules électriques...).	Le rapport ne sera pas complété en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Le diagnostic gagnerait à être complété (flux de circulation, capacité de stationnement par type de véhicule...).	J'observe que ce point n'est pas abordé par le rapport de présentation.
Les nombreux emplacements réservés doivent être davantage explicités et justifiés dans le rapport. Les aménagements des liaisons douces devront se faire en limitant l'imperméabilisation des sols et l'impact sur le foncier.	Le rapport sera complété en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Risques et nuisances	
Demande : Annexer au PLU les arrêtés relatifs aux secteurs d'information sur les sols (SIS).	Les annexes seront complétées (présence de 4 SIS sur la commune). Je prends acte de la réponse.
Recommandations : Un tramage spécifique de l'atlas des zones	La zone inondable possède déjà une trame spécifique.

inondables sur les plans améliorerait son repérage	Je prends acte de la réponse.
Le risque lié à l'exposition au radon est jugé significatif. Des mesures devraient être ajoutées dans le PLU notamment des informations aux porteurs de projets et des prescriptions constructives (matériaux, étanchéité, ventilation...).	Ces prescriptions relèvent du code de la construction et non du code de l'urbanisme. La réponse est juste, mais un rappel serait utile pour la bonne information des pétitionnaires.
Observations : Mieux prendre en compte les risques d'inondation dans l'aménagement en vue de garantir, voire augmenter, la sécurité des personnes exposées, en limitant l'exposition aux risques (encourager les aménagements résilients) et en facilitant la gestion de la crise et l'évacuation des personnes ; réduire la vulnérabilité des secteurs exposés aux risques, et limiter le coût des dommages.	La zone inondable est un PPRi. De ce fait, le règlement du PPRi s'impose au PLU. Je prends acte de la réponse.
Il est prévu un emplacement réservé pour l'extension du cimetière. La collectivité devra respecter la réglementation applicable et notamment la nécessité de recueillir l'avis d'un hydrogéologue permettant de s'assurer que l'emplacement réservé peut recevoir un tel équipement.	/
La commune est traversée par les RD 873 et 177, et concernée par un classement sonore des infrastructures de transports. Une zone U est impactée. Un isolement acoustique renforcé des constructions serait à envisager dans les secteurs concernés.	Ce point sera rappelé dans les dispositions générales du règlement du PLU. Je prends acte de la réponse.
AVIS SUR LA PROCEDURE ET SUR LA FORME	
Évaluation environnementale	
L'avis rendu ou l'information d'absence d'avis sur le PLU sera à joindre au dossier d'enquête publique. Par ailleurs la commune doit s'assurer d'avoir bien saisi la Mission régionale d'autorité environnementale en ce qui concerne l'examen au cas par cas des zonages d'assainissements des eaux usées et pluviales de la commune.	Les justifications seront apportées. Je prends acte de la réponse.
CDPENAF	
La CDPENAF a été saisie ; l'avis de la commission devra être joint au dossier d'enquête publique.	L'avis sera joint. Je prends acte de la réponse.
Rapport de présentation	
La commune comporte des zones d'archéologie préventive matérialisées sur les plans, mais le	Le rapport sera complété en ce sens.

rapport de présentation ne traite pas le sujet et sera à compléter. Le tableau et la carte des zones archéologiques devront être repris dans le rapport.	Je prends acte de la réponse.
Il conviendrait d'ajouter un indicateur de suivi de la consommation foncière par nouvel habitant accueilli. En effet, les données de l'observatoire nationale de l'artificialisation du foncier montrent qu'entre 2012 et 2017, 2 980 m ² ont été artificialisés pour un nouvel habitant accueilli. Cet indicateur devra permettre de mesurer et comparer l'efficacité du nouveau PLU en matière d'artificialisation par rapport à la décennie précédente. Mettre en concordance le RP avec le PADD sur le nombre de logements à produire (200 unités à produire prévus dans le PADD, contre 205 voire 207 dans le RP, p.165/182).	Le rapport sera complété en ce sens. Je prends acte de la réponse. Le rapport sera complété en ce sens. Je prends acte de la réponse, d'autant plus que ce nombre a été revu à la baisse et reste encore imprécis.
Le règlement graphique	
Reporter l'ensemble des zones archéologiques sur les plans comme demandé par la DRAC.	Le plan sera peu lisible mais les périmètres seront reportés. Je prends acte de la réponse.
Le PADD	
L'article 1151-5 du C.Urba. liste les orientations à définir dans le PADD, incluant notamment les réseaux d'énergie qui, sauf erreur, ne sont pas traités ici.	Le PADD évoquera ce point. Je prends acte de la réponse.
Le règlement écrit	
Le règlement de la zone A, article 2.1, prévoit un secteur A qui autoriserait l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur une ancienne carrière ; il s'agit en fait du secteur « C » sur les documents graphiques.	Les documents seront corrigés. Je prends acte de la réponse.
La commune est concernée par le périmètre de protection du captage d'eau potable « le Paradet » au sud-ouest (zonage N) ; Par contre l'arrêté préfectoral n'est pas annexé contrairement à ce qu'indique le règlement écrit.	L'annexe sera complétée. Je prends acte de la réponse.
Le règlement pourrait prescrire des principes de clôture perméable pour la petite faune sur l'ensemble des zones, en particulier celles couvrant des espaces de continuité écologique.	Les zones A et N seront complétées en ce sens. Je prends acte de la réponse.
L'interdiction de la plantation d'espèces invasives (liste en annexe 3 du règlement) devrait être étendue à l'ensemble du territoire communal, en particulier en zone agricole et naturelle, afin de limiter le risque de propagation.	Le règlement sera complété en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Les servitudes d'utilité publique	

Les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Redon-Bains-sur-Oust devront être reportées sur le plan des SUP.	Les annexes seront modifiées en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Le tableau des servitudes devra être corrigé : le gestionnaire des SUP T4, TS et T7 est la DGAC (SNIA, département Ouest, zone aéroportuaire, CS14321, 44343 Bouguenais), et non la DSAC.	Les annexes seront modifiées en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Les zones de protection archéologique	
Le service régional de l'archéologie de la DRAC émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve que les informations actualisées, telles qu'elles figurent en pièce jointe du présent avis, sont bien prises en compte (zones de protection, éléments de la législation en vigueur).	Les annexes seront modifiées en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Numérisation du PLU	
Le PLU doit être numérisé au format CNIG.	Le PLU sera numérisé après l'approbation du PLU. Je prends acte de la réponse.

5.3- Avis de la Chambre d'agriculture *(cf avis complet)*

Remarques Chambre d'agriculture	Réponses de la commune et Appréciations du commissaire enquêteur
PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE	
Dans le rapport de présentation	
Demande : Le PADD mentionne bien la préservation de l'activité agricole et ses possibilités de développement. Toutefois sur un territoire particulièrement « mité » par l'habitat, il est nécessaire de traduire la volonté de garantir la continuité des exploitations par leur localisation en zone A certes, mais aussi par le recul des zones permettant l'arrivée de nouvelles habitations (minimum 100 mètres pour réduire le risque de conflit de voisinage et limiter les contraintes réglementaires pouvant grever les perspectives d'évolutions des fermes), d'autant plus que la grande majorité des exploitations est tournée vers l'élevage.	Le PADD (grandes orientations politiques à 10 ans) évoque la préservation de l'activité agricole (page n°6) et ne sera pas complété. Je prends acte de cette réponse.
Dans les OAP	
Demande : Nous notons les efforts consentis pour élever les seuils de densité. Toutefois et faisant suite à notre	Les OAP évoquent une densité minimale. Une densité plus élevée pourra donc être appliquée sur

intervention lors de la réunion des personnes publiques associées du 22 octobre 2019 et dans un contexte où la réglementation va devenir plus exigeante, il est assez facilement possible de revoir cette densité à la hausse et notamment dans le bourg pour la porter à 20 logements/ha. Ceci permettra par ailleurs d'assurer une variété dans l'offre de logements, 15 logements /ha correspondant au format pavillonnaire classique. A noter : le seuil d'intervention de l'EPF de Bretagne est de 20 logements à l'hectare à ce jour.	ces secteurs. J'observe que la réponse reste évasive, ce point particulier étant pourtant de nature à préparer l'avenir (horizon 10 ans).
Dans le règlement littéral – zone A (et N)	
Demandes : Logement de fonction des exploitants : être attenant à un des bâtiments de l'exploitation ou du moins à une distance très restreinte d'un des bâtiments de l'exploitation – ex : 20 mètres – afin de limiter le mitage ;	Le règlement prendra en compte cette remarque. Je prends acte de cette réponse.
Extension des habitations :	
Demande : Habitations situées à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans => l'extension ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant l'habitation des bâtiments et installations agricoles	Le règlement prendra en compte cette remarque. Je prends acte de cette réponse.
Liste des bâtiments recensés pour changement de destination :	
Demande : A ce que le changement de destination ne soit réservé qu'au patrimoine bâti de caractère (pierres ou terre) d'une emprise minimale au sol de 50m ² . Un recensement exhaustif des 67 bâtiments recensés sous un format identique au repérage du petit patrimoine (type atlas) permettra de visualiser cet intérêt patrimonial.	Les annexes seront modifiées en ce sens. Je prends acte de cette réponse positive.
EN CE QUI CONCERNE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE	
Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements	
Objectifs de croissance démographique	
Demande : Il conviendra de retenir une perspective d'évolution ne dépassant pas la croissance annuelle moyenne connue par la commune sur les 2 dernières décennies.	Le nouveau scénario prendra en compte le desserrement des ménages et réduira légèrement la production de nouveaux logements (187 au lieu de 205). Ainsi, le taux de croissance sera de 0,5 % par an

	<p>au lieu de 1,2 %.</p> <p>Je prends acte de cette réponse.</p>
Traduction en nombre de logements	
Le renouvellement urbain et la densification de l'aire urbanisée sont des éléments prépondérants de localisation des offres de secteurs d'habitats nouveaux. Il est donc nécessaire de renforcer le rapport de présentation par l'analyse et les critères qui ont permis d'identifier les 83 possibilités dans le bourg.	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>Je prends acte de cette réponse, d'autant plus que le calcul du nombre de logements à produire reste à confirmer.</p>
Colomel : une exploitation ICPE jouxte la limite sud-est de ce site. Afin de ne pas compromettre le fonctionnement de l'exploitation et de garantir son potentiel d'évolution, il conviendra de retirer la partie est du hameau de l'aire constructible	<p>Aucune dent creuse n'a été identifiée sur le secteur Est de Colomel. Il n'y aura donc pas d'impact sur l'activité agricole existante.</p> <p>Le zonage ne sera pas modifié.</p> <p>Je prends acte de cette réponse.</p>
Densification des villages : une partie du potentiel identifié sur le village de la Halais correspond plutôt à de l'extension, il conviendra de ramener les limites constructibles au chemin.	<p>Il s'agit de constructions en cours et non d'un potentiel en extension. Il n'y aura aucune extension du hameau dans le futur PLU.</p> <p>Je prends acte de cette réponse.</p>
STECAL : il conviendra de retirer de la liste des STECAL les hameaux dont les limites constructibles sont à moins de 100 mètres d'une exploitation en activité.	<p>4 STECAL sont retirés du projet.</p> <p>Les dents creuses des autres STECAL ne seront pas impactés par des périmètres sanitaires.</p> <p>Je prends acte de cette réponse.</p>
Autres STECAL	
Demandes :	
Il conviendra de préciser si les 4 ha prévus pour le camping municipal correspondent à une superficie déjà affectée à cette finalité. A défaut, il conviendra de revoir les limites à due proportion des besoins, qui restent à justifier.	<p>Le projet de zonage sera modifié pour ne prendre en compte que les limites du camping actuel.</p> <p>Je prends acte de cette réponse et je renvoie à la demande similaire des services de l'Etat.</p>
Concernant le STECAL de l'aérodrome, il conviendra de supprimer de la partie située à l'est de l'entité déjà bâtie (pas de justification particulière - déconnexion).	<p>Il y a une déconnexion car la limite communale (administrative) scinde le STECAL en deux.</p> <p>Le périmètre ne sera donc pas modifié.</p> <p>Je prends acte de cette réponse.</p>
Il en est de même pour le projet de l'Etang du Plessis : ne bénéficiant d'aucune antériorité ni de justification, il est à retirer.	<p>Il sera retiré.</p> <p>Je prends acte de cette réponse.</p>
Autres projets générant de la consommation foncière	
Espaces pour équipements communaux :	
Alors que de grands efforts sont faits pour essayer de réduire l'espace dédié à l'habitat, le projet communal retient sans justification particulière 5 ha pour des zones de services publiques ou d'équipement collectif (zone UL) et AUL). Là aussi nous demandons la réduction du zonage a	<p>Le secteur est fortement diminué (il passe de 5,2 ha à 0,2 ha).</p> <p>Je prends acte de cette réponse positive.</p>

dû proportion de besoins qui doivent être justifiés.	
Cheminevements doux :	
Nous demandons la suppression de l'emplacement réservé reliant le camping au bourg.	L'emplacement réservé ne sera pas modifié. Je prends acte de cette réponse.

5.4- Avis du Département d'Ille-et-Vilaine

Remarques	Réponses de la commune et Appréciations du commissaire enquêteur
RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES	
Marges de recul	
Reprendre la marge de recul sur la RD177.	Le PLU sera modifié pour prendre en compte cette remarque. Je prends acte de cette réponse.
RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	
Espaces Naturels Sensibles (ENS)	Le PLU sera modifié pour prendre en compte cette remarque. Je prends acte de cette réponse.
Le rapport de présentation devra évoquer l'ENS de l'Ile aux Pies.	Le PLU sera modifié pour prendre en compte cette remarque. Je prends acte de cette réponse.
Supprimer le classement EBC de la parcelle YM4.	Le PLU sera modifié pour prendre en compte cette remarque. Je prends acte de cette réponse.
Nous souhaiterions que la carte de la zone de préemption soit annexée au PLU.	Le PLU sera modifié pour prendre en compte cette remarque. Je prends acte de cette réponse.
Agriculture	
Sur le PLU de Bains-sur-Oust, aucun diagnostic agricole n'a été réalisé, ni d'étude des circulations agricoles.	Une étude agricole a été menée. Elle apparaît à la page 26 du rapport de présentation. Je prends acte de cette réponse.

5.5- Avis du ScoT du Pays de Redon

Remarques	Réponses de la commune et Appréciations du commissaire enquêteur
Une analyse prospective de l'évolution de l'économie agricole de la commune aurait pu se révéler pertinente compte-tenu de son poids sur la	Une étude agricole a été menée. Elle apparaît à la page 26 du rapport de présentation.

commune.	Je prends acte de la réponse.
Les OAP ne traitent pas de l'imperméabilisation en renvoyant ce sujet vers le schéma directeur eaux pluviales. Il est recommandé d'introduire des seuils d'artificialisation à ne pas dépasser dans les OAP (SCOT - Document d'Orientations et d'Objectifs - 4.1 page 29).	Les OAP seront complétées en ce sens. Je prends acte de la réponse.
Les OAP ne traitent pas directement de la production de logements sociaux. Ce type d'habitat est indispensable pour assurer un développement pérenne des communes et un parcours résidentiel sans rupture. Il permet en particulier l'accueil de jeunes ménages avant qu'ils ne puissent accéder à un logement du parc classique (location ou propriété). Le PLU gagnerait à introduire des objectifs ambitieux dans ce domaine.	Conformément au PLH les OAP des zones AU comporteront des prescriptions (7% de logements aidés soit 13 logements). Je prends acte de la réponse.
Les OAP mériteraient d'être enrichies de dispositions spécifiques favorisant le développement des mobilités actives (marche à pied, vélo) qui viendront s'interconnecter avec les réseaux existants ou à venir dans l'objectif de limiter le recours à la voiture pour les déplacements courts.	Un OAP thématique sur les déplacements sera intégrée au PLU. Je prends acte de la réponse.

5.6- Avis CDPENAF

Concernant les disposition durèglement relatives aux annexes et extensions des habitations :	
En zones A et N, la distance entre les annexes et l'habitation ne devra pas dépasser 20 mètres	Cf réponse à la demande de la DDTM : « Le règlement sera modifié en ce sens. » Je prends acte de la réponse.
En zones A et N, l'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles (...).	Cf réponse à la demande de la DDTM : »Le règlement sera modifié en ce sens. » Je prends acte de la réponse.
Concernant la délimitation de 20 STECAL :	
Avis simple favorable pour le STECAL « camping », sous réserve qu'il soit limité au périmètre du camping et au projet de maison d'accueil. Avis simple favorable pour le STECAL « aérodrome » sous réserve que son périmètre soit réduit au plus près des bâtiments existants. Avis simple favorable pour les 18 autres STECAL.	Cf réponse à la demande de la DDTM : «La commune a reçu un avis favorable de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture. Comme le stipule le code de l'urbanisme, leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, « en fonction des caractéristiques du territoire », (...) (page 158 du RP). Néanmoins, le nouveau projet ne retient plus que 8 STECAL (28 logements au lieu de 37). 4 STECAL seront donc supprimés.

	<p>Les STECAL les plus petits et ayant le moins de dents creuses disponibles ont été supprimés (Les Bois, Bouêd'Hors et la Hutais ne possédaient qu'une dent creuse chacun). «</p> <p>Je prends acte de la réponse mais je rappelle que la CDPENAF a formulé 2 réserves (en zones A et N, la distance entre annexes et l'habitation principale < 20 mètres et l'interdistance de 100 mètres avec les constructions agricoles).</p>
--	---

6. Observations formulées, réponses de la commune, appréciations

6.1- Observations formulées par le public

Ce chapitre reprend un très bref résumé de chacune des observations formulées par le public, le texte complet est donné par le document « procès-verbal de synthèse de l'enquête publique ». Ce chapitre indique aussi pour chaque observation, la réponse de la commune de Bains-sur-Oust ainsi que l'appréciation du commissaire enquêteur.

6.1.1- Observations portées au registre

R1. Monsieur Joël Dalibert – La Lande Moisan

« Cette parcelle N°68 est aujourd'hui constructible et je souhaiterais qu'elle le reste. Il y a des maisons autour et en construction en face. »

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R2. Madame Peuron – La Borne

« Cette parcelle N°85 ne serait pas constructible car classée A au projet de PLU. Or cette parcelle est déjà raccordée au réseau électrique et à proximité des terrains sont construits. Je demande le reclassement de cette parcelle en zone constructible. »

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R3. Monsieur Jean-Michel Pitault, Tournedride

« (...) en plus des bâtiments anciens (...) je demande que mon ancien bâtiment d'étable soit intégré dans ce changement de destination (...) pour en faire un ensemble de gîtes de loisir. »

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car cette construction ne répond pas aux critères autorisant un changement de destination. Le bâtiment n'a aucune valeur patrimoniale, il n'est pas en terre ou en pierre.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R4. Monsieur Joël Oger,

« Propriétaire de la parcelle N°222 qui était constructible. Après la consultation du nouveau PLU, je demande qu'une partie de la parcelle reste en construction vu la zone Uha. »

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R5. Monsieur Jean-Luc Danto, La Ninochais

« Propriétaire des parcelles 462 ; 461 ; 465 ; 802 ; 804 et 806, je constate que ces parcelles font l'objet de l'opération d'aménagement et de programmation N°1 et je souhaite connaître la date de sa réalisation et, ainsi, la date d'achat des terrains.

Propriétaire aussi de la parcelle 438 le Clos de la Ninochais, je souhaite y construire mon habitation et je demande son classement en zone constructible.

Propriétaire de parcelles à l'Ile aux pies, classées Nps, je serais disposé à les céder. »

Réponse de la commune :

1. Dès que possible.

2. Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle boisée ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

3. Ne concerne pas la révision du PLU

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune sur ces divers points et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire ces demandes d'un particulier (point N°2).

R6. Madame Tiphaine Bartélémy, La Grée du Bréheu

« Je demande par la présente à ce que la parcelle 219 du lieu-dit La Grée du Bréheu passe en STECAL habitat, en continuité de la parcelle voisine N°8. »

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. Le STECAL de la Grée du Bléheu ayant été supprimé pour répondre à la demande de la DDTM.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R7. Trois conseillers municipaux, Mme L. Guézel, MM JM Carreau et B. David, le 14 octobre 2022

S'interrogent à propos des STECAL qui seront effectivement retnus par le PLU définitif.

Réponse de la commune :

CF demande n°5 du commissaire enquêteur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

R8. Madame Patricia François, le 18 octobre 2022

Demande que sa parcelle clasée en zone A soit constructible.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R9- Monsieur et Madame Loïc Courtel, La Derais, le 24 octobre 2022

Nous venons d'acquérir la parcelle N°329 pour un projet de construction. Le fond de la parcelle est cloturé par un mur en béton. Le projet de PLU exclut une partie de cette parcelle de la zone constructible, nous le regrettons et nous voulons en connaître la raison.

Réponse de la commune :

Le projet de PLU sera corrigé pour prendre en compte cette demande. Il s'agit d'un ajustement mineur qui ne permettra pas la construction d'une nouvelle habitation en extension de ce STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune, s'agissant ici d'une correction d'erreur de retranscription.

R10- Monsieur Pierre David, La Pitais-Colomel, le 24 octobre 2022

Propriétaire des parcelles YE 196 et YE 217, je souhaite savoir :

YE 217 : pourquoi n'est-elle pas en zone UE ?

YE 196 : la distance de l'exploitation agricole (100m) permet-elle d'y construire ?

Réponse de la commune :

1. Cette parcelle est trop proche de l'exploitation agricole.
2. Pour répondre à la demande de la chambre d'agriculture, le règlement écrit du PLU (zones U) précisera que la création d'un logement nouveau n'est pas autorisée dans un périmètre sanitaire.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune,

R11- Madame Pauline Thomas, La Mehiais, le 24 octobre 2022

Propriétaire des parcelles YL 214 et YL 213, je souhaite pouvoir réaliser la construction d'un bâtiment annexe (garage à tracteur) sur la partie agricole de mon terrain.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune extension de la zone constructible du STECAL n'est envisagée.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R12- Monsieur Pierre Pinot, La Borde, le 24 octobre 2022

Je souhaite que la totalité de ma parcelle YR113 soit constructible, notamment près du garage déjà construit (déclaration de travaux accordée par la commune).

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension du STECAL.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R13- Madame Laurence Monnier, Le Champs Jamet, le 24 octobre 2022

Parcelle YA365. Je m'oppose à ce que l'arrière de ma parcelle (environ 700 m²) ne soit plus constructible car j'y ai un projet de construction et des voisins, dans la même configuration ont eu ce droit.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R14- Monsieur Jeannick Ménard, La Hutais, le 24 octobre 2022

Parcelle YN544. Je constate que seule la partie avec l'habitation est classée zone AH alors que l'accès et les servitudes (eau, électricité) arrivent par la partie non constructible. Je demande en conséquence de passer la totalité de ma parcelle en zone AH.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. Le STECAL de la Hutais ayant été supprimé pour répondre à la demande de la DDTM.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R15- Monsieur Jeannick Ménard, La Ménagerie, le 24 octobre 2022

Je représente ma mère, Madame Antoinette Ménard, propriétaire des parcelles 117 et 471.

Une partie de ces parcelles ne fait plus partie de la zone UE, nous souhaitons en conséquence repasser à l'ancien zonage du précédent PLU.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R16- Madame Josiane Paugam, Craon, le 24 octobre 2022

Propriétaire de la parcelle ZL65. Le projet de PLU prévoit que cette parcelle soit incluse dans un STECAL, ce qui nous convient.

Au cas où ce STECAL ne serait pas retenu, je demande que les 2 bâtiments en pierre soient répertoriés comme « bâtiments pouvant changer de destination ».

Réponse de la commune :

Le STECAL sera conservé.

Appréciation du commissaire enquêteur : Dans le cas présent, l'intérêt général et l'intérêt particulier sont conciliables.

R17- Monsieur Philippe Joubaud, La Mehiais, le 24 octobre 2022

Propriétaire de la parcelle N°460. Je m'étonne que sa partie ouest soit classée N par le projet de PLU. Je souhaite qu'elle soit intégrée à la zone UE qui la touche.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R18- Monsieur Morin pour Madame Gahan, Binon, le 24 octobre 2022

Propriétaire de la parcelle ZH227, je demande que cette parcelle soit constructible. Elle abrite déjà des constructions comme les parcelles voisines et l'exploitation agricole de cette parcelle n'est plus possible

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R19- Monsieur Philippe François pour Madame Marguerite François, le 24 octobre 2022

Suite à de nombreuses requêtes pour placer le terrain en zone constructible depuis 1995, celui-ci reste toujours en zone naturelle et nous demandons qu'il soit classé en zone urbanisable (U). Ce terrain se trouve en continuité de la zone U.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R20- Monsieur Jean-Pierre Lan, le Champs Jamet, le 24 octobre 2022

Je demande que ma parcelle N°272 soit classée en zone constructible, à l'exception de sa partie boisée.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R21- Monsieur et Madame Paul et Maryse Drezen et Monsieur et Madame Alain et Michèle Alain, Le Bourg, le 24 octobre 2022

Parcelles 126 et 218-220-221

On aimerait que l'alignement soit repoussé au niveau de la clôture de Monsieur Coliaux (parcelle N°342)

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs.

Considérant les réglementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier.

En aucun cas, la commune ne peut laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de cet espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée.

Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande de particuliers.

R22- Madame Blin, La Chesnais, La Derais, La Halais le 24 octobre 2022

- Parcelle YA343 à La Chesnais. J'observe que la limite de la zone N exclut le garage de la parcelle 443, que la parcelle 136 est totalement dans la zone UE, que le réseau d'assainissement longe la parcelle 343. Je demande que la parcelle 343 soit entièrement constructible.
- Parcelle YL6 à La Derais. Sur cette parcelle, seule la pointe est incluse en zone AH alors qu'elle accueille 2 bâtiments. Je demande qu'elle soit totalement incluse en zone AH.
- Parcelle YL484 à La Halais. Cette parcelle, classée A, ne peut pas être cultivée dans sa partie est qui est comprise entre 2 parcelles N, proches des habitations. Je demande que cette partie soit constructible.

Réponse de la commune :

1. Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

2. Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

3. Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire ces demandes d'un particulier.

R23- Monsieur Arthur Godelle, L'Archais, le 24 octobre 2022

Je demande que la grange présente sur le terrain puisse « changer de destination ».

Je demande aussi qu'il y ait une partie constructible sur la façade ouest du bâtiment existant sur la moitié de la parcelle.

Réponse de la commune :

Demande non localisée.

Appréciation du commissaire enquêteur : Un entretien de la commune avec cette personne qui est identifiée, permettrait d'instruire cette demande. Il est toutefois probable, s'agissant d'un projet de construction en campagne, qu'il ne soit pas possible de la satisfaire.

R24- Madame Monique Texier, La Ruée, le 24 octobre 2022

Parcelle YH 79. Est-ce possible de l'intégrer à la zone UE pour construction ?

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R25- Alberti-Giteau, La Grée du Bléheu, le 24 octobre 2022

Serait-il possible d'intégrer à la zone AH, la parcelle 217 ?

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. Le STECAL de la Grée du Bléheu ayant été supprimé pour répondre à la demande de la DDTM.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

R26- Madame Labédie-Jagut, Les Courtillaux, le 24 octobre 2022

Je souhaite que la parcelle N°100 aux Courtillaux, actuellement constructible, le reste sur le nouveau PLU. Elle est sur le long de la route où d'autres maisons sont déjà construites.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire ces demandes d'un particulier.

R27- Monsieur Riot, La Borde, le 24 octobre 2022

Dans le projet de PLU, arrêté en mars 2021, la parcelle YR115 n'est incluse en zone AH que pour partie, or, en janvier 2022 ; la commune a accordé un certificat d'urbanisme pour la totalité de la parcelle. D'ailleurs la parcelle est desservie par les réseaux. Je demande que la limite de la zone AH englobe la totalité de la parcelle.

Réponse de la commune :

Comme indiqué dans la demande R12, la limite du STECAL ne sera pas modifiée. Le pétitionnaire pourra déposer un PC pendant la durée de validité de son CU.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

6.1.2- Observations adressées par courrier

C1- Le 23 septembre, Monsieur Gildas Bordier

Demande d'instruction de droits à construire

Réponse de la commune :

Il convient de se reporter au règlement écrit de la zone A qui règlemente l'emprise au sol et l'implantation des annexes.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il s'agit d'une instruction d'urbanisme et donc hors du champs de la présente enquête.

C2- Le 23 septembre, Monsieur Régis Bordier

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. Aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il s'agit d'une instruction d'urbanisme et donc hors du champs de la présente enquête.

C3- Le 20 septembre, Monsieur Yann Briand

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune. Dans ce cas l'intérêt général représenté par le PADD prime sur cette demande d'un particulier.

C4- Le 20 septembre, Monsieur Maurice Poirier

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune. Dans ce cas l'intérêt général représenté par le PADD prime sur cette demande d'un particulier.

C5- Le 20 septembre, Madame Danielle Baron

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune. Dans ce cas l'intérêt général représenté par le PADD prime sur cette demande d'un particulier.

C6- Le 20 septembre, Madame Anne-Cécile Diguët

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. Aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune. Dans ce cas l'intérêt général représenté par le PADD prime sur cette demande d'un particulier.

C7- Le 20 septembre, Monsieur et Madame Gérard Boudard, 32, La Halais

Demande de droits à construire argumentée.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune. Dans ce cas l'intérêt général représenté par le PADD prime sur cette demande d'un particulier, même si cette parcelle a, par le passé, été constructible, ces droits ne sont pas pérennes.

C8- Le 20 septembre, Madame Jacqueline Porcher

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune. Dans ce cas l'intérêt général représenté par le PADD prime sur cette demande d'un particulier.

C9- Le 20 septembre, Monsieur et Madame Guyot,

Opposition à OAP 2

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs. Considérant les règlementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier. En aucun cas, la commune ne peut laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de cet espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée. Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'intérêt d'une OAP est de permettre un aménagement cohérent et répondant à des objectifs précis, cette opération contribue à l'atteinte des objectifs du PADD. Je suis donc en accord avec la commune.

C10- Le 21 septembre, Madame Suzanne Clément

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune. Dans ce cas l'intérêt général représenté par le PADD prime sur cette demande d'un particulier.

C11- Le 26 septembre, Monsieur Joël Rialland

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de la commune qui respecte les orientations du PADD et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C12- Le 26 septembre, Monsieur Yvonnick Guillemot

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune qui respecte les orientations du PADD et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier, même si cela est source de déséquilibre familiaux.

C13- Le 27 septembre, Monsieur Benoît Grangé et Y. Ferreira

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Il s'agit d'un hangar et non d'une construction en "dur", comme une habitation. De ce fait, la commune ne souhaite pas étendre les limites du STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune qui respecte les orientations du PADD et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C14- Le 27 septembre, Monsieur Lionel Maugé, directeur de la société SCM 13,

Inventaire des zones humides et développement économique

Réponse de la commune :

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande. La zone constructible sera étirée jusqu'à la limite de la zone humide. Aucune zone humide ne sera intégrée à la zone UA.

Appréciation du commissaire enquêteur : Cette observation pose la question de l'inventaire des zones humides qui reste à valider. Toutefois, la parcelle n'étant pas totalement couverte par la zone humide, il n'y a pas lieu de la classer en totalité en zone naturelle, une partie de celle-ci pouvant être construite, ce qui permettra la réalisation du projet. Au cas où la surface constructible sera insuffisante, il pourra être envisagé des mesures compensatoires. Développement économique et respect des zones humides étant deux des objectifs du PADD, ils doivent être conciliés.

C15- Le 25 septembre, Monsieur Victor Listrat

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Il n'y a actuellement aucune construction sur cet espace située en extension du STECAL. La commune ne souhaitant pas étendre les limites des STECAL, si le pétitionnaire ne démarre pas ses travaux pendant la durée de validité de son permis, il n'aura plus de droit à construire sur ce terrain qui sera classé en zone A dans le futur PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune

C16- Le 29 septembre, Madame Catherine Audic

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

La parcelle 541 est partiellement constructible. Pour le reste, la demande ne peut être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C17- Le 1er octobre, Monsieur Suleyman Ozcan,

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur. Cependant, le découpage prévu de la zone UE permet au pétitionnaire d'y implanter une construction.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C18- Le 20 septembre, Dominique et Annick Riaux

Droits à construire, questions administratives, règlement écrit et graphique

Réponse de la commune :

1. La vente d'un bien ne concerne pas la révision du PLU. Le règlement de la zone AT autorise bien la restauration.
2. Le règlement du STECAL AT ne précise pas que les annexes/piscines sont autorisées. La commune souhaite donc modifier le règlement de cette zone pour préciser que les annexes/piscines sont bien autorisées.
3. Les données relatives aux chemins à préserver proviennent du département et comportent en effet, des erreurs. La commune souhaite corriger le tracé qui coupe la propriété et le bâti de M. et Mme Riaux.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune sur ces 3 points.

C19- Le 3 octobre, Monsieur Philippe Mesny

Demande de droits à construire – OAP N°2

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs. Considérant les réglementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier. En aucun cas, la commune ne peut laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de cet espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée. Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'intérêt d'une OAP est de permettre un aménagement cohérent et répondant à des objectifs précis, cette opération contribue à l'atteinte des objectifs du PADD. Je suis donc en accord avec la commune.

C20- Maître Piperaud, avocate pour Monsieur Joël Rialland

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

La présence d'un système d'assainissement collectif n'est pas un argument suffisant pour classer la totalité d'une parcelle (plus de 5000 m²) en zone constructible. Par ailleurs le potentiel agronomique d'une parcelle n'est pas étudié pour classer une parcelle en zone agricole. L'absence d'activité agricole ne rend pas une parcelle constructible. Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C21- Madame Claudine Hurtel pour l'association « La Reine des Prés »

cf C79

C22- Monsieur et Madame Blin

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain

en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C23- Monsieur Méha et Mme Rubaud

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C24- La Direction des canaux de Bretagne, (SEVAD)

Demande de création d'un STECAL activité touristiques et loisirs

Réponse de la commune :

La commune souhaite prendre en compte cette demande et créer un nouveau STECAL qui sera soumis à l'avis de la CDPENAF avant l'approbation du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune, ce STECAL concourant aux objectifs du PADD (développement touristique).

C25- Monsieur et Madame Le Nay Alain et Joëlle

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

1. Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

2. Le règlement de la zone A autorise les extensions ainsi que les nouvelles annexes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de la commune sur les 2 points.

C26- Monsieur et Madame Ernest Jagoury

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle boisée ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C27- Monsieur et Madame Douaud Philippe et Isabelle

Intégration d'un bâtiment annexe – intégration d'un bâtiment maçonné et intégration d'une plateforme comme construction

Réponse de la commune :

1. Il n'y a aucun bâtiment déclaré sur cet espace. Le périmètre de la zone ne sera pas modifié.

2. Le périmètre de la zone UE fera l'objet d'une modification pour intégrer cette construction en "dur".

3. Cette plateforme correspond à un ancien silo d'exploitation. En aucun cas il ne peut s'agir d'une construction. Cette demande ne peut être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C28- Monsieur et Madame Brichon

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C29- Madame Yvonne Mesny

OAP N°2

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs. Considérant les réglementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier. En aucun cas, la commune ne peut laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de cet espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée. Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'intérêt d'une OAP est de permettre un aménagement cohérent et répondant à des objectifs précis, cette opération contribue à l'atteinte des objectifs du PADD. Je suis donc en accord avec la commune.

C30- Monsieur Aymard de Freslon

Bâtiments pouvant changer de destination en zone A

Réponse de la commune :

Ces constructions sont compatibles avec les critères permettant l'identification des constructions susceptibles de changer de destination. Le zonage intégrera ces demandes.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C31- Madame Josiane Riaud

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C32- Monsieur Robert Thatcher

STECAL – bâtiments pouvant changer de destination

Réponse de la commune :

La construction de M. Tactcher est identifiée comme pouvant changer de destination. Cependant, conformément au PADD, ce hameau ne pourra pas être classé en STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C33- Monsieur Maurice Poirier

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Pour répondre à la demande de la chambre d'agriculture, le règlement écrit du PLU (zones U) précisera que la création de logement nouveau n'est pas autorisée dans un périmètre sanitaire (100 mètres autour des exploitations).

La parcelle de Mme Poirier est partiellement couverte par un périmètre sanitaire, le zonage ne sera donc

pas modifié.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le respect des interdistances de 100 mètres est impératif, je partage donc l'avis de la commune.

C34- Monsieur Yves Royer, Madame Marie-Thérèse Année et Monsieur Xavier Ablain

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de cette zone urbaine n'est envisagée sur ce secteur.

Le zonage a été dessiné au droit des constructions existantes, sans possibilité d'extension de Saint-Méen.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C35- Monsieur Régis Pouvreau

Demande de droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C36- Monsieur et Madame Bertrand Géraud

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C37- Monsieur Noël Hardy et Madame Servane Hardy-Marchand

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C38- Madame Jacqueline Dalibert

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C39- Monsieur Ivan Lefevre

Droits à construire

Réponse de la commune :

La commune alerte le pétitionnaire sur la présence d'un SIS (secteur d'information sur les sols) sur cette parcelle : Ancienne décharge. C'est pour cette raison que la commune n'avait pas classé en zone U ce

terrain. Cependant, pour répondre à la demande de M. Lefevvre, la partie le long de la rue (sur une profondeur de 25 mètres) sera reclassée en zone UE. Considérant la pollution potentielle, la présence de zones humides à l'ouest et le fait que la commune est limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, le reste de la parcelle sera conservée en zone N.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et je note que satisfaction partielle est donnée au demandeur.

C40- Monsieur et Madame David Houssin

Droits à construire

Réponse de la commune :

Le plan de zonage sera mis à jour pour prendre en compte les nouvelles constructions (existantes) qui se sont implantées dans la continuité du STECAL. Le projet de M. et Mme Houssin se retrouvera de fait dans la zone AH.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune qui donne satisfaction aux demandeurs.

C41- Monsieur Jean-Michel Pitault

Bâtiments pouvant changer de destination

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car cette construction ne répond pas aux critères autorisant un changement de destination. Le bâtiment n'a aucune valeur patrimoniale, il n'est pas en terre ou en pierre.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C42- Monsieur Jean-Paul Morice

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. De plus Redon Agglomération n'envisage pas d'extension de la ZA sur ces parcelles.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C43- Monsieur Dominique Rouxel

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C44- Monsieur et Madame Joël Oger

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C45- Monsieur Patrick de Pioger

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone

agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C46- Monsieur et Madame Gilles Coué

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car la parcelle 204 ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée, ainsi que les fonds des parcelles boisées 200-201-202 etc. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur. Par ailleurs, le zonage envisagé permet la réalisation de nouveaux logements sur des terrains plus conformes avec densité affichée dans le PADD.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C47- Monsieur Pierre Rouxel

Droits à construire

Réponse de la commune :

La parcelle avait été intégralement classée en zone A pour répondre à la demande d'un exploitant agricole qui envisageait de créer un chemin d'accès sur cet espace (demande formulée lors de la permanence agricole en mars 2016). M. Le Stunff (adjoint à l'urbanisme) l'a questionné de nouveau le 16 novembre 2022 pour savoir si son projet était toujours d'actualité. Il a indiqué qu'il disposait d'accès autres et qu'il n'avait plus de projet sur ce secteur. La parcelle sera donc partiellement reclassée en zone U le long de la voie communale (profondeur d'environ 25 mètres).

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune qui donne satisfaction au demandeur.

C48- Madame Marie-Madeleine Mesny

STECAL - Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. Le STECAL de la Hutais ayant été supprimé pour répondre à la demande de la DDTM.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C49- Madame Anne-Marie Odie

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C50- Madame Rachel Parent

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est

envisagée sur ce secteur. Par ailleurs, le zonage envisagé permet, malgré tout, la réalisation d'un nouveau logement.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de la réponse de la commune.

C51- Monsieur et Madame Mahé

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de la réponse de la commune.

C52- Monsieur Marc Epailard

Droits à construire – station d'épuration – chemin rural

Réponse de la commune :

Contrairement à l'affirmation de M. Epailard, la première réunion publique a eu lieu le 4 mars 2016 et présentait les modalités de concertation (réunions publiques, questionnaires, boîte à idées/courriers, mails, exposition permanente avec affiches A0 ...).

Concernant la justification du classement des villages,

hameaux, de l'habitat isolé etc. il convient de se reporter au rapport de présentation, et notamment le chapitre 2.2 page 158.

1. Il y a sur ce secteur une douzaine d'habitations implantées de manière linéaire le long de la RD.

Il n'y a pas de continuité du bâti avec les zones agglomérées les plus proches. De plus, toutes ces constructions sont implantées dans la marge de recul de la RD et dans le périmètre de nuisance sonore. Le rapport de présentation précise bien que les zones doivent comporter plus d'une trentaine de logements.

2. Se référer au rapport de présentation. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, il y a un choix à faire concernant leur répartition sur le territoire.

3. Ce projet n'est pas envisagé par Redon Agglomération qui possède la compétence assainissement.

4. Ne relève pas de la révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

1- je prends acte de l'analyse de la commune

2- je partage l'avis de la commune et je comprends ses choix guidés par le PADD.

3- c'est en effet à Redon Agglomération d'instruire ce sujet.

4- je partage l'avis de la commune

C53- Monsieur Dominique Rouxel, le 18 octobre

Courrier identique à C43

C54- Messieurs Patrick, Alain et Christian Riaud

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C55- Monsieur Marcel Martel

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. De plus Redon Agglomération n'envisage pas d'extension

de la ZA sur ces parcelles.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C56- Monsieur Yves Boisseau

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C57- Monsieur JF Mary, Président de Redon Agglomération

STECAL Tourisme et loisirs

Réponse de la commune :

La commune souhaite prendre en compte cette demande et créer un nouveau STECAL qui sera soumis à l'avis de la CDPENAF avant l'approbation du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur : cf C24 Je partage l'avis de la commune, ce STECAL concourant aux objectifs du PADD (développement touristique).

C58- Madame Christine Daniel

Boisements, zones humides, cheminements doux

Réponse de la commune :

La commune a mis en place des mesures permettant de préserver les zones humides, abords des cours ainsi que la trame verte. Des emplacements réservés ont été identifiés pour faciliter la création d'une liaison douce en direction de l'île aux Pies.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de la réponse de la commune.

C59- Monsieur Jean-Pierre Briard, Directeur de la Roche du Theil

STECAL

Réponse de la commune :

Adaptations souhaitées :

1. La commune répond favorablement. Le dossier modifié sera présenté à la CDPENAF.

2. La commune répond favorablement. Le dossier modifié sera présenté à la CDPENAF.

3. La commune répond favorablement. Un sous-zonage sera créé autorisant le stationnement.

Aucune construction ne sera autorisée, il ne s'agira donc pas d'un nouveau STECAL.

4. Les parcelles appartiennent au domaine de la Roche du Theil. La commune n'a donc pas besoin de mettre en place ces emplacements réservés.

5. Le règlement du STECAL permettra la réalisation de ce projet. Le dossier modifié sera présenté à la CDPENAF.

6. Le règlement du STECAL permettra la réalisation de ce projet. Le dossier modifié sera présenté à la CDPENAF.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune, ce STECAL concourant aux objectifs du PADD (développement économique).

C60- Monsieur et Madame Michel et Madeleine Panhaleux

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est

envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C61- Famille Geffroy

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C62- Monsieur Yves Danto

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C63- Monsieur et Madame Hervieux Gilbert et Roselyne

Droits à construire

Réponse de la commune :

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande. L'OAP n°5 sera augmenté de 4 000 m² en direction du nord (jusqu'à l'emplacement réservé). En contrepartie, l'OAP n°4 sera réduite de 4 000 m².

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de cette réponse et attire l'attention sur la nécessaire réduction équivalente de la surface de l'OAP N°4.

C64- Famille Mesny, - Simon – Mabilais

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C65- Monsieur Charles Soudy

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C66- Monsieur Daniel Jahan

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C67- Madame Marie-Françoise Bothamy

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle boisée ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée.

La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C68- Monsieur Joël Rouxel

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg. De plus, pour répondre à la demande de la chambre d'agriculture, le règlement écrit du PLU (zones U) précisera que la création de logement nouveau n'est pas autorisée dans un périmètre sanitaire.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis argumenté de la commune.

C69- Monsieur Damien Joualland et Madame Sonia Nizan

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle boisée ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur. Par ailleurs, le zonage envisagé, permet malgré tout, la réalisation d'un nouveau logement.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis argumenté de la commune.

C70- Monsieur ... Christophe et Madame Régent Mélanie

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle boisée ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur. Par ailleurs, le zonage envisagé, permet malgré tout, la réalisation d'un nouveau logement.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis argumenté de la commune.

C71- Monsieur Bernard et Madame Josette Gillet

Droits à construire

Réponse de la commune :

Parcelle classée en zone U.

Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse est donc positive.

C72- Monsieur et Madame Patrick et Sylvie Burban

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. Le STECAL des Bois ayant été supprimé pour répondre à la demande de la DDTM.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune qui est guidée par le respect du PADD autant que par l'avis de la DDTM.

C73- Monsieur Marc Lemée, Gérant de la société Woodstone

STECAL

Réponse de la commune :

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande. Le dossier modifié sera présenté à la CDPENAF.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune qui permet de répondre à l'objectif de développement économique.

C74- Monsieur André Lucas et Jeanine Robert

OAP N°5

Réponse de la commune :

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande. L'OAP n°5 sera augmenté de 4 000 m² en direct (réservé). En contrepartie, l'OAP n°4 sera réduite de 4 000 m².

Appréciation du commissaire enquêteur : Cf C63

Je prends acte de cette réponse et attire l'attention sur la nécessaire réduction équivalente de la surface de l'OAP N°4

C75- Monsieur Le Maire de Bains-sur-Oust

STECAL Tourisme et loisirs – OAP N°3 – parc photovoltaïque – OAP spécifique – camping – marge de recul – ER pour défense incendie - Règlement

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je soutiens les demandes formulées, à l'exception de celles concernant le camping car elle s'oppose à la demande de la DDTM d'exclure toute construction en dur, il y a donc lieu de justifier cette demande de la commune et celle relative à l'OAP spécifique qui devra également être explicitée et justifiée.

C76- Monsieur Thierry Poulain V/Pdt de Redon Agglomération

Règlement – OAP – ER – Plan de zonage – SUP – EBC – Zones humides

Réponse de la commune :

Lexique Annexe : Le lexique sera modifié en ce sens. Clastra : Aucune modification ne sera apportée. Destination : Le lexique sera modifié en ce sens. Voies et emprises : Le lexique sera modifié en ce sens. Disposition applicable aux zones Article 4.2 : Le règlement sera modifié en ce sens. Article 5.1 : Aucune modification ne sera apportée. Article 5.2 : Aucune modification ne sera apportée. Paragraphe 7 : Aucune modification ne sera apportée. Zone UC 5.2.1 : La règle sera harmonisée à 1,80m Zone NT : Aucune modifications ne sera apportée. Zone A : Aucune modification ne sera apportée. Zone AUY : Aucune modifications ne sera apportée. Annexes Annexe n°1 stationnement : Aucune modification ne sera apportée.

OAP Artificialisation des sols : Aucune modification ne sera apportée. Densification : Aucune modification ne sera apportée. Filtres végétaux : Aucune modification ne sera apportée. OAP n°3 : Il s'agit d'une connexion en attente pour desservir une éventuelle future extension urbaine. OAP n°5 : Il s'agit d'une connexion en attente pour desservir une éventuelle future extension urbaine. OAP n°6 : Le périmètre de l'OAP n°6 de la page 17 du document « 4. Orientations d'aménagement et de programmation » sera modifié car il ne correspond pas à celui apparaissant sur plan de zonage. Sur ce dernier, la liaison douce est bien dans le périmètre de l'OAP. OAP n°8 : Le plan de zonage reportera ces haies à préserver. Les emplacements réservés Les emplacements réservés pour la réalisation de liaison douce ne font pas tous la même largeur. Le PLU sera numérisé, la largeur d'un

ER sera donc facile à calculer. Les EBC Conformément à la demande des PPA, le classement des EBC et des éléments de paysage à préserver sera revu. Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité seront classés en EBC. Les autres boisements seront classés en éléments de paysage à préserver. Enfin, les haies seront classées en éléments de paysage à préserver et non plus en EBC. Les zones humides L'inventaire des zones humides sera validé tout prochainement par la CLE (début décembre). Les plans d'eau ne sont pas des zones humides validées par la CLE. Le zonage 100 m : Les périmètres sanitaires évoluent en fonction des projets des exploitants agricoles (création d'un bâtiment, déplacement d'un silo à maïs...). Ces périmètres doivent donc s'apprécier au jour le jour et non à la date d'approbation du PLU. Le plan de zonage ne sera pas modifié, cependant le règlement des zones U précisera que les nouveaux logements sont interdits dans les périmètres sanitaires. Classement de parcelles exploitées : L'usage d'un sol ne définit pas son zonage. Une parcelle exploitée peut être classée en zone naturelle (exemple : dans un secteur couvert par un PPRI). Zonage U : Le périmètre de la zone ne sera pas modifié. Zone NY à la Potinais : La commune va prendre en compte ce projet et le soumettra à la CDPENAF. Les STECAL Pour répondre à la demande de la préfecture seul 8 STECAL seront retenus. Les SUP Le plan des servitudes sera corrigé en prenant en compte les remarques de la préfecture. Les avis des PPA Les annexes : L'emprise au sol sera de 60 m². Les cours d'eau : La distance est calculée à partir des berges (zone N - article 2.1).

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte des réponses de la commune.

C77- Monsieur et Madame Jean-Yves Ledain

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée les fonds boisés de ces parcelles ne peuvent être considérés comme des terrains en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur. Par ailleurs, le zonage envisagé permet la réalisation de nouveaux logements sur des terrains plus conformes avec densité affichée dans le PADD.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C78- Monsieur Claude Gouin

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C79- L'association « La Reine des prés »

Zones humides – boisements – ressource en eau - inventaires

Réponse de la commune :

1. L'inventaire des zones humides sera validé tout prochainement par la CLE (début décembre).
2. Conformément à la demande des PPA, le classement des EBC et des éléments de paysage à préserver sera revu. Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité seront classés en EBC. Les autres boisements seront classés en éléments de paysage à préserver. Enfin, les haies seront classées en éléments de paysage à préserver et non plus en EBC.
3. La commune souscrit à ce constat.
4. Ne concerne pas la révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur les points 1 – 2 et 3, je partage l'avis de la commune qui rejoint d'ailleurs la demande formulée. Sur le point 4 des inventaires, j'incite au contraire la commune à les réaliser car c'est une opportunité pour connaître la biodiversité locale et en suivre l'évolution.

C80- Monsieur Paul-Henry Després et Madame Ghyslaine Després

Droits à construire

Réponse de la commune :

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande. L'OAP n°5 sera augmenté de 4 000 m² en direct (réservé). En contrepartie, l'OAP n°4 sera réduite de 4 000 m².

Appréciation du commissaire enquêteur : cf C63

Je prends acte de cette réponse et attire l'attention sur la nécessaire réduction équivalente de la surface de l'OAP N°4.

C81- Madame Claudine Hurtel

Biodiversité – déplacements doux

Réponse de la commune :

Le projet de panneaux photovoltaïques est toujours envisagé sur l'ancienne carrière. Ce projet n'est pas incompatible avec la préservation de la biodiversité. Les élus notent les difficultés et enjeux de mobilités évoqués par Mme Hurtel.

Appréciation du commissaire enquêteur : La commune n'apporte pas de réponse sur le sujet de la biodiversité. Par ailleurs je prends acte de la réponse sur le projet de parc photovoltaïque sur le site de la carrière.

C82- Madame Elisabeth Boulo

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C83- Monsieur Gildas Chaussée

Droits à construire

Réponse de la commune :

Le pétitionnaire aura jusqu'en 2025 (durée du PC) pour démarrer les travaux sur cette parcelle située en extension du bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Hors du cadre de l'enquête

C84- Madame A. Salmon (indivision Veillon)

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C85- Monsieur et Madame C. Salmon

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son

territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C86- Monsieur et Madame Guy et Myriam Danet

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C87- Monsieur et Madame Camus

OAP N°2

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs. Considérant les réglementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier. En aucun cas, la commune ne peut laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de cet espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée. Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'intérêt d'une OAP est de permettre un aménagement cohérent et répondant à des objectifs précis, cette opération contribue à l'atteinte des objectifs du PADD. Je suis donc en accord avec la commune.

C88- Madame Geneviève Pacory

Droits à construire

Réponse de la commune :

1. Parcelle située en zone UE

2. Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C89- Monsieur Jean-Philippe Oger

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg. De plus la commune ne souhaite pas autoriser de nouveaux accès sur la RD.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C90- Monsieur Michel Gueziais

Droits à construire – ER / patrimoine

Réponse de la commune :

1. Le règlement de la zone N autorise des extensions et des annexes uniquement pour les habitations existantes. La règle et le zonage ne seront pas modifiés.

2. Il ne s'agit pas d'un emplacement réservé mais bien d'un élément du patrimoine à préserver.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte des réponses de la commune

C91- Monsieur André Lechantoux

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C92- Madame Delphine Quélard

STECAL

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C93- Monsieur et Madame Alain Quélard

STECAL

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C94- Madame Roselyne Mahé

Droits à construire

Réponse de la commune :

La commune est ouverte pour évoquer avec elle son problème de raccordement aux eaux usées.

Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse.

C95- Madame Brigitte Delorme

Droits à construire

Réponse de la commune :

Les deux parcelles seront reclassées en zone UE. Ils ne permettent pas de créer de logements supplémentaires et donc de générer une extension de la zone agglomérée.

Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse.

C96 Madame Séverine Hervoir

OAP N°2

identique à C9

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs. Considérant les réglementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier. En aucun cas, la commune ne peut laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de c

et espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée. Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'intérêt d'une OAP est de permettre un aménagement cohérent et répondant à des objectifs précis, cette opération contribue à l'atteinte des objectifs du PADD. Je suis donc en accord avec la commune.

C97- Monsieur Benoît Grangé

Voirie et sécurité

Réponse de la commune :

Ces différents points pourront être traités en dehors de la révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur : Effectivement ces sujets sont en dehors du cadre de cette enquête publique.

C98- Monsieur et Madame Arnaud et Séverine Guyot

Identique à C96

C99- Monsieur et Madame Jean-Eric Vaillant

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Ces parcelles ne peuvent être considérées comme en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C100- Madame Marie-Pierre Vaillant

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C101- famille Ablain, Les Courtillaux

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C102- Madame Barre et Madame Bourel

OAP 2

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs. Considérant les réglementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier. En aucun cas, la commune ne peut

laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de cet espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée. Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'intérêt d'une OAP est de permettre un aménagement cohérent et répondant à des objectifs précis, cette opération contribue à l'atteinte des objectifs du PADD. Je suis donc en accord avec la commune.

C103- Monsieur et Madame Yves Cheval

Demande de déclassement avant achat

Réponse de la commune :

Ne concerne pas la révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur : effectivement, cette demande sort du cadre de la présente enquête publique.

C104- Monsieur Thierry Picard

OAP N°2

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs. Considérant les réglementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier. En aucun cas, la commune ne peut laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de cet espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée. Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'intérêt d'une OAP est de permettre un aménagement cohérent et répondant à des objectifs précis, cette opération contribue à l'atteinte des objectifs du PADD. Je suis donc en accord avec la commune.

C105- Consorts Coidavan

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C106- Madame Christine Guihaine

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C107- Monsieur et Madame Fabrice Gagnard

Droits à construire

Réponse de la commune :

Le règlement de la zone A autorise les extensions et les annexes. Le zonage ne sera pas modifié.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de la réponse de la commune.

C108- Monsieur et Madame Arnaud et Séverine Guyot

Droits à construire

identique à C96 et C98

C109- Monsieur Jean Macé

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C110- Monsieur Alain Gilbert

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C111- Monsieur Sébastien Labrette

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. Le STECAL des Bois ayant été supprimé pour répondre à la demande de la DDTM.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C112- Madame Colette Trémoureux

Droits à construire

Réponse de la commune :

Il s'agit d'une modification mineure qui pourra faire l'objet d'un ajustement.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de la réponse de la commune.

C113- Monsieur Antoine Périer

Plan de zonage

Réponse de la commune :

Le plan de zonage sera mis à jour pour prendre en compte la construction existante.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il s'agit en fait d'une correction d'erreurs matérielles.

C114- Monsieur Mathieu Duché et Madame Patricia Laporte

OAP N°2

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 correspond à un secteur stratégique situé en coeur de bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements collectifs. Considérant les réglementations en vigueur (modération de la consommation de l'espace, maîtrise des déplacements...), ce secteur devra faire l'objet d'un ou plusieurs

aménagements cohérents afin d'optimiser l'usage de ce foncier. En aucun cas, la commune ne peut laisser des opérations individuelles menées au coup par coup compromettre le développement futur de cet espace. De ce fait, l'OAP n°2 sera conservée. Il convient de noter que cette OAP existait déjà dans le PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'intérêt d'une OAP est de permettre un aménagement cohérent et répondant à des objectifs précis, cette opération contribue à l'atteinte des objectifs du PADD. Je suis donc en accord avec la commune.

C115- Madame Florence et Monsieur Alain Spanneut

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C116- Madame Noëlie Rubaud

Droits à construire

Réponse de la commune :

Les piscines enterrées sont bien des annexes. Le règlement de la zone A autorise 60 m² d'emprise au sol pour les annexes.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de la réponse de la commune.

C117- Madame Valérie Levilloux

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C118- Monsieur Yoann Le Dorze, SAS Habitat

OAP 4 et OAP 5

Réponse de la commune :

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande. L'OAP n°5 sera augmenté de 4 000 m² en direction du nord (jusqu'à l'emplacement réservé). En contrepartie, l'OAP n°4 sera réduite de 4 000 m².

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de cette réponse et attire l'attention sur la nécessaire réduction équivalente de la surface de l'OAP N°4.

C119- Monsieur Jean-Paul Rouxel,

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés. De plus les parcelles sont impactées par la marge de recul de la RD.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C120- Madame Patricia Laporte et Mathieu Duché

C121- Monsieur Sébastien Riot

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C122- Madame Anne-Marie Le Douarin et Monsieur Jean-Pierre Thomas

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C123- Monsieur et Madame Jean-Yves Morice

Emplacement réservé – Droits à construire

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°6 répond à un intérêt général. Il sera conservé.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.

C124- Madame Nicole Macé

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C125- Monsieur Patrick Roussel

Distance de 100 mètres – ER – protection des boisements

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°21 n'a pas vocation à être aménagé à court terme. Il offre la possibilité à la collectivité de préempter en cas de vente. Conformément à la demande des PPA, le classement des EBC et des éléments de paysage à préserver sera revu. Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité seront classés en EBC. Les autres boisements seront classés en éléments de paysage à préserver. Enfin, les haies seront classées en éléments de paysage à préserver et non plus en EBC.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte des réponses données par la commune.

C126- Madame Sonia Alberti-Giteau

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt

général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C127- Madame Louise Chesnais

Droits à construire

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

C128- Monsieur Kévin Boyer

Plan de zonage – Bâtiments pouvant changer de destination - STECAL

Réponse de la commune :

1. Le zonage sera ajusté pour prendre en compte cette autorisation. Il s'agit d'un ajustement mineur qui ne permettra pas une extension de la zone agglomérée. Cependant, la commune rappelle qu'une pelouse peu très bien être classée en zone A ou N. Une pelouse n'offre pas de droit à construire (zone U).

Concernant la parcelle 19, cette demande ne peut être acceptée car le fond de cette parcelle ne peut être considéré comme un terrain en densification mais en extension de la zone agglomérée. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension de la zone agglomérée n'est envisagée sur ce secteur.

2. Pour donner suite au courrier n°30, deux constructions situées à la Rouardais seront identifiées et pourront faire une demande pour changer de destination.

3. Pour donner suite à la remarque n°9, le zonage sera ajusté sur la parcelle 329. Les autres parcelles sont étudiées différemment et ne peuvent être acceptées car aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'un STECAL. Le fond de ces parcelles ne peut être considéré comme des espaces en densification mais en extension du STECAL. La commune étant limitée dans le nombre de logements qu'elle peut implanter sur son territoire, aucune extension des STECAL n'est envisagée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de ces réponses

C129- Monsieur Fabrice Bouchet

Droits à construire

Réponse de la commune :

Tout dépend de la localisation du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il s'agit ici d'une simple instruction qui sort du cadre de cette enquête publique

C130- Monsieur Brûlé et Madame Palvadeau

Biodiversité – Consommation foncière – Changement climatique

Réponse de la commune :

Biodiversité

1. Demande proposé par le bureau d'études non validée par le groupe de travail.

2./ 3. La commune souscrit à ce constat.

4. Conformément à la demande des PPA, le classement des EBC et des éléments de paysage à préserver sera revu. Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité seront classés en EBC. Les autres boisements seront classés en éléments de paysage à préserver. Enfin, les haies seront classées en éléments de paysage à préserver et non plus en EBC.

5. L'inventaire des zones humides sera validé tout prochainement par la CLE (début décembre).

6. Conformément à la demande des PPA, le classement des EBC et des éléments de paysage à préserver sera revu. Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité seront classés en EBC.

Les autres boisements seront classés en éléments de paysage à préserver. Enfin, les haies seront classées

en éléments de paysage à préserver et non plus en EBC.

Consommation foncière

1. Le règlement du PLU autorise les extensions des hangars sur une emprise au sol mesurée (2 000 m²).

Pour le moment il n'y a pas de projet particulier.

2. La commune souscrit à ce constat.

Changement climatique

1. Le règlement n'interdit pas la mise en place de panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée etc.

2. Plusieurs emplacements réservés ont été inscrites pour créer de nouvelles liaisons douces.

Les OAP comportent également des prescriptions spécifiques.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de réponses de la commune.

6.1.3- Observations recueillies oralement

O1- 20/9, Monsieur Gilbert Guérif

O2- 20/9, Monsieur et Madame Danilo, le Clos de la Ninochais

O3- 20/9, Madame Louise Cédric, La Noë du Bourg

O4- 20/9, Monsieur Détoç, la Grée du bourg

O5- 20/9, Monsieur Bernard Joubaud

O6- 20/9, Madame Lefeuvre

O11- 24/10, Monsieur Alain Monvoisin

O13- 24/10, Madame Monique Royer

O14- 24/10, Madame Marie-Thérèse Delannée

O16- 24/10, Monsieur Yvonnick Grimaud

O17- 24/10, Monsieur et Madame Parent

O18- 24/10, Monsieur et Madame Ensargueix

O19- 24/10, Monsieur et Madame Chevrel

O20- 24/10, Monsieur et Madame Chaussée

O22- 24/10, Monsieur Dominique Debray

Ces personnes sont venues s'informer de leurs droits à construire. Le commissaire enquêteur leur a précisé qu'à ce stade il s'agit d'un projet de PLU qui sera vraisemblablement encore modifié, les informe sur la procédure et les prévient qu'il convient donc de rester prudent.

Ces observations n'appellent donc pas de réponses de la part de la commune.

O8- 8/10, Madame Mesny,

Cf observations écrites

O7- 8/10, Famille Daglenaud, Maury, Boulo

Ils viennent d'hériter des parcelles N°142, 76 et 255, actuellement classées en 1AU, Ils ont versé les droits de succession sur cette valeur. Le projet de PLU les classe en A. Ils annoncent une observation écrite.

Réponse de la commune :

Demande ne pouvant être acceptée car incompatible avec le PADD. La demande n'est pas dans une zone agglomérée ou un des 8 STECAL identifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune et j'observe que l'intérêt général ne permet pas de satisfaire cette demande d'un particulier.

O9- 8/10, Monsieur Y. Coyac

Il demande que l'on vérifie que sa parcelle YR 90 est constructible.

Réponse de la commune :

Cette parcelle est bien constructible.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il s'agit ici d'une simple instruction qui sort du cadre de cette

O10- 8/10, Monsieur et Madame Husson

Propriétaires de la parcelle N°167, ils demandent :

- pour quelles raisons la partie constructible qui allait jusqu'à la haie a-t-elle été réduite ? Ce qui conduit à couper un hangar.
- au nord, pourquoi la limite de l'EBC a-t-elle été réduite (triangle) ?

Ils regrettent que le projet ne prenne pas assez en compte la lutte contre le changement climatique.

Ils annoncent une observation écrite (parvenue après la clôture de l'enquête)

Réponse de la commune :

1. Le fond de cette parcelle ne peut être considérée comme un terrain en densification mais en extension. Aucune construction ne pourra s'implanter en extension d'une zone agglomérée autre que le bourg.

Il s'agit d'un hangar et non d'une construction en "dur", comme une habitation. De ce fait, la commune ne souhaite pas étendre les limites de la zone agglomérée. De plus, pour répondre à la demande de la chambre d'agriculture, le règlement écrit du PLU (zones U) précisera que la création de logement nouveau n'est pas autorisée dans un périmètre sanitaire (100 mètres autour des exploitations).

2. Conformément à la demande des PPA, le classement des EBC et des éléments de paysage à préserver sera revu. Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité seront classés en EBC. Les autres boisements seront classés en éléments de paysage à préserver. Enfin, les haies seront classées en éléments de paysage à préserver et non plus en EBC.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte des réponses apportées par la commune.

O12- 24/10, Monsieur Michel Méha

Il est venu demander que sur sa parcelle ZR 31, un bâtiment puisse changer de destination, il dispose maintenant d'une réserve incendie à 800 mètres.

Réponse de la commune :

Ce bâtiment a déjà été identifié comme pouvant changer de destination.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il s'agit ici d'une simple instruction qui sort du cadre de cette enquête publique

O15- 24/10, Monsieur Armand Dagnaud

Il souhaite connaître ses droits à construire pour une extension accolée à son habitation.

Réponse de la commune :

Il faut se reporter au règlement de la zone agricole ou naturel. Les règles sont identiques concernant les extensions et les annexes aux habitations.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il s'agit ici d'une simple instruction qui sort du cadre de cette enquête publique

O21- 24/10, Monsieur Boisserand

Il possède la parcelle N°225 (habitation) et la N°222. Les parcelles au sud de 99 à 209 étaient en zone humide, pourquoi ne le sont-elles plus et classées A ? Même question pour celles qui bordent le cours d'eau.

Réponse de la commune :

Ces parcelles sont toujours en zones humides. Une zone humide peut se situer en zone A ou N.

Tout dépend de l'environnement proche.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de cette réponse et rappelle que l'inventaire des zones humides est actuellement soumis à la validation de la CLE du SAGE Vilaine.

6.2- Observations formulées par le commissaire enquêteur

6.2.1- Evolutions du projet arrêté déjà envisagées par la commune

- Le dossier comprend un document « annexe n°1 – réponses aux avis des personnes publiques

associées » qui comporte les commentaires rédigés par Atelier d'Ys mais pas l'avis de la commune, c'est insuffisant et les évolutions envisagées par ces commentaires ont besoin d'être précisées, quantifiées et justifiées. On en retient que le projet sera significativement modifié mais il ne s'agit que d'intentions sans connaître ni la teneur ni l'ampleur de la plupart de ces modifications. Je demande que la commune précise les évolutions qu'elle envisage déjà apporter au projet arrêté.

Certains éléments nouveaux apparaissent dans un document « réponse aux PPA » sous forme de support de réunion qui semble leur avoir été présenté mais qui n'est pas contenu par le dossier d'enquête, l'information ne semble donc pas complète.

- De plus, les compléments et précisions apportées par le mémoire en réponse devront démontrer qu'elles ne contredisent pas les orientations du PADD.

Réponse de la commune :

La commune envisage de nombreuses évolutions pour se mettre en conformité avec la demande des PPA et notamment la préfecture. Ces modifications apparaissent dans le tableau de réponses aux avis PPA.

Elles concernent :

- Les perspectives démographiques qui seront réduites (cf. questions suivantes),
 - La production de logements qui sera légèrement réduite (cf. questions suivantes),
 - La réduction du nombre de STECAL à vocation d'habitat (cf. questions suivantes),
 - La création de logements aidés dans les OAP n°1 (10 logements) et n°3 (3 logements),
 - Le reclassement en zone 2AU de l'OAP n°2,
 - L'intégration en annexe d'un inventaire des changements de destination,
 - La réduction de la zone d'extension à vocation d'équipements collectifs (cf. questions suivantes),
 - La modification du règlement écrit des zones A et N relatifs aux annexes,
 - L'ajout de prescriptions concernant la préservation du patrimoine (changement de destination),
 - La réduction de la centralité commerciale,
 - La modification de l'intégralité des EBC et éléments de paysage à préserver (les EBC seront présents uniquement dans les réservoirs de biodiversité),
 - La création d'une OAP TVB intégrant la TB voisine,
 - L'intégration du dernier inventaire des cours d'eau et la préservation des berges dans le règlement écrit,
 - L'intégration de prescriptions complémentaires préservant les zones humides dans le règlement écrit,
 - Ne pas étendre le camping existant,
 - La suppression de deux STECAL économiques identifiés par la DDTM,
 - Des compléments dans les annexes sanitaires relatifs à l'eau potable, aux eaux usées et pluviales,
-
- La création d'une OAP thématique « Climat, air et énergie,
 - La création d'une OAP thématique déplacement,
 - Annexer les SIS,
 - Intégrer les zones archéologiques dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage,
 - Compléter les indicateurs de suivi avec l'artificialisation des sols,
 - Mettre en concordance les chiffres apparaissant dans le PADD et le rapport de présentation,
 - Evoquer les réseaux d'énergie dans le PADD,
 - La modification des servitudes d'utilité publique conformément à la demande de la préfecture,
 - La modification du règlement de la zone A pour prendre en compte les remarques de la chambre d'agriculture,

- La modification du règlement de la zone U qui précisera que la création de nouveaux logements n'est pas autorisée dans les périmètres sanitaires.
- L'ajout d'un STECAL touristique le long de l'Oust (maison éclusière de la région).
- La modification de l'OAP n°3 pour prendre en compte le projet Age et Vie.
- La création d'une OAP commerciale dans le centre-bourg (annexe Nominoë).
- La création d'emplacements réservés pour la création de dispositifs de lutte contre les incendies (DECI).
- L'OAP n°5 sera augmenté de 4 000 m² en direction du nord (jusqu'à l'emplacement réservé). En contrepartie, l'OAP n°4 sera réduite de 4 000 m².
- Le STECAL de la Roche du Theil fera l'objet d'un agrandissement de son périmètre.
- Le STECAL de Woodstone fera l'objet d'un agrandissement de son périmètre.

Le chapitre 4 « **Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole** » est le plus concerné par les modifications apportées au PLU.

OBJECTIF N°1 : PRODUIRE DU LOGEMENT POUR SATISFAIRE LA DEMANDE

Les objectifs évoqués dans ce point n°1 du PADD arrêté, impliquent la réalisation d'environ **200 logements supplémentaires**.

Le PLU modifié envisage la création de près de **190 nouveaux logements** (187 précisément).

Nous pouvons constater que le nombre de nouveaux logements créés sera sensiblement le même.

OBJECTIF N°2 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PADD arrêté indique que :

La réalisation des nouvelles habitations se fera très majoritairement en densification :

- environ 165 logements soit **80% des besoins** :
 - dans les dents creuses du bourg (environ 85 logements),
 - dans les zones agglomérées de La Ruée et de Colomel (environ 25 logements),
 - dans les villages (environ 20 logements),
 - dans des STECAL (environ 35 logements).
- Le reste des logements trouvera place dans trois secteurs d'extension urbaine du bourg. Ils accueilleront une trentaine de logements pour une surface cumulée d'environ **2 hectares**.

Le projet modifié prévoit :

La réalisation des nouvelles habitations se fera très majoritairement en densification :

- environ 147 logements soit **79% des besoins** :
 - dans les dents creuses du bourg (environ 79 logements),
 - dans les zones agglomérées de La Ruée et de Colomel (environ 23 logements),
 - dans les villages (environ 17 logements),
 - dans des STECAL (environ 28 logements).
- Le reste des logements trouvera place dans trois secteurs d'extension urbaine du bourg. Ils accueilleront une trentaine de logements pour une surface cumulée d'environ **2 hectares**.

Nous pouvons constater que :

- le pourcentage de logement en densification est stable autour de 80%.
- les entités constructibles restent les mêmes (bourg, La Ruée, Colomel, des Villages et des STECAL).
- les zones d'extensions du bourg pourront accueillir autant de logements (30) sur la même emprise (2 ha).
- Enfin, la densité souhaitée dans les OAP n'évolue pas (15 logements par hectare).

Le chapitre 5 « **Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance** » est également concerné par les modifications apportées au PLU.

OBJECTIF N°1 : REpondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services

Le PADD arrêté affiche bien une extension de la zone à vocation d'équipements collectifs, mais ne chiffre pas précisément son emprise :

(...)

Enfin, plusieurs réserves foncières seront identifiées pour permettre la création d'espaces verts, de **nouveaux équipements publics** (sportifs, culturels...) ainsi que l'extension du cimetière.

La réduction de la zone 1AUL de 5 ha à 2 000 m² est donc compatible avec cet objectif.

Les autres chapitres du PADD ne seront pas impactés par les modifications envisagées.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette liste des évolutions du projet de PLU permet de mieux se repérer. L'analyse de la cohérence entre ces dispositions et l'atteinte des objectifs du PLU fera l'objet de la deuxième partie du rapport d'enquête.

6.2.2- Evolution démographique et calcul du besoin quantitatif en logements.

Le calcul du besoin de logements présenté par le rapport de présentation (pages 155 à 183) s'appuie sur une croissance démographique de 1,2% par an. Il s'avère que ce taux sera réduit à 0,5 %, il convient donc de reprendre le calcul du besoin quantitatif de logements.

Par ailleurs, ce calcul devra prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages.

Enfin, le projet n'évalue pas le besoin par types de logements (taille, collectif/individuel, ..). Il ne reprend pas les prescriptions du PLH et du ScoT en termes de logement social. Je demande que des précisions soient apportées sur chacun de ces points.

Il n'est pas fait état d'actions volontaristes pour réduire la vacance de logements, c'est regrettable car, même si la commune n'en a pas la compétence, elle peut agir auprès de la structure qui en dispose et, au final c'est une façon de mettre du logement à disposition sans consommer de foncier.

Réponse de la commune :

Le calcul du desserrement des ménages est le suivant :

Desserrement des ménages	2008	2018
Population	3361	3491
Nombre de résidences principales	1352	1518
Taille des ménages	2,49	2,30
Population résidences principales 2008/ taille des ménages de 2018	1461	
Différence 2008 - 2018	109	

Soit 10,9 lgt/an donc **109 logements** nouveaux sur 10 ans (échéance du PLU).

Comme indiqué précédemment, la commune envisage une croissance démographique de 0,5% par an soit la création de **78 logements** nouveaux.

Logements nécessaires pour les 10 prochaines années : **187** (au lieu de 205 dans le projet arrêté)

Il y aura la possibilité de réaliser des logements individuels, intermédiaires ou collectifs mais le PLU

n'évalue pas ces besoins et n'impose pas de pourcentage dans les OAP.

Le PLU modifié imposera la réalisation de 7% de logements aidés (PLH) soit 13 logements aidés. Ils seront imposés sur les OAP n°3 (3 logts) et n°1 (10 lgts).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Concernant le nombre de logements nouveaux, je prends acte de la nouvelle valeur qui sera suivie par les indicateurs.

Toutefois, je ne saisis pas le calcul effectué. A mon avis,

- La population 2018 étant de 3 491 habitants, la population 2028 (10 ans après) sera, avec une croissance démographique annuelle de 0,5%, de 3 670 habitants.

- La taillémoyenne des ménages 2018 était de 2,3 personnes par logement, avec cette même taille, il faudra $3\ 670/2,3 = 1\ 596$ logements en 2028, le nombre de logements 2018 étant 1 518, le nombre de logements nouveaux nécessaires est donc de 78 entre 2018 et 2028, soit en moyenne 7,8 logements par an.

- Entre 2008 et 2018, il a été constaté $1\ 518 - 1\ 352 = 166$ logements nouveaux et non 109 comme annoncé.

- Si par hypothèse, la taille des ménages continue à baisser, avec 2,2 personnes par ménage le nombre de logements nécessaires pour la population 2028 sera $3\ 670/2,2 = 1\ 668$, soit comparé à 2018, une augmentation de 150 logements pour une décennie. La prévision faite de 187 logements offre donc une marge sensible.

Enfin, j'observe que la commune ne met en œuvre aucune mesure incitant à la réduction de la vacance.

6.2.3- Consommation foncière

(cf aussi avis des PPA)

- Un tableau faisant état de la superficie de chacun des zonages, par le PLU en vigueur, par le PLU arrêté le 12 mars 2021 et par le PLU avec les modifications envisagées est nécessaire pour évaluer les évolutions (cf RP pages 219 et 248)

	PLU en vigueur (rapport de présentation page 248)		Projet de PLU arrêté en mars 2021 (rapport de présentation page 219)		Projet de PLU après évolutions envisagées par la commune	
Zones urbaines	360	8,0%	211	4,7%		
UC			9			
UE			154			
UL			10			
UA			38			
Zones à urbaniser	28	0,6%	20	0,4%		
1AUE			5			
1AUL			5			
1AU Y			10			
Zones agricoles	2 938	65,5%	2 580	57,8%		
A			2 510			
AC			2			
AA			4			
AH			57			
AE			2			
AT			4			
Zones naturelles	1 162	25,9%	1 653	37,0%		
N			1 646			
NT			7			
Total	4 488	100,0%	4 463	100,0%		

- Comment expliquer l'écart de 25 ha entre le total des surfaces du PLU en vigueur et celui du projet de PLU arrêté ?

- Les friches agricoles pourraient-elles être identifiées afin de pouvoir les requalifier ?

Réponse de la commune :

	Avant		Après		Evolution en ha
Zones urbaines	210,5	4,72%	211,9	4,75%	1,4
UC	9,1	0,20%	9,1	0,20%	0
UE	153,6	3,44%	154,3	3,46%	0,7
UL	9,5	0,21%	9,5	0,21%	0
UA	38,3	0,86%	39	0,87%	0,7
Zones à urbaniser	19,8	0,44%	14,8	0,33%	-5
1AUE	4,5	0,10%	3,25	0,07%	-1,25
1AUL	5,2	0,12%	0,2	0,00%	-5
1AUU	10,1	0,23%	10,1	0,23%	0
2AUE	0	0,00%	1,25	0,06%	1,25
Zones agricoles	2580,2	57,81%	2573,2	57,66%	-7
A	2510	56,24%	2517,2	56,40%	7,2
AC	2,4	0,05%	2,4	0,05%	0
AA	4,2	0,09%	4,2	0,09%	0
AH	57,3	1,28%	42	0,94%	-15,3
AE	2,3	0,05%	2,5	0,06%	0,2
AT	4	0,09%	4,9	0,11%	0,9
Zones naturelles	1652,5	37,03%	1663,1	37,26%	10,6
N	1646	36,88%	1660	37,19%	14
NT	6,5	0,15%	3,1	0,07%	-3,4
	4463	100,00%	4463	100,00%	0

La superficie communale est de 4 463 ha (superficie reprise dans le présent projet de PLU). Le précédent PLU indiquait 25 ha de plus (4 488 ha) sans justification.

Requalifier en quoi ? En espace naturel comme le préconise le ZAN ?

Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de ces éléments

6.2.4- Activité agricole

- Les exploitations agricoles pourraient-elles être repérées sur le plan de zonage afin de mieux visualiser les zones non constructibles (distance des 100m.) ?

Réponse de la commune :

Les périmètres sont évolutifs tout au long de la durée de vie du PLU. Ils pourront apparaitre sur un document annexe.

Appréciation du commissaire enquêteur : RAS

6.2.5- STECAL

- Quels seront les STECAL qui seront finalement conservés ou ajoutés ? Sur quels critères est fait ce choix et quel sera le périmètre de chacun d'eux ?

Réponse de la commune :

STECAL supprimés :

	Ha	Logements
Les Bois	7	25
La Grée du Bléheu	4	20
Bouêd'Hors	3,8	15
La Hutais	3	10

STECAL conservés :

	Ha	Logements
Le Bléheu	7	30
La Bonniais	7	30
Penlheur	6	30
Craon	6	30
La Derais	5,5	30
Les Touches	5	30
La Borde	5,4	25
La Potinais + La Bournais	7	20

Les STECAL les plus petits et ayant le moins de dents creuses disponibles ont été supprimés (Les Bois, Bouêd'Hors et la Hutais ne possédaient qu'une dent creuse chacun).

[Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends connaissance de ces évolutions](#)

6.2.6- OAP

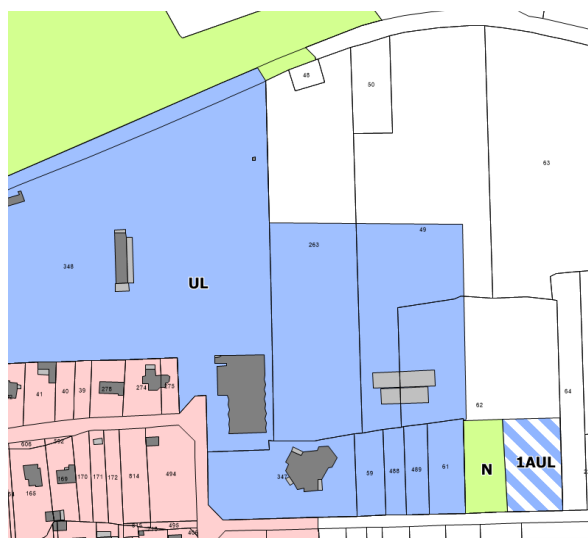
- Quels seront les OAP finalement retenues, quels seront leurs périmètres respectifs ?

- Quelles seront leurs prescriptions dont celles relative à la densité, à la lutte contre le changement climatique, la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales et pour la sobriété énergétique ?

[Réponse de la commune :](#)

Seule l'OAP n°7 (équipements sportifs fera l'objet d'une modification de son périmètre).

Elle passe de 5 ha à 2 000 m². De plus, le petit boisement existant est conservé et classé en zone N.



Dans le PLU arrêté les prescriptions sont les suivantes :

Densité : OAP thématique - page 5 ; OAP sectorielle – la densité minimale apparaît dans chaque OAP au point « 5.PROGRAMMATION »

Changement climatique : OAP thématique pages 7 et 8 ; OAP sectorielle – les prescriptions apparaissent dans chaque OAP au point « 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES »

Ressource en eau : OAP sectorielle – les prescriptions apparaissent dans chaque OAP au point « 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES »

Gestion des eaux pluviales : OAP sectorielle – les prescriptions apparaissent dans chaque OAP au point « 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES »

Sobriété énergétique : OAP thématique pages 7 et 8

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends acte de ces éléments mais j'ai aussi noté dans les réponses aux observations du public que l'OAP N°5 verra sa surface augmenter de 4 000 m² tandis que l'OAP N° 4 perdra 4 000 m².

Les OAP pourraient être plus prescriptives, notamment pour agir contre les effets du changement climatique et pour la ressource en eau.

6.2.7- Bâtiments pouvant changer de destination

- Pourquoi ne pas regrouper ces bâtiments dans un inventaire complet, si possible avec une photo de chaque bâtiment et précisant les critères retenus, les caractéristiques de chaque bâtiment et, éventuellement, les prescriptions qui s'y rapportent

Réponse de la commune :

Le document existe mais n'a pas été mis en page. Il sera joint au dossier de PLU approuvé.

Appréciation du commissaire enquêteur : J'en prends acte

6.2.8- Zones humides

- Le dossier ne fournit pas de carte des zones humides, celles-ci étant simplement reportées sur les plans de zonage. Comment ces zones ont-elles été déterminées ? Par quel organisme et selon quelles méthodes et caractéristiques ont-elles été validées ? Les observations du public rapportent des erreurs.

Réponse de la commune :

Inventaire communal de 2018.

L'inventaire devrait être validé par la CLE début décembre 2022

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse « inventaire communal de 2018 » ne répond pas à la question posée qui était relative à la méthode utilisée et à la qualification des personnes qui ont déterminé ces zones. Cette réponse ne rassure pas.

La validation par la CLE sera un jalon important.

6.2.9- Assainissement des eaux usées

- La commune dispose-t-elle de la compétence assainissement collectif **et** autonome ?

- Comment l'impact de l'urbanisation sur l'assainissement collectif a-t-il été pris en compte ?

Réponse de la commune :

La compétence est à Redon Agglomération.

Ces informations apparaissent dans les annexes sanitaires.

Appréciation du commissaire enquêteur : Pris acte

6.2.10- Ressource en eau

- Quel est l'avis de l'organisme chargé de la fourniture d'eau potable sur la livraison prévue de nouveaux logements ? Assure-t-il être en capacité de répondre à la demande ?

- Quelles sont les actions concrètes nouvelles prévues pour contribuer à la ressource et à la reconquête de la qualité de l'eau ?

Réponse de la commune :

Après l'arrêt du PLU, la commune consulte la préfecture. C'est cette dernière qui émet un avis sur la distribution d'eau potable.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est prévu un besoin annuel en eau potable évalué à 15 600 m³ environ (cf. annexes sanitaire). Ce chiffre ne prend pas en compte l'extension de la zone d'activité de Tournebride où les consommations eau potable à venir sont difficilement quantifiables.

La préservation des zones humides, la préservation du bocage, la préservation des abords des cours d'eau...

Appréciation du commissaire enquêteur : Pris acte de ces réponses.

6.2.11- Changement climatique et transition énergétique

- Quelles sont les actions concrètes nouvelles prévues pour anticiper chacun de ces deux axes ?

Réponse de la commune :

Le règlement écrit permet la mise en place de matériaux « durables ». La réglementation de l'aspect des constructions est également plus souple et permet les toitures végétalisées, l'isolation par l'extérieur, la mise en place de panneaux solaires et tout autres procédés permettant de faire des économies d'énergie.

Les nombreux emplacements réservés pour la création de liaisons douces, le recentrage de l'habitat majoritairement dans le bourg permettront de réduire sensiblement les déplacements motorisés générateur de gaz à effet de serre.

Appréciation du commissaire enquêteur : pris acte

6.2.12- Suivi de la réalisation du PLU

- Les indicateurs de suivi gagneraient à être plus précis et concerner d'autres thèmes (ENR, logements vacants, ...). Ils doivent indiquer la valeur initiale, rappeler l'objectif visé et les valeurs intermédiaires.

Réponse de la commune :

Les logements vacants apparaissent déjà... Ainsi que la valeur initiale (Etat 0). L'objectif visé pourra être rajouté.

Appréciation du commissaire enquêteur : Pris acte

6.2.13- Concertation préalable

- Quelle concertation préalable a été menée et quel en est le bilan ? Ce bilan peut faire état du niveau de participation, mais il doit aussi rappeler les modifications que la concertation a apportées au projet de PLU.

Réponse de la commune :

Ces informations apparaissent dans la délibération d'arrêt du PLU.

- Affichage des délibérations de prescription du PLU du 06/12/2013 et 24/04/2015 en mairie pendant toute la durée des études.

- Avis administratif inséré dans la presse pour l'information au public de la prescription du P.L.U en date du 03/06/2015

- Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune,

- Mise à disposition de documents d'information sur le PLU, notamment « le porter à connaissance » établi par les services de l'Etat.

- Analyse de courriers et mise à disposition en mairie de BAINS-SUR-OUST d'une boîte à suggestions.

- Mise à disposition d'un registre destiné au public pour y noter ses remarques et observations, ouvert le 12/12/2013

- Réalisation d'une exposition en mairie de BAINS-SUR-OUST, sous formes de panneaux AO,

organisée en avril 2016, présentant le Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic territorial et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Organisation de 2 réunions publiques :

Le 4 mars 2016 à 20h : Présentation de la démarche de révision du P.L.U et modalités de concertation, devant environ 100 personnes. La publicité a été assurée le 17/02/2016 sous la forme d'affiches apposées sur le territoire communal, ainsi que sur le panneau lumineux et le site internet de la Commune. Des articles sont parus dans la presse locale (Ouest-France et les Infos) le 02/03/2016.

Le 28 septembre 2018 à 19h : Présentation du diagnostic de territoire, du PADD et de la traduction règlementaire du projet de PLU. Lors de cette réunion publique, plus de 100 personnes étaient présentes. La publicité a été assurée le 05/09/2018 sous la forme d'affiches apposées sur le territoire communal, ainsi que sur le panneau lumineux et le site internet de la Commune. Des articles sont parus dans la presse locale (Ouest-France et les Infos) les 12, 19 et 24/09/2018.

- Mise à disposition du public du diaporama présentant le PADD.

- Organisation d'une permanence le 31 mars 2016 de 15h à 19h en mairie de BAINS-SUROUST (rencontres individuelles avec 23 personnes dont 19 représentants d'exploitations agricoles).

- Distribution sur toute la commune d'un questionnaire avec questions ouvertes et fermées pour alimenter le PADD (à retourner avant le 30 mars 2016) : 12 questionnaires de retournés.

- Organisation de 2 réunions avec les personnes publiques associées :

17 octobre 2017 à 14h : Présentation du diagnostic de territoire et du PADD.

22 octobre 2019 à 14h30 : Présentation du projet de PLU avant arrêt.

Les questions, observations et requêtes formulées au cours des débats lors des réunions publiques, de la permanence, par courrier et dans la boîte à suggestions ont permis de mettre en relief les préoccupations des administrés, touchant souvent des intérêts particuliers liés principalement à l'urbanisation future de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends note de cette suite d'actions qui constituent un ensemble de moyens mis en œuvre et qui témoignent de la volonté d'informer le public et de se conformer à la réglementation.

Cette réponse ne répond pas ou que très partiellement à la question « quelles sont les modifications que la concertation a apportées au projet de PLU ? » ce qui aurait témoigné du résultat de cette concertation.

6.14- Divers

- Réserves incendie. Il semble que plusieurs demandes de permis de construire reçoivent des refus par défaut de réserve incendie à proximité. Quelles sont les prescriptions réglementaires (taille, volume, distances, ...) ?

- Marges de recul des RD. Il a été signalé que le règlement ne reprend pas cette disposition pour tous les zonages

Réponse de la commune :

Ces prescriptions n'apparaissent pas dans un règlement de PLU.

Le règlement du PLU sera complété en ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur : Pris note

7. Mémoire en réponse de la commune de Bains-sur-Oust

Le mercredi 26 octobre 2022, à 10 heures, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie, Monsieur Daniel Barre, Maire, Monsieur Didier Le Stunf, adjoint à l'urbanisme, Monsieur Yann Dupuy, directeur général des services par intérim et madame Brigitte Chaussex, agente chargée de l'urbanisme pour une présentation détaillée des observations formulées. Cette rencontre a été suivie par la remise du procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique le mercredi 2 novembre 2022 par courriel.

La commune de Bains-sur-Oust a souhaité disposer d'un délai supplémentaire pour rédiger son mémoire en réponse, motivant sa demande par le nombre important d'observations et par sa volonté d'apporter des réponses complètes et argumentées.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été transmis par voie électronique au commissaire enquêteur le 23 novembre 2022. Il est joint en annexe et il est destiné à être rendu public.

Ceci clôt la première partie du rapport d'enquête publique.

Le 4 décembre 2022,
Le commissaire enquêteur, Guy Appéré

Annexes

- PV de synthèse des observations reçues et mémoire en réponse
- Observations formulées : registre d'enquête publique et courriers,
- Copie des parutions presse