



Département d'Ille-et-Vilaine  
Arrondissement de Fougères - Vitré

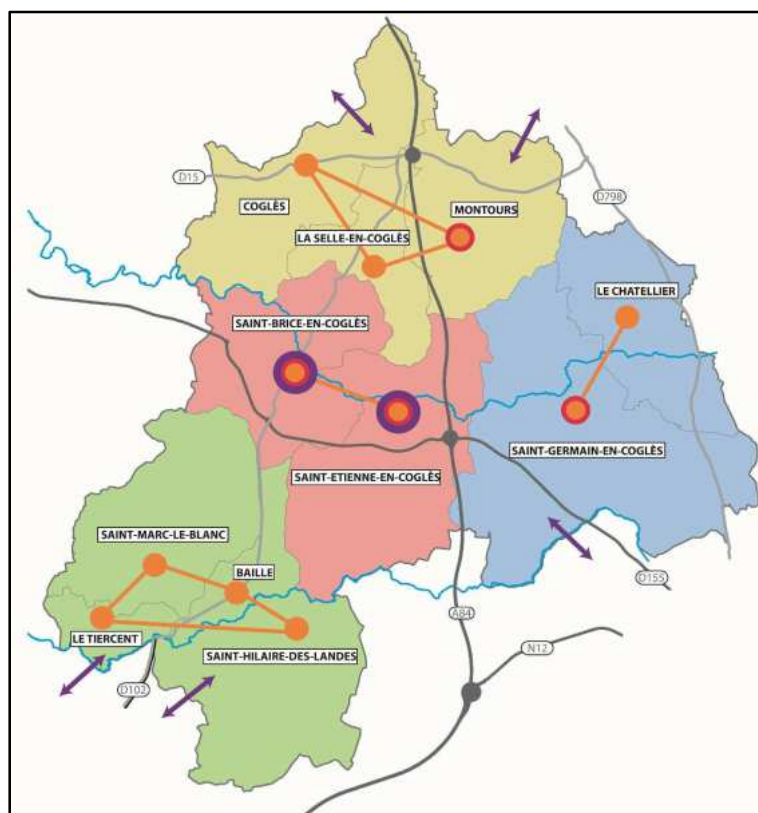
Communauté de Communes

**COUESNON**  
**MARCHES de BRETAGNE**

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Territoire du COGLAIS

### Modification n°1



## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Conclusions et Avis

Arrêté communautaire : 2019-244 du 29 novembre 2019  
Période d'enquête : 9 janvier 2020 au 29 janvier 2020  
Référence TA : E19000346/35  
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

## A - PRESENTATION DU PROJET

### Modifications du Règlement écrit

Ces modifications concernent des ajustements qui visent à clarifier l'interprétation du règlement écrit et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles apportent une réponse à différentes situations rencontrées, lesquelles ont pu occasionner la délivrance d'autorisations qui ne s'avéraient pas conformes avec l'esprit originel de la règle édictée par le PLUi

Chacune de ces modifications du règlement écrit est référencée : Mod.01 à Mod.13.

- Mod.01 Evolution du Lexique et ajout de la référence au lexique dans le chapeau du règlement des zones
- Mod.02 Evolution des dispositions générales
- Mod.03 Evolution des règles relatives à l'implantation des constructions (U, 1AU, 2AU et sous-secteurs)
- Mod.04 Evolution des règles relatives aux hauteurs (zones U, 1AU, A et sous-secteurs)
- Mod.05 Pour mémoire (il n'existe pas de M05)
- Mod.06 Evolution des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (zones U, 1AU et sous-secteurs)
- Mod.07 Evolution des règles relatives aux espaces libres et de plantations, aires de jeux et loisirs (Uc et 1AUc)
- Mod.08 Evolutions des règles relatives aux équipements et réseaux (zones U, 1AU, A et sous-secteurs)
- Mod.09 Evolution des règles relatives aux constructions autorisées (zone 1AUae)
- Mod.10 Evolution des règles relatives aux constructions autorisées (zone A et sous-secteurs)
- Mod.11 Evolution des règles relatives à l'implantation des constructions (zone A et sous-secteurs)
- Mod.12 Evolution des règles relatives à la densité (zone A et sous-secteurs)
- Mod.13 Evolution des règles relatives à l'implantation des constructions (zone N et sous-secteur)

### Modifications du règlement graphique

La présente modification vise à procéder à divers ajustements du règlement graphique (zonage)

Chaque modification du règlement graphique est référencée Mod.14 à Mod.18

- Mod.14 Corrections et erreurs matérielles
- Mod.15 Rectification des limites communales et ajout du nom des communes
- Mod.16 Ajout de 9 bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé
- Mod.17 Une zone Uc1 devient UL
- Mod.18 Une zone UL devient Uc2

### Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Cette modification concerne uniquement le report de servitudes.

- Mod.19 Mise à jour des servitudes d'utilité publique (prise en compte de trois arrêtés préfectoraux)
  - Arrêté du 27 juin 2018 portant inscription au titre des monuments historiques des parties non classées du château du Rocher Portail à Maen Roch et Les Postes du Coglais.
  - Arrêté préfectoral du 19 septembre 2013 portant sur l'inscription au titre de monuments historique du château de la Vieuville à Le Châtellier.
  - Arrêté préfectoral du 10 mai 2005 relatif à l'autorisation de prélèvement et de mise en place des périmètres de protection autour du captage de la prise d'eau de « Fontaine La Chèze » sur la commune de Fougères.

### Mise à jour des inventaires des cours d'eau et des zones humides

Mod.20 La modification M20 (ajoutée à la demande de la CdC) constitue une mise à jour.

- Les inventaires des cours d'eau et zones humides du bassin du Couesnon ont fait l'objet d'un complément d'étude réalisé par le syndicat mixte du SAGE Couesnon en 2019, et validé par la CLE le 10 septembre.
- Les retraits et ajouts de ces mesures de protection sont développés au thème M20 ci-dessous : 4 modifications concernent les cours d'eau et 9 les zones humides.

### Localisation des secteurs d'informations des sols

Mod.21 Celle-ci fait suite à la publication de l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2019. Celui-ci nécessite son annexion au PLUi du territoire du Coglais.

La localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS) concerne des anciennes décharges (gravats, ordures ménagères). Sur les 8 sites recensés sur la CdC « Couesnon Marches de Bretagne », 5 sont localisés sur les 7 communes couvertes par le PLUi « Territoire du Coglais ».

Une synthèse de chaque modification est présentée dans mon rapport d'enquête en préambule des analyses thématiques des observations du public.

## B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Organisation : Le TA de Rennes par décision E19000346/35 du 6/11/2019 m'a désigné commissaire enquêteur.

Par arrêté du 29 novembre 2019, M. le Président de la CdC « Couesnon Marches de Bretagne » a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du PLUi du Territoire du Coglais. La durée de l'enquête était de 21 jours consécutifs du jeudi 9 janvier 2020 à 9h au mercredi 29 janvier 2020 à 17h.

Cette durée a été fixée à 21 jours en référence à l'article L123-9 qui précise (alinéa 2) : « La durée de l'enquête publique peut être réduite à 15 jours pour un projet plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale » (cf. avis cas par cas de la MRAe).

Publicité dans la presse écrite : L'avis d'enquête a été publié à deux reprises dans les quotidiens suivants : 7 Jours Petites Affiches (les 13/14 décembre 2019 et 11 janvier 2020) et Ouest-France (les 16 déc. 2019 et 11 janv. 2020).

Affichage de l'avis d'enquête sur site :

72 affiches imprimées au format A2 sur fond jaune, orientées portrait ont été présentées à la vue du public aux abords de chacune des mairies et aux entrées des 11 agglomérations (cf. liste des emplacements en annexe 3 de ce rapport d'enquête). A chacune de mes permanences, les affiches étaient toujours présentes aux abords des quatre mairies et de la CdC.

Mise en ligne de l'avis d'enquête

Sur le site internet de la CdC à l'adresse [www.couesnon-marchesdebretagne.fr](http://www.couesnon-marchesdebretagne.fr) et sur le site Internet de chacune des communes du territoire du Coglais.

Autre diffusions de l'avis d'enquête

La CdC a imprimé un flyer au format A5 (A4 plié en deux), imprimé recto verso, mis à disposition du public à l'accueil des communes du territoire et à la réception de la communauté de communes. Celui-ci comprenait les éléments contenus dans l'arrêté et l'avis d'enquête pour permettre au public d'y participer dans de bonnes conditions (cf. annexe 4).

Mise à disposition du dossier d'enquête : Un dossier format papier comprenant le projet de modification n°1 du PLUi, l'avis de la MRAe, les avis exprimés par les services publics associés et un registre d'enquête à feuillets non mobiles étaient à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les mairies (sièges) des 7 communes du territoire du Coglais et au siège de la CdC « Couesnon Marches de Bretagne ».

Le même dossier d'enquête était consultable dans sa version dématérialisée sur le site de la Communauté de Communes « Couesnon Marches de Bretagne » à l'adresse suivante [www.couesnon-marchesdebretagne.fr](http://www.couesnon-marchesdebretagne.fr) accompagné de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

Le public avait accès au dossier d'enquête depuis un poste informatique mis à sa disposition à la CdC « Couesnon Marches de Bretagne ».

Dépôt des observations : Le public pouvait déposer ses observations

- soit sur l'un des registres papier dans les huit mairies et au siège de la Communauté de communes,
- soit par envoi d'un courrier à la CdC à l'attention du commissaire enquêteur.
- soit par courriel adressé à la commune à la CdC [enquete.plui@couesnon-marchesdebretagne.fr](mailto:enquete.plui@couesnon-marchesdebretagne.fr)

PV de synthèse des observations : Le PV de synthèse des observations a été remis le 4 février 2020 à M. le Président de la CdC. Le 11 février 2020 j'ai reçu la réponse du maître d'ouvrage.

Remise du rapport et de l'avis : Le rapport et l'avis d'enquête ont été remis dans les délais prévus par la réglementation.

Bilan de la participation du public :

44 personnes ont été reçues au cours de 33 entretiens durant les 5 permanences, la dernière s'est prolongée durant 1 h au-delà de l'heure de clôture prévue.

53 contributions (dont 4 doublons) ont été déposées : 24 sur les deux registres papier, 17 par courriers et 12 par courriels.

Ces observations ont été présentées sur 227 pages dont 63 pages d'observations et 164 pages annexées.

3 observations ont été jugées non recevables (2 doublons non destinés au commissaire enquêteur et un courrier reçu hors délai

## C – CONCLUSIONS

Les analyses thématiques de mon rapport d'enquête me permettent de conclure puis de présenter une analyse bilancielle avant d'émettre un avis global sur le projet. Ces analyses bilanciennes se présentent sous la forme d'un tableau comprenant trois rubriques identifiées de la manière suivante :

- ➡ A gauche les avantages du projet par rapport au PLUi en cours de validité. Ceux-ci comprennent les améliorations apportées compte tenu des difficultés rencontrées dans la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, certificats d'urbanisme et permis de construire) et les modifications ponctuelles souhaitées par le Maître d'ouvrage qui ne présentent pas de difficultés.
- ➡ A droite les inconvénients du projet qui nécessitent une adaptation de celui-ci pour rendre plus efficaces les modifications proposées par le Maître d'ouvrage ou pour donner satisfaction aux observations présentées par le public pendant l'enquête.
- ➡ A la fin de chaque thème, je rappelle les observations présentées par le public qui font l'objet d'un avis défavorable de ma part, les observations que je ne retiens pas car elles obtiennent déjà satisfaction et les observations qui ne constituent ni un avantage, ni un inconvénient pour le projet

### Thème 00 OBSERVATIONS GENERALES

#### CONCLUSION

Le choix des différentes modifications prévues au regard de l'article L153-41 du code de l'urbanisme n'attire pas d'observation de ma part.

L'évolution de la réglementation, les quelques erreurs dans sa prise en considération, l'absence de prise en compte de certaines conclusions émises lors de la phase d'approbation initiale du PLUi et les précisions rédactionnelles qui doivent être apportées au règlement graphique justifient la modification du PLUi du « Territoire du Coglais » avant que ne soit envisagée l'élaboration d'un PLUi élargi avec les autres communes de la CdC Couesnon Marches de Bretagne.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➡ Le projet de modification se justifie par l'évolution de la réglementation, l'ajustement de certaines formes rédactionnelles du règlement écrit, de certaines limites au règlement graphique et de la nécessité de préciser certains changements de destination.</li><li>➡ La modification doit intervenir avant d'envisager un PLUi élargi avec les autres communes de la CdC.</li><li>➡ Les différents thèmes répondent aux prescriptions des articles L153-36 et L153-41 du CU.</li></ul>	

#### AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➡ En absence d'évaluation environnementale, la durée de l'enquête pouvait être abaissée au minimum à 15 jours (21 jours retenus).

**Thème 01    MODIFICATIONS**  
**Modifications du règlement écrit**

**Mod.01    Evolution du lexique et ajout de la référence au lexique dans le chapeau du règlement des zones.**

**CONCLUSION**

Le basculement du lexique au titre « I » du règlement écrit permet le rend plus accessible, il répond de suite à certaines interrogations qui pourraient exister dès le début de sa lecture.

Les annexes comprennent les piscines sans autre précision alors qu'il est écrit que les annexes sont de faible dimension. La surface maximum des piscines est celle des annexes prévues aux règlements de zones.

Les modifications des définitions, l'ajout d'une nouvelle définition « toit terrasse » et celles apportées au chapeau du règlement des zones n'appellent pas d'observation.

Cette modification Mod.01 ne porte pas atteinte aux espaces protégés, aux zones agricoles et naturelles.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Le basculement du lexique au début du règlement écrit est nécessaire pour en faciliter l'accès par le lecteur.</li><li>➤ Les modifications apportées au libellé des définitions sont utiles.</li><li>➤ L'ajout de la définition des toitures terrasses est indispensable.</li><li>➤ La modification des chapeaux des zonages est nécessaire en raison du déplacement du lexique.</li><li>➤ Les éléments compris dans la Mod.01 ne portent pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones agricoles et les espaces naturels</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Je recommande de préciser que la dimension des piscines qualifiées d'annexes est identique à celle de ces annexes prévue aux règlements des différentes zones.</li></ul>

**AVIS DEFAVORABLE** ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant

**CONCLUSION**

- a) Il est logique que la notion d’implantation des constructions réalisée à l’alignement soit transférée dans les dispositions générales. Celle-ci satisfait les objectifs de morphologie urbaine lorsqu’est prescrite une mise à l’alignement tout en permettant une certaine souplesse, ceci évite une monotonie dans l’alignement des façades.
- b) La nouvelle rédaction et les précisions apportées sur le calcul des places de stationnement sont utiles. Elles n’appellent pas d’observation.
- c) La délibération qui sera prise le 26 février par la CdC (observation du Conseil Départemental) ayant pour objet la marge de recul à appliquer le long des routes départementales de catégorie D est destinée à mettre en cohérence le PLUi sur l’ensemble de son territoire en raison du transfert de compétence à la CdC.

La CdC est libre de son choix mais elle devra s’engager pour assumer les conséquences de sa décision (bruit) si sur une ou plusieurs communes la marge retenue ne serait pas de 25m.

Je ne formule pas d’avis sur cette marge de recul dont le choix relève de la CdC mais il est difficile de fixer une marge qui ne soit uniforme sur l’ensemble des RD de catégorie D d’un même plan local d’urbanisme.

- d) L’ajout des caractéristiques du bâti pouvant changer de destination permet de regrouper en un seul endroit les règles qui s’appliquent aux constructions dont le changement de destination peut être autorisé.

Cette modification Mod.02 ne porte pas atteinte aux espaces protégés, aux zones agricoles et naturelles.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La définition des constructions implantées à l’alignement et de la continuité de cet alignement est logiquement transférée dans les dispositions générales du règlement.</li> <li>➤ Les précisions apportées sur le calcul du nombre de places de stationnement sont nécessaires afin d’éviter toute difficulté lors de l’application du droit des sols.</li> <li>➤ La suppression du terme « conseillé » devant la marge de recul à appliquer sur le réseau routier départemental de catégorie D est nécessaire.</li> <li>➤ Les précisions apportées sur la nature du bâti pouvant changer de destination, permettent de comprendre l’identification de celui-ci au règlement graphique.</li> <li>➤ Les éléments compris dans la Mod.02 ne portent pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones agricoles et les espaces naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il est difficile de fixer une marge de recul sur les RD de catégorie D qui ne soit pas uniforme sur tout le territoire couvert par le plan local d’urbanisme.</li> </ul>

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant

**CONCLUSION**

**Article U4**

Zones Uc, Ua et UL, 1AUc, 1AUa et 1AUe, 1AUL 2AUa :

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques : La marge de recul portée au minimum à 5 m (au lieu de 3 m) permet une meilleure insertion environnementale des constructions et facilite leur extension ultérieure en façade.

Implantations par rapport aux limites séparatives : La nouvelle rédaction de l'alinéa dispensant les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, EDF, pompes de relèvement etc...) permet de se mettre en conformité avec le code de l'urbanisme.

Zone Uc :

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques. La création de prescriptions différentes selon le zonage des constructions en Uc1 ou Uc2 est justifiée.

Implantations par rapport aux limites séparatives : La précision sur la notion « d'emprise au sol » pour les annexes de moins de 20 m2 est utile (y compris les piscines).

Zones Ua et UL :

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques. Le remplacement de « circulation publique » par « circulation automobile » est nécessaire. La suppression du terme « publique » a pour conséquence d'appliquer cette marge de recul aux voies privées ouvertes à la circulation publique (parkings...)

**Article 1AU4**

Zone 1AUc

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques : La marge de recul portée au minimum à 5 m (au lieu de 3 m) permet une meilleure insertion environnementale des constructions et facilite leur extension ultérieure en façade.

Implantations par rapport aux limites séparatives : La précision sur la notion « d'emprise au sol » pour les annexes de moins de 20 m2 est utile (y compris les piscines)

Cette modification Mod.03 ne porte pas atteinte aux espaces protégés, aux zones agricoles et naturelles.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La marge de recul portée à 5 m le long des voies et emprises publiques (U4 et 1AU4) permet une meilleure insertion environnementale des constructions.</li> <li>➤ L'alinéa relatif aux implantations des ouvrages d'intérêt général est conforme au code de l'urbanisme.</li> <li>➤ La mise en place de prescriptions différentes pour les sous-secteurs Uc1 et Uc2 est justifiée.</li> <li>➤ La superficie des annexes &lt; 20 m2 est logiquement complétée par « d'emprise au sol » (U4 et 1AU4).</li> <li>➤ Le remplacement de « circulation publique » par « circulation automobile » est utile.</li> <li>➤ Les éléments compris dans la modification M03 ne portent pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones agricoles et les espaces naturels.</li> <li>➤ Les éléments compris dans la Mod.03 ne portent pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones agricoles et les espaces naturels.</li> </ul>	

**AVIS DEFAVORABLE** ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant

**CONCLUSION**

Zones UC, Ua, 1AUc, 1AUa, 1AUae, A et sous-secteurs

La volonté de garantir dans les agglomérations et les bourgs une intégration harmonieuse des constructions avec toiture-terrasse en privilégiant les toitures traditionnelles est logique mais elle a pour conséquence de diminuer d'environ 1,5 étage les constructions « toit terrasse ».

Cette différence est non seulement importante mais le règlement ne donne aucune précision sur les attiques (autorisés puisque non interdits), la hauteur de ceux-ci n'est pas comprise dans la hauteur à l'égout du toit en façade et la hauteur au faîtage des constructions principales n'est pas indiquée.

Je recommande à la CdC de mesurer les conséquences de cette différence de hauteur (densification) et de préciser les prescriptions sur les attiques et les hauteurs au faîtage (volume dans lequel elles doivent s'inscrire).

Zones A et sous-secteurs : Aa (STECAL)

La CdC (mémoire en réponse) envisage d'appliquer au sein des zones Aa les règles de hauteur des zones d'activités à savoir : hauteur maximale (hors ouvrages techniques) à 11m sans préciser « les ouvrages techniques » alors que l'observation RSG03 relative à la hauteur en Aa (Vaugarny) demande que cette hauteur permette la réalisation de silos de 20 m. de hauteur.

Les zones d'activités sont en général en continuité des espaces urbanisés (Ua, 1AUa) alors que les STECAL activité (Aa) sont situés au sein des espaces agricoles. Certains STECAL accueillent des activités à caractère para-agricole comme au Vaugarny. Les exploitations agricoles ne disposent pas de règles de hauteur pour leurs silos, alors que les activités para-agricoles situées en Aa seront limitées à 11 m. pour le même type de silo.

Les STECAL (Aa) situés au sein des espaces agricoles doivent bénéficier des mêmes règles de hauteur qu'en zone A avec une mention du type : « Les installations de type agricoles comprises au sein des STECAL ne sont pas concernés par les règles de hauteur ».

Les modifications envisagées en Mod.04, y compris mes observations, ne portent pas atteinte aux espaces protégés, elles ne remettent pas en cause les zones agricoles et naturelles.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La distinction en toitures terrasse et toitures monopente est une nécessité.</li> <li>➤ Les éléments compris dans la Mod.04 ne portent pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones agricoles et les espaces naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La hauteur maximale au faîtage doit être précisée.</li> <li>➤ Le règlement doit indiquer si les attiques sont autorisés et dans quel volume.</li> <li>➤ Les zones Aa doivent bénéficier d'une dérogation similaire au sous-zonage A « agricole » pour les prescriptions de hauteur des installations de type agricole (genre silos).</li> </ul>

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant



Mod.05 (pour mémoire, absent)

**Mod.06 Evolution des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (U, 1AU et sous-secteurs) art.4d**

**CONCLUSION**

Zones U, Uc Ua, UL 1AUc, et 1AUa

Le titre « Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte » n'est plus utile en raison des autres modifications apportées. L'interdiction des toitures d'aspect « tuiles » est logique en Bretagne.

La référence aux clôtures traditionnelles ne présente aucun intérêt en raison de l'évolution de celles-ci et de l'absence de définition de la clôture traditionnelle.

Les modifications envisagées en Mod.06 ne portent pas atteinte aux espaces protégés, elles ne remettent pas en cause les zones agricoles et naturelles.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ L'interdiction des toitures d'aspect « tuiles » est logique en Bretagne</li><li>➤ La référence aux clôtures traditionnelles n'est plus utile.</li><li>➤ Les éléments compris dans la modification Mod.06 ne portent pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones agricoles et les espaces naturels</li></ul>	

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Le titre Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte n'est plus utile.

**CONCLUSION**

Zones Uc et 1AUc :

Le remplacement de l'expression « Pour les lotissements et groupes d'habitations » par « Pour les lotissements soumis à permis d'aménager » facilite la mise en œuvre de cette prescription en s'adressant à un projet global soumis à autorisation.

Ceci permettra d'imposer dès l'autorisation d'aménager, la réalisation d'un minimum de 10 % de la surface totale en aménagement d'espaces collectifs et d'espaces libres.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La référence au permis d'aménager facilite la mise en œuvre de la surface minimale de 10% de l'opération lors de la délivrance des autorisations d'aménager pour un projet global.</li><li>➤ Cette modification Mod.07 ne porte pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones agricoles et les. espaces naturels</li></ul>	

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant

**CONCLUSION**

Caractéristiques des voies de circulation

En zone U et 1AU, le règlement ne définissant pas ce qu'est un « demi-tour aisé », la suppression du mot « aisément » est logique.

Raccordements aux réseaux

En zone U et 1AU, les précisions apportées concernant la nécessité de se raccorder au réseau public d'électricité sont utiles afin de garantir la desserte en électricité des opérations d'aménagement dans des délais convenables.

En zone U et 1AU le remplacement de « Electricité, téléphone, télédistribution » par « Electricité, réseaux » n'est pas suffisant, les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales étant réglementés séparément. Je suggère à la CdC de compléter le titre par « Electricité et réseaux filaires ».

La réponse apportée par la CdC à l'observation présentée par la Chambre d'Agriculture est cohérente :

- En zone A, il est logique que l'alimentation en eau puisse être réalisée à partir d'un forage sous réserve que celui-ci soit autorisé. Cependant dès lors que la construction a besoin d'eau, la sécurisation de son alimentation en cas de difficulté sur le pompage devra être assurée.
- En zone A le raccordement électrique ne doit pas être imposé pour toutes les constructions lorsque l'électricité n'est pas utile (ex : hangar agricole). Cette disposition peut porter atteinte à la sécurisation des lieux. Toutefois les bâtiments repérés au titre des changements de destination, doivent pouvoir être raccordés au réseau public d'électricité.

En zone A, la séparation des prescriptions entre l'électricité et les réseaux filaires, n'appelle pas d'observation. Le raccordement au réseau filaire de la même manière que pour l'électricité, ne doit pas être une obligation, l'ajout de « doit pouvoir » remédie à cette situation.

Les dispositions prévues dans le cadre de cette modification Mod.08 ne portent pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ En zone U et 1AU (voiries), la suppression du terme « aisément » aux demi-tours est nécessaire.</li> <li>➡ En zone U et 1AU les précisions garantissant la desserte des projets en alimentation électrique sont utiles.</li> <li>➡ En zone A, l'ajout de l'expression « doit pouvoir » est utile.</li> <li>➡ Cette modification Mod.08 ne porte pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ En zone U, 1AU et A, les réseaux eau potable, assainissement et eaux pluviales étant abordés par ailleurs, le chapitre « Electricité, réseaux » doit être complété par « filaires ».</li> <li>➡ En zone A l'alimentation en eau potable doit pouvoir être autorisée par un forage.</li> <li>➡ En zone A, le raccordement électrique ne doit pas être imposé pour les constructions qui n'en ont pas besoin.</li> </ul>

**AVIS DEFAVORABLE** ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant

**CONCLUSION**

La modification proposée consiste à ajouter dans ce sous zonage, les constructions et aménagements liés à la méthanisation de façon à ce que ces activités soient qualifiées d'économiques et non pas d'agricoles.

Ceci ne pose pas de difficultés mais cela suppose que soit créé un sous-secteur Uae dans le zonage Ua

La réponse apportée par la CdC à l'observation C02 (zonage 1AUae) permet de satisfaire la demande et de sécuriser la destination de la zone 1AUae en complétant la provenance des produits traités par : « relevant de la destination agricole ou industrielle » mais il est nécessaire que cette mention figure également dans le règlement du zonage 2AUae.

Cette modification Mod.09 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels. Au contraire elle préserve les espaces de production agricole (artificialisation des sols et accroissement de la circulation).

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'extension des activités accueillies en zone 1AUae aux constructions et aménagements liés à la méthanisation permet de mieux préserver les espaces de production agricole.</li> <li>➤ Cette modification Mod.09 ne porte pas atteinte aux espaces protégés et ne remettent pas en cause les zones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il est nécessaire de préciser pour les zones 1AUae et 2AUae (art. 1) que ces zones sont destinées à accueillir les constructions et aménagements liés à la méthanisation relevant de la destination agricole ou industrielle.</li> </ul>

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Il sera nécessaire ultérieurement de créer un sous-secteur Uae dans le zonage Ua

**CONCLUSION**

Article A1 : Constructions autorisées ou soumises à condition :

Constructions autorisées

- Toutes zones : Les secteurs Aa, Ac et Ax étant des sous-secteurs de A, les espaces agricoles devraient bénéficier d'un sous zonage. Je conseille de préciser « Toutes zones A » au lieu de « Toutes zones ».
- Zone A : Le renvoi aux dispositions générales pour le changement de destination des constructions existantes est logique mais il doit être fait référence à la règle de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles. La CdC confirme dans son mémoire en réponse, qu'elle rétablira cette règle de réciprocité.
- Zone Ac : L'autorisation des changements de destination au sein des STECAL est inutile. Ces derniers bénéficient d'un droit à construire supérieur aux changements de destination et sont validés par la CDPENAF. Ainsi l'identification de l'étable (ZR145, Montours) ne doit pas être retenue (RLPC01).

Constructions soumises à condition

- Toutes zones : Modifier le titre par « Toutes zones A ».  
Il est indiqué qu'est autorisée « L'extension des habitations existantes avec ou sans changement de destination, étant entendu qu'elle ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement ». Cette mention dispensant d'un repérage au règlement graphique devait être soumise à l'avis de la CDPENAF. Celle-ci, après enquête a émis un avis simple favorable.
- Les changements de destination ne doivent pas être abordés au chapitre « Toutes Zones A » mais uniquement à la seule zone A concernée. En STECAL (Ac et Aa) les constructions sont autorisées.
- Zone A : L'ajout « les nouvelles constructions à usage d'habitation sous conditions suivantes » n'appelle pas d'observation. Cela permet de distinguer ce chapitre des nouvelles constructions de celui des changements de destination. La limitation du nombre de logements de fonction est logique.  
Zone Aa : La règle limitant l'emprise au sol des constructions nouvelles à 50% de la surface de l'unité foncière doit être assouplie et précisée (mer de la CdC) en relation avec l'article « densification », il existe une confusion (RSG03, RMR03).
- Zone Aa et Ac : la suppression à l'article A1, des alinéas relatifs à la hauteur des constructions nouvelles est nécessaire, ces prescriptions étant basculées à l'article A3.

Cette modification Mod.10 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels. Au contraire elle préserve mieux les espaces de production agricole et leurs bâtiments d'exploitation.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Zone A : Le renvoi aux dispositions générales pour les changements de destination est logique.</li> <li>➡ Zone A : La séparation en deux chapitres des constructions nouvelles à usage d'habitation et des changements de destination est utile.</li> <li>➡ Zone A : La limitation du nombre de logements de fonction à créer est logique.</li> <li>➡ La suppression à l'article 1, des aliéas relatifs à la hauteur des constructions en Aa et Ac est nécessaire, ces prescriptions étant basculées à l'article A</li> <li>➡ Cette modification Mod.10 ne porte pas atteinte aux espaces protégés ni aux espaces agricoles et naturels. Elle préserve mieux les espaces de production agricole et leurs bâtiments d'exploitation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Toutes zones : remplacer par « Toutes zones A »</li> <li>➡ Zone Ac : L'autorisation des changements de destination au sein des STECAL est inutile.</li> <li>➡ Zone A : Faire référence à la règle de réciprocité.</li> <li>➡ Les changements de destination ne doivent pas être abordés au chapitre « Toutes zones » mais en zone A, les STECAL pouvant être construits.</li> <li>➡ Zone Aa : La règle limitant l'emprise au sol des constructions nouvelles à 50% de la surface de l'unité foncière doit être assouplie et précisée en relation avec l'article réglementant la densification (1200 m2).</li> </ul>

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

- ➡ La construction en parpaing située dans le STECAL habitat de la Rousserie (ZR145) à Montours peut faire l'objet de travaux dans le respect du règlement littéral, il est inutile de repérer ce bâtiment au titre des constructions pouvant changer de destination.

**CONCLUSION**

Article A3 : Qualité du cadre de vie

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

- Toutes zones : Le transfert à toutes les zones « A » de la marge de recul par rapport aux voies (5 m) et aux cours d'eau (10 m) simplifie la compréhension du règlement. La dérogation accordée aux propriétés jouxtant une construction existante en bon état est logique.
- Il est nécessaire de supprimer la référence aux voies privées pour faciliter la densification le long de ces voies. La référence aux voies ouvertes à la circulation automobile, proposée par la CdC (mémoire en réponse) permet de remédier à cette situation. Cela veut dire que la marge s'appliquera aux voies privées ouvertes à la circulation automobile (exemples : parkings de super marchés...) (RLT01).
- Zone Aa : La distinction « En agglomération » et « Hors agglomération » étant supprimée, il existe une contradiction entre cet article qui prévoit une marge de recul à 3 mètres alors que la marge de recul générale pour toutes les zones est de 5 mètres (doublon incohérent). Soit il faut supprimer cette distance de 3m, soit il faut rétablir la distinction « En agglomération ».
- Zone Aa : Les alinéas complémentaires relatifs aux mesures dérogatoires liés aux équipements techniques, aux extensions des constructions existantes situées dans la bande d'inconstructibilité sont logiques, ils n'appellent pas d'observation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toutes zones : Je n'ai pas d'observation sur la marge de recul portée à 3 m (au lieu de 4). La précision concernant « l'emprise au sol » des annexes de plus ou moins de 20 mètres carrés est nécessaire.

Conditions d'emprise, d'implantation et de hauteur des constructions autorisées

- Zones Aa, Ac, Ax : La modification ayant pour conséquence de supprimer de cet article le secteur Aa n'appelle pas d'observation.

Cette modification Mod.11 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Toutes zones : Le transfert au chapitre « Toutes zones A » de la marge de recul par rapport aux voies (5 m) et cours d'eau (10 m) simplifie le règlement.</li> <li>➤ Toutes zones : La dérogation accordée à la marge de recul par rapport aux voies pour les implantations jouxtant une construction existante est logique.</li> <li>➤ Toutes zones : La marge de recul en limite séparative, portée à 3 m (au lieu de 4) facilite la densification.</li> <li>➤ Toutes zones : La précision « <u>emprise au sol</u> » pour les annexes de plus ou moins de 20 m<sup>2</sup> est nécessaire.</li> <li>➤ Zones Aa : La suppression de la distinction entre « agglomération » et « hors agglomération » simplifie la compréhension des marges de recul.</li> <li>➤ Zones Aa : Les alinéas complémentaires relatifs aux mesures dérogatoires liés aux équipements techniques, aux extensions des constructions existantes situées dans la bande d'inconstructibilité sont logiques.</li> <li>➤ Il est logique de remplacer la marge de recul de « 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées » par « 5 mètres des voies publiques routières ».</li> <li>➤ Cette modification M11 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La distinction « En agglomération » et « Hors agglomération » étant supprimée la marge de recul par rapport aux voies est de 5 m sur « Toutes zones A », il faut supprimer la marge de recul à 3 m prévue en Aa ou rétablir la distinction « En agglomération ».</li> </ul>

**AVIS DEFAVORABLE** ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Néant

**CONCLUSION**

Densité

- Secteur A :

Cette modification ajoute à l'emprise au sol maximale des constructions (non liées à l'exploitation agricole de 300m<sup>2</sup>), celle comprenant les changements de destination.

Cet ajout est nécessaire mais il serait intéressant de citer quelques exemples de constructions non liées à l'exploitation (art. A4 du règlement actuel et/ou dispositions générales).

- Secteurs Aa et Ax :

Il n'y a aucune modification mais une formulation différente de la rédaction de cet alinéa. Le projet évoqué en RSG03 (Le Vaugarny) a une emprise de 900 m<sup>2</sup> au sol ce qui est en dessous de la somme des constructions autorisées à compter de la date d'approbation du PLU (1200 m<sup>2</sup>) (RSG03).

Mais cette limitation en valeur absolue (1200 m<sup>2</sup>) de la superficie utilisable réduit les possibilités de développement et peut conduire à consommer de nouveaux espaces agricoles sur d'autres sites alors que l'entreprise dispose d'espaces non construits. La réponse apportée par la CdC (mer) ne solutionne pas la difficulté.

La règle des 1200 m<sup>2</sup> appliquée à Vaugarny limite à 21,3% la constructibilité maximale du site. L'assouplissement des 50% ne change rien, les objectifs de densification du PADD ne sont pas respectés.

Cette modification M12 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels, les constructions pouvant changer de destination étant déjà existants.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ L'ajout au secteur A, des changements de destination à la surface maximale de 300 m<sup>2</sup> des constructions non liées à l'exploitation est utile.</li> <li>➡ La modification apportée à l'alinéa des zones Aa et Ax facilite sa lecture.</li> <li>➡ La modification M12 ne porte pas atteinte aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ La surface constructible limitée à 1200 m<sup>2</sup> en Aa doit être revue pour optimiser l'utilisation des surfaces disponibles en STECAL.</li> </ul>

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant

**CONCLUSION**

Implantation des constructions en zone N

La modification concerne l'abaissement à 3 m (au lieu de 4 m) de la marge de recul au droit des limites séparatives. Celle-ci est nécessaire en cohérence avec la même modification apportée en zone A.

Cette modification Mod.13 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➡ L'abaissement à 3 m de la marge de recul en limite séparative en zone N est cohérente avec la même modification apportée en zone A.</li><li>➡ La modification Mod.13 ne porte pas atteinte aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.</li></ul>	

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant



**CONCLUSION**

Références cadastrales : (préfixes : 000 pour Saint-Brice-en-Coglès et 267 pour Saint-Etienne-en-Coglès).

- a. Correction de la légende du règlement graphique
- b. Correction du tableau des emplacements réservés
- c. Rectification de la couleur d'une zone et intégration d'une parcelle en Uc2 (1930m2)

J'émet un avis favorable à ces trois demandes (a à c) qui ne modifient pas le projet mais sont utiles par souci de cohérence et de compréhension du règlement graphique. Les ajouts (arbre et extension de la parcelle AH32 de Maen Roch en Uc2) sont nécessaires.

- d. Ajout de 5 bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé

J'ai effectué une visite sur site de ces 5 bâtiments. Ceux-ci remplissent tous les critères prévus aux dispositions générales (localisation, matériaux, couvertures, desserte en réseaux). Leur localisation ne porte pas atteinte aux espaces agricoles et aux bâtiments d'exploitation. Leur repérage au règlement graphique est nécessaire.

La demande de modification formulée en RCMB09 concernant la parcelle ZN82 au Rocher d'Ironnel à Saint Germain-en-Coglès, est prévue dans ce projet de modification.

- e. Rectification de zonage Uc2 à Ua pour une surface de 5300 m2

Après avoir effectué une visite sur site, je confirme que cette parcelle doit être reclassée en zone d'activité (Ua) (Ancien transports Prodhomme) (cf. photo dans rapport).

- f. Rectification de zonage de UA à Uc2 pour une superficie de 4200 m2

Cette modification visant à reclasser de Ua en Uc2 une superficie d'environ 4200 m2 est cohérente avec l'environnement urbanisé rue du Fresne, rue de la Maison Neuve et chemin de la Guillotière. Il est nécessaire de classer l'unité foncière sur laquelle se situe une construction en Uc2 et de limiter de manière précise et rectiligne l'emprise de la zone Ua (cf. photo dans rapport).

Ces modifications « a » à « f » (Mod.14) ne portent pas atteinte aux espaces agricoles et naturels.

- g. Rectification d'une zone N en zone Ua pour une superficie d'environ 10 000 m2 environ

Les parcelles cadastrées AI181 (4702 m2) et AI303 (4430 m2) auxquelles s'ajoute la voie de desserte (environ 750 m2) de l'entreprise Armor Protéines dont une petite partie de la parcelle AI164 doivent être reclassées au sein de l'unité foncière à laquelle elles appartiennent en Ua.

Ces parcelles sont comprises à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et ne sont pas dans un corridor écologique associant trame bleue et trame verte.

Cette modification est la seule de ce projet qui crée une emprise sur les espaces naturels, mais celle-ci est limitée. En permettant l'implantation des bâtiments administratifs de l'entreprise elle évite que ceux-ci ne soient créés par une extension sur les espaces agricoles, hors de l'enveloppe agglomérée.

Cette modification « g » (M14) réduit le zonage « N » mais compte-tenu de la destination de cette emprise de sa localisation au sein de l'agglomération, et des avis précédemment émis, cette réduction de la zone N est mesurée.

**Nouvelles corrections d'erreurs formulées par le public pendant l'enquête.**

Maen Roch

- Le classement en espace naturel de loisirs de la parcelle ZC18 (Les Portes du Coglais, Coglès, la Gaudinière) aurait pour conséquence la création d'un STECAL, ce que ne permet pas la procédure de modification du PLUi. Il ne s'agit pas d'une erreur (C15, M05). Je partage l'avis de la CdC (mer) de la CdC).

- L'extension de la zone N est nécessaire mais pas sur la totalité de la parcelle AL61 (Saint-Brice en Coglès), la construction doit être maintenue en Uc2 (RMRO03). Cette erreur sera rectifiée (mer)
- Le four situé à la Bassetais (Saint-Etienne-en-Coglès) à proximité de la parcelle 267EZ123, ayant été supprimé lors de la construction de l'autoroute A84, sa suppression est nécessaire (mer).

Ces deux nouvelles corrections validées par la CdC ne portent aucun impact sur les espaces agricoles et naturels.

La Mod.14 dans son ensemble a pour objet de corriger des erreurs matérielles. Celle-ci ne porte pas préjudice aux espaces protégés, agricoles et naturels à l'exception d'une (Armor Protéines) qui demeure mesurée.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les corrections de la légende du règlement graphique et de l'intitulé de l'ER20 sont nécessaires.</li> <li>➤ La mise en conformité de la couleur de l'aplat des parcelles AH32, AH38 et AH94 de Men Roch, et la correction apportée à la parcelle construite AH32 par un classement en Uc2 sont logiques.</li> <li>➤ L'absence de repérage de 5 bâtiments au titre des constructions pouvant changer de destination constitue une erreur qu'il est logique de rectifier.</li> <li>➤ Il est nécessaire que l'ancien site des transports Prodhomme actuellement en Uc2, soit reclassé en Ua.</li> <li>➤ L'intégration de la parcelle AC47 et d'une partie de la AC48 en UC2 permet une délimitation plus cohérente avec la zone Ua.</li> <li>➤ Le reclassement des parcelles AI181 et AI303 appartenant à la société Armor Protéines en zone Ua est logique compte tenu de leur situation au sein de l'espace aggloméré et de la destination de cet espace à l'usage de bureau créant une transition avec l'agglomération.</li> <li>➤ Les corrections et les rectifications des erreurs matérielles ne portent préjudice à aucun espace protégé, et ne constituent aucune emprise nouvelle sur les espaces agricoles et naturels à l'exception du reclassement des deux parcelles de la société Armor Protéine en Ua, lequel demeure mesuré et se situe à l'intérieur de l'espace aggloméré.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'observation relative à la petite extension de la parcelle AL61 à Maen Roch sur la partie maintenue en A, doit être prise en compte à l'exception de la partie occupée par une construction.</li> <li>➤ L'identification de l'ancien four de la Bassetais (Maen Roch, St Etienne) au titre du patrimoine d'intérêt local, aujourd'hui disparu doit être supprimée.</li> </ul>

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

- La création d'un nouveau STECAL (espace naturel de Loisirs) sur la parcelle ZC18 (Les Portes du Coglais, Coglès, la Gaudinière) ne peut être retenue lors d'une procédure de modification.
- Le changement de destination de l'écurie et de la laiterie de la parcelle ZN82 au Rocher d'Ironnel à Saint-Germain-en-Coglès est déjà prévu dans le projet de modification.

**CONCLUSION**

La création des communes nouvelles nécessite que les limites territoriales soient mises à jour et le nom des nouvelles collectivités indiquées sur tous les documents du règlement graphique.

L'Atlas au format A3 du règlement graphique présente le territoire à une échelle intéressante ce qui facilite sa lecture. Cependant pour mieux se repérer je recommande de maintenir au droit des zones U (AU) le nom des agglomérations en précisant (ex : « agglomération de Montours »), ceci afin de ne pas confondre avec le nom des communes.

Cette modification M15 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
➡ Le report des nouvelles limites et du nom des nouvelles communes est nécessaire.	➡ Je recommande de maintenir uniquement au droit des agglomérations le nom des anciennes collectivités afin de mieux se repérer (Atlas A3 du règlement graphique).

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ La modification M15 ne porte pas atteinte aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.

**CONCLUSION****Changements de destination prévus au dossier d'enquête**

Les neuf bâtiments présentent une cohérence avec les constructions déjà identifiées et les critères précisés dans cette modification. Après visite sur chacun des sites, j'émetts un avis favorable à ces nouvelles identifications au règlement graphique.

L'absence de reprise du bâtiment n°9 (Le Pérou, OC691) au chapitre Avant/Après (p. 59 de l'exposé des modifications) et l'indication de 8 bâtiments au lieu de 9 aux rubriques Agriculture et Assainissement en page 60 (C05) sont des erreurs matérielles qui sont validées par la CdC (mer).

**Nouvelles demandes de changements de destination présentées pendant l'enquête.**

Le complément du rapport de présentation (p.55) rappelle les critères d'identification des bâtiments pouvant être autorisés à changer de destination, ceux-ci sont rappelés ci-dessus en « 1 : Justification de la modification ».

Sur la base de ces critères et après des visites sur les différents sites, j'ai procédé à une analyse des nouvelles demandes. Celles-ci sont illustrées par des extraits du règlement graphique et des photos dans mon rapport d'enquête. Après avoir pris connaissance des observations du Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse j'émetts les conclusions suivantes :

**Le Fonteny (Le Châtellier, OA1078) (C05)**

La photo incluse dans le rapport présente un bâtiment complet en pierre alors que sur site, la façade principale et la toiture ont disparu. Il ne répond pas aux critères. Je ne partage pas l'avis de la CdC (avis défavorable).

**La Maison Neuve (Le Châtellier, OA137) (C05)**

La longère située parallèlement à la route est déjà une habitation, son extension est autorisée sans identification préalable. Le bâtiment implanté perpendiculairement étant une ruine, il ne répond pas critères d'identification. Il n'y a pas lieu d'identifier ces deux constructions. La CdC ne précise pas sur lequel des deux bâtiments porte son avis

**La Tricherie (Le Châtellier, OB547) (C05)****La Tricherie (Le Châtellier, OB546, OB547, OB610) (RLC01, C14)**

Il s'agit d'une habitation qui peut être rénovée, voire étendue dans le bâti en pierre contigu selon les mêmes conditions que ci-dessus, elle n'a pas besoin d'être identifiée au règlement graphique du PLUi (C05).

Les autres bâtiments ne répondent pas critères (surface, matériaux, toitures...). Ils ne peuvent pas bénéficier d'un changement de destination (C05, RLC01, C14). Je formule le même avis que la CdC pour ces autres constructions

**Brimenel (Le Tiercent, A332) (RCMB06)**

Cette construction est une habitation de 90 m<sup>2</sup> située au sein d'un groupe de maisons, elle n'a pas besoin d'être identifiée pour être aménagée.

**La Grande Cour (Les Portes du Coglais, Coglès, ZB26) (C01, M01)**

Je partage l'avis de la CdC sur l'absence d'identification pour les raisons suivantes : La construction en pierre de 60 m<sup>2</sup> ne répond pas au critère superficie. Les autres constructions ne répondent pas à plusieurs des critères (murs, surfaces).

**La Potelais (Les Portes du Coglais, Coglès, ZC4) (RCMB02)**

L'agrandissement de la maison d'habitation sur les constructions contiguës en pierre (étable et cellier) peut se faire sans identification préalable au PLUi. Cette modification le permet en Mod.10.

Le fournil n'entre pas dans les critères de surface. S'il s'agissait à l'origine d'une habitation il pourra quelque en soit l'usage bénéficier d'une restauration dans l'enveloppe existante sans identification.

**La Poterie (Les Portes du Coglais, Coglès, ZD21) (C15, M05)**

Cette construction répond aux critères, elle peut être identifiée.

La Saurue (Les Portes du Coglais, *Coglès*, ZE63) (C07)

La CdC localise mal cette demande. L'habitation existante peut être réhabilitée et étendue aux constructions contiguës sans être identifiées. Il n'y a pas lieu de la repérer au règlement graphique.

La Rousserie (Les Portes du Coglais, *Montours*, ZR145) (RLPC01)

L'étable en parpaing étant située à l'intérieur d'un STECAL habitation (Ac), elle peut être aménagée et réhabilitée (cf. définition p.15/16) selon la réglementation de ce zonage. Il ne s'agit pas d'un changement de destination au sens voulu par la Loi, qui serait plus restrictif. L'identification n'est pas nécessaire.

La Bourdinais (Les Portes du Coglais, *Montours*, ZN28) (M04)

La construction d'environ 140 m2 répond aux critères, J'émet un avis favorable à cette demande.

Je recommande toutefois à la CdC de s'assurer de la cessation d'activité du bâtiment agricole situé de l'autre côté du chemin d'accès et des nuisances liées à la proximité de la carrière de Brandefert (300m)

La Basse Guérinais (Les Portes du Coglais, *La-Selle-en-Coglès*, ZC27) (C16, M06)

La parcelle ZC27 comprend deux constructions situées à 50 m. L'une au Sud (80 m2) a les caractéristiques d'une habitation, elle n'a pas besoin d'un repérage. L'autre (60 m2) ne peut bénéficier d'un changement de destination.

La Sédillère (Les Portes du Coglais, *La-Selle-en-Coglès*, ZA69) (C16, M06)

L'extension des habitations existantes dans les bâtiments contigus ne nécessitent pas de repérage au PLUi. L'annexe en pierre (90 m2) peut être repérée au titre des changements de destination.

L'Airie (Maen Roch, *Saint-Brice-en-Coglès*, ZT40) (RLPC02)

L'absence de repérage sur plan, du bâti concerné, ne permet pas de localiser l'ancien manoir sur la parcelle ZT40 mais par définition un manoir étant une habitation, il n'est pas nécessaire de l'identifier.

Il existe dans le prolongement de l'habitation actuelle une grange dont une petite partie est déjà aménagée. L'extension de celle-ci n'a pas besoin d'identification (activités secondaires).

La Desnière (Maen Roch, *Saint-Brice-en-Coglès*, ZC92) (M11)

Les deux bâtiments concernés sont localisés sur un plan annexé à la demande (document 1 ci-dessous). La grange destinée à un gîte d'accueil de groupe avec salle d'accueil (photo 2) peut être aménagée, changer de destination, être réhabilitée et bénéficier sous conditions d'une extension nécessaire à l'activité d'accueil touristique (gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits à la ferme) sans être identifiée.

La ruine (photo 3) destinée à accueillir 3 chambres d'hôtes dont une pour personnes à mobilité réduite ne répond pas aux critères permettant un changement de destination.

Le Guéret (Maen-Roch, *Saint-Brice-en-Coglès* ZH127 et ZH120, *Saint-Etienne-en-Coglès* 267D1226) (C04)

Les constructions existantes sur la parcelle ZH127 sont en parpaing, elles ne peuvent pas bénéficier d'un changement de destination mais les deux habitations, peuvent bénéficier des extensions selon réglementation.

La Blais (Maen Roch, *Saint-Etienne-en-Coglès*, 267ZW120) (RCMB05, M12)

Cette construction de 42 m2 ne répond pas au critère « surface » (minimum 80 m2).

La Chevetelais (Saint-Germain-en-Coglès, ZL33) (RCMB07)

La longère localisée en ZL33 est déjà identifiée au règlement graphique alors qu'il s'agit d'habitations. L'extension aux constructions contiguës est autorisée par la présente modification (Mod.10). Il n'est pas nécessaire de modifier l'identification actuelle.

La Gapaillère (Saint-Germain-en-Coglès, YS69) (RCMB08)

Le bâti ne répond pas aux critères permettant un changement de destination. Les habitations peuvent être étendues selon réglementation de la zone A (non identifiable mais extensions possibles)

Le Bas Châtellier (Saint-Germain-en-Coglès, ZK15, ZK16) (RSG01)

Le Bas Châtellier (Saint-Germain-en-Coglès, ZK69) (M03)

La construction en pierre située sur la parcelle ZK15 est destinée à une activité secondaire de l'exploitation, elle n'a pas besoin d'être identifiée.

L'autre concerne l'extension d'une habitation dans les bâtiments attenants (à moyen terme création d'un gîte et piscine). La modification en Mod.10 autorise cette extension sans identification préalable au PLU.

Les bâtiments qui ne répondent pas aux critères ne peuvent pas être identifiés.

Monthierry Saint Germain en Coglès, YO44) (RCMB04)

L'ancienne stabulation ne répond pas aux critères permettant de l'identifier au titre des changements de destination. Il existe des lots disponibles dans la zone artisanale de la gare à Saint-Germain-en-Coglès (située à proximité), celle-ci permet d'accueillir les installations et les clients dans de meilleures conditions d'accessibilité.

Le Rocher d'Irondel (Saint-Germain-en-Coglès, ZN23) (C13)

Ce bâtiment en pierre de 32 m2 ne répond pas aux critères permettant de l'identifier.

Montillon (Saint Germain-en-Coglès, ZO65) (C17)

La construction en pierre de 70 m2 ne répond au critère « surface »

La Maladrie (Saint-Marc-le-Blanc, ZN86, ZN88, ZN91, ZN106) (C12)

Les bâtiments situés sur cet ancien site granitier sont occupés par une nouvelle activité « Wallace et Granit ». La nature des constructions ne répond pas aux critères permettant d'identifier un possible changement de destination.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➔ Les neufs bâtiments devant faire l'objet d'un repérage au titre des possibilités de changement de destination répondent aux critères établis par la communauté de communes lorsqu'il s'agit de bâtiments identifiés.</p>	<p>➔ La construction n°9 doit être reprise dans la rubrique Avant/après en page 58/59 et le nombre doit être porté à 9 au lieu de 8 en page 60.</p> <p>➔ Il est nécessaire de repositionner le cercle rouge identifiant certaines constructions (ex : le Pérou).</p> <p>➔ La Poterie (Les Portes du Coglais, Coglès, ZD21) Cette construction répond aux critères, elle peut être identifiée.</p> <p>➔ La Bourdinai (Les Portes du Coglais, Montours, ZN28) La construction répond aux critères, son identification est possible après s'être assuré de l'absence de nuisance du bâtiment agricole et de la carrière de Brandefert.</p> <p>➔ La Sédillère (ZA69, PdC, La Selle...), L'annexe en pierre (90 m2) peut être identifiée.</p>

#### AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➔ Le Fonteny (OA1078 Le Châtellier), la construction est une ruine, elle ne peut pas changer de destination.
- ➔ La Maison Neuve (OA137, Le Châtellier), l'habitation (longère) peut être étendue sans repérage.
- ➔ La Maison Neuve (OA137, Le Châtellier), la construction perpendiculaire est une ruine.
- ➔ La Tricherie (OB547, Le Châtellier), la construction est une habitation, elle peut s'étendre sans repérage.
- ➔ La Tricherie (OB546, OB610, Le Châtellier), les autres constructions ne répondent pas aux critères.
- ➔ Brimemel (A332, Le Tiercent), la construction est une habitation, pas d'identification nécessaire.
- ➔ La Grande Cour (ZB26, PdC, Coglès), constructions ne répondant pas aux critères (matériaux, surfaces).
- ➔ La Potelais (ZC4, PdC, Coglès), l'habitation peut être étendue sans repérage.
- ➔ La Potelais (ZC4, PdC, Coglès), le fournil : pas d'identification selon critères, si habitation restauration possible.
- ➔ La Saurue (ZE63, PdC, Coglès), l'habitation, patrimoine d'intérêt local, peut être étendue sans repérage.
- ➔ La Rousserie (ZR145, PdC, Montours), pas d'identification nécessaire en STECAL.
- ➔ La Basse Guérinai (ZC27, PdC, La Selle...), l'habitation d'environ 80 m2, n'a pas besoin d'un repérage.
- ➔ La Basse Guérinai (ZC27, PdC, La Selle...), la construction d'environ 60 m2 ne répond pas aux critères.

- La Sédillère (ZA69, PdC, La Selle...), l'habitation ne nécessite pas un repérage.
- L'Airie (ZT40, Maen Roch, St Brice), un ancien manoir est une habitation qui n'a pas besoin d'un repérage.
- L'Airie (ZT40, Maen Roch, St Brice), l'extension dans la grange (activité secondaire) n'a pas à être repérée.
- La Desnière (ZC92, Maen Roch, St Brice), l'activité touristique peut se développer sans repérage.
- La Desnière (ZC92, Maen Roch, St Brice), la ruine ne peut pas bénéficier d'un changement de destination.
- Le Guéret (ZH127, Maen Roch, St Brice), les deux habitations ne peuvent pas être identifiées.
- La Blais (ZW120, Men Roch, St Etienne), la construction ne répond pas au critère « surface ».
- La Chevetelais (ZL33, St Germain), cette modification du PLUi permet une extension sans identification.
- La Gapaillère (YS69, St Germain), les caractéristiques ne permettent pas un repérage, extension possible.
- Le Bas Châtellier (ZK15, ZK16, St-Germain) les activités complémentaires n'ont pas à être identifiées.
- Le Bas Châtellier (ZK69, St-Germain), l'extension de l'habitation est possible sans identification du bâti.
- Le Bas Châtellier (ZK69), les constructions qui ne répondent pas aux critères ne peuvent être identifiées.
- Monthierry (YO44, St Germain), l'ancienne stabulation ne répond pas aux critères.
- Le Rocher d'Irondel (ZN23, St Germain), la construction ne répond pas au critère « surface ».
- Montillon (ZO65, St Germain), la construction de 70 m<sup>2</sup> ne répond pas au critère « surface ».
- La Maladrie (St Marc-le-Blanc), les constructions ne répondent pas aux critères d'identification.

**Mod.17 Une zone Uc1 devient UL****CONCLUSION**

Le reclassement en UL des parcelles ou parties de parcelles AC294, AC409, AC506 et AC239 classées en Uc ne remet pas en cause les secteurs classés en N.

Le projet permet de regrouper en UL des équipements de loisirs, de sports et des liaisons douces existants et d'étendre le parc de loisirs. Il constitue une continuité avec les autres équipements sportifs (football...) situés à l'Ouest de la zone N.

Cette modification M17 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le reclassement en UL des parcelles ou parties de parcelles AC294, AC409, AC506 et AC239 permet de regrouper les équipements de loisirs sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels.</li> <li>➤ Il préserve les possibilités de densification de la commune de Maen Roch (agglomération de Saint-Etienne-en-Coglès).</li> </ul>	

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant

**Mod.18 Une zone UL devient Uc2****CONCLUSION**

La modification permet de reclasser trois parcelles d'une surface globale d'environ 5500 m<sup>2</sup> en Uc2 alors que celles-ci sont en UL. L'objectif est de regrouper cette surface dans le même zonage que le groupe scolaire qui lui est contigu.

Les deux zonages U, après modification présentent une forme plus cohérente avec leur destination respective

Le nouveau zonage Uc2 permet d'envisager une extension du groupe scolaire ou de ses annexes.

Cette modification M18 ne porte pas préjudice aux espaces protégés, espaces agricoles et espaces naturels.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le reclassement des trois parcelles ZI76, A1907 et A670 en Uc2 permet d'envisager une extension du groupe scolaire sans réduire de manière démesurée les espaces de loisirs (UL), il préserve les espaces agricoles et naturels.</li> </ul>	

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

Néant



**CONCLUSION**

Les observations formulées en M18 bis comprennent :

- Une demande d'extension de la zone Uc2 pour extension de la gendarmerie
- Des demandes de constructibilité sur des parcelles isolées au sein du tissu agricole.
- Des demandes d'extension des espaces agglomérés
- Des demandes de création, d'extension ou de modification de STECAL.
- Des demandes et observations qui trouvent une réponse dans le PLUi en cours de validité.

Extension de la Gendarmerie (AK103, Maen Roch) (RMRO04)

La Gendarmerie de Maen Roch est classée au PLUi en Uc2. Le regroupement de celle-ci avec celle d'Antrain à Maen Roch nécessite un agrandissement des locaux et logements de fonction. Celui-ci peut se faire par une extension d'environ 80 ares de la zone agglomérée sur la zone 2AUm située en continuité immédiate.

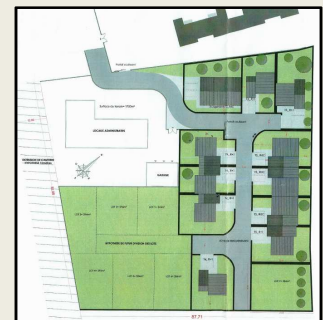
L'article L153-38 (CU) autorise l'ouverture à l'urbanisation d'une zone par une procédure de modification (zone AU < 9 ans), mais celle-ci doit se présenter sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble. Les plans qui m'ont été fournis (mer) présentent ce projet sous la forme de 2 tranches dont l'une opérationnelle et l'autre en hypothèse de future division de lots.

Je recommande à la CdC de classer cette extension en 1AUc en non pas Uc2 afin de préserver la notion de plan d'aménagement d'ensemble et de répondre à la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU (ce classement n'aura aucune conséquence sur la réalisation du projet)

Cette demande intervient tôt après la validation du PLUi (2018) mais elle demeure mesurée et n'accroît pas à terme une consommation d'espace agricole (celle-ci étant déjà programmée au PLUi).

J'émet un avis favorable à ce projet par l'extension de la zone urbanisée sur une zone 1AUc d'environ 80 ares dont la motivation repose sur la nécessité de maintenir dans de bonnes conditions le service public de proximité de la Gendarmerie.

J'attire l'attention de la CdC sur cette demande intervenue pendant l'enquête alors que le dossier notifié pour avis aux PPA (art. L153-40 du CU) ne comprenait pas cette modification.



Autres demandes de constructibilité

Il est interdit de construire au sein des espaces naturel et agricoles à l'exception (et sous conditions) des constructions destinées à certaines activités (agricoles, forestières...), d'autre part la procédure de modification ne permet pas de remettre en cause les engagements du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) par lequel la CdC s'engage à densifier les espaces urbanisés et à limiter les extensions de l'urbanisation hors des agglomérations et des périmètres des STECAL.

Pour toutes ces raisons j'émet un avis défavorable aux demandes de constructibilité des parcelles suivantes : (ZP19, Les Portes du Coglais, Montours, Louvaquint), (ZH362, Saint-Hilaire-des-Landes, La Ruée), (ZD69 Saint-Marc-le-Blanc, Baillé, Le Champ des Vallées), (B879, Le Châtelier, Le Bas Villiers), (ZV6, Saint-Germain-en-Coglès, Monvoisin).

Pour les mêmes raisons les agglomérations ne peuvent pas, dans le cadre d'une modification du PLUi, être étendues aux parcelles suivantes : AM65 (Maen Roch, Saint-Brice-en-Coglès), ZD69 (Saint-Marc-le-Blanc, Baillé).

Le pastillage de certains hameaux dans les précédents PLU est remplacé par les STECAL Ceux-ci sont plus contraignants, ils doivent être limités en nombre et en superficie. La procédure de modification ne permet pas d'en créer, de les étendre ou de modifier leur destination sans remettre en cause le PADD.

C'est pourquoi j'émet un avis défavorable aux demandes de création de nouveaux STECAL couvrant les

parcelles suivantes : ZB26 (Les Portes du Coglais, Coglès, la Grande Cour), ZI84 (Maen Roch, Saint-Brice-en-Coglès, La Richerais), ZH59 (Maen Roch, Saint Brice-en-Coglès, Le Petit Malaunay), ZN86, 88, 91, 106 (Saint-Marc-le-Blanc, La Maladrie).

Pour les mêmes raisons j'émet un avis défavorable aux demande de modification de la destination ou des périmètres des STECAL couvrant les parcelles suivantes, la procédure de modification ne le permet pas : ZC32, 33, 57p (Les Portes du Coglais, Coglès, la Saurue), ZN44 (Les Portes du Coglais, Montours), ZH129, ZH120 (Maen Roch, Saint-Brice-en-Coglès, Le Guéret), 267D1226 (Maen Roch, Saint-Etienne-en-Coglès, Le Guéret)

Trois observations obtiennent déjà satisfaction dans le PLUi actuellement en cours de validité :

- Parcelle AB220 (Rue de Romazy, Maen Roch) : La parcelle étant déjà en Uc2, les parties qui ne sont pas impactées par la zone humide sont constructibles.
- Parcelle ZD124 (la Ville Ausanne, Les Portes du Coglais, La Selle-en-Coglès). La parcelle est déjà en zone agricole.
- Parcelles AC130p et AC136p (9 rue Charles de Gaulle, Maen Roch, Saint-Etienne-en-Coglès). Ces parcelles classées en Ua, sont maintenues en Ua.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La parcelle AB220 à Maen Roch est en Uc2, les parties non impactées par la ZH sont constructibles.</li> <li>➤ La parcelle ZD124 Les Portes du Coglais (La Selle-en-Coglès) est bien prévue en zone agricole (A)</li> <li>➤ Les parcelles AC130p et AC136p (Maen Roch, Saint-Etienne-en-Coglès) sont maintenues en Ua comme il est demandé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone Uc2 prévue à la Grande Marie en Maen Roch doit être étendue d'environ 80 ares sur la zone 2AUm de Maen Roch pour permettre l'extension de la Gendarmerie</li> </ul>

<b>AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT</b>				
➤	ZP19	Les Portes du Coglais	Montours, Louvaquint	(RLPC03)
➤	ZH362	Saint-Hilaire-des-Landes,	La Ruée	(RSG02)
➤	ZD69	Saint-Marc-le-Blanc,	Baillé, Le Champ des Vallées	(RSG02)
➤	B879	Le Châtellier,	Le Bas Villiers	(RMR05)
➤	ZV6	Saint Germain en Coglès,	Monvoisin	(RCMB03)
➤	AM65	Maen Roch,	Saint-Brice-en-Coglès	(C03, M02)
➤	ZD69	Saint-Marc-le-Blanc,	Baillé	(RSG02)
➤	ZB26	Les Portes du Coglais	Coglès, la Grande Cour)	(C01, M01)
➤	ZI84	Maen Roch	Saint-Brice-en-Coglès, La Richerais)	(RMRO06)
➤	ZH59	Maen Roch	Saint Brice-en-Coglès, Petit Malaunay)	(RMRO07)
➤	ZN86, 88, 91, 106	Saint Marc-le-Blanc	La Maladrie)	(C12)
➤	ZC32, 33, 57p	Les Portes du Coglais,	Coglès, la Saurue	(C15, M05)
➤	ZN44,	Les Portes du Coglais	Montours	(M07, C08, C09)
➤	ZH129, ZH120	Maen Roch,	Saint-Brice-en-Coglès, Le Guéret	(C04)
➤	267D1226	Maen Roch	Saint-Etienne-en-Coglès, Le Guéret	(C04)

## Modifications des annexes du PLUi

### Mod.19 Mise à jour des servitudes d'utilité publique

#### CONCLUSION

La modification M19 comprend trois mises à jour (annexes du PLUi). Celles-ci se réfèrent à une réglementation spécifique, il y a obligation d'inscrire un périmètre de protection dans l'annexe SUP (L151-43 et L153-60 du CU).

- Le report de la mise à jour du périmètre de protection de la prise d'eau « Fontaine de la Chêze » s'impose au PLUi. Il n'appelle pas d'observation.
- L'extension du périmètre de protection du Château de la Vieuville permet de rectifier une erreur. Le portail figure à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté préfectoral du 19 septembre 2013. Je n'ai pas d'observation.
- Le Château du Rocher Portail comprend des parties classées au titre des monuments historiques depuis 1961. Par arrêté du 27 juin 2018 M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine ajoute les abords par une inscription à l'inventaire des monuments historiques des parties non classées
- La délimitation d'un périmètre de 500 m. fixé à partir de ces limites protégées s'impose en l'absence de procédure de périmètre de protection modifiée (RLPC02). Ce classement n'a pas de conséquence sur l'exploitation des terres mais soumet les projets de permis de construire à l'avis de l'ABF (RCMB01, RMRO02).
- Les permis de construire relatifs aux constructions situées à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques sous soumis à l'avis de l'ABF. Ceci, en garantissant une qualité des aménagements et extensions du bâti, apporte de la valeur au bien en cas de cession.

Ces mises à jour regroupées en M19 assurent une meilleure protection des espaces naturels et des sites protégés par une réglementation spécifique sans porter atteinte aux espaces de production agricole.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La mise à jour de la zone de protection de la prise d'eau « Fontaine de la Chêze » est nécessaire pour protéger les eaux souterraines.</li><li>➤ La modification du périmètre de protection du Château de la Vieuville permet de rectifier une erreur.</li><li>➤ En l'absence de périmètre de protection modifié, l'inscription d'un périmètre de protection à partir des limites extérieures des espaces protégés répond aux prescriptions du code du patrimoine.</li><li>➤ L'exploitation des terres agricoles n'est pas remise en cause par la servitude de protection des monuments historiques.</li><li>➤ Le classement des constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques est un gage de qualité en cas de cession.</li></ul>	

#### AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- Le report des servitudes d'utilité publique s'impose à la collectivité gestionnaire du PLUi. Il n'y a pas lieu de retenir les observations présentées (RLPC02, RCMB01, RMRO02).
- La servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire n'a pas à elle seule pour conséquence de modifier l'exploitation des terres agricoles (RCMB01, RMRO02).

## Mises à jour complémentaires

### Mod.20 Mise à jour de l'inventaire des cours d'eau et de l'inventaire des zones humides

#### CONCLUSION

La Communauté de Communes doit reporter dans son PLUi l'inventaire des cours d'eau et des zones humides, tel qu'il a été élaboré et approuvé par les autorités qui en ont la responsabilité. Le Syndicat Mixte du SAGE a la charge d'établir ces inventaires pour tout le bassin du Couesnon. Les modifications présentées ont été validées par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 10 septembre 2019 (2<sup>ème</sup> session de modification 2019)

Une précédente réunion de la CLE avait validé une première mise à jour le 26 février 2019 (1<sup>ère</sup> session). Celle-ci ne comprenait aucune modification sur le territoire couvert par le PLUi du Coglais.

Les deux tableaux Excel (cours d'eau et ZH) et les plans joints (A4) ne permettent pas de localiser précisément les modifications de la seconde session, mais le lien personnalisé pour chacun des secteurs, vers le SIG, donne accès à une cartographie très lisible.

#### Cours d'eau

- La modification de ces quatre tronçons n'appelle pas d'observation. La longueur totale des cours d'eau identifiés est majorée de 429 mètres. Les 446 mètres supprimés et les 875 mètres ajoutés ne suscitent pas d'observation. Cette modification améliore la protection des espaces naturels, et ne porte pas atteinte aux espaces agricoles, ces cours d'eau étant déjà présents.
- J'attire l'attention de la CdC sur la superposition des différentes planches cartographiques. Les cours d'eau ne sont pas toujours positionnés à leur emplacement exact.

#### Zones humides

- Les zones humides modifiées concernent neuf secteurs dont 7 sont sur la commune de Maen Roch, un sur Saint-Marc-le-Blanc (réf zh-2019-012) et un sur Les Portes du Coglais (Montours) (réf zh-2019-14). Ces deux derniers secteurs sont localisés par erreur à Maen Roch (tableau Excel). Cette information devra être relayée auprès du Syndicat Mixte du Bassin du Couesnon.
- La modification de ces neuf zones a pour conséquence la suppression de 3452 m<sup>2</sup> et l'ajout de 33744 m<sup>2</sup> soit une augmentation globale de 30292 m<sup>2</sup> de zone humide. Ces modifications apportées dans le cadre de la réglementation spécifique à l'identification des ZH (nature des sols, carottages et nature de la végétation en place) n'appellent pas d'observation.

#### Observation AVRIL

- L'identification et le périmètre de la zone humide repérée sur la parcelle AB220, appartenant à M. AVRIL Emile, figure toujours à l'inventaire des zones humides sur la commune de Maen Roch (36, rue de Romazy à Saint-Brice-en-Coglès).

La demande de suppression formulée par la famille AVRIL (RMRO01) ne peut être prise en compte au niveau du PLUi sans que cette demande, après étude, ait été validée par la Commission Locale de l'Eau.

Or le projet de modification de l'inventaire validé par la CLE ne prévoit aucun changement quant à l'identification et à l'emprise de cette ZH (RMRO01).

Le PLUi doit être fidèle à cet inventaire pour prise en considération dans l'instruction des demandes d'urbanisme.

Les parties de la parcelle AB220 situées hors ZH demeurent constructibles, la parcelle étant classée en Uc2 (RMRO01)

Observation MORAZIN :

- L'observation concerne la ZH identifiée sur la parcelle AM65. Celle-ci appelée « Le Pré de la Rivière Brice » est située à Maen Roch (Saint-Brice-en-Coglès), elle a une superficie de 31954 m2.

Le projet de modification, après étude sur site (Syndicat mixte du SAGE Couesnon) prévoit la suppression de la zone humide située dans la partie Nord de la parcelle sur une surface de 3452 m2 et l'ajout d'une zone humide en partie Est le long du cours d'eau, d'une ZH d'une superficie de 1252 m2.

M. MORAZIN obtient satisfaction sur cette suppression. La constructibilité de l'espace libéré par l'ex ZH est abordé au thème 18 bis « Autres demandes de modification du règlement graphique ».

Ces mises à jour de l'inventaire des 4 cours d'eau et des 9 zones humides regroupées en M20 les protègent de manière plus précise. Leur existence imposait déjà aux agriculteurs de les respecter.

Le projet de modification doit être pris en compte tel qu'il est présenté dans le dossier soumis à enquête.

Cette modification M20 améliore la protection de ces espaces naturels sans accroître l'atteinte portée aux espaces agricoles.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➔ La mise à jour de l'inventaire des zones humides est nécessaire en conformité avec l'inventaire du bassin du Couesnon.</li><li>➔ La demande de modification de la ZH de la parcelle AM65 (Maen Roch) est satisfaite après étude.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Certains tracés de cours d'eau sont déplacés (glissement de la trame cours d'eau).</li><li>➔ La localisation des ZH modifiées en 12 et 14 de 2019 doit être revue (erreur de communes).</li></ul>

**AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

- ➔ La suppression de la ZH sur la parcelle AB220 (Maen Roch) ne serait pas conforme à l'inventaire des ZH du bassin du Couesnon. L'inventaire a été réalisé par la structure gestionnaire du SAGE et validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) (RMRO01).

**CONCLUSION**

Cette modification a pour objet de localiser les secteurs d'information sur les sols en application de l'article 2 de l'arrêté de M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine du 29 octobre 2019.

Selon cet arrêté les maires des communes concernées du territoire de « Couesnon Marches de Bretagne » ont été consultés et les propriétaires informés par ce projet de création des secteurs d'information sur les sols de l'une de leurs parcelles. Ce projet a fait l'objet d'une consultation du public du 26 juillet au 26 septembre 2019.

Cette annexion des documents permettant de localiser les SIS est nécessaire afin de prévenir tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs des sites, notamment en cas de changement d'usage des sols, de vente et de location des parcelles.

L'annexion de cette annexe est nécessaire pour répondre à la réglementation rappelée dans l'arrêté M. le Préfet.

Cette modification M21 constitue une mise à jour, elle contribue à protéger l'environnement et la santé des utilisateurs sans porter atteinte aux emprises agricoles.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<p>➡ Le report des secteurs d'information sur les sols est nécessaire en conformité avec l'article 2 de l'arrêté de M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine.</p>	
<b>AVIS DEFAVORABLE</b> ou ne présentant <b>NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT</b>	
Néant	

**Thème 2 Procédure d'enquête – (pas d'observations)**

**Thème 3 Autres observations**

**CONCLUSION**

La Communauté de communes fait connaître son souhait d'élargir le Droit de Prémption Urbain à toutes les zones Uc2. Cette observation présente l'avantage d'informer le public au cours de cette enquête mais cela ne constitue pas une modification du PLUi. L'extension du DPU se fait par une décision prise indépendamment de cette procédure.

La protection des espaces boisés et des haies bocagères est nécessaire mais dès lors que ces espaces sont identifiés et repérés au PLU, la phase opérationnelle relève de pouvoirs de police

L'erreur matérielle concernant le lieu-dit le Pongel (au lieu de la Pelterie), pourra être rectifiée si besoin dans le rapport de présentation. Cette modification ne concerne que la partie réglementaire du PLUi.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ L'ajout de cette information par la CdC sur l'élargissement du Droit de Prémption Urbain au zonage Uc2 permet d'informer le public.</li><li>➤ Elle fera l'objet d'une délibération indépendamment de la procédure de modification du PLU.</li></ul>	
<b>AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La phase opérationnelle visant à mettre en œuvre les mesures de protection des espaces protégés et naturels doit se faire dans le cadre de l'application du droit des sols et des mesures de police.</li><li>➤ La correction de l'erreur sur le nom du lieu-dit le Pongel dans le rapport de présentation ne relève pas de la partie réglementaire du PLUi, elle pourra être prise en note pour mémoire.</li></ul>	

## D – MODIFICATIONS

à

### APPORTER AU PROJET

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire du Coglais présente les avantages qui ont identifiés à la fin de chacune de mes conclusions.

Les inconvénients listés au droit de ces avantages sont constitués d'impacts négatifs à des degrés divers. Il est nécessaire de les regrouper et les hiérarchiser avant de proposer d'éventuelles mesures puis d'émettre un avis global sur ce projet.

J'ai classé, selon l'enjeu qu'elles présentent, les mesures qui pourraient être mises en œuvre pour chacune des modifications concernées par un ou des inconvénients.

#### **A - Mises à jour**

Mod.11 Evolution des règles relatives à l'implantation des constructions (zone A et sous-secteurs)

A01 Mettre à jour en supprimant la marge de recul à 3 m en Aa, celle-ci étant prévue à 5 m au chapitre « Toutes zones A ».

Mod.14 Corrections et erreurs matérielles

A02 Mettre à jour la zone N en l'étendant à la partie maintenue en A sur la parcelle AL61 à Maen Roch.

A03 Mettre à jour en supprimant le repérage du four de la Bassetais (Maen Roch) patrimoine inexistant.

Mod.15 Rectification des limites communales et ajout du nom des communes

A04 Mettre à jour le nom des collectivités en maintenant l'appellation des bourgs pour mieux se repérer.

Mod.16 Ajout de 9 bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé

A05 Mettre à jour la rubrique Avant/après en ajoutant la construction n°9 (p.58/59)

A06 Mettre à jour le nombre de bâtiments changeant de destination (9 au lieu de 8) (p.60).

A07 Mettre à jour positionner les cercles rouge identifiant certaines constructions (ex : le Pérou).

Mod.20 Mise à jour des inventaires des cours d'eau et des zones humide

A08 Mettre à jour le tracé de certains tracés de cours d'eau en repositionnant la trame de certains cours d'eau.

A09 Mettre à jour la localisation des ZH modifiées 12 et 14 (p. 2019) (Erreur de communes, hors PLUi).

#### **B – Précisions à apporter**

Mod.01 Evolution du Lexique et ajout de la référence au lexique dans le chapeau du règlement des zones

B01 Préciser la dimension des piscines qualifiées d'annexes de petite dimension.

Mod.04 Evolution des règles relatives aux hauteurs (zones U, 1AU, A et sous-secteurs)

B02 Préciser la hauteur au faîtage à ne pas dépasser.

B03 Préciser si les attiques sont autorisés et selon quelles prescriptions.

Mod.08 Evolutions des règles relatives aux équipements et réseaux (zones U, 1AU, A et sous-secteurs)

B04 Préciser, en zone U, 1AU et A, au chapitre « Electricité, réseaux filaires ».

B05 Préciser en zone A que la sécurisation en eau doit être assurée par une réserve superficielle.

B06 Préciser en zone A, que le raccordement électrique n'est pas imposé à toutes les constructions.

Mod.09 Evolution des règles relatives aux constructions autorisées (zone 1AUae)

B07 Préciser que les zones 1AUae et 2AUae sont destinées aux constructions et aménagements liés à la méthanisation relevant de la destination agricole ou industrielle.

Mod.10 Evolution des règles relatives aux constructions autorisées (zone A et sous-secteurs)

B08 Préciser le zonage en complétant « Toutes zones A »

B09 Préciser la distance en rappelant en zone A, la règle de réciprocité.

B10 Préciser les changements de destination en zone A agricole et non pas « En toutes zones ».



## C - Modifications localisées

- Mod.04 Evolution des règles relatives aux hauteurs (zones U, 1AU, A et sous-secteurs)
- C01 Accorder une dérogation de hauteur en zones Aa similaire aux installations de type agricole (genre silos).
- Mod.10 Evolution des règles relatives aux constructions autorisées (zone A et sous-secteurs)
- C02 Supprimer les autorisations de changement de destination au sein des STECAL.
- C03 Densifier l'urbanisation en zone Aa en augmentant l'emprise au sol des constructions (prévue à 50%)
- Mod.12 Evolution des règles relatives à la densité (zone A et sous-secteurs)
- C04 Optimiser l'utilisation des surfaces constructibles en STECAL activité (Aa) au-delà de 1200 m<sup>2</sup>
- Mod.16 Ajout de 9 bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé
- C05 Identifier un changement de destination : ZD21, la Poterie (Les Portes du Coglais, Coglès).
- C06 Identifier un changement de destination : ZN28, la Bourdinais (Les Portes du Coglais, Montours,) après s'être assuré de l'absence de nuisance du bâtiment agricole et de la carrière de Brandefert.
- C07 Identifier en changement de destination l'annexe en pierre : ZA69, la Sédillère (ZA69, PdC, La Selle...).
- Mod.18b Autres demandes de modification
- C08 Ouvrir à l'urbanisation par un classement en 1AUc d'une superficie d'environ 80 ares prise sur la zone 2AU de la Grande Marie, en continuité immédiate avec la Gendarmerie de Maen Roch.

## D – Autres modifications

- Mod.02 Evolution des dispositions générales
- D01 Porter une marge de recul uniforme sur l'ensemble du réseau routier de catégorie D.

## E - AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le territoire de la Communauté de Communes « Couesnon Marches de Bretagne » a fait l'objet ces dernières années de plusieurs évolutions territoriales en relation avec la loi NOTre (Nouvelle Organisation Territoriale).

La création de communes nouvelles (Maen Roch, Les Portes du Coglais, Val Couesnon, Saint-Marc-le-Blanc) et le regroupement dans une même intercommunalité (Couesnon Marches de Bretagne) du pays du Coglais et du pays Antrainais constituent les principales évolutions de ce redécoupage territorial.

Parallèlement à la création de cette nouvelle entité, l'ancien territoire du Coglais a élaboré son PLUi. Approuvé en 2018, il fait l'objet de la présente modification n°1.

Cette modification s'avère nécessaire pour solutionner les difficultés constatées lors de l'application du droit des sols (délivrance des autorisations d'urbanisme) et avant que le nouveau projet de PLUi ne soit élargi à l'ensemble du territoire de Couesnon Marches de Bretagne.

Globalement l'ensemble du territoire repose sur un substrat granitique avec localement des placages de limons éoliens de très bonne valeur agronomique (RP p.99). Ceci se traduit par l'existence de nombreux bâtiments en pierre de granit qui symbolisent l'identité du territoire (RP p.293).

La deuxième particularité réside dans l'existence de nombreux hameaux comme il en existe en général en Bretagne. Le Maître d'ouvrage a identifié dans son PLUi en cours de validité, des STECAL « habitat », « activité » et « carrière » au sein du zonage agricole.

Ainsi les principales observations du public durant cette enquête concernent d'une part le changement de destination des constructions en pierre situées en zone A et d'autre part la création, la modification des périmètres et le changement d'identification de certains STECAL ou la constructibilité de nouvelles parcelles au sein des espaces agricoles et naturels.

Les intervenants sont souvent des personnes qui n'ont pas obtenu satisfaction lors de l'élaboration du PLUi, ils réitèrent leur demande. Cette modification était attendue par le public mais aussi par les élus des 7 communes, ceux-ci souhaitant quelques adaptations du projet.

Le PLU intercommunal du territoire du Coglais est l'un des premiers à bénéficier d'une procédure de modification.

Les enjeux de cette enquête reposent sur :

- La nécessité d'être proche du public (5 permanences sur l'ensemble du territoire)
- Le respect des règles relatives à la procédure de modification qui doit se limiter aux parties réglementaires du PLUi en excluant toute remise en cause du PADD.

J'ai eu l'occasion dans mon rapport d'enquête en conformité avec l'alinéa 2 de l'article R123-19, de rappeler l'objet de cette enquête, d'énumérer la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête, de présenter en annexe une synthèse des observations du public (annexe) et de procéder à une analyse des propositions produites durant l'enquête et réponses apportées par le maître d'ouvrage à ces observations.

Dans cet avis séparé je présente ci-dessus en conformité avec l'alinéa 3 de ce même article mes conclusions motivées, lesquelles servent de base à l'avis global que j'émet sur ce projet de modification du PLUi.

Mes analyses bilancielles thématiques présentent au regard des avantages, les inconvénients qui nécessitent une modification du projet tel qu'il est soumis à enquête, avant que celui-ci ne soit approuvé. Ces modifications sont regroupées en quatre catégories (A à D).

A01 à A09 Il s'agit de mises à jour nécessaires qui ne posent pas de difficultés particulières, certaines ont été validées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. Les autres sont des erreurs à rectifier ou des conseils afin de faciliter la lecture du règlement écrit ou graphique.

Ces modifications à apporter au projet sont des recommandations.

B01 à B10 Ces précisions ne constituent pas des modifications du projet mais des précisions à apporter afin de faciliter sa compréhension lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Certaines demandées par le public sont déjà validées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Ces précisions à apporter au projet sont utiles mais demeurent des recommandations (engagements du MO)

C01 à C08 Celles-ci sont des modifications localisées qui pour certaines sont déjà envisagées par le Maître d'ouvrage (mémoire en réponse) :

C01, C03 et C04 : J'attire l'attention sur la densification au sein des STECAL. Ceux-ci sont limités en nombre et en surface. Leur étendue est étudiée au plus juste de façon à ce qu'ils n'empiètent pas sur les espaces agricoles. Mais à l'intérieur de leur périmètre il est nécessaire notamment pour les STECAL activité que l'occupation de l'espace soit optimisée (étendue et hauteur) afin d'éviter par un transfert, une consommation démesurée d'espace agricole.

C02, C05, C07 : La réglementation n'autorise pas l'identification de changements de destination au sein des STECAL (C02). Les deux demandes d'identification sont logiquement validées par le MO (C05, C07).

C06 : Cette demande également validée par le MO doit faire l'objet d'une vérification préalable en ce qui concerne le bâtiment agricole et les nuisances liées à la présence de la carrière de granit.

C08 : L'ouverture à l'urbanisation des 80 ares destinés à l'agrandissement de la Gendarmerie n'est pas prévue au projet. Il s'agit donc d'une modification qui doit être apportée pour permettre le bon fonctionnement de ce service public de l'Etat au sein du territoire.

Toutes ces modifications que je propose sont mesurées.

*Elles sont pour l'essentiel validées par le Maître d'ouvrage. Les autres modifications à elles-seules ne peuvent justifier la mise en œuvre d'une réserve qui pourrait avoir pour conséquence de neutraliser tous les effets positifs de ce projet de modification du PLU.*

D01 Cette modification est une recommandation qui a une étendue plus importante, elle concerne toutes les RD de catégorie D situées hors agglomération. Il est nécessaire que la Communauté de Commune y apporte une réponse par une harmonisation de la marge de recul le long des RD de catégorie D.

**COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,**

---

A partir de tous les éléments figurant dans le dossier d'enquête, des informations complémentaires fournies par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, compte-tenu de mes analyses, et en conformité avec les conclusions ci-dessus, j'émet, pour le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire du Coglais présenté par la communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne :

Un avis Favorable

Maen Roch le 25 février 2019  
Jean-Charles BOUGERIE  
Commissaire enquêteur

