

Communauté de Communes Bretagne Romantique
22 rue des Coteaux
35 190 La Chapelle-aux-Filtzméens



- 1-Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**
- 2-Abrogation des cartes communales des communes de Saint-Brieuc-des-Iffs , les Iffs et Saint-Thual**

Enquête publique unique du lundi 24 juin au jeudi 25 juillet 2024

Tableau des contributions
Avec avis CCBP et appréciations de la commission d'enquête

Président : M. BESRET Gérard
Membres titulaires : Mme PHILIPPE Michèle, Mme LE ROY-VIAS Floriane

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	1	Combourg	Souhaitent que les parcelles E1505, E1504 et E1508 (situées à Tramel/Courtill du bois) restent constructibles en vue d'un projet de construction en cours d'élaboration	EBLE Noémie		Les parcelles sont situées tout ou partie en zone UH1 et sont donc constructibles. Une portion de la parcelle 1505 est cependant classée en zone A, non constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	Les membres de la commission d'enquête prennent acte qu'une partie des parcelles citées sont constructibles
RD	2	CCBR	Propose son aide pour l'utilisation d'Open Street Map	PAVIE Adrien		Les sources citées seront ajoutées au cartographie	RAS
RD	3	CCBR	Test suite erreur matérielle Préambule	Préambule		Cette demande n'appelle aucune réponse de la communauté de communes.	RAS
RD	4	Saint Thual	Constata sur les futurs règlements graphiques de la commune de Saint-Thual pour le nouveau PLUI qu'un "chemin de randonnée à valoriser" a été créé de nulle part, dans notre jardin (19 La Chapelle aux Grignards, parcelle E1073), dans ce document	PAVIE Adrien	RD-4	Le tracé du chemin a été corrigé	La commission d'enquête prend acte que la correction sera apportée
RD	5	Mesnil Roch	Informe qu'un permis de construire pour une maison d'habitation de 104 m ² vient d'être déposé ce jour, au nom de Mr Barry Dubloc, sur la parcelle située à "les grandes maisons-tressé 35720 Mesnil Roch" et cadastrée 344845, d'une superficie 2780 m ² , Demande que le zonage soit revu,	LEBLANC Patrice		La commune est interrogée sur le sujet	La commission d'enquête après s'être déplacée sur site constate que plusieurs constructions ont été réalisées et que la construction envisagée respecterait les critères du règlement du PLUI
RD	6	Combourg	Demande de changement de destination n° 3 Bas Lizion	BOUCHER LAGOUTTE	RD-6	Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : => le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclue les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m ²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : => Les constructions doivent être accessibles via une voirie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.	La commission d'enquête prend acte que ce bâtiment ne répondrait pas aux critères retenus, Jouxtant la parcelle 936 sur laquelle se trouve la maison d'habitation il pourrait être intéressant d'autoriser le changement de destination afin d'obtenir une lecture architecturale cohérente de la longueur,
RD	7	Pleugueneuc	Contestent le classement en terre agricole de notre terrain constructible situé au hameau le Breil Caulnette à Pleugueneuc	ROUGE Nathaël	RD-7	Dans le lieu-dit, trois parcelles appartiennent à M. ROUGE : - YD 11 et ZT 289 - la parcelle ne peut être classé en zone constructible car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). - La parcelle ZT 270 est quand à elle classée en zone UH2 laquelle permet les changements de destination. des constructions existantes.	La commission d'enquête prend acte des critères retenus pour classer un terrain constructible et retient que la parcelle ZT 270 classée en UH2 permet le changement de destination des constructions existantes
RD	8	Cuguen	Demande de changement de destination à usage d'habitation à La Fosse-Benoît, 35270 Cuguen	WOLF Annie	RD-8	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête prend acte que la commune sera consultée pour une nouvelle analyse
RD	9	Hédé Bazouges	Doublon avec M-O1	Mairie Hédé Bazouges	RD-9	Ces erreurs matérielles et incohérences seront corrigées, et notamment le tracé de la ZAC et le zonage associé.	La commission d'enquête prend acte que les incohérences seront corrigées ainsi que les zonages associés,
RD	10	Mesnil Roch	M. & Mme Gautier sont propriétaires de la parcelle cadastrée section OE n°1549 sur laquelle est implantée leur maison d'habitation, et des parcelles cadastrées section n°DE 647, 648 et 649, non bâties, sur le territoire de la commune de Mesnil-Roch. Ils avaient sollicité de la communauté de communes Bretagne Romantique le classement de leurs parcelles cadastrées section OE n°647 et 648 (et non OE 489) en zone constructible. Par courrier du 4 janvier 2023, la CCBR leur a indiqué avoir pris note de leur demande, en précisant que « les récentes évolutions législatives, notamment la loi « Climat et Résilience » sont venues réaffirmer l'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme, ou pour lesquelles la constructibilité doit rester limitée. Idem R3-Q3 / suivi Maître par BOCQUET	GAUTIER	RD10	Saint-Pierre : Les parcelles E 647 et E 648 ne sont pas constructibles dans le PLUI car elle ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La demande de M. et Mme GAUTIER paraît pertinente au regard des arguments développés par leur avocat. La parcelle n'aurait jamais été boisée sauf à constater des sapins de Noël qui ont été coupés et cette servitude « espace boisé classé » a été imposée uniquement en raison de la présence d'arbres de haute tige, or ces arbres étaient hauts et dangereux, menaçant de tomber sur les habitations voisines. Aussi, pour des raisons de sécurité, ces arbres ont été abattus. Monsieur et Madame Gautier ont obtenu de la commune une attestation de non-opposition tacite à déclaration préalable en date du 4 août 2022 portant sur l'abattage d'arbres sur leurs parcelles.
RD	11	Mesnil Roch	Doublon avec RD10 et R3-Q3	BOCQUET (Avocat)		Saint-Pierre : Les parcelles E 647 et E 648 ne sont pas constructibles dans le PLUI car elle ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	Voir RD10

Origine R / RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	12	La Chapelle aux Filtzméens	Observation concernant les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque sur les zones agricoles. Le déposant cite un extrait du PLUI encadrant ces opérations et fait le constat qu'aucune distance minimale avec des habitations tiers n'est prévue alors qu'il estime que ces opérations peuvent induire des nuisances. Il demande comment sont identifiés les équipements "de plus grande ampleur" évoqués dans le PLUI. Il cite en exemple "un projet de nouveau bâtiment agricole en cours sur la commune de Cardroc (hangar avec panneaux de 2167m² à 57m des 1ères habitations qui masquera partiellement l'ensoleillement des habitations tiers)."	ROCHE		Le règlement écrit vise en priorité le déploiement du photovoltaïque sur les toitures des habitations, des bâtiments agricoles et des parkings couverts, et à travers des trackers. Les infrastructures de plus grandes ampleurs, ce sont les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables.	Cette observation soulève la question du cadre réglementaire de l'implantation en zone agricole de hangars porteurs de panneaux photovoltaïques en toiture au bénéfice de sociétés productrices d'électricité pétitionnaires des permis de construire correspondants (la société apexenergies dans le cas présent comme l'a montré la visite sur le terrain). Projet d'énergie renouvelable consommateur de terres agricoles ou construction d'une installation nécessaire à l'activité agricole? Les règles du jeu demandent à être précises.
RD	13	Bonnemain	Contestation de zonage constructible Le déposant estime contraire à la politique de l'urbanisme de la CCBR le fait que, au Beauchée (commune de Bonnemain) des champs soient constructibles loin du bourg et des services comme l'assainissement alors que des terrains aménagés dans le bourg n'ont pas de preneurs et que des maisons restent en vente.	Anonyme		Le tracé de la zone urbaine suit la méthodologie suivante : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). A Bonnemain, le respect de cette méthodologie conduit au classement du lieu-dit Le Bauchée en zone Urbaine. Toutefois, la délimitation de la zone U s'en tenant à la méthodologie, suit au plus près les parcelles et le bâti existant. Dès lors, les champs sont classés en zone agricole. Le bourg est intégralement classé en zone Urbaine selon la même méthodologie et est donc constructible.	Si la réponse rappelle les principes retenus par la CCBR pour établir son projet, elle ne répond pas à l'observation.
RD	14	CCBR	Un habitant de Cardroc ayant reçu une réponse négative à sa déclaration préalable (DP 35050 24 80010 du 17.05.2024) d'installer un Tracker solaire à son domicile au motif que la parcelle est située en zone AH demande si le nouveau PLUI permettra une telle installation.	HUET		Dans la rédaction actuelle du projet de PLUI, les trackers solaires ne sont autorisés en zone agricole : qu'à condition "d'être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles" et sont donc interdits quand ils ne sont pas liés à une activité agricole. Ce sujet sera réexaminé avec les élus.	Le projet de règlement écrit pour la zone agricole indique (p.162) : "Les trackers solaires sont autorisés à condition d'être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles." Cette formulation laisse penser que les trackers évoqués sont des équipements d'exploitation agricole. Les trackers sont toutefois aussi autorisés avec ou sans conditions en zones UA, UT, 1AU1, 1AUa, 1AUJac, Na1, Na2, Nca, Ngv, Nl, NLI, N1 à N8, Nz. Le sujet de l'installation de trackers au domicile de particuliers n'est pas évoqué dans le règlement écrit. Il semble (voir site EDF ENR par exemple) que le niveau d'autorisation d'urbanisme requis pour ce type d'équipement dépende de la puissance et de la taille du tracker (installation libre, déclaration préalable, permis de construire...). La commission note la volonté exprimés par la collectivité de se pencher sur la question.
RD	15	Combourg	L'observation constate l'absence dans le PADD (p.12) et dans l'OAP thématique (p.22) du corridor écologique n°16 présent à Combourg. Il est précisé que "celui-ci est clairement indiqué dans le SCoT de St Malo", que le "PLUI doit être conforme au SCoT (compatibilité renforcée)" et que ce "corridor n°16 doit absolument être protégé de toute possibilité de construction humaine avec impact irréversible".	TURQUETIL		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164 R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublet RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	16	Combourg	Demande la mise en compatibilité du PLUI avec le DOO tel qu'adopté au sein du SCOT Pays de Saint-Malo (Corridor écologique régional 16 du SRCE).	DUBOIS		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164 R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublet RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	17	La Chapelle aux Filtzméens	Demande de l'intérêt des marges de recul liées aux routes départementales dans les villages et hameaux. Suppression suggérée dans le contexte où ces marges n'apparaissent plus dans l'actuel PLUI.	HILLIARD		Ces marges de reculs vis-à-vis des routes départementales s'appliquent de fait. Leur retranscription dans le plan de zonage du PLUI permet une meilleure information.	La réponse de la collectivité n'est pas satisfaisante. Comme le précise le département via l'observation RD46 et comme cela est également indiqué dans le projet de PLUI, les marges de recul des départementales ne sont que conseillées quand elles concernent des routes de catégories D. Le département indique qu'il appartient alors aux conseils municipaux de statuer sur leur mise en oeuvre. L'observation du CD55 rappelle le classement des routes de la CCBR. Sont classées en D, les RD 9, 10, 11, 13, 70, 75, 78, 79, 880, 81, 83, 85, 87, 91, 122, 220, 221, 279, 285, 287, 637, 794, 795, 3079, 3083, 3087, 3795, 3796. Le sujet, abordé dans l'observation RD17, de l'éventuelle reprise dans le PLUI des mesures adoptées par les municipalités en matière de marges de recul est donc à considérer car ces marges pourraient effectivement être éventuellement à reprendre dans le PLUI.
RD	18	Tréméheuc	Demande de possibilité de rénovation pour le bâtiment situé probablement (à confirmer) à Tréméheuc sur la parcelle 1066 accolée à la maison en location parcelle 1068	DEZAISE	RD-18	Il s'agit de la parcelle A1066 : les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. A noter que si le bâtiment est déjà à destination d'habitation, il est possible de le rénover sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.	Pas de commentaires

Origine R'/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	19	Tréméheuc	Demande de possibilité de rénovation des garages situés, probablement à Tréméheuc, sur la parcelle 405 accolés à la maison d'habitation	DEZAISE	RD-19	Il s'agit de la parcelle A405 : les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. A noter que si le bâtiment est déjà à destination d'habitation, il est possible de le rénover sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.	Pas de commentaires
RD	20	Tréméheuc	Demande de possibilité de rénovation pour le bâtiment situé sur parcelle 417 probablement à Tréméheuc	DEZAISE	RD-20	Il s'agit de la parcelle A417 : les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. A noter que si le bâtiment est déjà à destination d'habitation, il est possible de le rénover sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.	Pas de commentaires
RD	21	Tréméheuc	Sur la parcelle 420, cette dépendance accolée à la maison actuellement en location est situé à moins de 50 m de la chevrerie. Demande la possibilité de faire un garage à cet emplacement.	DEZAISE Régis	RD-21	La réhabilitation d'un logement en garage est possible.	La réponse apportée n'est pas adéquate car il ne s'agit pas de la réhabilitation d'un logement en garage mais de la création d'un garage au sein de cette parcelle.
RD	22	Tréméheuc	Pour 4 demandes, demande de changement de destination des bâtiments. De Regis Desaise (regis.desaise@orange.fr) à TREMEHEUC Contribution(s) web même adresse IP: N°18, N°19, N°20, N°21 : 4 demandes de changement de destination des bâtiments.	DEZAISE Régis		CF réponses apportées aux RD 18, 19, 20, 21	Les réponses ne sont pas ciblées à la parcelle concernée mais généralistes. Les réponses apportées expliquent en effet pourquoi ces parcelles sont en zone inconstructible mais non si un changement pourrait y être apporté puisque la méthode prévoit un "affinage" avec une recherche de cohérence avec les parcelles voisines, qui éviterait en effet les dents creuses. Il apparaît tardif de renvoyer ces questionnements à l'aval des élus. Ces renvois s'apparentent à des refus pour ce projet de PLUI.
RD	23	Tréméheuc	Exploitant agricole possédant (Section B numéros 169p, 170p, 105B (au lieu dit Le Haut Châtaignier et Le Rocher à l'ail Jour la commune de TREMEHEUC (35270) au lieu dit Le Haut Châtaignier un corps de ferme comprenant maison d'habitation, garage et bâtiments annexes d'habitation situés proches d'un bâtiment agricole exploité (SCEA du Bas Châtaignier), demande les possibilités de rénovation pour ces bâtiments et la possibilité d'une mise en location.	JOUBERT exploitant agricole		Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La réponse apportée est inadéquate : la location d'habitats rénovés au sein de la zone agricole n'est possible que pour "des personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'exploitation agricole". La possibilité de créer des logements locatifs en zonage agricole est demandée par l'ensemble des propriétaires concernés. L'accorder aux seuls propriétaires exploitants agricoles est potentiellement créateur d'inéquité.
RD	24	Plesder	4 Launay Quinou à Plesder : maison d'habitation avec grange (Pas d'exploitation agricole) mitoyenne et deux étables, tous collés les uns aux autres. Souhaitent rénover la grange en pièce de vie. bâtiment en parfait état, couvert et raccordé aux réseaux. n'est plus à usage agricole mais relié et contigu et intégré à la maison d'habitation.	BROHAN CLAVEL	RD-24	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	Il s'agit ici de permettre le maintien sur place de la famille actuelle qui ne exploitant agricole souhaite faire évoluer sa résidence pour mieux vivre et préserver le bâtiment. L'enjeu de préservation du cadre de vie est en jeu.
RD	25	Saint-Léger-Des-Près	St-Léger-des-Près pour A 466 et A 465, 8 rue de la croix courrière P: autorisation de détachement de 2 lots obtenue 08/12/23 -certificat d'urbanisme pour 2 lots à bâtir et 2 maisons individuelles en date du 22/11/23. Ne comprend pas "la rétrogradation" du champ en zone agricole car situé entre habitations à qui les traitements chimiques seraient préjudiciables.	BRIAND	RD-25	Les parcelles A465 et A466 sont classées en zone agricole car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Les parcelles A466 et A465 ne sont pas bâties et sont situées à plus de 50 m de la zone urbaine. Par ailleurs les parcelles représentent une surface trop importante pour être considérées comme dents creuses.	Les critères qui ne sont pas remplis doivent être précisés au riverain.
RD	26	Mesnil Roch	Parcelle ZI 27 (St Pierre de Plesguen) 2 le pas de Plesguen doublon : est venue aussi en permanence déposer sur le registre de Lanhelin le mardi 9 juillet 24: parcelle qui est un pâturage et en partie boisée. Une étude de sol avait été faite avec un refus de tarifier car en temps très sec: (été 2022) étude refaite avec prélèvements qui valide que c'est une zone humide: souhaite que la parcelle soit requalifiée en zone humide du point de vue écologique et défense de la biodiversité. Elle jouxte des bois qui leur appartiennent : corridor de bio diversité entre la forêt et les zones humides (salamandre, reinettes, oiseaux sur 5 ha), présence des chevaux à l'extérieur qui participent à l'équilibre biodiversité.	BERNARD DU HAUT CILLY	RD-26	Les élus sont interrogés	voir RD 47
RD	27	CCBR	Conteste la validité du PLUI car le Corridor écologique n'est pas intégré à celui-ci, notamment aux documents graphiques.	JUET	RD-27	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc, notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission considère que la réponse faite au conditionnel devrait être passée au futur afin de rassurer les associations écologistes qui, si elles ont précisé cette absence de report du corridor écologique, considèrent en effet que "les protections associées à ce corridor" sont insuffisamment lisibles.

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	28	Combourg	Signale que : -la parcelle E 331 située en zone inondable en sous-sol au PLU de Combourg a été oubliée. -le secteur nord-est de Combourg devrait être concerné par un projet de paysage . -La canalisation de gaz qui passe par Combourg a été oubliée -les terres de protection des sites archéologiques de Pont St Martin Bourlidou et des 5 chemins romains ont été oubliées. Est contre les futurs projets de méthanisation, favorable au photovoltaïque sur toitures et aux trackers solaires.	JUET	RD-28	Les servitudes des canalisations de gaz et les sites soumis à l'archéologie préventive seront ajoutées au plan des servitudes. Le reste des demandes est à l'étude.	Effectivement le plan des sites soumis à l'archéologie préventive a bien sa place dans les servitudes. Pour les autres demandes, au stade de l'approbation du Plui, renvoyer des demandes précises à des études ultérieures, n'apporte pas de réponse au riverain dans ce projet de Plui.
RD	29	Saint-Léger-Des-Près	doublon avec la contribution n°25 pour la parcelle OA 465 rue de la Croix à St Léger des Pres CU b 035 28b 23 E 0015 de constructibilité obtenu le 08/12/23 pour 2 lots à construire: ne comprend pas que cela soit devenu inconstructible demande un changement de zonage	BRIAND MICHELLE	RD-29	Les parcelles A465 et A466 sont classées en zone agricole car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLU : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Les parcelles A466 et A465 ne sont pas bâties et sont situées à plus de 50 m de la zone urbaine. Par ailleurs les parcelles représentent une surface trop importante pour être considérées comme dents creuses.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Doublon avec RD 25
RD	30	Combourg	en partie comme les contributions 27 & 28 : ajouter que Mme Juët estime que le PLU de Combourg doit délimiter à la parcelle le corridor n°16 en référence à l'objectif 86 du SCOT et à son annexe2.	JUET	RD-30	Le PLU s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLU est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLU par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor, Compléments apportés à RD27 & 28,
RD	31	Bonnemain	Nous voulons vous parler d'un sujet d'un terrain situé au lieu-dit Mont-Servin sur la commune de Bonnemain section cadastrale OD1674. Nous voulons savoir si ce terrain pourrait rester constructible, car il est dans le prolongement d'une autre habitation et desservi par une route ainsi que des réseaux électriques et d'eau.	VERMET	RD-31	Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m ² , structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun). Une distinction a été opérée entre les hameaux densifiables qui répondent de manière optimale à tous les critères et les hameaux non densifiables qui tout en répondant à l'ensemble des critères ne présentent pas des caractéristiques aussi optimales. La parcelle concernée ne fait pas partie d'un secteur éligible aux hameaux densifiables mais correspond à un hameau non densifiable, ce pourquoi elle est classée en UH2, ce qui ne permet pas la réalisation d'une nouvelle construction principale.	La configuration géométrique de la parcelle au regard des reculs imposés semble compliquée pour une nouvelle construction
RD	32	Combourg	Pour la commune de Combourg, voici une liste des arguments sur lesquels je souhaite attirer votre attention: -Le corridor écologique n°16 doit être mis sur le règlement graphique du PLU ainsi que son règlement écrit suivant l'objectif 86 DOO du Scot du Pays de Saint-Malo qui est prescripteur. -Par courrier du 9 septembre 2022 le sous-préfet de Saint-Malo demandait de mettre les OAP et le règlement du PLU en cohérence lors du PLU. -La MRAE précise qu'un doute persiste sur la suffisance du travail de définition des continuités écologiques. Une explication est souhaitable et doit s'accompagner d'une restitution cartographique plus fine (échelle communale au 1/5000ème) afin de préparer le figuré des continuités dans le futur règlement graphique. -Le PLU ne respecte pas l'objet 5 du PADD de faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et est en lien avec les territoires voisins: conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé. -Nous sommes contre les projets de méthanisation dans notre secteur. Ce type de projet dans notre secteur irait à l'encontre de la préservation des ressources en eau et des sols. -Nous sommes favorables aux panneaux solaires et trackers solaires pour les particuliers et agriculteurs sans restriction de distance. -Le Groupe citoyen était dirigé et ne permettait pas aux citoyens de s'exprimer. -Absence de la canalisation de gaz sur le document graphique. -Demande de protection dans le règlement du temple Romain de la Haute Boissière. -Absence de la zone humide à la limite de Combourg et Tréméheuc entre Bourlidou et le Pont Saint-Martin. Secteur à risque de remontée de nappe. -L'absence de la parcelle E331 en zone inondable en sous sols (voir PLU Combourg 2020) -Absence de la ligne haute tension souterraine du Pont Saint-Martin au carrefour Bourlidou - Tréméheuc - La Gentière et route de Saint-Léger	BLANCHE		1- Corridor écologique 16 : Le PLU s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLU est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLU par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. 2- Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la cohérence entre les OAP et le règlement du PLU est souhaitée. Les incohérences identifiées seront corrigées, le cas échéant. 3- Cf : réponse aux avis des PPA/MRAE 4- Le PLU protège la Trame Verte et Bleue (voir) 5- Des propositions sur le renforcement de l'encadrement des méthaniseurs seront proposées aux élus prochainement. 6 - Le PLU autorise l'installation des panneaux solaires en toitures pour les particuliers et agriculteurs. Concernant les trackers solaires, il n'est pas souhaité retirer la restriction de distance car ils peuvent être considérés comme impactant en termes d'intégration paysagère pour les particuliers. De la même façon, comme tout bâtiment ou installation, ils ne doivent pas être constitués de mitages de l'espace agricole. 7 - La CCBR ne partage pas la remarque concernant les groupes citoyens. Ils ont été un succès puisqu'ils ont comptés 90 participants. Pour une participation de tous. Les groupes citoyens ont été limités à 30 personnes. Les échanges ont permis aux citoyens de partager leurs regards sur les sujets des orientations en soulignant l'importance de certaines, de localiser les lieux où il faut agir en priorité sur le territoire et de proposer des idées concrètes pour aménager le territoire. Ces échanges ont directement servis à l'élaboration du projet. 8- Concernant la canalisation de gaz et la ligne à haute tension, il est précisé que les servitudes d'utilité publique sont listées	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor, La commission retient: Que les incohérences identifiées entre les OAP et le règlement seront corrigées le cas échéant, Que des propositions sur le renforcement de l'encadrement des méthaniseurs seront proposées aux élus La commission d'enquête prend acte également des réponses de la CCBR sur les autres points
RD	33	Dingé	Parcelle H577 La Lardrière : bâtiment patrimonial d'une surface de 90 m ² au sol construction mur terre avec une base en pierres, toiture ardoise, en bon état avec terrain tout autour je souhaite pouvoir le transformer en habitation dans un village comprenant 4 habitations de particuliers il n'y a pas d'exploitation agricole dans le village	GASNIER		Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyser et vérifier la distance au bâtiment agricole.	La commission d'enquête prend acte que la commune sera consultée pour une nouvelle analyse, toutefois le caractère patrimonial semblerait difficile à démontrer,

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	34	CCBR	Exprime son soutien en faveur des trackers solaires pour les particuliers et les agriculteurs, sans restriction de distance, et au même titre que les installations en toiture.	TIENNOT		Dans la rédaction actuelle du projet de PLUI, les tracker solaires ne sont autorisés en zone agricole qu'à condition "d'être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles" et sont donc interdits quand ils ne sont pas liés à une activité agricole. Ce sujet sera réexaminé avec les élus.	La réponse de la CCBR n'est pas conforme au contenu du règlement du PLUI. Comme indiqué pour l'observation RD14, les trackers sont aussi autorisés avec ou sans conditions en zones UA, UT, 1AUL, 1AUa, 1AUac, Na1, Na2, Nca, Ncv, NL, NLI, NLI1 à N8, Nz et, donc, parfois sans lien avec l'activité agricole. Le sujet de l'installation de trackers au domicile de particuliers n'est, par contre, pas évoqué dans le règlement écrit. Il semble (voir site EDF ENR par exemple) que le niveau d'autorisation d'urbanisme requis pour ce type dépende de la puissance et de la taille du tracker (installation libre, déclaration préalable, permis de construire,...). La commission note que l'examen du sujet est renvoyé vers les élus.
RD	35	Coumbourg	Informe la commission d'enquête que le PLUI ne respecte pas la demande du Sous-Préf de St Malo qui par courrier du 14/02/2022 a donné un avis favorable au projet MS1 portant sur l'intégration d'une OAP pour intégrer le corridor écologique n° 16 tout en demandant de compléter le projet en intégrant un sous-zonage A spécifique, plus précis pour assurer la cohérence de l'OAP et du règlement du PLUI.	RIBBENS	RD-35	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. Le trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor
RD	36	Coumbourg	Requête déposée suite au courrier du Sous-Préfet en date du 6/09/2022 demandant de mettre en cohérence l'OAP avec les documents du PLUI lors de son enquête publique a savoir : Objectif 86 du SCoT(TVB), zones humides, corridors écologiques et coupures d'urbanisation. D'autre part, attire l'attention de la commission d'enquête sur un éventuel projet de méthanisation qui irait à l'encontre des recommandations de la MRAe,	FLAUX	RD-36	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. Le trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor
RD	37	Dingé	Reprise des avis de la chambre d'agriculture sur le changement de destinations de parcelles classées boisées alors qu'elles sont agricoles exploitées, y ajouter : H590 H597 exploitées en sapins et peupliers, H406 prairie, H409 sapins de Noël, H532 peupliers, H534 H564 étang, G506 G507 G508 peupleraie, H427 exploitée prairie, H420 H421 peupleraie.	GASNIER		Les parcelles exploitées sont retirées du classement EBC.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	38	Coumbourg	Rappelle l'absence du corridor écologique n° 16 sur la carte graphique du PLUI et rappelle aussi les recommandations de la MRAe de 2020 (PLUI) toujours pas appliquées.	JUET		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. Le trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor
RD	39	Trévérien	Même demande que RS-014 Lieu-dit L'Hermitage commune de Téverien Contribution déposée par cabinets d'avocats	GLEMEE		Les parcelles ZK 119 et ZK0063 ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). De plus, le Secteur Le Trénois ne répond pas aux critères d'identification des hameaux (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m ² , structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et des critères retenus par la commission

Origine R / RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	40	Combourg	Le projet du PLUI ne respecte pas l'objectif 86 du DOO du SCoT du Pays de St Malo	SAMSON		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor
RD	41	CCBR	La contribution émane d'un élu qui a participé au recensement des haies sur la commune de Mesnil Roch'h. Il indique que le PLUI prend bien en compte certaines des remarques qui ont été faites dans la phase d'élaboration du projet. Toutefois, il attire l'attention de la commission sur des points qui ne l'ont pas été ou qui posent question : cohérence de la méthode de recensement des haies et des boisements qui a conduit au classement, la protection ou non de ces éléments de continuité écologique et de paysage, impact de la dissociation des haies et des boisements occasionnant des incohérences de prescriptions, identification de constructions ou d'étangs sur des terrains avec des boisements classés, interrogation sur la pertinence de ne pas classer les boisements faisant l'objet d'un plan de gestion compte tenu du caractère potentiellement non pérenne de tels plans, enfin, constat que certains espaces boisés prévus classés dans les versions de travail ne figurent plus dans le PLUI arrêté. Des exemples illustrant les points soulevés sont donnés et le déposant attire l'attention sur la possible existence de points similaires dans les autres communes.	FORVILLE	RD-41	1 – La remarque est pertinente mais l'approche méthodologique déterminée en début de procédure n'a pas été celle-ci. La zone N permet en revanche d'assurer une forme de continuité entre les haies, empêchant toute construction sur ce secteur. 2 – Les superpositions de classement en éléments de paysage et EBC sont induites par divers traitements géomatiques qui ont parfois pu entraîner un double classement sur certaines haies ou boisements. Des corrections vont être apportées sur ce point qui effectivement est source de confusion. 3 – La superposition d'un EBC et d'un étang n'est en soit pas problématique. Les EBC couvrant des plans d'eau pourront être supprimés, bien que l'impact réglementaire d'un EBC sur un plan d'eau soit nul. Pour ce qui est des bâtiments, ces derniers pourront également être retirés des EBC. 4 – Les zones NF ont vocation à permettre l'exploitation raisonnée des parcelles soumises à CBPS (code des bonnes pratiques sylvicoles) ou PSG (plan simplifié de gestion). Il est vrai que ces documents de gestion durables peuvent évoluer ou ne pas être renouvelés, néanmoins il est nécessaire de prendre en compte les besoins actuels au moment de l'élaboration du PLUI. Si ces éléments sont amenés à évoluer, le PLUI peut être révisé si cela est jugé pertinent. 5 – Des ajustements pourront être opérés pour prendre en compte les boisements existants qui, par endroit, n'ont pas été intégrés du fait du découpage des données sources.	La commission d'enquête prend note à la fois des observations du déposant et des réponses de la CCBR. Elle constate que les remarques faites sont jugées recevables par la collectivité qui indique vouloir, en tant que cela lui semble possible, faire évoluer le projet pour les prendre en compte. Il apparaît que beaucoup reste à faire pour consolider les inventaires et les représentations des haies et des espaces boisés dans le PLUI et que cela demandera du temps.
RD	42	Combourg	La contribution interroge sur la pertinence du développement de la méthanisation sur le territoire Est de Combourg, secteur Bourlidou au vu de la qualité de l'eau déjà médiocre (voir accident de l'Aulne en 2020 et rapport MRAE) et du digestat qui infiltre les nappes phréatiques nombreuses dans le secteur qui viennent alimenter le Linon source de captage de la Gentinière. L'observation rappelle la richesse de la biodiversité de la commune de Combourg et évoque le corridor écologique n°16 du SRCE en rappelant qu'il doit être déterminé à la parcelle. La contribution passe également en revue les différents moyens de production d'énergie renouvelable à l'échelle individuelle ou collective et en souligne les points faibles tout en mettant en avant les trackers photovoltaïques.	LOUET Anita	RD-42	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. La demande relative à l'autorisation des tracker solaires sera aussi analysée par les élus prochainement.	Les observations RD15, 16, 17,28,30,32,35,36,38,40,42, 43,44,52,59,62, 66,67,68,69,74,79,81,85,90,93,97,98,108,113,135, 137,138,140, 161,162,163,164 R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son double RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	43	Combourg	Complément de l'observation 42. La contribution indique qu'il manque la conduite de gaz sur le règlement graphique. Elle mentionne également que la consultation citoyenne était dirigée et n'a pas permis au citoyen de s'exprimer.	LOUETANITA	RD-43	Les servitudes des canalisations de gaz et les sites soumis à l'archéologie préventive seront ajoutés au plan des servitudes. La CCBR ne partage pas la remarque concernant les groupes citoyens. Ils ont été un succès puisqu'ils ont comptés 90 participants au total (3 sessions ont été organisées). Pour une participation de tous : une représentativité de l'ensemble des habitants de la CCBR. Les groupes citoyens ont été limités à 30 personnes. Les échanges ont permis aux citoyens de partager leurs regards sur les sujets des orientations en soulignant l'importance de certaines, de localiser les lieux où il faut agir en priorité sur le territoire et de proposer des idées concrètes pour aménager le territoire. Ces échanges ont directement servis à l'élaboration du projet.	Pas de commentaires

Origine R / RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	44	Combourg	Dans l'observation, constat est fait du non respect par le PLUI de l'objectif n°86 du SCoT du Pays de Saint-Malo concernant la protection du corridor écologique n°16 et de l'article 5 du PADD du projet de PLUI. L'auteur de l'observation exprime également son opposition au projet de méthanisation du Pont Saint-Martin à Combourg car il le juge "industriel et polluant". Il indique être en faveur des panneaux solaires et des trackers. Il signale l'absence de protection dans le PLUI des chemins romains et de représentation de la canalisation de gaz et de la ligne haute tension souterraine.	FLAUX	RD-44	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. La demande relative à l'autorisation des tracker solaires sera aussi analysée par les élus prochainement.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164 R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	45	Mesnil Roch	Le déposant souhaite rencontrer la commission d'enquête au sujet d'un projet de transformation de l'ancienne carrière du Rouvre (située à St Pierre de Plesguen) en plateforme de transit de terres de déblais de terrassements	NIVOL Directeur CCE TP		Les élus sont interrogés	Le déposant a été informé par la CCBR des moyens prévus à l'enquête pour rencontrer la commission.
RD	46	CCBR	La contribution émane du Département d'Ille-et-Vilaine qui indique n'avoir pas pu communiquer ses observations via la consultation des PPA faute d'avoir réussi à délibérer à temps sur leur contenu. La contribution d'une vingtaine de pages traite en particulier des sujets suivants : rapport de présentation (consommation foncière, logement local social, inventaire stationnement, inventaire zones humides), PADD (non prise en compte de la classification actuelle du SCoT de Combourg en pôle structurant, croissance démographique retenue semblant élevée, critique du taux de 35% de réduction du rythme de diminution de la consommation d'espaces, insuffisance de prise en compte de la gare de Combourg), OAP thématique TVB (qualité soulagée), règlement (tout d'un règlement unique mais lisible et prise en compte des enjeux de la loi climat et résilience critiquées). La contribution comprend des recommandations relatives aux mobilités (infrastructures routières, plans d'alignement, sécurité des accès sur RD) ainsi que des recommandations concernant les enjeux environnementaux du projet (Espaces Naturels Sensibles, sites Natura 2000, TVB en zones urbaines, etc.). Les enjeux paysagers sont évoqués également. En particulier, leur prise en compte dans les OAP sectorielles est analysée en détail pour l'ensemble des communes. La prise en compte du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées est évoquée ainsi que celle des enjeux liés à l'agriculture et à la ressource en eau.	MARCHAIS Département	RD-46	Le document transmis par le Département d'Ille-et-Vilaine a été traité avec les avis PPA en considérant cet avis comme étant hors-délai. Toutefois, les remarques qui y ont été inscrites ont été analysées et prises en compte. Les réponses de la collectivité sont détaillées dans le document de prise en compte des avis.	La commission prend note du traitement de cette observation par la CCBR dans les avis PPA. Elle souligne qu'il s'agit formellement parlant d'une observation faite dans le cadre de l'enquête.
RD	47	Mesnil Roch	L'association Bretagne Vivante Rance Emerald attire l'attention de la commission d'enquête sur la zone située à Saint Pierre de Plesguen (p.154 du document des OAP Sectorielles du PLUI). L'association alerte sur l'impact du projet sur les sites de mise bas de petits rhinolophes présents à proximité. Elle relève également la présence sur le secteur d'OAP d'une zone humide dont la superficie lui paraît sous-estimée. Elle demande une nouvelle expertise sur l'ensemble du secteur (4,48ha). Elle conclut en demandant le retrait du projet de l'OAP correspondante.	BURLLOT LE GUILLEM	RD-47	Les élus sont interrogés	La réponse de la CCBR n'est pas informative. Le sujet de l'impact environnemental de l'OAP concernée (zone économique 2 à Mesnil Roch, Saint Pierre de Plesguen) fait l'objet d'autres observations (RD26, RD49, R6-12, RD160). L'ensemble est analysé par la commission dans le point sur les OAP figurant dans son rapport.
RD	48	Québriac	Signalement d'une erreur dans le recensement d'un élément patrimonial (puits) décrit p.152 de l'atlas du bâti remarquable du PLUI et demande de correction.	MORAND	RD-48	Il y a en effet une erreur d'indication de la parcelle, il conviendra d'indiquer que la croix se situe sur la parcelle B1701,	Pas de commentaires
RD	49	Mesnil Roch	La contribution faite pour le SAGE des Côtiers du Pays de Dol, demande la prise en compte des résultats d'un inventaire complémentaire "zones humides" réalisé sur la parcelle ZI 27 de la commune de Mesnil-Roch. L'inventaire réalisé est joint à l'observation.	SBCDol	RD49	Les élus sont interrogés	Voir RD47
RD	50	Cardroc	La mairie de Cardroc demande que l'implantation de trackers solaires chez les particuliers soit réglementée dans le PLUI.	Mairie Cardroc	RD-50	Dans la rédaction actuelle du projet de PLUI, les tracker solaires ne sont autorisés en zone agricole qu'à condition "d'être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles" et sont donc interdits quand ils ne sont pas liés à une activité agricole. Ce sujet sera réexaminé avec les élus.	La réponse de la CCBR n'est pas conforme au contenu du règlement du PLUI. Comme indiqué pour l'observation RD14, les trackers sont aussi autorisés avec ou sans conditions en zones UA, UT, 1AU, 1AUa, 1AUac, Na1, Na2, Nca, Ncv, NL, NLI, NLI1 à N8, Nz et, donc, parfois sans lien avec l'activité agricole. Le sujet de l'installation de trackers au domicile de particuliers n'est, par contre, pas évoqué dans le règlement écrit. Il semble (voir site EDF ENR par exemple) que le niveau d'autorisation d'urbanisme requis pour ce type dépende de la puissance et de la taille du tracker (installation libre, déclaration préalable, permis de construire,...). La commission note que l'examen du sujet est renvoyé vers les élus.
RD	51	Cardroc	La mairie de CARDROC demande le changement de destination de la parcelle de Mr Benjamin Bayon afin de permettre la régularisation d'un ancien bâtiment agricole au lieu dit "la ville Plan", parcelle B94 grâce à un changement de destination en logement, qui n'est pas possible au Plu.	Mairie Cardroc	RD-51	Le bâtiment en question ne répond pas à l'un des critères retenus dans le PLUI (minimum 60 m ² d'emprise au sol) et ne semble donc pas pouvoir être repéré comme susceptible de changer de destination (voir critères requis à la réponse n°63).	La réponse apportée manque de rigueur ("semble") dans l'application des critères. Soit le critère des 60 m ² est de manière certaine non rempli, soit le doute doit être levé et les critères de rejet précisés au riverain qui fait cette demande.

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	52	CCBR	Contribution(s) web même adresse IP: N°27, N°28, N°35, N°38, N°40, N°42, N°43, N°44, N°56, N°59, N°61, N°62, N°66 -signale l'absence du corridor écologique 16 dans le Plui -est contre la méthanisation qui pollue nappe phréatique, (BOURUDOU) -est favorable aux panneaux photovoltaïques -souhaite piste cyclable entre Combourg et la haute Boissière et entre Combourg et Pont ST Martin. _signale absence de protection du temple romain de la haute Boissière.	ORY GERVAIS	RD-52	1- Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. 2- Le renforcement de l'encadrement des méthaniseurs sera examiné par les élus 3- les panneaux photovoltaïques sont autorisés par le règlement 4 - Il n'y a pas à ce stade de projet d'aménagement cyclable entre Combourg et la Haute Boissière et le Pont Saint Martin 5- La demande sur la protection du temple Romain de la Haute Boissière est à préciser mais les périmètres d'archéologie préventive pourraient permettre de protéger ces espaces.	La commission considère que la réponse est sans doute trop imprécise pour rassurer les associations écologistes et habitants sensibilisés qui, si elles ont précisé cette absence de report du corridor écologique, considèrent en effet que "les protections associées à ce corridor " sont insuffisantes lisibles.
RD	53	Bonnemain	déplore Insuffisance de concertation quant à l'implication des acteurs économiques du territoire : a été encouragé à développer sa structure en dehors de Bonnemain(employeur local).	PEUVREL employeur local		Aucune demande d'évolution du PLUI n'est identifiée dans cette observation. Les locaux de l'entreprise Peuvrel situés sur la parcelle C1267 sont classés en zone UAD dont les règles sont adaptées à l'évolution d'une telle activité économique.	Si l'entreprise a été incitée à s'établir hors de la commune, la commission pense que les possibilités d'évolution n'ont pas été correctement intégrées au niveau réglementaire pour prendre en compte l'évolution économique de cette entreprise: des précisions doivent être apportées en terme d'extension possible(Nb de m²) dans ce Plui.
RD	54	Québriac	Demande un changement de destination pour un bâtiment (ancienne grange en pierre) situé sur la commune de QUEBRIAC au lieu dit "TRAVOUX". En 2020, lors de la révision du PLU de Québriac, ce changement de destination pour ce bâtiment avait reçu une réponse favorable .	LEGRAND	RD-54	Ce changement de destination est à l'étude, et ne pourra cependant être repéré que s'ils répond aux critères retenus, parmi lesquels les accès et la défense incendie.	La réponse apportée est en cohérence avec les obligations réglementaires de desserte : le changement de destination devra être reporté dans ce PLUI;
RD	55	Dingé	s'est vu refusé la pose de capteurs solaires car situé en zone agricole. sa parcelle du "grand clos Rabanier" est maintenant en zone in constructible. Être en zone agricole ne gêne pas l'agriculture, ces trackers sont posés en lotissement à moins de 500 mètres. L'antenne téléphonique du château d'eau de Dingé doit être disposée à moins de 200 mètres de chez lui.	TANGUY	RD-55	Dans la rédaction actuelle du projet de PLUI, les tracker solaires ne sont autorisés en zone agricole qu'à condition "d'être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles" et sont donc interdits quand ils ne sont pas liés à une activité agricole. Une proposition d'autoriser les tracker solaires pour des particuliers, de façon encadrée sera réexaminée par les élus prochainement.	La commission souhaiterait que la décision des élus soit incluse dans le projet actuel de Plui, notamment pour les trackers solaires. Leur utilisation pourrait être élargie aux particuliers dans un souci de cohérence avec les économies d'énergie et la recherche de sources d'énergie plus naturelles.
RD	56	CCBR	Contribution(s) même adresse IP: N°27, N°28, N°35, N°38, N°40, N°42, N°43, N°44, N°52, N°59, N°61, N°62, N°66. Contre méthanisation autour du lieu dit Bourlidou Préserver corridor écologique 16 et espaces pour biodiversité Respecter l'objectif 86 DOO du scot avec classement à la parcelle dans le corridor.	JUET	RD-56	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission propose en effet , au vu du nombre d'observations du même type que des propositions soient soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor et intégrées à ce projet de Plui.
RD	57	Québriac	pièces complémentaires à la demande de contribution déposée le 11.07.2024 à 22:26. fichiers ne s'ouvrent pas	LEGRAND	RD-57	Ce changement de destination est à l'étude, et ne pourra cependant être repéré que s'ils répond aux critères retenus, parmi lesquels les accès et la défense incendie.	la question de la conformité réglementaire du projet sera étudiée au stade du permis de construire si et seulement si son dépôt est possible, c'est-à-dire en cas de possibilité d'un changement de destination : C'est bien celui-ci qui doit être précisé dans ce PLUI;
RD	58	Trévérien	Renée PORCON 6 la Hautiere Tréverien/PESTEL MARIE 35 rue de la Motte Montgermont parcelle Z1 17 sur la commune de Tréverien, parcelle issue de remembrements. Demande classement en zone constructible de leur parcelle Z1 17 compte tenu de la présence des murs d'une ancienne habitation mitoyenne sur la parcelle Z1 9.	PORCON	RD-57	La parcelle Z17 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La présence de murs existants sur la parcelle témoigne de la présence ancienne d'un habitat de plus de 20 m². Les critères du Plui ne précisent pas l'état du bâti qui sera pris en compte alors que l'instruction des Autorisation de droits des sols prend en compte les pans de murs existants sur une parcelle en cas de reconstruction : La définition du bâti pris en compte doit être précisé.

Origine R°/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	59	Combourg	Contribution(s) web même adresse IP: N°27, N°28, N°35, N°38, N°40, N°42, N°43, N°44, N°52, N°56, N°61, N°62, N°66. est d'accord sur le classement de la méthanisation en activité polluante pour l'eau. souhaite la prise en compte du corridor écologique 16. favorable panneaux photo voltaïques et trackers solaires en zone A propose piste cyclable entre Combourg et pont st martin et des chemins de rando vélos entre Combourg et la haute Boissière.	SAMSON	RD-59	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysanne ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. La demande relative à l'autorisation des trackers solaires sera aussi analysée par les élus prochainement.	Les associations écologistes et habitants sensibilisés ne sont pas rassurés par le report actuel de ce corridor N°16. Des précisions doivent être apportées afin de le rendre suffisamment lisible. (Propositions techniques à rechercher et à faire valider pour ce projet de PLUI.
RD	60	La Chapelle aux Filtzméens	Les parcelles cadastrales 582, 197, 1005 ne font plus partie de la zone à urbaniser de la Chapelle-aux-Filtzméens car il y a une erreur sur la limite communale. Demande de correction	VIART (Maire)	RD-60	Les limites communales seront corrigées et les parcelles A582, A 197 et B1005 seront réintégrées au plan de zonage de La Chapelle aux Filtzméens.	La commission prend acte de la réponse apportée mais demande ces modifications seront bien intégrées au projet actuel de PLUI et non aux suivants.
RD	61	Combourg	Contribution vide - voir contribution RD62	MOUTEL		Même réponse que pour la contribution RD35	Même réponse que RD35
RD	62	Combourg	Même contribution que RD35	MOUTEL	RD-62	Même réponse que pour la contribution RD35	Même réponse que RD35
RD	63	Cardroc	Demande le changement de destination d'un bâtiment se trouvant sur sa parcelle. Ce bâtiment se trouve sur la parcelle B094 de la commune de Cardroc. Il fait parti d'un ensemble de bâtiment regroupant notamment une maison et une grange	BAYON	RD-63	La demande sera analysée au regard des critères des changements de destination, que voici ci-dessous : Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : => le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclut les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : => Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.	La commission d'enquête attire l'attention de la CCBR sur le fait que la mairie de Cardroc aurait accorder un permis de construire pour faire le changement de destination du bâtiment.
RD	64	Combourg	Considérant l'annexe 1 de l'avis des services départementaux sur le PLUI de la Communauté de communes de Bretagne romantique, figurant en contribution à cette enquête publique à défaut d'avoir été pris en compte, qui stipule: « PADD: 10 - Page 18: le confortement du secteur de la gare de Combourg aurait pu faire l'objet d'une ambition renforcée, au regard de l'opportunité de disposer d'une gare en agglomération et des enjeux sociaux de mobilité »; par conséquent, nous réitérons nos courriers à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Bretagne romantique, en date du 26/11/2020, confirmé le 16/02/2021, formant un recours gracieux après déclassement de notre parcelle cadastrée E01 27.	DUBOIS	RD 64	Cette demande fera l'objet d'une analyse approfondie.	La commission d'enquête prend acte qu'une nouvelle analyse sera étudiée,
RD	65	Québriac	Habitent le grand bois à quebriac. Nous disposons d'un terrain de 1000 m² sans accès. Nous constatons que beaucoup de terrain non agricoles sont libres et pourraient être construit. Il en est certainement de même dans d'autres communes.	TROTTIER		Le hameaux du Haut Bois n'a pas été retenu comme constructible dans le projet de PLUI. Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densité bâties, nombre de constructions de plus de 20 m², structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence de réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	66	Combourg	Même contribution que RD62-RD35	FLAUX	RD-66	Même réponse que pour la contribution RD35	Même réponse que RD35

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	67	Combourg	Souhaite que le corridor écologique n° 16 soit mis sur le règlement graphique du PLUI ainsi que son règlement écrit suivant l'objectif 86 DDO du SCOT du pays de St Malo qui est prescripteur. Le PLUI ne respecte pas l'objet 5 du PAD0 de faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : il est essentiel de conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé. Je suis contre les projets de méthanisation dans mon secteur en effet ce type de projet irait à l'encontre de la préservation de ressource en eau et des sols. Il nous faudrait une piste cyclable ou un chemin aménagé pour relier notre lieu dit au centre de Combourg dans le cadre du développement des mobilités douces.	BEAUCE		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. Aucun projet de liaisons cyclables entre Combourg et le lieu-dit Le Pont Saint Martin n'est programmé à ce stade.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor et note qu'aucune liaison cyclable n'est programmée entre Combourg et Le Pont Saint Martin,
RD	68	Combourg	Lieu-dit Le Pont Saint Martin Souhaitent que le corridor écologique N°16 soit enfin représenté et inscrit sur le règlement graphique du PLUI. Nous demandons également qu'il soit inscrit au règlement et que cela respecte l'objectif 86 DDO du Scot du Pays de St Malo qui en est le prescripteur.	BEAUCE		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor
RD	69	Combourg	En 2020, un projet de méthanisation à proximité de mon logement en cours d'acquisition a fait l'objet d'un refus par un collectif d'habitants. Il était prévu que soit inscrit au PLUI un corridor écologique, à la demande du Préfet. Or je ne vois pas apparaître ce corridor sur cette dernière version de PLUI. Est-il possible de l'ajouter ?	VRAUX		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor
RD	70	Hédé Bazouges	Lieu-dit MONTDIDIER Demande que les parcelles n° 819 et 961 restent constructibles.	MOUGENEL	RD-70	Parcelle A189 identifiée mais parcelle 961 non identifiée. La parcelle A189 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Si l'autre parcelle non identifiée est bien située dans le même lieu-dit, le même argumentaire est développé.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR
RD	71	Dingé	Demande de la société ATALYS, à la lumière du permis d'aménager déjà délivré et du Jugement rendu par le Tribunal Administratif de Rennes, de classement des parcelles section D no 475 et 1612p sur la Commune de DINGE (Clos des Rochers) dans une zone permettant une constructibilité immédiate, à savoir un classement en zone U ou LAU.	Société ATALYS	RD-71	La décision du tribunal administratif sera prise en compte.	La réponse de la CCBR est cohérente avec l'affichage administratif observé lors d'une visite du site. L'affichage indique qu'effectivement la commune de Dingé prend en compte la décision de justice. La CCBR n'indique par contre pas dans sa réponse l'impact sur le PLUI de la mesure : modification du zonage induite, ajout de 1,2ha d'urbanisation en extension du bourg de Dingé, production de 22 logements non comptabilisés dans le projet. La question se pose aussi de la pertinence du maintien dans le projet d'une autre zone d'urbanisation en extension du bourg de Dingé (cf. OAP de l'Ille).
RD	72	Plesder	Demande de modification de destination concernant un bâti situé sur la parcelle n°1724 au 1 bis La Cocheriais à Plesder (annexe d'une surface au sol de 91 m² composée d'un bâtiment d'une ancienne exploitation agricole et d'un appentis).	FONTAINE	RD-72	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête comprend de la réponse de la CCBR que la demande est jugée recevable pour être examinée par la commune concernée.
RD	73	Cardroc	Demande de reprofilage d'un chemin creux communal avec indication de son accaparement par les propriétaires riverains (utilisation pour réunir 2 parcelles). Le chemin est indiqué conduire à la zone humide où la Flume prend sa source.	TYARD		Compte tenu de la difficulté de recréer un chemin en l'état actuel des choses et de l'intérêt relatif de ce chemin, il n'est pas souhaité d'identifier ce chemin comme un "sentier à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU dans le PLUI".	Pas de commentaires

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	74	Combourg	Dans l'observation, - constat est fait du non respect par le PLUI de l'objectif n°86 du SCoT du Pays de Saint-Malo concernant la protection du corridor écologique n°16; - position est prise en faveur d'un choix à laisser aux particuliers entre tracker et panneaux photovoltaïques de toit; - opposition est exprimée au projet de méthanisation existant dans le secteur du déposant (risque de pollution des nappes phréatiques alimentant le Linon source de La Gentière) - absence est signalée de la représentation d'une canalisation dans le PLUI. Un aménagement pour piétons et cycliste est proposé entre Combourg et Le Pont Saint-Martin et entre Combourg et la Haute Boissière	ORY	RD-74	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation- justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. La demande relative à l'autorisation des tracker solaires sera aussi analysée par les élus prochainement. Aucun projet de liaisons cyclables entre Combourg et le lieu-dit Le Pont Saint Martin n'est programmé à ce stade.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	75	La Baussaine	Demande de changement de destination à des fins de rénovation pour 2 bâtis situés au lieu-dit La Ville Orioux à La Baussaine. L'un des bâtis est situé sur la parcelle B226 et l'autre à cheval sur les parcelles B221 et B222 (maison occupée par un locataire jusque fin 1967).	FOUGERAY	RD-75	Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : => le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclue les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : => Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau publique d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique. A première vue, la construction située sur la parcelle B226 ne semble pas répondre au critère d'accessibilité de la construction (=> Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile,) et ne semble donc pas pouvoir être identifiée comme "bâtiment susceptible de changer de destination". La construction située sur les parcelles B221 et B222 ne semble pas être reliée au réseau public d'assainissement et ne semble pas être alimentée par branchement en eau potable.	La commission constate que les critères pour les changements de destination exposés par la CCBR tels qu'aussi énoncés dans le tome 2 du rapport de présentation du projet de PLUI sont imprécis et que certaines conditions paraissent relever plus de l'instruction de détail des autorisations d'urbanisme que de l'énoncé de critères d'éligibilité à un changement de destination. Au-delà, la réponse ne commente pas l'information contenue dans l'observation sur le fait que les installations agricoles voisines ne sont plus en exploitation.
RD	76	Mesnil Roc'h	Demande de maintien de la constructibilité de la parcelle C309 située au 97 rue de la Libération à Mesnil Roc'h (Saint-Pierre-de-Rieusgien). L'observation mentionne l'existence d'une maison au 95 bis rue de la libération, sur la parcelle F1461 attenante.	LELEU DELISLE	RD-76	Le fond de la parcelle C309 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appuy sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La position de la CCBR sur l'observation est en accord avec ses choix pour le PLUI
RD	77	Hédé Bazouges	L'observation est faite au nom de Mme ROULLE Brigitte. Elle concerne les parcelles A 0010 et A05075 dont elle est propriétaire en centre-bourg de Hédé Bazouges. Les demandes argumentées dans le courrier de l'avocat porteur de l'observation, portent sur : - le reclassement des 2 parcelles en zone UCa au lieu de Uj, - la suppression de l'emplacement réservé identifié sur ces parcelles.	DOUARD (Avocat)	RD-77	Cette demande est à l'étude avec la commune. La réalisation du projet envisagé nécessite de préserver l'emplacement réservé (Aménagement de l'espace public via un cheminement doux et un parc public et agrandissement de la cantine) qui n'oblige pas la vente du foncier mais précise la volonté d'acquisition de la commune lors d'une vente.	La CCBR n'évoque pas explicitement dans sa réponse la demande de reclassement des parcelles A0010 et A0575 de Uj à Uca. La commission d'enquête note que ce point est renvoyé vers les élus pour examen.
RD	78	Hédé Bazouges	La contribution de la société Terre-et-Toit concessionnaire de la ZAC de Hédé à Hédé-Bazouges pour le compte de cette commune identifie sur 18 pages les "modifications susceptibles d'être apportées par le PLUI arrêté au 29/02/2024 par rapport aux dispositions du PLU actuel de la commune impactant la réalisation de l'opération de la ZAC de Hédé en cours de réalisation tant d'un point de vue urbain, architectural et paysager".	Société Terre et Toit	RD-78	La commune est sollicitée pour analyse.	La commission note que le sujet est renvoyé vers la commune pour examen. Voir analyse plus développée de la commission d'enquête au titre des OAP dans "Conclusions et avis"

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	79	Combourg	Demande de prise en compte dans le PLUI du corridor écologique régional n°16 situé à l'est de Combourg, proche de Tréméheuc.	Anonyme		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	80	Hédé Bazouges	La société TERRAVIA demande le reclassement de zone agricole à zone urbaine des parcelles cadastrées 020 section A numéro 632 (divisée en section A numéros 1015 à 1029), Rue des Landes, sur la commune d'Hédé Bazouges au motif qu'un Permis d'Aménager en date du 28 Mars 2023 a été accordé pour ces parcelles et les travaux de viabilisation sont en voie d'achèvement.	Société TERRAVIA	RD-80	Dans un souci de cohérence de l'ensemble des secteurs de la CCBR compris dans les coups partis, une analyse de tous les secteurs concernés sera engagée avec les élus.	La commission s'interroge sur le sens de la réponse de la CCBR. Peut-il exister des permis d'aménager actifs en zone agricole? Sinon, pourquoi la CCBR ne déclare pas avoir à modifier le PLUI?
RD	81	Combourg	Le corridor No 16 y figurait dans l'OAP du PLU de Combourg modifié et approuvé en 2022. demande de le faire figurer au PLUI.	TURQUETIL		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les associations écologistes et habitants sensibilisés ne sont pas rassurés par le report actuel de ce corridor N°16. Des précisions doivent être apportées afin de le rendre suffisamment lisible. (Propositions techniques à rechercher et à faire valider pour ce projet de PLUI).
RD	82	Hédé Bazouges	Bourg de Bazouges sous Hédé: parcelles A967/970 actuellement en zone UHM (hameau mixte) reclassée en zone agricole. "habitation en résidence principale + lotissement de MI à côté" autres MI La distance des annexes à l'habitation principale à 20 mètres, oblige à les installer au centre du terrain. (installations actuelles) Demande classement en zone de bourg pour bénéficier des aménagements et équipements communaux (futurs éclairage public, ralentisseurs , chemins piétons.) +classification de la rue de la Lande comme une Haie identifiée comme Espace Boisé Classé inappropriée : devantures de MI avec accès carrossables. non classée au PLU actuel. Empêche l'installation d'un portail et d'un muret pour se clore.	KORBULY	RD-82	La parcelle A967/ 970 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe d'autres constructions existantes de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m max de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La réponse renvoie au choix d'application des différents critères de classement en zone constructible, alors que ces parcelles passent d'un classement en "hameau mixte UHM" dans l'ancien PLU à un état d'inconstructibilité empêchant la création d'annexes (Garages) qui néanmoins concourent, en habitation principale surtout à instaurer et préserver la qualité de vie des habitants et leur maintien sur place.
RD	83	CCBR	LOUET THEO BOURLIDO 35270 COMBOURG Articuler SCOT du pays de St Malo et Pluie avec un classement à la parcelle + corridor écologique et trame verte et bleue du SCOT pas respectée.	LOUET	RD-83	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les associations écologistes et habitants sensibilisés ne sont pas rassurés par le report actuel de ce corridor N°16. Des précisions doivent être apportées afin de le rendre suffisamment lisible. (Propositions techniques à rechercher et à faire valider pour ce projet de PLUI).
RD	84	Combourg	PJ sur contribution n° RD85	MOUTEL		Même réponse que pour la contribution RD35	erreur de rponse : il ne s'agit pas de la contribution RD 35 mais RD 85

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	85	CCBR	Contribution(s) web même adresse IP: N°27 , N°28 , N°35 , N°38 , N°40 , N°42 , N°43 , N°44 , N°52 , N°56 , N°59 , N°61 , N°62 , N°66 , N°74 , N°83 , N°84 demande réintégration trame verte et bleue et corridor écologique, favorable trackers, contre méthanisation	MOUTEL	RD-85	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission considère que la réponse est trop floue ("semble", "pourront") pour rassurer les associations écologistes et habitants sensibilisés qui, si elles ont précisé cette absence de report du corridor écologique, considèrent en effet que "les protections associées à ce corridor" sont insuffisantes lisibles.
RD	86	CCBR	9 la ville basse 35270 LANRIGAN PLUI peu ambitieux pour la biodiversité et le changement climatique. le bien-être de la population insuffisamment pris en compte. Manque de connaissances sur la biodiversité. Nécessité d'un atlas de la biodiversité intercommunal et d'un diagnostic écologique pour intégrer les enjeux de biodiversité. Intégrer un volet adaptation au changement climatique pour anticiper les effets du changement climatique	DELABROISE	RD-86	Le SCoT en cours de révision traite de ces volets. Le PLUI devra être mis en compatibilité avec le SCoT. Aussi, ces sujets pourront ainsi être approfondis à l'occasion d'une future procédure d'évolution du PLUI.	La commission est favorable à l'intégration d'un volet "adaptation au changement climatique" pour anticiper les effets du changement climatique et homogénéiser les possibilités d'équipements bio climatiques par propriétaire et non plus au zonage, ni au type d'occupation.
RD	87	Meillac	"-Sur la parcelle B 775, les talus au Nord/Sud/Est sont inexistant -Sur la parcelle B736, les talus sont inexistant -Sur la parcelle D626/D627, les talus sont sans arbres au Sud -Sur la parcelle C730, talus inexistant à l'Est et talus sans arbres au Sud -Sur la parcelle C356, talus inexistant au Nord, talus existant sans arbres au Sud, la demi longueur du talus à l'Ouest est inexistant -Sur la parcelle B549, talus sans arbres à l'Est -Sur la parcelle B829, talus inexistant à l'Ouest, talus sans arbres au Sud -Sur la parcelle B830/834, talus sans arbres au Sud -Sur la parcelle B844, talus inexistant à l'Est -Sur la parcelle B1356, talus inexistant au Nord les zones humides ne sont pas pertinentes	HAMON		La donnée des zones humides est une donnée officielle qui n'est pas modifiable dans le PLUI. Elle provient d'un inventaire de prélocalisation effectué dans les 4 SAGE couvrant le territoire. Les linéaires de haies protégées qui n'existent effectivement pas seront retirés.	La commission souhaiterait, au vu de l'effort de précision réalisé dans cette observation, que soit précisé à quel organisme il convient de s'adresser.
RD	88	Combourg	La commune de Combourg demande la prise en compte de leur demande de modification de l'AVAP créée le 13 décembre 2017 et dont la Modification n°1 a été approuvée le 10 juillet 2024. (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) pour autoriser les couvertures photovoltaïques pour des bâtiments visibles de l'espace public.	Mairie Combourg	RD-88	La demande sera prise en compte et le Site Patrimonial Remarquable modifié sera annexé au PLUI.	La commission renvoie plus généralement à l'insertion de listes concernant le bâti patrimonial à préserver.
RD	89	Combourg	35270 COMBOURG parcelles portant les numéros 994 et 1000 avec Trois bâtiments patrimoniaux en terre et pierres Souhaite préserver le caractère patrimonial de sa propriété, en la rénovant car elle présente défaut de structure et un caractère dangereux. pour cela il faut un changement de destination qui n'est pas permis actuellement car en zone agricole et située en zone AVAP du fait de la proximité du château de COMBOURG.	MATWIJWJ	RD89	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission souhaiterait que cette réponse soit généralisée à l'ensemble des changements de destination demandés.

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	90	Combourg	CHEVROT 35270 COMBOURG Contribution(s) web même adresse IP: N°27, N°28, N°35, N°38, N°40, N°42, N°43, N°44, N°52, N°56, N°59, N°61, N°62, N°66, N°74, N°83, N°84, N°85 contre la méthanisation, les capteurs solaires sur le toit mais pour les trackers solaires pour les particuliers; nécessité de reprendre le tracé du corridor écologique à la parcelle : cf objectif 86 du SCOT. Canalisation de gaz non retranscrite sur les plans-incohérence entre l'étendue de la zone humide côté Trémeheuc et son absence sur Combourg.	HALMON		1 - Un encadrement renforcé de l'installation des méthaneiseurs sera proposé aux élus prochainement. 2 - Le PLUI autorise l'installation des panneaux solaires en toitures pour les particuliers et agriculteurs. Concernant les trackers solaires, il n'est pas souhaité retirer la restriction de distance car ils peuvent être considérés comme impactant en termes d'intégration paysagère pour les particuliers. De la même façon, comme tout bâtiment ou installation, ils ne doivent pas être constitués de mitages de l'espace agricole. 3- Corridor écologique 16 : Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. Le trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Trémeheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. 4- Concernant la canalisation de gaz, il est précisé que les servitudes d'utilité publiques sont listées en annexe du PLUI. 5 - Pour la zone humide côté Trémeheuc et son absence sur Combourg, les informations géographiques sont celles officiellement fournies par les institutions en charge.	La commission souhaite que si des assouplissements, adaptations? précisions graphiques, sont décidés, ils soient intégrés à ce projet de PLUI;
R4-Pleugueneuc	00	Pleugueneuc	Lieudit Le Breil Caulnette Dépose un recours quant au découpage du nouveau PLUI Demande une modification du zonage de la parcelle ZT 289 classée en zone A afin qu'elle soit maintenue en zone constructible car achetée en 2015 pour la construction d'un éco-gîte avec un avis favorable de la Mairie.	ROUGE	R4-00	Observation idem RD7	La commission d'enquête prend acte des critères retenus pour classer un terrain constructible et retient que la parcelle ZT 270 classée en UH2 permet le changement de destination des constructions existantes
R8-Combourg	01	Combourg	Demande le retour à la constructibilité de la parcelle C263 au lieu-dit Riniac qui a été constructible il y a 10 ans. Terrain viabilisé en eau et électricité afin de permettre la réalisation d'un projet familial sur ce terrain qui n'est pas exploité pour l'agriculture.	PELLE	R8-01	La parcelle CG23 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La position de la CCBR sur l'observation est en accord avec ses choix pour le PLUI
R3-CCBR	01	Saint Thual	Demande que sa parcelle n° A1579 conserve un caractère constructible pour un découpage en lotissement	BOISSIERE	R3-01	La parcelle A1579 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m max de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
R7-Tinténiac	01	Tinténiac	Monsieur LE LIEVRE de la MORNIERE (Saint Briec des IFFS) demande que ses parcelles ZN 2 et ZN 47 retournent dans un classement de terres agricoles et laisse un courrier à l'attention de la commission d'enquête.	LE LIEVRE DE LA MORNIERE	R7-01	La parcelle ZN2 est déjà classée en zone agricole. La parcelle ZN47 est classée en AU dans le projet arrêté du PLUI. Suite à la demande de l'Etat d'échelonnement dans le temps les ouvertures à l'urbanisation, un travail est engagé avec les élus sur le reclassement de certains secteurs 1AU en 2AU. Les zones 2AU qui seront créées pourront être aménagées à plus long terme, et leur "ouverture à l'urbanisation" nécessitera une procédure d'évolution du PLUI (avec enquête publique).	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et note qu'un travail est engagé avec les services de l'état pour l'échelonnement des zones 2AU et 1AU
R3-Cuguen	01	Bonnemain	Propriétaires de la parcelle D1193 village des OMBRES les déposants disposent d'un CU pour rénovation d'un bâtiment. Ce CU sera-t-il maintenu au PLUI ?	LEPRINCE		Le certificat d'urbanisme est valable 18 mois après sa délivrance, y compris après l'entrée en vigueur du PLUI. La parcelle est située en zone UH2, zonage au sein duquel les changements de destination sont autorisés.	La commission d'enquête estime que l'observation sort du champ de la présente enquête publique
R5-Dingé	01	Dingé	Demande une possibilité de changement de destination pour une construction existante en zone agricole située sur la parcelle D1617 au lieu-dit le Tertre à Dingé (9bis).	FONTAINE	R5-01	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : => le bâtiment ne doit plus être utile à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être réparti à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclue les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : => Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.	La commission note que l'observation est renvoyée vers la commune pour analyse.

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R2-La Baussaine	01	La Baussaine	Dépose un courrier pour informer la commission d'enquête qu'il n'est pas propriétaire de la haie au droit des parcelles A105 et A106 sur la commune de La Baussaine. Il signale que cette haie a été plantée illégalement par un tiers.	MARQUET	R2-01	Cette demande n'appelle pas de réponse au titre du PLUI.	L'observation sort du champ de la présente enquête au regard des arguments qui y sont développés.
R6-Lanhélin	01	Plesder	Les personnes (1 bis La Cochierais à Plesder) demandent le pastillage à des fins de changement de destination du bâtiment existant sur la parcelle agricole 1724.	JARY FONTAINE	R6-01	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	Doublon voir RD72
R4-Pleugueneuc	01	Pleugueneuc	Lieu-dit le Haut Baulieu Propriétaires des parcelles ZB 116 - 117 - 118 voudraient savoir si les logements situés sur la parcelle 118 peuvent être transformés en habitation.	Marie-Hélène		Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	Souhaite simplement l'autorisation de construire un cabanon de 5 m ²
R5-Dingé	02	Dingé	Propriétaire de la parcelle K13 à Dingé Classée au projet du PLUI en zone UJ (secteur jardiné en zone urbaine) s'étonne de ce classement et demande à ce que la parcelle soit intégrée dans la zone IAU objet de l'OAP "L'île à Dingé" (Parcelle classée 2 AU PLU actuel)	GAUTIER René	R5-02	Au vu du caractère peu boisé de la parcelle, le reclassement de la parcelle en zone AU et son intégration à l'OAP "L'île à Dingé" est justifié. Toutefois, cette parcelle sera identifiée dans l'OAP comme devant être maintenue en espace vert afin de : - préserver un pommier vert entre le secteur urbain existant et le futur quartier, - préserver un espace vert en frange d'un chemin piétonnier existant, - ne pas générer de consommation d'espace supplémentaire.	La réponse de la CCBR n'est pas satisfaisante au regard de la configuration des lieux. Une visite de la commission sur le terrain lui a montré que le terrain, se rattachait structurellement au bourg de Dingé. Les photos aériennes historiques des décennies passées le montre. On peut noter que la parcelle ressemble également à certaines qui ont été classées en UCA dans le projet et en particulier à la K37. la commission recommande à la CCBR d'examiner de plus près la demande au regard de la constructibilité potentielle de la parcelle. Au-delà de l'avis exprimé par la CCBR, la commission s'interroge sur le traitement qui sera fait de l'OAP "L'île à Dingé" (1,4 ha et 27 logements) dans le contexte de l'exécution de la décision de justice concernant l'opération d'aménagement de la société ATALYS (cf. RD71). Ce traitement pourrait avoir un effet sur le secteur concerné par l'observation.
R2-La Baussaine	02	La Baussaine	Signale que les parcelles A1151, A474, A1148, A477, ont été classées en zone N au projet du PLUI. Ce classement semble inapproprié au regard des aménagements existants sur ces parcelles. Aménagements servant à l'installation classée attenante. Lieu-dit La Basse Giguais, commune de La Baussaine	MARQUET		Cette demande nécessite une analyse technique approfondie au regard du contexte de cette exploitation.	La commission prend acte qu'une analyse technique sera nécessaire au droit de cette exploitation. La commission d'enquête après avoir reçu Monsieur MARQUET estime que l'analyse doit être faite en concertation avec le propriétaire et sur site,
R4-Pleugueneuc	02	Mesnil Roch	Commune de St Pierre de Plesguen Propriétaire de la parcelle C967 demande qu'une partie de sa parcelle devienne constructible, dessert par l'ancien chemin	GUILLOIS	R4-02	Une partie de la parcelle C967 est constructible dans le zonage du PLUI. Le reste de la parcelle ne peut être classé en zone constructible car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CCBR
R8-Combourg	02	Combourg	Demande un changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit Pont Laron sur la commune de Combourg. Il s'agit d'une ancienne écurie en pierres sur la parcelle C72.	DENOUAL	R8-02	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : => le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles communes de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclut les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m ²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : => Les constructions doivent être accessibles via une voirie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse
R3-CCBR	02	Combourg	Attire l'attention de la commission sur l'absence de représentation du corridor écologique n° 16 dans le dossier du Plui	LOUET	R3-02	Ces demandes sont encore à l'étude. Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte des réponses de la CCBR et retient que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R1-Cuguen	02	Cuguen	Propriétaires sur le hameau de Transvers demandent un changement de destination pour les parties annexes des deux maisons d'habitation, du fournil, de l'écurie et de la grange sur les parcelles WN49 et 39.	PICOT	R1-02	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête prend acte que la commune sera consultée pour une nouvelle analyse
R6-Lanhélin	02	Mesnil Roc'h	Fond cadastral du PLUI non à jour et demande de prise en compte de tous les bâtiments existants dans la délimitation du hameau de La Rougeolais. L'observation signale des défauts de mise à jour du cadastre utilisé dans le règlement graphique pour les parcelles ZD228, Z29, Z30, Z31 situées à La Rougeolais à Saint-Pierre de Plesguen (Mesnil Roc'h) et demande la prise en compte des bâtiments existants dans la délimitation du hameau. Il est également demandé le maintien en zone constructible de la parcelle ZD212.	BOULE		Les changements de destination et hameaux répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission note que l'observation est renvoyée vers la commune pour analyse.
R7-Tinténiac	02	Tinténiac	L'élaboration du PLUI n'est pas terminée, il n'y a pas eu de classification des terres au regard de leur valeur agronomique, il ne faut pas prétendre favoriser l'installation des jeunes agriculteurs (cf Monsieur LE LIEVRE DE LA MORINIERE), l'intérêt général est avant tout de préserver les meilleures terres agricoles, le ZAN n'est pas respecté sur la commune de St Brieuc des Ifs, la SAFER est concernée mais n'apparaît pas dans le PLUI?	MILLET Serge	R7-02	Cette demande est à l'étude. Suite à la demande de l'Etat d'échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation, un travail est engagé avec les élus sur le reclassement de certains secteurs 1AU en 2AU. Les zones 2AU créées pourront être aménagées à plus long terme, et leur "ouverture à l'urbanisation" nécessitera une procédure d'évolution du PLUI (avec enquête publique). Le PLUI ne traite pas de la gestion de la SAFER. La remarque sur le ZAN à Saint Brieuc des Ifs est à l'étude.	La commission d'enquête prend acte qu'un travail est engagé avec les services de l'état et les élus sur l'échelonnement des zones 2AU et 1AU
R3-CCBR	03	CCBR	Demande la suppression d'un Espace Boisé Classé sur les parcelles OE n° 647-648-649 afin de rendre ces terrains constructibles Parcelles situées sur St Pierre de Plesguen Accompagné de Maître BOCQUET (Voir RD10)	GAUTIER		Le classement en EBC est issue d'une méthodologie objective appliquée uniformément sur le territoire (Reprise des EBC des PLU, Boisements de + de 20 ha, espaces boisés présents dans les zones Natura 2000, les ZNIEFF, et les réservoirs de biodiversité principaux du Scot, et exclusion des parcelles soumises à un plan simplifié de gestion ou à un Code de Bonne Pratique Sylvicole). Sans justifications particulières, la remise en cause de cette méthode n'est pas possible. En outre, la parcelle est inconstructible même sans la protection EBC puisqu'elle se situe en zone N.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des crières du PLUI
R1-Cuguen	03	Cuguen	Demandent que leur parcelle WM45 devienne constructible.	PICOT		Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m ² , structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun). Le secteur Transvers dont fait partie la parcelle ne répond pas aux critères d'identification des hameaux ce qui empêche son classement en zone U.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des crières du PLUI
R6-Lanhélin	03	Mesnil Roc'h	Demande à ce que la parcelle n° C 922 sur la commune de St Pierre de Plesguen devienne constructible car située près du centre bourg	CULLIERIER		La parcelle C 922 n'est qu'en partie constructible car sa partie arrière ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des crières du PLUI
R4-Pleugueneuc	03	Pleugueneuc	La parcelle ZV 127 fait partie du patrimoine historique avec la présence du fournil. Depuis 2013 nous demandons la constructibilité de ce terrain qui n'est plus d'usage agricole depuis plus de 10 ans.	COLOMBEL	R4-03	La parcelle ZV 127 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des crières du PLUI
R5-Dingé	03	Dingé	Constatent que la représentation du chemin communal 130 situé au lieu-dit "La Butte d'Ile" sur la planche du règlement graphique (C4.2.5) commune de Dingé ne correspond pas à la réalité du terrain. Son emprise est plus large que ce qui est représenté suite à un élargissement en 1995. Demandent que le plan cadastral qui sert de fond de plan au PLUI soit rectifié.	MOIZAN		Les parcelles cadastrales ont uniquement une valeur informative dans le PLUI.	Pas de commentaires
R2-La Baussaine	03	La Baussaine	Les déposants demandent la suppression du zonage humide qui figure sur les parcelles B431 et B398 au lieu-dit La Lande Avulée sur la commune de La Baussaine. Ils s'appuient sur un certificat de visite du syndicat du Lunon datant de 2012 (le certificat est fourni en PJ)	ROLLAND	R2-03	La donnée des zones humides est une donnée officielle provenant d'un inventaire de pré-localisation effectué dans les 4 SAGE couvrant le territoire. La possibilité de procéder à des ajustements éventuels sera étudiée.	La commission d'enquête suggère que la CCBR puisse apporter des précisions sur la façon dont la demande sera prise en charge.
R8-Combourg	03	Meillac	Agriculteurs dans le hameau de Bourgeuf en MELLAC, Mme VIVIER et son fils ont constaté que leur maison d'habitation se trouvait dans le périmètre d'une zone humide (Parcelle A1092) et que le bâtiment d'élevage (Parcelle A1094) était collé à un Espace Boisé Classé (EBC). Ils demandent une possibilité d'extension pour leur maison et le bâtiment d'élevage.	VIVIER AVERTY		La donnée des zones humides est une donnée officielle provenant d'un inventaire de pré-localisation effectué dans les 4 SAGE couvrant le territoire. La possibilité de procéder à des ajustements éventuels sera étudiée.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note la possibilité de procéder à des ajustements éventuels,
R7-Tinténiac	03	Québriac	Propriétaires de la Vallée du Moulin Neuf présentent que le chemin matérialisé le long de la rive Nord du ruisseau du Moulin Neuf n'a pas d'existence physique sur leur terrain, souhaitent être informés de la signification du tracé, s'opposent le cas échéant à la création d'un chemin public sur leur propriété. Signalent que la parcelle B606 est classée en zone humide alors qu'il s'agit de l'étang de la Motte aux Rochers,	BLANDIN		Ce chemin semble identifié au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et ne semble donc pas être un chemin privé. La donnée des zones humides est une donnée officielle provenant d'un inventaire de pré-localisation effectué dans les 4 SAGE couvrant le territoire. La possibilité de procéder à des ajustements éventuels sera étudiée.	Ce point doit être vérifié de manière certaine afin d'apporter au propriétaire une réponse circonstanciée et fiable, puisque les éléments ont été portés au PLUI.
R4-Pleugueneuc	04	Longaulnais	Demande la possibilité de réétudier une demande de classement en zone constructible des parcelles B354 B353 au lieu-dit La Ville Morin	DESHAYES	R4-04	Les parcelles B354 et B353 ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R3-CCBR	04	Pleugueneuc	Demande que sa parcelle n° 2L 67 d'une surface de 1450 m ² avec eau et électricité soit classé en zone constructible	DENISOT		La parcelle 2L67 n'est pas constructible dans le PLU car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLU ; pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLU
R7-Tinténiac	04	Tinténiac	Propriétaire des parcelles OC778 et OC31 souhaite connaître le classement de zonage au PLU.	ROUAULT	R7-04	La parcelle C31 est classée en zone agricole et nous avons des difficultés à retrouver la parcelle C778. Dans le cadre du PLU, des critères ont été appliqués afin de sélectionner les hameaux retenus (en zone Uh1 et Uh2). Parmi ces critères les hameaux doivent notamment disposer de plus de 20 constructions, ce qui disqualifie l'ensemble bâti auquel appartient la parcelle. Seuls les hameaux répondant positivement à l'ensemble des critères ont été retenus et qualifiés de «hameaux» dans le cadre du PLU.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLU
R2-La Baussaine	04	Tréméheuc	Dépose une contribution pour demander la constructibilité des parcelles B1079 et B1081 sur la commune de TRÉMÉHEUC.	CLAVIER	R2-04	Les parcelles B1079 et B1081 ne sont pas constructibles dans le PLU car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLU ; pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR réponse cohérente au regard des critères du PLU
R6-Lanhélin	04	Bonnemain	Propriétaire de la parcelle AB334 conteste l'emplacement réservé sur sa parcelle (OAP page 43). Actuellement atelier de charpente, cet ER compromet l'avenir de l'entreprise.	BEDEL Nicolas		Voir contribution RD152	Voir appréciation sur contribution RD 152
R8-Combourg	04	Combourg	Propriétaire au lieudit Boutenillet, en COMBOURG, souhaite rénover une grange en pierres pour un usage d'habitation.	DUVAL	R8-04	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLU sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : -> le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans -> le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) -> le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation -> changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : -> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclut les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne s'ayant pas à l'origine une vocation durable). -> La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m ²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : -> Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, -> Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable -> Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme -> Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
R1-Cuguen	04	Combourg	Des élus de l'opposition municipale de Combourg, s'interrogent sur l'absence de représentation du corridor écologique n° 16 sur les planches du règlement graphique (Voir dossier laissé par M. LOUËT R3-02)	HUBER-CORNU AOSTIN MARNAL		Ces demandes sont encore à l'étude. Le PLU s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLU est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n° 16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLU par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
R5-Dingé	04	Dingé	Les propriétaires de la parcelle G744 au n° 8 Pas de Roche à Dingé constatent que le chalet construit sur la parcelle ne figure pas sur le fond cadastral du règlement graphique (Planche 4.2.5) ils demandent que l'erreur soit rectifiée	HERVOCHON	R5-04	Les bâtiments sont une donnée officielle issue du cadastre qui ne peut être corrigée. A noter cette donnée a uniquement une valeur informative dans le PLU. Il convient peut-être de se rapprocher du cadastre pour régulariser l'affichage.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services du cadastre
R1-Cuguen	05	Cuguen	Habitant les Nouettes, parcelle n° 14 demande une modification du périmètre de l'EBC pour construire un bâtiment annexe . Souhaite une bande de terrain de 18,00 m x 10,00 m.	ERNOUL	R1-06	Le classement en EBC est issu d'une méthodologie objective appliquée uniformément sur le territoire (Reprise des EBC des PLU, Boisements de plus de 20 ha, espaces boisés présents dans les zones Natura 2000, les ZNIEFF, et les réservoirs de biodiversité principaux du SCoT, et exclusion des parcelles soumises à un plan simplifié de gestion ou à un Code de Bonne Pratique Sylvicole). Sans justification particulière, la remise en cause de cette méthode n'est pas possible.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLU

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R8-Combours	05	Mesnil Roch	Propriétaire sur St Pierre de Pléguien, parcelles 305, 306, 307, demande que les terrains restent constructibles au PLUI	BOURGES	R8-05	La parcelle C 305 et une partie de la parcelle C306 sont constructibles car classées en zone UE. L'arrière de la parcelle C 306 et la parcelle C307 ne sont pas constructibles car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLUI
R3-CCBR	05	Saint-Domineuc	Demande les raisons pour lesquelles une partie de sa parcelle sise 36 bis rue du Champs des Cours a été classée en zone naturelle, demande qu'elle conserve un caractère constructible.	BELAN		Un doute persiste sur l'identification de la parcelle. La commune sera interrogée : selon le respect des critères de la zone urbaine le zonage sera maintenu ou corrigé.	Même contribution que RD n°5, la commission note qu'une correction éventuelle sera apportée
R7-Tinténiac	05	Tinténiac	Souhaite construire au fond de sa parcelle B526 et B1160 15 : Attend réalisation du lotissement avec permis accordé rue Max Jacob.	FRETAY		Les deux parcelles sont classées en zone Uea donc constructibles selon les règles du règlement du PLUI.	La question concernait la construction d'un nouveau logement locatif en fond de ces parcelles, c'est-à-dire la création d'un nouveau logement : la réponse doit être précisée en ce sens.
R6-Lanhélin	05	Bonnemain	Propriétaire de la parcelle AB335, souhaite agrandir la maison d'habitation côté sud et conserver du terrain appartenant à la propriété	DELAMAIRE Jeanne (Née BEDEL)	R6-05	Le sud de la parcelle AB335 est classé en zone 1AU car il ne répond pas à la méthodologie de la zone urbaine et constitue un secteur d'extension urbaine : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m max de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Ainsi, tout projet sur la partie classée en zone 1AU devra répondre à l'OAP Joudette : une extension de la maison d'habitation existante sur sa partie sud n'est donc pas possible.	Voir appréciation sur contribution RD152
R4-Pleugueneuc	05	CCBR	Mail du 21/06/2024 de la CCBR à Monsieur LEBESCO l'informant des dates d'enquête	LEBESCO	R4-05	La réponse de la communauté de communes a été apportée.	RAS
R2-La Baussaine	05	Cuguen	Demande la possibilité d'un changement de destination pour l'ancienne étable située sur la parcelle WB38 au lieu-dit La Pinderie à CUGUEN ; L'objectif est de la transformer en logement.	PESCHOUX		Il n'y a pas de bâtiment cadastré sur cette parcelle.	La commission d'enquête informe la CCBR que la parcelle concernée est la parcelle WN38 et non WB 38 comme elle l'a retranscrit par erreur (se reporter à l'observation originale). L'ensemble de bâtiments incluant cette ancienne étable paraît, en première approche visuelle, susceptible de répondre aux critères d'éligibilité pour un changement de destination mais les renseignements fournis par le demandeur sont très succincts. La commune pourrait être interrogée.
R5-Dingé	05	Dingé	M. et Mme HERVOCHON ont sur la parcelle G744 un projet d'hôtellerie de plein air en roulotte (Voir PJ R5-04) demandant sous quelles conditions ce projet serait possible en zone STECAL du PLUI.	HERVOCHON		Afin de limiter le nombre de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité STECAL dans le PLUI (qui doivent être délimités à titre exceptionnel), les élus ont retenu une liste de critères pour identifier les STECAL retenus. Parmi ces critères, il y a la nécessité d'avoir une activité déjà existante et implantée (pas de création ex nihilo), dans un objectif de limiter le mitage du territoire. Au regard de ces éléments, la création de STECAL ne semble pas possible à ce stade de l'élaboration du PLUI.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
R6-Lanhélin	06	Mesnil Roch	Propriétaire sur la commune de St Pierre de Plesguen (Mesnil Roch) de la parcelle n° 849 demande un zonage constructible	FAUVEL Maryvonne		Parcelle non identifiée, la commune est interrogée.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR, la commission d'enquête note que la commune est interrogée
R7-Tinténiac	06	Cardroc	La parcelle 1261 n'est pas représentée correctement au niveau des limites cadastrales	PIRON		Les limites cadastrales sont une donnée officielle et sont affichées seulement à valeur informative dans le PLUI (c'est le zonage ou les prescriptions graphiques qui sont réglementaires dans le PLUI). Si une erreur est constatée il convient de se rapprocher du cadastre.	La commission encourage le riverain à transmettre au service du cadastre ses éléments, acte d'achat etc
R8-Combours	06	Combours	Propriétaires au lieu-dit Triandin références cadastrales N° 8 parcelle 1 548, M. et Mme PIOT informent la commission qu'ils ont obtenu une autorisation de travaux pour la réfection de la couverture du bâtiment et demandent d'avoir l'accord de rénover ce bâtiment à usage d'habitation dans les 5 ans à venir. Ils signalent que seul le bâtiment n° 2 sur le plan joint restera en bâtiment agricole et que les bâtiments agricoles actuels seront désaffectés de leur usage.	PIOT	R8-06	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : => le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles communes de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclut les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m ²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : => Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.	la commission d'enquête prend acte de la réponse très détaillée de la CCBR
R3-CCBR	06	Combours	Possèdent une petite maison de famille au lieu-dit le Petit Trémaudan en Combours sous le n° 2024 et 2023 pour une surface de 1820 m ² . Cette maison desservie et eau et électricité n'est plus habitée depuis 1988. Demandent une possibilité d'extension	BUAN	R3-06	Pour une construction qui relève déjà de la destination habitation, le règlement du PLUI permet en zone agricole les extensions limitées (50 m ² maximum).	RAS
R2-La Baussaine	06	La Baussaine	Demande la possibilité d'un changement de destination pour 2 bâtiments situés sur la parcelle 96 au lieu-dit La Glisudais sur la commune de La Baussaine. Il s'agit d'une ancienne étable accolée à l'habitation existante et d'une ancienne grange située sur la cour.	PESCHOUX		Des précisions sur la localisation exacte du projet seraient à apporter. La commune est interrogée.	La commission note que l'observation est renvoyée vers la commune pour analyse.
R4-Pleugueneuc	06	Mesnil Roch	St Pierre de Plesguen Demande de sortie de l'OAP Le Pic à Vent de la parcelle 663 et du sud attenant de la parcelle 659 afin de conserver le jardin qui s'y trouve.	BOUILLET	R4-06	La commune est interrogée.	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse
R5-Dingé	06	Tréméhec	Habitent Les Ormeaux à TREMEHEUC, ne sont pas opposés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU sous réserve de revoir l'alimentation électrique du quartier. Baisse de tension importante tous les hivers	BURBAN BECEL		La commune est interrogée.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et confirme après avoir reçu le réclamant qu'une étude serait pertinente et urgente.
R1-Cuguen	06	Tréméhec	Habitante de la Belleanis, Demande si elle peut agrandir sa maison d'habitation dans le bâtiment jouxtant l'actuelle maison d'habitation	MORIN		Si le bâtiment est déjà à usage d'habitation il est possible d'y prévoir une extension de la maison existante sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et de respecter les règles de la zone A et notamment que l'extension n'excède pas 50 m ² .	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R3-CCBR	07	Combourg	Réitère sa demande de constructibilité de sa parcelle C263 située à Riniac.	PELE	R3-07	La parcelle C293 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	la commission La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLUI
R6-Lanhélin	07	Mesnil Roch	Parcelle B 780 classée en zone naturelle en face Parc d'attraction, Y a-t-il une possibilité de mettre en place un scénario d'habitat léger autonome sur cette parcelle ? Même question pour la parcelle B665	NICOLAS Stéphanie	R6-07	L'habitat léger correspond à la destination "habitat" et n'est autorisée que dans les zones où cette destination est permise . Ce n'est pas le cas de la zone naturelle	La définition d'habitat léger pourrait être précisée car elle se confond souvent avec la construction bois quand il est qualifié de "permanent"
R8-Combourg	07	Combourg	Propriétaire au lieu-dit La Reinas , souhaite rénover un bâtiment agricole et laisse un dossier de présentation du projet .	GICQUEL	R8-07	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : => le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes existantes (cela exclue les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m ²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : => Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.	La commission d'enquête prend acte des réponses très détaillées de la CCBR
R1-Cuguen	07	Cuguen	L'observation porte sur l'OAP sectorielle de la rue du Menhir à Cuguen. Les élus demandent une modification de l'emprise de la zone 1AU correspondant à cette OAP. La partie notée B dans la PJ de l'observation (située à l'est de la zone 1AU) serait délaissée au profit de la partie notée C qui étend vers le sud l'emprise ouest du secteur d'OAP. La commune demande également que l'accès voitures à la zone d'aménagement se fasse uniquement par le coin SW du nouveau périmètre. Cela sécuriserait les accès. D'autres avantages seraient que la négociation foncière ne concernerait plus qu'un propriétaire au lieu de 2 et que l'exploitant agricole conserverait ses 2 accès.	Mairie Cuguen	R1-7	La commune est sollicitée sur le sujet.	La commission note la réponse d'attente de la CCBR. Cette réponse n'éclaircit pas sur les choix faits pour le projet de PLUI. La commission qui a reçu les élus lors d'une de ses permanences estime que les arguments développés dans l'observation sont solides et étayés et viennent préciser et compléter l'évocation faite du sujet dans l'avis de la commune de Cuguen sur le projet : "Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'mettre un avis favorable en souhaitant cependant que les accès à l'éventuel lotissement soient revus. " La commission note que la CCBR, dans les indications de réponse aux avis des PPA et communes fournies à la commission, que la demande sur les accès devrait être prise en compte. La commission souligne que les demandes faites dans l'observation vont plus loin puisque des propositions de modification sont aussi faites du périmètre de l'OAP. Ces propositions doivent également être examinées.
R5-Dingé	07	Dingé	Monsieur Plassoux informe la commission d'enquête qu'un dépôt de dossier en Mairie de Dingé a été déposé en 2022 pour une demande de rénovation de l'ancienne maison d'habitation, lieu-dit La Fontaine et sollicite le maintien à usage d'habitation.	PLASSOUX	R5-07	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune sera interrogée
R2-La Baussaine	07	La Baussaine	Demande que le tracé répertorié en chemin de randonnée situé au lieu-dit Tréubin sur la commune de La Baussaine soit retiré du PLUI car il s'agit d'un droit de passage sur un terrain privé (Parcelles B261 B259 B70.	PESCHOUX		Des précisions sur la localisation exacte du projet seraient à apporter. La commune est interrogée.	Pas de commentaires
R4-Pleugueneuc	07	Pleugueneuc	Demande de changement de destination pour le bâtiment situé au sud de la parcelle ZK 178 au lieu-dit la Chenairie.	PRESCHOUX	R4-07	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission note que l'observation est renvoyée vers la commune pour analyse.
R7-Tinténac	07	Tinténac	Prise de connaissance du dossier : Précisions sur zone 1AU concernant le type d'habitat sur la zone Jeanne de Laval. Souhaite connaître les prescriptions qui seront imposées.	DELSLE		Le secteur de Jeanne Laval est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, qui prévoit un minimum de 30 logements/ha, au minimum 25% de logements sociaux. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant. Les éventuels logements collectifs ne pourront être implantés que sur la partie ouest du site. Un quota d'environ 1,5% de la surface du projet sera réservé à une zone de loisir collectif. Pour plus de précisions, il convient de consulter l'OAP sectorielle, en page 215.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et invite le pétitionnaire à consulter l'OAP sectorielle (p215)
R8-Combourg	08	Combourg	Propriétaire de 2 terrains cadastrés E n° 606 et 607 en bordure de la RD n°794, demande que ces terrains puissent devenir constructibles	GOUARD	R8-08	Les parcelles E 606 et E 607 ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m max de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLUI
R6-Lanhélin	08	Mesnil Roch	Monsieur Herpeux Louis 5 rue de Sévigné est titulaire d'une attestation de non opposition tacite d'une déclaration préalable en date du 01/08/2022 signée de Mme le Maire pour la division d'un lot à bâtir parcelle AC 145. Au futur PLUI ce terrain est classé en zone non constructible ?, Demande une rectification.	HERPEUX	R6-08	La parcelle correspondante à l'adresse citée est la parcelle AC 67. La parcelle ayant fait l'objet d'une division, celle-ci fige les droits à construire pendant un délai de 3 ans. Les constructions peuvent donc être autorisées dans ce délai. Toutefois, le secteur ne peut être classé en zone constructible car les parcelles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLUI

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R4-Pleugueneuc	08	Pleugueneuc	Lieu dit les Prons Parcelles ZD39 et 84 Actuellement classées en Zone Naturelle alors qu'elles devraient être classées en zone agricole ? Parcelles ZC 67, ZD 127 et 128 Haies existantes oubliées alors que d'autres haies figurent mais n'existent pas ?	BOUTIN	R4-08	La zone N a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisés afin de délimiter les zones à enjeux. Des éléments clés ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle, en s'appuyant majoritairement sur le cadre défini par le SCoT du Pays de Saint-Malo : - La trame bleue (cours d'eau permanents et leurs abords, sauf ceux de très faibles amplexes, milieux humides de plus de 2 ha) - La trame verte (réservoirs de biodiversité de plus de 2 ha et les massifs boisés de plus de 10 ha, et certains corridors verts ou haies en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements) - les zones Natura 2000 - les ZNIEFF en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements - les zones soumises à l'aléa inondation modéré à fort ou indéterminé. Les zones "inondables potentielles" en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements. Ainsi, le classement des parcelles ZD39 et ZD 84, qui répond à cette méthode ne peut prétendre à un autre zonage. A noter que ce classement n'empêche pas l'utilisation du site à des fins agricoles. Sur la parcelle ZC67, aucune haie n'est identifiée et l'orthophoto n'en révèle pas. Sur les parcelles ZD127 et ZD128, toutes les haies identifiées semblent apparaître sur la photo satellite mais une mise à jour est possible où les erreurs pourront être identifiées.	La commission prend acte des réponses apportées mais souhaite que les éventuelles erreurs de report des haies soient bien évacuées.
R3-CCBR	08	Trévérien	Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZI 17	PESTEL	R3-08	La parcelle ZI17 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCB Réponse cohérente au regard des critères du PLUI
R5-Dingé	08	Dingé	Mme DE SURY dépose une contribution pour la réhabilitation des anciennes écuries n° 30 Bougettin en maison d'habitation.	De SURY	R5-08	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants : 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place : => le bâtiment ne doit plus être utile à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. 2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. 3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques : => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclue les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m ²). 4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction : => Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile. => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCB Voir R6-04
R1-Cuguen	08	Pleugueneuc	Village les Touches Ferron, souhaite savoir si une extension de la maison d'habitation est possible en zone agricole.	MORIN		Les extensions mesurées des habitations sont autorisées en zone agricole.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCB
R2-La Baussaine	08	Saint Thual	Présence d'une construction qui n'existe pas dans le hameau et semble contraire à la zone de construction préalablement établie (Lot 1736) La route rejoignant la Rollée à la Guinaie n'apparaît pas ? Le cour d'eau qui descend de la forêt et rejoint la route précédemment citée jusqu'au portail n'apparaît pas non plus ?	LEFEUVRE		La construction sur la parcelle A1736 est cadastrée mais ne semble pas exister (photo aérienne). Cependant le cadastre est une donnée officielle. A noter si la construction n'existe pas elle ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination en zone UH2 (zone où seuls les changements de destinations sont autorisés). La route mentionnée apparaît sur le parcellaire. Le cours d'eau semble apparaître depuis le changement de base de données pour les cours d'eau.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCB Toutefois il semblerait pertinent d'analyser les raisons de ces incohérences cadastrales
R7-Tinténiac	08	Saint-Domineuc	Demande la suppression d'un ER n° 004 à St Domineuc sur la parcelle ZA10 au motif du caractère humide du terrain et demande de définition sur le règlement graphique d'une zone d'extension de la Station d'épuration au Nord de l'actuelle.	GOUBERVILLE		L'emplacement réservé sera supprimé et l'extension de la station d'épuration sera relocalisée au nord de son emprise actuelle.	Pas de commentaires, la commission prend acte de la réponse de la CCB
R6-Lanhélin	09	Mesnil Roc'h	Commune de St Pierre de Plesguen 1-a construit 1 carport suite accord permis: souhaite construire 2 maisons pour ses enfants 2-l'extension de la maison déjà réalisée sur la parcelle n'apparaît pas	SINANT	R6-09	Le découpage du zonage respecte des parcelles C1478 et C1476 respectent les critères de délimitation de la zone urbaine : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Les limites cadastrales sont une donnée officielle et sont affichées seulement à valeur informative dans le PLUI (c'est le zonage ou les prescriptions graphiques qui sont réglementaires dans le PLUI). Si une erreur est constatée il convient de se rapprocher du cadastre.	La commission souhaiterait que la réponse négative soit bien libellée comme telle au riverain avec des précisions d'application des critères à la parcelle.

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R4-Pleugueneuc	09	Saint-Domineuc	7 rue du Château d'eau, parcelle AC 335 Parcelle classée en zone UJ, demande qu'elle soit classée en zone constructible pour vendre le fond de parcelle.	LE BON		Une clarification du classement en zone UJ est opérée pour l'approbation du PLUI. Le zonage UJ est maintenu principalement pour les secteurs répondant à un des trois critères : - Caractère public des espaces, - Qualité et densité de la végétation - Intérêt de préserver une unité foncière sur laquelle existe un bâtiment patrimoniale. La parcelle ne répondant à aucun de ces trois critères, le reclassement en zone UCa sera réalisé.	La commission note les évolutions affichées de la définition de la zone UJ et le fait que la demande devrait être prise en compte favorablement. La mesure retenue devra être appliquée à la zone UJ concernée ainsi qu'à toutes les autres similaires.
R8-Combours	09	Tinténiac	Demande la constructibilité pour les parcelles réunies B224 et B309 au lieu-dit La Croix Siffet.	FOUGERAY	R8-09	Le secteur de projet (zones AU) identifié par la collectivité se trouve plus à l'est. Les parcelles mentionnées ne sont pas éligibles à la zone urbaine car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
R2-La Baussaine	09	Tinténiac	Lieu-dit La Cour aux Bedouis. Demande que les parcelles ZO 72 et ZO 74 deviennent constructibles	ARRAGON		Les parcelles ZO72 et ZO74 ne sont pas constructibles dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). De plus, ces parcelles n'ont pas été sélectionnées en tant que zones AU dans le projet de PLUI.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLUI
R3-CCBR	09	Combours	Contribution de contestations et propositions portant sur plusieurs thématiques.	Anonyme	R3-09	Cette contribution, aux demandes très précises et variées fera l'objet d'une réponse après analyse.	la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
R5-Dingé	09	Dingé	Monsieur Trotoux, 23 la Banerie commune de Dingé demande la possibilité d'un changement de destination pour rénovation d'un bâtiment ancien sur la parcelle 476.	TROTOUX	R5-09	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse
R1-Cuguen	09	Dingé	Permis de construire en cours d'instruction pour un changement d'usage d'une bâtiment agricole en bâtiment commercial au lieu-dit Pas d'Île. Demande si un usage en habitation sera autorisé (Zone U actuellement)	MORIN		Nous ne pouvons pas préjuger de l'instruction de ce permis de construire en cours. La parcelle n'étant pas citée par la demande il est difficile d'indiquer le futur classement de la parcelle et donc le règlement associé. Néanmoins, dans le projet de PLUI, le Pas d'Île n'est pas classé en zone urbaine, car seuls les bourgs et certains hameaux sont éligibles à la zone urbaine, et les logements nouveaux n'y sont donc pas autorisés.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
R7-Tinténiac	09	Québriac	Demande de changement de destination pour un bâti situé lieu-dit La Mariée à Québriac.	DAUVERGNE HAMELIN	R7-09	La demande semble concerner la parcelle B2222, ce changement de destination est à l'étude, et ne pourra cependant être repéré que s'ils répondent aux critères retenus, parmi lesquels la défense incendie.	Pas de commentaires
R8-Combours	10	Combours	8 rue T. Botrel Demande que sa parcelle AD523 accolée à la maison médicale passe en zone constructible.	GUERIN		La parcelle AD523 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Bien que située en continuité de la zone urbaine, elle n'a pas été choisie comme secteur de projet classée en AU.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLUI
R8-Combours	10	Combours	Demande que sa parcelle AD0523 accolée à la maison médicale soit classée en zone constructible	GUERIN		La parcelle AD523 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Bien que située en continuité de la zone urbaine, elle n'a pas été choisie comme secteur de projet classée en AU.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLUI
R5-Dingé	10	Dingé	Constatant que la parcelle CC 1051 est constructible dans le PLU communal. Dans le projet de PLUI celle-ci devient agricole, hors elle est située dans une zone pavillonnaire entre 2 parcelles construites (888 et 1052) et loin de toute exploitation agricole ou exploitées. Demandent un réexamen pour une affectation en zone à construire.	GUILLEMER	R5-10	La parcelle C1051 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m max de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). La continuité du bâti est évaluée en fonction des constructions existantes, ainsi on observe une rupture de continuité du bâti sur les parcelles D1641 et voisines (le lotissement n'étant pas encore réalisé), le tracé de la zone urbaine ne peut donc être élargi au delà.	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
R2-La Baussaine	10	La Baussaine	Lieu-dit Tréubin Souhaite que les deux parcelles B1309 et B0038 puissent changer d'affectation de zonage pour le bâtiment en pierres et terre de manière à avoir une continuité d'habitat dans le hameau	LE CERF		La commune est sollicitée pour analyse.	La commission souhaite que cette contribution soit prise en compte dans ce PLUI.
R6-Lanhélin	10	Mesnil Roch	Commune de St Pierre de Plesguen. renseignements sur parcelles C1616 et C1615 1-Demande qu'une partie de la parcelle C1616 passe en zone agricole de manière à pouvoir mettre en place des abris équestres Le chemin qui part de la route des Gárdières vers la parcelle C102 est inondé régulièrement 8 mois dans l'année alors qu'il n'est pas porté en zone inondable	MARRET		La zone N a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisés afin de détecter les zones à enjeux. Des éléments clés ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle, en s'appuyant majoritairement sur le cadre défini par le SCOT du Pays de Saint-Malo : - La trame bleue (cours d'eau permanents et leurs abords, sauf ceux de très faibles amplitudes, milieux humides de plus de 2 ha) - La trame verte (réservoirs de biodiversité de plus de 2 ha et les massifs boisés de plus de 10 ha, et certains corridors verts ou haies en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements) - les zones Natura 2000 - les ZNIEFF en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements - les zones soumises à l'aléa inondation modéré à fort ou indéterminé. Les zones "inondables potentielles" en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements. L'identification des zones inondables relève d'atlas qui ne relèvent pas du PLUI.	La réponse apportée ne répond pas à la question très précise du riverain à savoir mettre en place des abris équestres pour ses chevaux en zone N. Pour la définition des zones inondables merci de préciser au riverain auprès de quel organisme faire sa demande.

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R4-Pleugueneuc	10	Pleugueneuc	Parcelle Z144 lieu dit des déserts Souhaite que la dite parcelle soit classée en zone constructible car située à côté d'une maison déjà rénovée (Z143). La grange n'est pas exploitée en bâtiment agricole.	LAGRUE		La parcelle Z144 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	Plus haut des demandes du même type (RD 22) ont été renvoyées à l'aval des élus. Il faut préciser en quoi, critère par critère cette demande du riverain n'est pas conforme au règlement.
R3-CCBR	10	Québric	Demande la constructibilité de la parcelle cadastrée E832 au lieu-dit la Crapaudière	BOYER	R3-10	Le hameau du Grand Bois n'a pas été retenu comme constructible dans le projet de PLUI. Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m ² , structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun).	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
R1-Cuguen	10	Cuguen	Demande un changement possible de destination pour les bâtiments qui ne seraient pas repris par l'acquéreur de l'exploitation. Signale des erreurs sur positionnement Haies, fossés, zone humide, Talus, bois	BAFFET	R1-10	La demande concerne la parcelle WI 22 et alentours au village Launay Foucré. 1 - Le changement de destination demandé n'est pas envisageable car il ne respecte pas une des conditions essentielles à savoir se situer à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en usage. A noter que si le bâtiment est déjà à usage d'habitation, un changement de destination n'est pas nécessaire pour maintenir un logement, le revendre et le faire évoluer. 2 - Les deux arbres localisés forment une continuité avec le reste de la haie bocagère. Le linéaire a été identifié comme à protéger dans l'inventaire des haies. La suppression de cette protection n'est donc pas envisageable. 3, 4 et 7 - La donnée des zones humides est une donnée officielle qui n'est pas modifiable dans le PLUI. Elle provient d'un inventaire de prélocalisation effectué à l'échelle des 4 SAGE couvrant le territoire. 5 - Le talus (linéaire boisé), parcelle WD 151, classé en EBC est effectivement mal positionné et sera ajusté. 6 - Parcelle WD 146 : la commune est sollicitée dans le cadre de l'analyse.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
R7-Tinténac	10	Tinténac	La représentation cadastrale n'est pas conforme à celle du cadastre, Demande une mise à jour,	PIRON		À noter le cadastre relève simplement d'une valeur informative dans le PLUI.	il conviendrait d'indiquer littéralement au riverain de se rapprocher du cadastre pour les modifications parcellaires.
RD	100	CCBR	Alerte la CCBR sur les conséquences économiques nuisibles pour un bon développement des entreprises sur le territoire de la CCBR engendrées par des problématiques aux sujets des steclacs économiques NA1 et NA2 interdisant : - des sous destination commerce de gros et industrie - l'interdiction des installations classées - des toitures doubles pentes uniquement - hauteur trop basses pour un bâtiment professionnel	MAILLARD		Ce sujet sera réexaminé avec les élus.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que cette contribution sera revue avec les élus Pas de commentaires particuliers
RD	101	Tréméheuc	Les déposants s'opposent au projet d'aménagement au "lieu dit Les Ormeaux" (Tréméheuc) adjacent à leur parcelle aux motifs que le lotissement projeté ne serait pas harmonie avec les maisons déjà existantes et qu'il serait susceptible de venir polluer leur bien être et leur tranquillité. Ils soulignent que la parcelle concernée est "un espace enherbé entretenu sans végétation particulière qui participe au développement des insectes, espèces d'animaux et à la biodiversité et n'a donc n'a pas lieu d'être transformé en zone constructible". Ils demandent que le projet soit revu.	RONSOUX		La commune est interrogée.	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse
RD	102	Mesnil Roc'h	Demande que dans les steclacs touristiques qui concernent Cobac Parc les sous destinations suivantes soient autorisées : restauration, artisanat et commerce de détail, hôtels, autres hébergements touristiques, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle au motif que "ces activités sont indispensables et vitales pour notre parc de Loisirs Cobac Parc".	Directeur COBAC Parc		Les sous-destinations citées nécessaires au fonctionnement de l'activité existante seront autorisées dans le STECAL concernées	Pas de commentaires
RD	103	La Baussaine	Demande de modification de destination pour le bâti situé à la Ville Oriex (35190 La Baussaine) à des fins de rénovation et identifié sur le plan cadastral joint à l'observation. Cette demande fait également l'objet de l'observation RD 75.	FOUGERAY	RD103	Voir réponse à la demande n°75	Voir RD 75
RD	104	Bonnemain	Demande de préserver la possibilité de rénover sur du moyen à long terme la propriété cadastrée D1193 située au 42 Les Ombres 35270 BONNEMAIN via, au minimum, son maintien en zone UH2 du PLUI. Un plan cadastral et des photos sont joints à la contribution. (NDLR : cette observation précise celle déjà inscrite dans le registre papier R1 (R1-01)).	LEPRINCE	RD104	La parcelle étant classée en UH2, la rénovation et changement de destination sont possibles sans condition.	La commission comprend qu'en zone UH2 la rénovation est possible. Elle s'interroge cependant sur ce qui est écrit sur les changements de destination sans conditions. Toutes les destinations ne sont pas autorisées en zone UH2 et il s'agit de l'habitat les changements de destinations ne peuvent concerner que les zones A et N. Le "sans condition" signifie peut-être qu'il n'y a pas demande à faire, la destination habitat étant autorisée d'office en zone UH2. La commission suggère à la CCBR de mieux expliciter ce point dans le PLUI.
RD	105	La Baussaine	Commune de LA BAUSSAINE - Parcelles cadastrales A 0755 - A 0756 - A 397. Demande les éléments objectifs qui ont conduit au classement de ces parcelles en zone naturelle (surfaces en très grande majorité construites ou empierrées).	COLLET		La zone N a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisés afin de détecter les zones à enjeux. Des éléments clés ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle, en s'appuyant majoritairement sur le cadre défini par le SCOT du Pays de Saint-Malo : - La trame bleue (cours d'eau permanents et leurs abords, sauf ceux de très faibles amplexes, milieux humides de plus de 2 ha) - La trame verte (réservoirs de biodiversité de plus de 2 ha et les massifs boisés de plus de 10 ha, et certains corridors verts ou haies en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements) - les zones Natura 2000 - les ZNIEFF en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements - les zones soumises à l'aléa inondation modéré à fort ou indéterminé. Les zones "inondables potentielles" en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements. Au sujet des parcelles concernées par la demande le rattachement de la partie habitée est liée aux espaces associés au cours d'eau à l'est et ses espaces de fonctionnalités qui se sont ensuite prolongés par les parties arborées sur les parcelles A739 et A752. Il semble possible de passer en A à compter de la parcelle A751, la commune est consultée pour avis.	Pas de commentaires
RD	106	La Chapelle aux Filtzméens	Constat est fait que le projet du PLUI ferme complètement la porte aux projets de réhabilitation de bâtis anciens en campagne, et tend vers la concentration de l'habitat dans les agglomérations. Or nombre de bâtiments anciens en campagne, pourraient être réhabilités et permettre de l'habitat, sans pour cela diminuer les terres agricoles. La conséquence va être à plus ou moins court terme de laisser ses bâtiments à l'abandon et voir leur délabrement ou leur disparition, alors qu'il s'agit d'un patrimoine à préserver.	COLLET		Encadrer les changements de destination est important pour favoriser le maintien des exploitations agricoles, limiter les conflits d'usage habitat/agriculture, limiter le mitage et les besoins en infrastructures, services, transports et mobilités. Si les élus font le choix d'un encadrement des changements de destination, le PLUI protège aussi le patrimoine architectural en identifiant plus de 500 constructions patrimoniales et en faisant de la qualité architecturale des constructions une des conditions à l'identification des changements de destination.	La commission d'enquête estime que la réponse de la collectivité n'est pas satisfaisante. La protection du bâti remarquable évoquée dans la réponse encadre la démolition et les travaux. Elle ne répond pas à la préoccupation exprimée dans l'observation.

Origine R'/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	107	Combourg	Contribution modérée Dans le cadre de la rénovation du PLUI, je constate qu'un changement de zonage est prévu au lieu-dit Le Petit Tremaudan à COMBOURG. Ce point me questionne sur deux sujets. Le premier étant quels sont les motivations pour avoir découpé le zonage en ce sens. Par ailleurs, pourquoi avoir intégré par exemple la parcelle K n°2025 en zone agricole et laissé la parcelle K n°618 en zone naturelle. Propose un découpage de zonage Questionne sur la différence entre la réglementation littérale de la zone N et de la zone A.	Anonyme		La parcelle K618 est située en zone naturelle car elle est adjacente aux espaces associés au cours d'eau et de la zone humide qui y est liée. La principale différence réglementaire entre la zone A et la zone N est la possibilité ou non de construire des bâtiments agricoles. Les autorisations quant à l'évolution des habitations sont identiques en zone A et N.	Pas de commentaires
RD	108	Combourg	Demande de prise en compte dans le PLUI du corridor écologique n°16 tel que référencé sur le site GéoBretagne et tel que demandé par le sous-préfet de Saint-Malo, il y a 2 ans.	Anonyme		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de données différentes (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysagère ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec, notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	109	Hédé Bazouges	Demande de confirmation du déclassement de jardin protégé à zone constructible des parcelles 619 et 578 sises au 8 rue de la Retenue à Bazouges sous Hédé.	HUCHET		Les parcelles B 619 et B 578 sont classées constructibles en zone UEB dans le projet de PLUI.	La commission note que cette observation concerne la mise en œuvre de la zone Uj dans le projet de PLUI.
R7-Tinténiac	11	Québriac	Demande la constructibilité pour la parcelle E832 au lieu-dit La Crapaudière au cœur du hameau de Grand Bois, idem R3-10	BOYER	R7-11	Le hameau du Grand Bois n'a pas été retenu comme constructible dans le projet de PLUI. Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densité bâties, nombre de constructions de plus de 20 m², structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun).	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
R2-La Baussaine	11	Tinténiac	Lieu-dit le FOUY Parcelles C1007 et 1073 Demande un changement de destination pour les bâtiments agricoles qui ont un intérêt patrimonial, 19 rue du Haut Champ Parcelle 0620 = accès au fond de la parcelle par l'opération d'aménagement "La croix Sifflet". Parcelle C1077 (Espace vert) Classée en agricole demande un changement de destination pour aménager et rénover les bâtiments car une partie déjà louée.	DESMARES	R2-11	Les demandes seront analysées. Les changements de destination pourront être retenus au regard des critères dans le PLUI.	La commission demande que les changements de destination fassent TOUS l'objet d'une analyse et d'une position validée, homogène & transparente à chaque riverain en fonction du contexte. Les réponses générales ne prennent en effet pas en compte la situation actuelle.
R8-Combourg	11	Tréméhec	Demande que sa parcelle située à Le Verger du Buis sous le n° B669 soit classée en zone constructible; (Maison d'habitation actuellement)	JOUBERT	R8-11	La parcelle B669 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Son classement en zone A n'empêche pas l'évolution maîtrisée de l'habitat existante, ni l'implantation d'une annexe.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente au regard des critères du PLUI
R5-Dingé	11	Dingé	Résumé : Le courrier de Sylvie Horvais déposé par André Horvais formule, dans le cadre d'une vente en cours (compromis de vente en PJ), une demande de maintien de l'usage « habitation » d'un ancien corps de ferme (parcelle A959 lot C). Le certificat d'urbanisme joint indique qu'une demande de changement de destination n'a pas abouti en raison d'insuffisance des dispositions anti-incendie du site. La déposante indique que, dans le compromis de vente, l'acheteur s'engage à intégrer ces dispositions dans sa rénovation. PJ. 4 (CU, compromis de vente, plan de division parcellaire et plan de situation)	HORVAIS	R5-11	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse.
R3-CCBR	11	La Chapelle aux Fitzméens	Conteste les choix proposés par la municipalité de La Chapelle Aux Fitzméens, (Voir dossier joint R3-11)	HERCOUJET	R3-11	1- La première partie de l'observation concerne la contestation du classement en zone A des parcelles A 817 et alentours, lesquelles sont classées en zone constructible dans le PLU en vigueur. Le PLUI poursuit un objectif de modération de la consommation d'espace nécessitant de limiter les zones d'extension de l'urbanisation. La loi Climat & Résilience renforce ces contraintes à l'avenir. Le développement de la commune de La Chapelle aux Fitzméens est assurée par l'existence d'une zone AU Nord Est de la commune. Le permis d'aménager est déjà délivré sur ce secteur, aussi il ne peut être remis en cause. La consommation d'espace induite par ce secteur empêche l'identification d'un nouveau secteur d'extension sur le pas de temps du PLUI. 2- La seconde partie de l'observation concerne la contestation des deux OAP en densification (AUBEPINE et RUE DE CHIPIE) pour des raisons foncières et de sécurité. Le découpage des zones tient compte avant tout de l'optimisation foncière possible et s'assure de permettre des accès aux sites. Les autres contraintes mentionnées d'accès aux réseaux, en plein cœur de bourg, ne sont pas exactes : un projet peut être imaginé sur ces secteurs. A noter que les OAP n'imposent pas la réalisation d'un projet ou la vente des terrains. Les OAP cadrent des principes dans le cas où des opérations d'aménagement sont menées dans le futur. Il n'y a donc pas de fond de parcelle prévues puisque aucune expropriation n'est prévue. Sur la vente des terrains, l'OAP est seulement là pour indiquer l'intention d'optimisation foncière sur ces secteurs de cœur d'ilot, pas pour préempter le terrain. Sur la dangerosité de l'accès par la rue Château Briand, les mesures de sécurité seront évaluées par les services responsables en amont de l'opération. A ce stade aucune remarque n'a été faite en ce sens par les personnes publiques associées. Ces OAP visent à indiquer une intention qu'un jour ces espaces puissent servir à des équipements et des espaces de circulation pour l'intérêt collectif.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR

Origine R'/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R1-Cuguen	11	Mesnil Roch'	Accompagné de Maître Bocquet Monsieur PIGEON souhaiterait qu'un bâtiment à usage de porcherie (anciennement habitation) puisse être autorisé à être transformé en des gîtes ou logements. Voir RD116 contribution déposée par Maître BOCCQUET	PIGEON (Avocat Maître Bocquet)		La commune est interrogée.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que cette contribution sera revue avec les élus de la commune
R6-Lanhélin	11	Pleugueueuc	Hameau Le LEIX Avis signalé 2 erreurs à la chambre d'agriculture 1-Espace boisé non existant 2-Délimitation de parcelle à revoir	ROQUET		Les parcelles doivent être plus précisément identifiées. La commune est interrogée.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune sera interrogée sur cette contribution
R4-Pleugueueuc	11	Pleugueueuc	Contribution en lien avec RD 25	BRIAND	R4-11	Les parcelles A465 et A466 sont classées en zone agricole car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Les parcelles A466 et A465 ne sont pas bâties et sont situées à plus de 50 m de la zone urbaine. Par ailleurs les parcelles représentent une surface trop importante pour être considérées comme dents creuses.	Plus haut des demandes du même type (RD 22) ont été renvoyées à l'aval des élus. Il faut préciser en quoi, critère par critère cette demande du riverain n'est pas conforme au règlement.
RD	110	Cuguen	Le propriétaire du camping et des gîtes situés au lieu-dit Le Bois Coudrais à Cuguen s'interroge sur le zonage attribué dans le projet de PLUI à ses terrains. Il comprend qu'il peut continuer à exercer son activité mais demande ce qui se passera s'il vend le camping. Les nouveaux propriétaires pourront-ils "continuer avec un camping et auraient-ils le droit d'installer des mobil-homes sur le terrain"?	YBERT		En cas de vente, les futurs propriétaires pourront poursuivre l'activité. Des mobil-homes ne pourront en revanche pas être installés.	La commission d'enquête trouve la réponse de la CCBR non suffisamment motivée pour ce qui est de la possibilité d'installer des mobil-homes. Les éléments de réglementation qui s'appliquent ne sont pas mentionnés.
RD	111	CCBR	Diane NAUT Lieu-dit La Béréchère 35190 LA BAUSSAINE différentes propositions de libellés du règlement : 1-La création des zones A et N a supprimé les anciens secteurs Nha qui ciblaient géographiquement les possibilités de rénovation. 2- indiquer sur plan les bâtiments à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUI (habitation principale et/ou dépendances) renouvelables sans changement de destination. 3- trackers solaires autorisés dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitations agricoles et à plus de 300 mètres des maisons d'habitations autre que celle du titulaire de l'autorisation. 4-les aménagements autorisés en habitation dans les volumes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI ne sont pas considérés comme des extensions. 5-les clôtures doivent tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées ou PVC sont interdites.	NAUT		1 et 2- Le PLUI ne constitue pas une reprise des PLU communaux. Le périmètre pas le même, les législations ont évolué, et le souhait d'harmoniser les méthodes et les règles a guidé l'élaboration du PLUI. Les bâtiments d'habitation en zone A ou N peuvent faire d'une rénovation et les changements de destination ne sont possibles que s'ils ont été repérés. 3- Le sujet de l'autorisation des trackers solaires sera réabordé avec les élus. 4- Effectivement les aménagements dans les volumes existants ne sont pas considérés comme des extensions. Le lexique du règlement apporte une définition de l'extension le garantissant : "L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension des constructions existante par rapport au bâti initial sera appréciée au regard de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du présent document." 5- Le PLUI assure l'intégration paysagère des clôtures "Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants."	La commission relève des incohérences avec d'autres réponses apportées où il est signifié que la possibilité de changement de destination en zone agricole notamment vont être étudiés (CF RD 23-25)et l'emploi du futur et non du passé pour l'analyse des changements de destination.
RD	112	Bonnemain	Laurence LEPRINCE épouse GOHIN - Parcelle D1193 commune BONNEMAIN souhaite rénover propriété cadastrée D1193 située au 42 Les Ombres 35270 BONNEMAIN, dans l'enceinte même du village « Les Ombres », situé en dehors du cadre agricole défini pour l'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental de Mieloup. dispose d'un CU 035 029 19 B0065 valable jusqu'au 6 août 2025. bâtiment demande à ce qu'il soit maintenu hors zone agricole pour pouvoir rénover ce bâtiment sain, entretenu, en pierres de pays, d'architecture traditionnelle et qui dispose d'une couverture récente en ardoises naturelles + Ancienne étable en cours de rénovation sur la parcelle 1190 : en zone UH2 : souhaite demander à changer sa destination et à le rénover.	LEPRINCE		Les deux parcelles étant classée en UH2, la rénovation et changement de destination sont possibles sans condition.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse claire
RD	113	CCBR	Corridor écologique N° 16 : à faire figurer sur le PLUI (graphique et écrit). Cohérence OAP et PLU avec le PLUI à travailler Respect objet n° 5 du PADD : faciliter le déplacement des espèces, conserver les corridors et restaurer le corridor fragilisé. opposé à tout projet de méthanisation ,adhésion aux panneaux solaires.	Anonyme		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCOT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. Le renforcement de l'encadrement des méthaniseurs sera examiné par les élus.	La commission considère que la réponse faite n'est pas de nature à rassurer les associations et riverains écologistes qui, si elles ont précisé cette absence de report du corridor écologique, considèrent en effet que "les protections associées à ce corridor " sont insuffisamment lisibles.Des propositions techniques de renforcement du corridor doivent être soumises aux élus comme proposé.
RD	114	La Baussaine	Nous souhaitons que leur maison située sur la AI054 à la Baussaine ne soit pas classée au titre « bâti repéré » pour plusieurs raisons.	BRIELLE	RD114	attente réponse commune	Réponse à intégrer au présent Plui
RD	115	CCBR	Bessot Mathieu 10 Trabouic 35440 Dingé rénovation de bâtis anciens et changement de destination pour devenir "habitat ou hébergement touristique" trop contraint/ critère de 60m2 minimum ne correspond plus aux besoins actuels /personne âgées ou parent isolé ces bâtis, par manque d'intérêt "habitable" vont être abandonnés et finir de se détériorer ,dommage de construire des maisons neuves, avec des matériaux d'une faible qualité environnementale sur des terrains "naturels ou agricoles". à 2 projets / bâtisse en terre 1/ faire un habitat intergénérationnel / parents âgés 2/Puis, le transformer, en hébergement touristique pas de construction neuve juste des frais de rénovations écologique, demande la possibilité de changer de destination en logement.	BESSOT		Les demandes seront analysées. Les changements de destination pourront être retenus au regard des critères dans le PLUI.	La commission demande que les changements de destination fassent TOUS l'objet d'une analyse et d'une position validée , homogène & transparente, quels que soient les situations et les zonages.

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	116	Mesnil Roch	Maitre Marjorie BOCQUET 77 rue Ville Pépin 35400 SAINT-MALO même adresse IP: N°10, N°11 pour monsieur PIGEON-GICQUEL lieudit la ville Milcent à Saint Pierre de Plesguen, parcelles cadastrées section C n°1571, 1572, 1568, 1576, 487 et 489. L'habitation dépendances à rénover situées en zone agricole à Saint Pierre de Plesguen. les dépendances à caractère patrimonial, situées sur la parcelle cadastrée section C n°1572, ne peuvent pas faire l'objet d'une rénovation La parcelle C n° 489 et pour partie C n°1568 classées en zone Nh au PLU de Saint Pierre de Plesguen. - Les parcelles voisines cadastrées section C n° 493, 494 et 1336 (pour partie), sont en zone Nh au PLU actuel passent en zone A, plus favorable. - Dépendances bâties répertoriées sur la base Mérimée, base de données du patrimoine monumental français de la Préhistoire à nos jours (établie par le ministère de la Culture), comme patrimoine architectural. demande de modifier le règlement de la zone agricole afin d'y intégrer des possibilités de rénovation de dépendances agricoles non liées à une activité agricole	BOCQUET (Avocat) pour PIGEON	RD-116	La commune est interrogée sur ce projet.	La commission estime indispensable de reprendre les autres bases de données de repérage de constructions comme la base Mérimée, base de données du patrimoine monumental français de la Préhistoire à nos jours (établie par le ministère de la Culture), et les listes établies suite aux recherches de Breizh patrimoine établies plus localement. Et ce, afin de préserver le patrimoine rural et historique du secteur.
RD	117	Saint Thual	Mr Michel Brandily 12 rue de Landujan 35360 Médréac pour sa parcelle A3127 à St Thual au lieu dit La Boudévière : CU d'octobre 2022 .Demande le maintien en zone d'habitat constructible car située au cœur d'un hameau de 15 maisons	BRANDILLY		La parcelle A1127 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La réponse apportée au riverain doit être faite au regard des différents critères qui ne sont pas remplis et ce, de manière précise et non selon les principes généraux pour une démonstration non contestable.
RD	118	Pleugueneuc	Gildas Gallais 4 la barre du leix 35270 Pleugueneuc parcelle ZV 152 demande changement de destination à usage d'habitation pour une ancienne étable attenante et communicante par l'intérieur à l'habitation principale d'une surface au sol de 87m ² , située au cœur du village sans emprise sur des terres agricoles exploitées. pour faire perdurer un bâti ancien performant avec la création de deux logements à bot locatifs	GALLAIS		Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse
RD	119	CCBR	habitants de la métairie au chatelain à Tinténac Jacqueline Pierrard-A. Lelouquer-P. Benis-M. Marquet-C. Goulet-J. Heuzé-P. Morvan-I. Callac Alois MAUBAN lié IP 123 PLUI doit permettre des formes d'habitats alternatifs, notamment d'habitats légers. répond à des besoins nouveaux : difficulté à se loger : coût et rareté des terrains, coût de la construction, objectifs du développement durable : utilisation des ressources locales, lutte contre le changement climatique, frugalité énergétique. Permettrait densifier et réutiliser bâtis inutilisés en zone agricole.	MAUBAN		L'habitat alternatif, et notamment l'habitat léger, fait partie de la destination "habitation". Cette forme d'habitat est donc permise par le PLUI dans les zones à vocation d'habitation au même titre que toute autre habitation. Le PLUI a vocation à répondre à l'ensemble de ces enjeux en cherchant un équilibre entre développement et préservation du territoire.	La commission pense opportun de bien définir l'habitat léger, l'"habitat léger permanent" cité dans le règlement de PLUI et la construction bois.
R8-Combourg	12	Combourg	Habite n° 2 La Croix des Hayes à Combourg Demande que sa parcelle 974 devienne constructible	KARSENTY		La parcelle 974 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
R5-Dingé	12	Dingé	Propriétaires à la Barrière parcelles 519, 520 et 522 sur la commune de Dingé demandent que ces parcelles deviennent constructibles.	THIERY		Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m ² , structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun). Le secteur de la Barrière dont fait partie les parcelles ne répond pas aux critères d'identification des hameaux ce qui empêche leur classement en zone U.	Il faudrait répondre en précisant en quoi le hameau en question ne répond pas aux critères pour démontrer le caractère objectif. Certains hameaux le sont et pas d'autres la décision doit être comprise au delà du cadre général voir critère de sélection des hameaux en pages 148 et suivantes du rapport de présentation à reprendre.
R2-La Baussaine	12	La Baussaine	Lieudit Le chesnot n° 2 Parcelle 906 Demande la constructibilité sur 1/2 parcelle,	ROUXEL		La parcelle 906 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne se situe pas dans un hameau retenu dans le PLUI (voir critère de sélection des hameaux en pages 148 et suivantes du rapport de présentation).	Les critères de sélection des hameaux expliqués en pages 148 et suivantes du rapport de présentation permettent d'énoncer ceux qui effectivement ne sont pas remplis afin de réponse au riverain.
R6-Lanhélin	12	Mesnil Roch	Commune de St Pierre de Plesguen Parcelle Z1 27 n° 2 Le Pas de Plesguen parcelle qui est un pâturage et qui est en partie boisée. Une étude de sol avait été faite avec un refus de carrière car en temps très sec; (été 2022) étude refaite avec prélèvements qui valide que c'est une zone humide: souhaite que la parcelle soit requalifiée en zone humide du point de vue écologique et défense de la biodiversité. Elle jouxte des bois qui leur appartiennent : corridor de bio diversité entre la forêt et les zones humides (salamandre, reinettes, oiseaux sur 5 ha), présence des chevaux à l'extérieur qui participent équilibre biodiversité. SOUHAITENT UNE REQUALIFICATION EN ZONE HUMIDE DE LA ZONE HUMIDE dans un souci de respect de la biodiversité.	Bernard Du Haut CILLY	R6-12	Les élus sont interrogés	La commission considère que la réponse apportée est trop floue : elle ne précise rien au niveau du Plui actuel qu'il faut alors enrichir.
R4-Pleugueneuc	12	Pleugueneuc	Contribution déposée par Mme (HIRTZIN ?) née Québriac en lien avec R3-CCBR n° 26	Indivision Québriac		Les parcelles ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m max de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R3-CCBR	12	Saint-Léger-Des-Près	Possède un bien rue de la Croix cadastré OA 464 qui était constructible après CU du 25/09/2023 n° 035 286 23 E0011 Mais ne serait plus constructible avec le projet du PLUI ? Souhaite connaître les raisons et demande que le terrain reste constructible.	DESMARES	R3-12	Les parcelles A465 et A466 sont classées en zone agricole car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Les parcelles A466 et A465 ne sont pas bâties et sont situées à plus de 50 m de la zone urbaine. Par ailleurs les parcelles représentent une surface trop importante pour être considérées comme dents creuses.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
R7-Tinténiac	12	Tinténiac	Secteur aménagé rue Jeanne de Laval - renseignement car PLUI pas assez lisible. Souhaite intervenir les sorties prévues,	HAMON		La demande concerne les parcelles AC128, B245, 246, 247 et 248, pour le secteur de projet en extension, classé 1AUE concerné par l'OAP "Bourg centre" et l'OAP "rue Jeanne Laval". La demande d'intervenir les entrées/sorties est à l'étude avec la commune.	Le secteur aménagé doit être modifié au sein de ce Plui, en l'absence de quoi la modification des entrées et sorties devra attendre une prochaine modification du Plui pour incohérent.
RD	120	Cardroc	anonyme même adresse IP: N°50, N°51 depuis 2008 la municipalité a mis en place le seul commerce (bar/épicerie) de la commune. En 2013 la parcelle classée en zone UE a été soumise au DPU pour le conserver dans le cadre du PLU de la commune. désire savoir ce qui est prévu au PLUI ? Il est souhaitable que ce commerce ne puisse pas changer de destination et qu'il reste à l'état de commerce, d'autant que la commune dispose d'une licence de débit d'alcool IV.	Anonyme		Le bar/commerce existant peut en effet être identifié dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle, comme élément pour la préservation du caractère commercial (au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme) et ainsi imposer la préservation du commerce, en empêchant son changement de destination	La Commission estime que la réponse apportée est incomplète car la demande de maintien du commerce n'est pas traitée.
RD	121	Tinténiac	Il pourrait être intéressant d'inclure des matériaux locaux comme de la terre cuite ou du bardeau. Cela favoriserait une économie plus locale, ainsi qu'une prévention thermique au vu du futur climatique. (îlot de chaleur avec une couverture noire.	MAUBAN		Cette demande est à l'étude.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que cette proposition intéressante est à l'étude
RD	122	Tinténiac	Exprime son inquiétude quant à la modification du PLUI visant à autoriser la création d'une zone économique sur les terres agricoles adjacentes à sa propriété (ZN47 - Secteur économique 2 Tinténiac).	Anonyme		Cette demande est à l'étude. Suite à la demande de l'Etat d'échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation, un travail est engagé avec les élus sur le reclassement de certains secteurs 1AU en 2AU. Les zones 2AU qui seront créées pourront être aménagées à plus long terme, et leur "ouverture à l'urbanisation" nécessitera une procédure d'évolution du PLUI (avec enquête publique).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note qu'un travail est à l'étude avec les services de l'Etat
RD	123	Saint-Léger-Des-Près	Certificat d'urbanisme opérationnel 035 286 23 E 0013 accordé le 16 octobre 2023 avec pour opération division d'une parcelle pour la construction d'une maison individuelle. Demande de confirmer au regard de l'approbation du futur PLUI que notre opération de division de terrain en 2 serait réalisable. Nous souhaitons diviser le terrain rapidement et par conséquent déposer un permis d'aménager (secteur ABF) via Eguimos	Anonyme	RD-123	La remarque 123 faisant référence au même certificat d'urbanisme que la remarque 141, les deux concernent un projet sur la parcelle B46. Celle-ci étant située en zone UEb, le terrain est divisible et constructible.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	124	Lanrigan	Les bâtiments sur la parcelle A0912 de LANRIGAN changent de destination : ils seront désormais destinés à faire de l'habitation et non bâtiment d'élevage. La surface totale de l'habitat peut faire 3 logements distincts, ainsi ce bâtiment pourra avoir une continuité et être entretenu. Un site remarquable sera préservé.	GAUTIER	RD-124	Cette observation n'appelle aucune remarque de la part de la collectivité.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	125	Les Ifs	Souhaitent demander un changement de destination d'un bâtiment annexe, dans le cadre d'une rénovation. Il s'agit d'un bâtiment en pierre, d'architecture traditionnelle et toiture en ardoise. Adresse : 2 le Prévost 35630 Les Ifs	LE GELDRON	RD-125	Cette demande est à l'étude	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que cette demande est à l'étude Il s'agit d'un bâtiment annexe à une habitation qui permettrait la création d'un bureau et le maintien d'une activité professionnelle tout en restaurant un bâtiment,
RD	126	Mesnil Roch	Complément à la contribution N°S déposée le 26 juin pour le compte de Mr Arry Dubloc, ayant déposé un permis de construire sur la parcelle 344B45- les grandes maisons-tressé 35720 Mesnil Roch Complément à la contribution N°S déposée le 25 juin 2024. Principe de réciprocité a été consacré par la loi du 9 juillet 1999, puis par celle du 13 décembre 2000, et figure, s'agissant des habitations et des bâtiments agricoles, à l'actuel article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime	LEBLANC		La commune est interrogée.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune est interrogée sur ce dossier,
RD	127	Dingé	Satisfait de constater le classement de ma propriété en zone naturelle valorisant ainsi mes efforts pour créer un jardin. Dans la continuité de l'augmentation de la biodiversité je souhaite installer une serre géodésique pour y maintenir des espèces végétales sensibles. Est-il possible de considérer les serres privées comme allant de soi dans son jardin	DAVID		Le type d'autorisation d'urbanisme dépendra de la hauteur et de la taille de la serre : au-delà d'une certaine surface et hauteur, une déclaration préalable, et encore au dessus un permis de construire sera requis. Les serres sont considérées comme des annexes dont la règle d'emprise au sol est la suivante en zone N : "L'emprise au sol cumulée des annexes (cumul des annexes existantes avant l'approbation du PLUI et créées depuis son entrée en vigueur) des habitations existantes (piscines comprises) n'excède pas 60 m²."	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Une réponse détaillée pourra être apportée par le service ADS
RD	128	Mesnil Roch	Les carrières sont zonées en Nca dans le PLUI. Or le règlement Nca interdit la sous destination "entrepôt". Or l'exploitation des carrières peut nécessiter un bâtiment de stockage. Il est souhaitable d'autoriser cette destination	SOCAL Carrières		La destination entrepôt peut être autorisée en zone Nca	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	129	Québriac	Sur la commune de Québriac parcelle A182 (voir PJ) les haies entourées en rouge sont classées alors que ce sont des Haies de Laurier Palme.	ALLAIN	RD-129	En effet, il s'agit de laurier palme sur la majeure partie du linéaire visible. Le laurier palme est identifié comme étant une espèce invasive dans le PLUI donc le maintien du classement EBC ne semble pas cohérent face à l'observation émise dans l'enquête. Toutefois, le rôle de la haie, que ce soit d'un point de vue paysager et antiérosif, demeure. Ainsi, l'identification de la haie est à maintenir mais au titre de la loi paysage (L151-23 du CU). Ainsi tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note le souhait de la CCBR de maintenir cette haie au titre de la loi paysage ,
R5-Dingé	13	Dingé	Demande la constructibilité pour les parcelles 777 et 778 au lieu-dit la Barrerie. (Voir PJ n° RS-09)	TROTLOUX		Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densité bâties, nombre de constructions de plus de 20 m², structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun). Le secteur de la Barrerie dont fait partie les parcelles ne répond pas aux critères d'identification des hameaux ce qui empêche leur classement en zone U.	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
R2-La Baussaine	13	Longaulnais	Lieudit La Ville Morin Parcelles B354-353-355 Souhaite que l'une de ces parcelles au moins devienne constructible de manière à conserver au hameau son caractère d'habitation	DESHAYES		Les parcelles B354, B353 et B355 ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	Il conviendrait d'indiquer en quoi les critères ne sont effectivement pas remplis pour chacune et toutes les parcelles concernées.
R6-Lanhélin	13	Mesnil Roch	11 rue Charcot Parcelles AA270 et AB545 souhaiterait diviser ses parcelles en lots : créer un lotissement	JUHEL		Lanhélin : Les parcelles sont classées en zone Ueb et concernées par l'OAP à vocation d'habitat "Jean Charcot". Elles sont donc constructibles et la réalisation d'un lotissement est possible.	La réponse apportée est claire.

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R8-Combourg	13	Combourg	Contribution déposée demande le changement de destination de bâtisse située sur la parcelle G 1270 La Chaumerie	DENOUAL	R8-13	<p>Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants :</p> <p>1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> => le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. <p>2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.</p> <p>3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclue les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m²). <p>4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> => Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique. 	La commission d'enquête prend acte de la réponse détaillée de la CCBR
R7-Tinténiac	13	Combourg	Sollicitent un changement de destination pour le bâtiment (grange en pierres) situé au lieudit la Frébaudière Parcelle 344, Voir dossier joint	DE GOIS ASTRUC	R7-13	<p>Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUI sont les suivants :</p> <p>1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> => le bâtiment ne doit plus être utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage. <p>2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.</p> <p>3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> => le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclue les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable). => La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m²). <p>4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> => Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile, => Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable => Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme => Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique. 	La commission d'enquête prend acte de la réponse détaillée de la CCBR
R3-CCBR	13	Hédé Bazouges	Courrier de Mme le Maire de Hédé-Bazouges signalant plusieurs erreurs matérielles et quelques incohérences.	Mairie HEDE	R3-13	Ces erreurs matérielles et incohérences seront corrigées, et notamment le tracé de la ZAC et le zonage associé.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que ces erreurs seront corrigées
RD	130	Meillac	Le tracé de la zone en partie NORD ne correspond pas à la limite cadastrale de la parcelle. Cela déprécie la qualité de l'aménagement projeté. Il faudrait plutôt intégrer toute la parcelle dans le périmètre de l'OAP et en zone à urbaniser et maintenir les arbres en indiquant dans l'OAP qu'il faut créer un mail arboré le long des arbres existants.	ATALYS		Le découpage du zonage et l'OAP n'interdit pas de mobiliser la bande en dehors du secteur pour en faire un mail arboré. L'OAP prévoit par ailleurs une transition végétalisée au nord. Ainsi, l'intégration de la partie nord du périmètre dans l'OAP et dans la zone AU, qui serait une consommation d'espace complémentaire sans apporter de plus value, n'est pas souhaitée. A noter que cette approche permet en complément de garantir un espace de transition optimal avec des zones exploitées.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et estime qu'une concertation avec les représentants d'ATALYS serait souhaitable avant de valider le programme de cette OAP
RD	131	Mesnil Roch	Signalement d'une erreur de zonage pour la parcelle C208 sur la commune de Mesnil Roch qui devrait être identifiée en zone naturelle N ou agricole A (prairie non concernée par le document de gestion durable (PSG) en cours de réalisation). Concernant les parcelles ZW12 et ZW62 sur la commune de Planguenec zones NF et également zone humide, le déposant demande si cela "peut avoir une incidence sur l'application de mon PSG en cours de réalisation".	MAUCORONEL		> La parcelle C208 et attenantes sont reclassées en zone naturelle puisqu'elle n'ont pas été identifiées comme ayant un Plan Simplifié de Gestion. > Concernant les parcelles ZW12 et ZW62 identifiées en ZH, ces dernières n'ont pas été ajoutées dans le cadre du PLUI mais préexistaient.	L'examen du projet de PLUI montre effectivement que la parcelle C208 y est classée en NF (zone naturelle dédiés aux bois et aux forêts dotés d'un document de gestion durable). Or la parcelle n'est pas boisée, ne bénéficie pas d'un tel document et le contributeur précise qu'elle n'en bénéficiera pas. Si la réponse de la CCBR signifie que la parcelle va être reclassée en zone N, l'observation va bien être prise en compte. Lors de l'évolution ultérieure du PLUI quand le futur plan de gestion sera activé, il faudra tenir compte du fait que la parcelle C208 n'en fait pas partie.
RD	132	CCBR	Demande de limitation de la hauteur des clôtures en limite séparative de de 2 m à 1,6 m et d'introduction en suite au PADD, un zonage où les formes d'habitat alternatives, notamment l'habitat léger serait autorisé.	PINSEMBERT		Concernant les clôtures, le PLUI impose une hauteur maximale des clôtures à 2 m en limite séparative. Cela permet de prévoir une clôture moins haute. Il n'est pas souhaité modifier cette disposition. L'habitat "léger" faisant partie de la destination "habitation" est de fait autorisé dans le PLUI au même titre que les autres formes d'habitat.	Pas de commentaire sur la hauteur des clôtures. Par contre la réponse de la CCBR sur l'habitat léger ne reflète pas le contenu du règlement écrit. L'habitat léger permanent y est, sauf erreur de la part de la commission, explicitement interdit dans toutes les zones sauf deux (Ngy et Nli) où il est pas évoqué. Or, et comme indiqué dans l'observation, le PADD affiche dans la partie "Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la pluralité des besoins" l'ambition de "Permettre le développement de formes d'habitat alternatives, notamment l'habitat léger". Il s'agit bien là de "logement" et donc d'habitat léger permanent. L'habitat léger temporaire à visée touristique est mentionné dans le rapport de présentation (tome 2) pour les STECAL du vieux Moulin à Hédé-Bazouges et de l'Écluse du Gascet à Trévérien.

Origine R ^o /RD	N ^o	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	133	Dingé	Demande de reconaissance du zonage de la parcelle K 124 au lieu-dit Le Coudray à Dingé afin de la rendre de nouveau constructible.	SACHET	RD-133	La parcelle K124 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appuï sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Bien que située en continuité de la zone urbaine, elle n'a pas été choisie comme secteur de projet classée en AU.	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
RD	134	Saint-Domineuc	Demande pour que la parcelle A153 sur la commune de Saint-Domineuc soit exclue du secteur de projet "centre bourg ouest" et que l'emplacement réservé soit supprimé. Le nouveau PLUI ampute la parcelle des 2/3 de sa superficie, créant ainsi un préjudice moral et financier.	DELACROIX	RD-134	La commune est interrogée.	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse
RD	135	Combourg	La contribution demande l'autorisation de l'implantation de tracker pour les particuliers en zone agricole. Elle s'exprime en opposition avec la méthanisation. Elle constate la non prise en compte du corridor écologique n°16 dans le règlement graphique. Elle précise que "l'Appel à projets citoyens n'a été qu'une simple publicité afin de remplir la case du PACET. Les réunions étaient dirigées et ne permettait pas de s'exprimer". NDRL : les points mis en avant font l'objet pour tout ou partie d'autres contributions déjà recueillies.	LOUET Rose	RD-135	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. Le sujet de la méthanisation sera abordé lors prochain échange entre les élus, et des propositions d'évolutions du règlement y seront abordées. Le sujet des tracker solaires pour les particuliers y sera également abordé. L'appel à projet citoyen n'a pas de rapport avec le projet de PLUI arrêté.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	136	CCBR	La contribution indique que l'élaboration du PLUI ne fait pas l'objet d'une communication récente (rien sur la page facebook, ni sur le site de la CCBR cette semaine).	Anonyme		La population a été concertée conformément aux modalités définies par délibération. Une communication sera également effectuée après approbation du PLUI. Depuis le début de l'année 2024, outre la publicité relative à l'enquête publique, des vidéos sur la démarche PLUI ont été publiées sur les réseaux. Par ailleurs, une page du site internet de la Communauté de communes est dédiée au PLUI et continuera à évoluer au regard de l'actualité de celui-ci.	L'observation est notée par la commission
RD	137	Combourg	La contribution signale la non prise en compte du corridor écologique n°16 dans le règlement graphique. Elle s'exprime en faveur du développement des panneaux photovoltaïques et des trackers pour les particuliers et non de la méthanisation utilisatrice de ressource en eau et cause de fragilisation des sols. L'observation signale également "l'absence de protection des chemins romains et le site du temple qui fait partie du patrimoine de Combourg sur le secteur les 5 chemins et la Haute Boissière". NB : les points mis en avant font l'objet pour tout ou partie d'autres contributions déjà recueillies.	BROWN Carvalho		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue. Le recensement d'éléments remarquables du patrimoine historique et paysager reste à poursuivre.
RD	138	Combourg	La contribution signale la non prise en compte du corridor écologique n°16 dans le règlement graphique. Elle s'exprime en faveur du développement des panneaux photovoltaïques et des trackers pour les particuliers et non de la méthanisation utilisatrice de ressource en eau et cause de fragilisation des sols. L'observation signale également "l'absence de protection des chemins romains et le site du temple qui fait partie du patrimoine de Combourg sur le secteur les 5 chemins et la Haute Boissière". NB : cette observation est identique à la RD137; les points mis en avant font l'objet pour tout ou partie d'autres contributions déjà recueillies.	CARVALHO Sousa		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Voir RD137
RD	139	La Baussaine	Demande, sous forme d'une interrogation, de changement de destination pour un bâtiment situé sur les parcelles B 38 et B 1309 au village de Trélubin sur la commune de La Baussaine. Il est précisé que d'autres bâtiments du hameau ont été rénovés dans le respect du bâti ancien depuis, et mettent en valeur cet ancien village de tisserands.	LECERF		attente réponse commune	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse

Origine R°/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R6-Lanhélin	14	Mesnil Roch	Commune de St Pierre de Pleuguin 97 rue de la libération Maison déjà construite à proximité sur terrain adjacent; a acheté avec terrain constructible C309 et a fait papiers nécessaires en mairie chaque année tous les 2 ou 3 ans: trouve inéquitable le zonage prévu qui rend la parcelle pour partie inconstructible. Souhaiterait que le fond de la parcelle a la hauteur de la nouvelle maison créée soit classée en zone constructible et non en zone verte	LELEU		Le fond de la parcelle C309 n'est pas constructible dans le PLU car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLU : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La réponse apportée au riverain ne précise pas quel est le critère qui n'est pas rempli, ni si aucun des critères ne l'est, mais se borne à redonner les conditions générales d'affectation en secteur constructible alors que la parcelle a fait l'objet jusqu'ici de certificats d'urbanisme positifs.
R3-CCBR	14	Québriac	Propriétaire de la parcelle AH 269 et AH001 demande que ces parcelles restent constructible car inexploitées en agricole.	BLANCHARD	R3-14	La parcelles AH269 n'est pas constructibles dans le PLU car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLU : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). De plus, ces parcelles n'ont pas été sélectionnées en tant que zones AU dans le projet de PLU.	la réponse ne prend pas en compte que les parcelles ne peuvent pas être exploitées au niveau agricole.
R7-Tinténiac	14	Tinténiac	A déposer un courrier d'1 page 1- Présence d'un chemin sous le zonage qui dessert les parcelles ZN45 et ZD10. Si la zone haclurée était complètement construite et que le chemin soit supprimé ces parcelles seraient alors enclavées ce qui est illégal. Demande la suppression du zonage sur le chemin,	GROSSET NOBILET	R7-14	Un accès agricole devra en effet être maintenu. Cette demande est à l'étude.	Prévoir la modification du zonage pour libérer un accès à la parcelle concernée dans ce Plu.
R5-Dingé	14	Trévérien	Demande que les parcelles ZK 119 et ZK 0063 Hameau le Trénois sur la commune de Trévérien deviennent constructibles.	GLEEMEE		Les parcelles ZK 119 et ZK0063 ne sont pas constructibles dans le PLU car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLU : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). De plus, le Secteur Le Trénois ne répond pas aux critères d'identification des hameaux (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m ² , structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun).	Indiquer en quoi le hameau du Trénois ne répond pas aux critères de maintien en zone d'habitat constructible.
R8-Combourg	14	Combourg	Contribution (Pétition) déposée Bien vouloir situer le corridor écologique protégé sur le nouveau PLU à proximité de l'implantation du futur par éolien de LANRIGAN	Association Nature et Bocage	R8-14	Ces demandes sont encore à l'étude. Le PLU s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLU est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLU par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysagère ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Le corridor Ecologique doit être suffisamment indiqué.
R2-La Baussaine	14	Hédé Bazouges	Société EARL du Bois Maigné Parcelle B239 Bâti patrimonial indiqué à tord (parpaings et tôles) Espaces verts au NO de la parcelle B258 classés à tord en EBC	RICHARD		Cette demande est à l'étude, la commune est consultée pour analyse et les corrections seront apportées si ces erreurs sont avérées.	La commission souhaiterait que les modifications liées à des erreurs soient prise en compte dans le Plu actuel.
RD	140	CCBR	Interrogation sur le respect par le PLU du point de l'orientation 5 du PADD visant à "Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé" en lien avec l'absence constatée dans le règlement du PLU du corridor écologique régional n°16. NB : les point mis en avant font l'objet d'autres contributions déjà recueillies.	PASQUET		Le PLU s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLU est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLU par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysagère ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17,28,30,32,35,36,38,40,42, 43,44,52,59,62, 66,67,68,69,74,79,81,85,90,93,97,98,108,113,135, 137,138,140, 161,162,163,164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	141	Saint-Léger-Des-Prés	35270 St Léger des Prés au lieu dit 7 la croix parcelle B46 CU 035 286 23 E 0013 accordé le 16 octobre 2023 pour division d'une parcelle et construction d'une Ml avec le futur PLU souhaite se voir confirmer la faisabilité de la division de terrain en 2 et permis d'aménager (secteur ABF) via Eguimos. Souhaitent valider la constructibilité du terrain avant engagement des frais de géomètre.	BELLIS	RD-141	La remarque 123 faisant référence au même certificat d'urbanisme que la remarque 141, les deux concernent un projet sur la parcelle B46. Celle-ci étant située en zone UEB, le terrain est divisible et constructible.	L'accord de constructibilité fait référence à la présence d'un certificat d'urbanisme délivré: ce principe doit être généralisé aux autres cas où des certificats ont été délivrés : cf R6 Lanhélin_14
RD	142	Québriac	ALLAIN 22 LE TERRAIS 35270 MEILLAC Contribution(s) même adresse IP: N°136 propriétaires de la parcelle A182 et A160 à Québriac avec plan d'eau, proches du bourg de La Chapelle Aux Filtzméens, hameau de La Ville Gouin avec maisons récentes, veut construire une maison écologique sur pilotis totalement autonome. Le zonage constructible de La Chapelle Aux Filtzméens est à quelques mètres : demande à ce que la parcelle A182 passe en zonage constructible.	ALLAIN		La parcelles A182 et A160 n'est pas constructibles dans le PLU car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLU : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). De plus, ces parcelles n'ont pas été sélectionnées en tant que secteurs de projets - zones à urbaniser dans le projet de PLU.	La commission considère important de reprendre et expliquer les critères qui n'ont pas permis de classer une parcelle située dans ou à proximité d'un hameau déjà constitué : les règles sont reprises en extenso, ce qui ne permet pas de savoir quelles sont les règles qui dans ces cas particuliers ne permettent pas le classement.

Origine R/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	143	Mesnil Roch	anonyme résidant au Hameau des blés, à Tressé, en lotissement de 10 maisons depuis 2018. Suite la construction d'une maison au 10 B Le Bouffais, Tressé, 35720 Mesnil-Roch, une autorisation de passage provisoire sur le terrain des « grandes maisons » et la mise en place d'un mobil home a été permis le temps de la construction jusqu'au 1er juillet 2024. Alors que l'accès à la parcelle à urbaniser doit se faire par le lotissement du « hameau des blés »). Opposés à ce que ce terrain devienne constructible pour pouvoir préserver la tranquillité de leur jardin.	Anonyme	RD-143	Le secteur concerné répondant à la méthodologie de définition de la zone urbaine, le déclassement des parcelles n'est pas envisageable.	La réponse ne paraît pas très intelligible pour le riverain : il serait bon de ne pas employer le terme "déclassement" mais bien plutôt en quoi le classement en secteur inconstructible correspond bien aux critères et règles qui ont permis de le définir.
RD	144	Saint-Thual	anonyme Déposée le mercredi 24 juillet 2024 à 10h11 parcelle section A numéro 172 une surface urbanisable de 7200m2 au niveau du bourg + 6500m2 sur le vieux bourg pour le lotissement le frêche or la surface du lotissement n'est que de 5670m2 : demande à ce que la différence de 828m2 soit reportée au niveau du bourg soit = 7200m2 + 828m2 c'est à dire un total de 8028m2	Anonyme		Cette demande est à l'étude.	La commission demande la rectification au sein de ce Plui si elle s'avère exacte.
RD	145	CCBR	4 bis rue des coutures 35270 COMBOURG pour l'essor des entreprises biomérioux : demande modifications des zonages UA/AUA/UAd pour permettre : - installation et développement d'installations classées - installation de projets de photovoltaïque sur toitures, les ombrières et les trackers solaires	ADAM entreprise Biomérioux		Le règlement du PLUI sera adapté au regard de cette demande. Par ailleurs, les ICPE sont soumises à d'autres autorisations indépendantes de l'application du code de l'urbanisme. Les élus seront réinterrogés sur l'adaptation des règles du PLUI en matière d'implantation de projets photovoltaïques sur toitures, d'ombrières et de trackers solaires en zones UA/AUA et UAAd.	La commission prend acte de cette décision qui s'inscrit complètement dans le développement des équipements permettant de fabriquer sa propre énergie propre.
RD	146	CCBR	Christian ADAM PRÉSIDENT DE L'ARBRE 1 Rue du Lohon 35270 COMBOURG Contribution(s) web même adresse IP: N°145 demande que dans les zonages UA/AUA/UAAd soit préservée: - La possibilité d'installation et développement des installations classées - L'autorisation d'installation pour les projets de photovoltaïque sur toitures, les ombrières et les trackers solaires pour le développement de leurs entreprises et l'attractivité économique du territoire.	ADAM président de l'association L'arbre		Le règlement du PLUI sera adapté au regard de cette demande. Par ailleurs, les ICPE sont soumises à d'autres autorisations indépendantes de l'application du code de l'urbanisme. Les élus seront réinterrogés sur l'adaptation des règles du PLUI en matière d'implantation de projets photovoltaïques sur toitures, d'ombrières et de trackers solaires en zones UA/AUA et UAAd.	La commission prend acte de cette décision qui s'inscrit complètement dans le développement des équipements permettant de fabriquer sa propre énergie propre.
RD	147	Saint Thual	RAVACHE François 16 le Bas Lesnen 35190 SAINT- THUAL parcelles B1289-B 403-B 397-B 1293 au lieu dit le bas Lesnen à Saint thual : une grande partie du jardin a été classé en zone humide. Or ce terrain certes argileux ne correspond pas du tout à la définition des zones humides qui doivent être "des terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau douce salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, et dont, quand la végétation existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année "... selon l'article L 112-1 du code de l'environnement. la mise en place de l'assainissement à nécessité d'importants travaux d'excavation il y a 10 ans. Demande une mise à jour du zonage et à ce que son périmètre passe à plus de 20m de la maison.	RAVACHE	RD-147	La donnée des zones humide est une donnée officielle qui n'est pas modifiable dans le PLUI. Elle provient d'un inventaire de prélocalisation effectué par le Bassin Versant du Lionn.	Il serait intéressant de suggérer au riverain l'adresse du Bassin Versant du Lionn
RD	148	Cardroc	Mairie de Cardroc 4, rue des Tisserands 35190 CARDROC Contribution(s) web même adresse IP: N°50, N°51, N°120	Mairie Cardroc		Cette contribution en contient pas de demande.	RAS
RD	149	Mesnil Roch	REGNAULT Myriam 14 La Rougeolais 35720 MESNIL ROC H Contribution(s) web même adresse IP: N°150 Doléances : Le Village de la Rougeolais, en sortie de bourg, à proximité immédiate de l'échangeur pour St Malo - Dol de Bretagne - le long de la RD doit passer en hameau densifiable car partie au Nord en cours de densification. Étonné de l'absence de "bâtiments susceptibles de changement d'affectation ou de destination" beaucoup d'anciennes écuries, d'anciennes étables - bâtiments en pierre couverts en ardoises, qui servent de débarras aux anciens exploitants agricoles alors que ces bâtiments pourraient être rénovés en habitation, sinon ils tomberont en ruine car les exploitants agricoles n'y investiront pas d'argent pour réhabiliter des annexes de stockage. Demande de changement de destination pour réhabilitation : - pour 1 ancienne étable située sur parcelle B346 - pour 1 ancienne écurie située sur parcelle A1480 - pour 1 ancienne étable située sur parcelle A392 (partielle). Incompréhension car une maison des années 80 est repérée comme un bâti patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.	REGNAULT	RD-149	Les changements de destination et hameaux répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission demande à ce que les changements de destination dans les hameaux soient réinterrogés quant à la méthode définie au sein de ce Plui.
R5-Dingé	15	Bonnemain	Mme MURIE Jean-Paul 2 rue de l'ombe commune de Bonnemain demande que la parcelle AB22 redevienne constructible en reprenant le périmètre du PLU actuel.	MURIE		La parcelle AB22 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente
R3-CCBR	15	La Chapelle aux Filz méens	Parcelle B1392 - lieu dit BOULLON (5000m²) classé en A au projet du PLUI Désire scinder son terrain en deux. Demande un changement de zonage en terrain constructible. Parcelle B867 (1025 m²) à TREFUMEL l'ancien verger était constructible demande changement e zonage. Propriétaire de l'étang de Bouillon classée en zone verte boisée, demande à pouvoir construire un chalet.	HOMO		Les parcelles B1392, B867 et les abords de l'étang de Bouillon ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI ; pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	Bien que située en continuité de la zone urbaine, elle n'a pas été choisie comme secteur de projet classé en AU. Il serait plus transparent d'expliquer au riverain quels ont été les critères qui ne répondaient pas à cette demande.
R8-Combours	15	Combours	Courrier adressé à de Mme le Maire de Hédé-Bazouges signalant plusieurs erreurs matérielles et quelques incohérences.	Anonyme	R8-15		Ce courrier est hors du champ d'application de l'enquête
R7-Tinténac	15	Hédé Bazouges	Le plan d'aménagement de la ZAC créée en 2012 avec 1 dossier de réalisation approuvé n'a pas été intégré au PLUI. Les zonages ne correspondent pas, les périmètres sont faux, les règles ne correspondent plus au cahier des charges de cession des terrains Contribution par mail déjà transmise ??	MEZANGE CORDON	R7-15	Ces erreurs matérielles et incohérences seront corrigées, et notamment le tracé de la ZAC et le zonage associé.	La Commission demande à ce que "ces erreurs matérielles et incohérences", le tracé de la ZAC et le zonage associé "soient corrigées au sein de ce Plui car elles empêchent la progression de la mise en œuvre de la ZAC et compromettrait son bilan final.
R2-La Bassaine	15	Québricac	Parcelle B320 classée à tort en zone inondable. Erreur déjà signalée en 2020 Demande que les constructions à usage d'habitation soient possibles	FOURREZ	R2-15	La parcelle n'est pas classée en zone inondable mais un plan d'eau et une zone humide y sont recensés. La parcelle B320 n'est éligible ni à la zone urbaine, ni à la zone à urbaniser.	la commission estime que la réponse faite ne donne pas les critères qui empêchent l'affectation en zone d'habitat.

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	150	Mesnil Roc'h	REGNAULT Myriam 14 La Rougeleais 35270 MESNIL ROC H Contribution(s) web même adresse IP: N°149 Doublon avec la 149	REGNAULT	RD-150	Les changements de destination et hameaux répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission demande à ce que les changements de destination dans les hameaux soient réinterrogés quant à la méthode définie au sein de ce PLUI.
RD	151	CCBR	Il est indiqué dans le règlement écrit du PLUI que le changement de destination pour les logements est possible seulement pour les constructions repérées au règlement graphique. Cependant, de ce que j'ai exploré pour le moment, vraiment très peu de bâtiments existants sont ainsi repérés. Il existe pourtant beaucoup d'anciennes bâtisses en pierre et ou terre considérées comme agricoles mais aujourd'hui sans réels usages qui pourraient être valorisées par des projets d'habitations au lieu de doucement disparaître.	MILLET	RD-151	Les changements de destination sont autorisés dans les zones urbaines, ils ne doivent faire l'objet d'un repérage que s'ils sont situés dans les zones A ou N (conformément au code de l'urbanisme). Ces derniers sont repérés dans le règlement graphique s'ils répondent aux critères définis selon la méthode choisie par la communauté de communes (méthode qui s'appuyait entre autres sur les critères habituels de la CDPENAF).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	152	Bonnemain	Même demande que R6-04 mais présenté par cabinet d'avocats	BEDEL	RD-152	La commune est consultée pour l'analyse.	La commission d'enquête prend acte que la commune est consultée pour analyse, et estime, qu'au regard de l'importance de ce projet, les propriétaires concernés soient consultés sur le programme et le périmètre de cette OAP.
RD	153	Lanrigan	Informe la commission d'enquête d'un prochain dépôt de demande d'Autorisation Environnementale au titre des ICPE sur la commune et constate plusieurs incohérences : Dans la rédaction de l'article relatif aux zones humides, dans le règlement écrit pour les zones N, dans le classement des EBC et certaines Haies.	LANRIGAN dans l'event	RD-153	1- Sur l'incohérence dans la rédaction de l'article du règlement écrit relatif aux zones humides. la commune est interrogée. 2- Sur l'incohérence dans la rédaction du règlement écrit des zones N La référence à la législation ICPE est supprimée car elle ne relève pas du champ du code de l'urbanisme et s'applique de fait. 3- Sur le classement des haies, la commune est interrogée.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune est interrogée sur ces incohérences
RD	154	CCBR	Demande une clarification sur le Règlement écrit qui précise, en zone A : « Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. (...) Les infrastructures de plus grandes ampleurs devront prioritairement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, et les carrières en fin d'exploitation. ».	VENEL	RD-154	La rédaction de cette règle du PLUI sera réexaminée avec les élus.	Cette observation soulève la question du cadre réglementaire de l'implantation en zone agricole de hangars porteurs de panneaux photovoltaïques en toiture au bénéfice de sociétés productrices d'électricité pétitionnaires des permis de construire correspondants (la société apeXenergy dans le cas présent comme l'a montré la visite sur le terrain). Projet d'énergie renouvelable consommateur de terres agricoles ou construction d'une installation nécessaire à l'activité agricole? Les règles du jeu demandant à être précisées.
RD	155	Québriac	N'acceptent pas de ne pas pouvoir décider par eux-mêmes du devenir de leur propriété. (Parcelle AH 295 UE 0221 et 0049)	HARDY	RD-155	Cette observation n'appelle aucune remarque de la part de la collectivité.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	156	Cuguen	Contribution déposée par mail à 13h31 le 25 juillet 2024 Entreprise de maraichage biologique créée en 2024 sur une surface totale de 10 ha. Demande à pouvoir vivre sur place et restaurer un bâtiment existant en habitation sur la parcelle WA 27 lieu dit le LABOURAIS	SAULLAY	RD-156	L'installation des chalets concerne une activité agritouristique dont la réalisation nécessite la création d'un STECAL/ L'identification des STECAL a été réalisée selon une méthode répondant à des critères objectifs : - une activité déjà existante, - la présentation d'un projet concret, - une défense incendie suffisante, - une capacité des réseaux suffisantes, - une absence de potentiels conflits d'usage, - une localisation en dehors des secteurs de risque. Dans la situation du requérant, la première condition tenant à une activité préexistante n'est pas remplie ce qui ne permet pas d'aboutir à la création d'un STECAL N Concernant la restauration du bâtiment existant en habitation, sa réalisation est possible si elle respecte les conditions cumulatives suivantes : Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes : - le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, - le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, - le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, - la surface de plancher du logement n'exécède pas 150 m².	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	157	Tinténiac	Demande de bien vouloir exclure la parcelle Tinténiac B1110 du projet « La Croix Sifflet », afin de pouvoir ultérieurement développer le pôle médical.	MAZURIER	RD-157	La parcelle B1110 est classée UeA et n'est pas incluse dans le secteur de projet "La Croix Sifflet", où sont autorisés les constructions à destination de "Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale", ou encore les extensions des "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Pour plus de précisions, il faudra se référer au règlement écrit du PLUI.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note au regard du plan de composition que la parcelle B110 n'est pas incluse dans le secteur de projet "La Croix Sifflet" il restera à vérifier et permettre l'extension du centre médical si besoin.
RD	158	Tréméheuc	Demande de changement de destination pour une ancienne grange située au 12 la Bellonais en Tréméheuc sur la parcelle 415 pour pouvoir la transformer en logement.	NIVOLE	RD-158	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	159	Mesnil Roc'h	Demande de revoir la délimitation de la zone urbaine UeA pour la décaler à l'Est de notre parcelle. Cela décalerait la zone urbaine d'environ 9 mètres à l'Est, suite à la construction d'une véranda en 2021 sur la parcelle C1476 (St Pierre de Plesguen).	SINAN	RD-159	La commune est interrogée sur ce projet.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune est interrogée sur le sujet
R8-Combours	16	Combours	Demande à pouvoir bénéficier d'un zonage spécifique pour le stockage du bois et plus particulièrement dans le cycle de transformation des bois locaux feuillus en zone A et N	Entreprise RAHUELBOIS		Cette demande est à l'étude.	La commission attire l'attention de la CCBR sur cette demande qui paraît pertinente. Cette entreprise souhaite optimiser la transformation des bois locaux feuillus et demande de pouvoir bénéficier de zones de stockage en zone N et A
R3-CCBR	16	Plesder	Habitent sur place -anciens exploitants agricole en retraite-n'exploitent plus-bâtiment dans la cour en bon état patrimonial : souhaitent transformer en gîtes : gros travaux maison répertoriée sur patrimoine bzh comme datée de 1760 gravé dans la pierre	LEROY	R3-16	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission demande à ce que les changements de destination dans les hameaux soient réinterrogés quant à la méthode définie au sein de ce PLUI.
R2-La Baussaine	16	Saint-Dominec	Contestent le classement en zone naturelle de leurs parcelles situées rue de Chateaubriand et demandent un classement en zone constructible22/07/2024 Souhaitent connaître la raison d'un tel classement y compris celui de la localisation de la ZH. Une activité agricole sera compliquée sur ces terrains, un état de friche déjà existant à côté.	LIMOU		Les parcelles AC327 et AC 17 sont situées en zone N car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI: pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m max de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). La parcelle AC 327 est constituée d'un boisement identifié comme élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La parcelle AC17 est constituée d'une zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La donnée des zones humides est une donnée officielle qui n'est pas modifiable dans le PLUI. Elle provient d'un inventaire de prélocalisation effectué par les 4 SAGE couvrant le territoire.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
R7-Tinténiac	16	Saint-Dominec	Demande la suppression de l'emplacement réservé situé sur la parcelle A153 au n° 7 rue du Vieux Moulin et demande de retrait de cette parcelle du secteur d'OAP "Centre Bourg Ouest"	DELACROIX		La commune est interrogée.	La commission d'enquête note que la demande est renvoyée vers la commune pour analyse

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	160	Mesnil Roch	L'impact sur les éléments naturels (zones humides, boisements, chauve-souris) et la question d'autres alternatives est à prendre en compte à la fois par de la identification des zones d'activités existantes et l'utilisation de friches comme par exemple sur l'ancienne aire de repos à proximité de terrains d'activités concernant l'impact du projet de zone d'activités au Sud de l'agglomération de St Pierre de Plesguen (Mesnil Roch).	FORVILLE	RD1-60	La commune est interrogée.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune est interrogée sur ce sujet
RD	161	Combourg	L'observation concerne la commune de Combourg et porte : - sur les chemins de Randonnée, pistes cyclables et valorisation du patrimoine de Combourg - sur la non protection par le PLUI du corridor écologique n°16 - sur les modalités de la concertation jugée "cadennasée" Le déposant indique, qu'habitant près du Lion et du captage de la Gentlière à Combourg, il ne souhaite pas d'installation et d'épandage dans son secteur afin d'éviter de polluer l'eau par les nappes phréatiques NDRL : les points mis en avant font l'objet pour tout ou partie d'autres contributions déjà recueillies.	LOUET	RD-161	Ces demandes sont encore à l'étude. Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17,28,30,32,35,36,38,40,42, 43,44,52,59,62, 66,67,68,69,74,79,81,85,90,93,97,98,108,113,135, 137,138,140, 161,162,163,164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	162	Combourg	Constat est fait de la non prise en compte du corridor écologique n°16 dans le PLUI en référence avec l'objectif 86 du SCoT. Le déposant exprime son opposition à la méthanisation zone Nord Est de Combourg (pollution, utilisation des terres agricoles, utilisation de la rare ressource en eau, pollution par le digestat des nappes phréatiques. L'observation évoque également un taux de mortalité par maladie respiratoire plus élevé en Bretagne Romantique qu'en France. NB : certains points mis en avant font l'objet pour tout ou partie d'autres contributions déjà recueillies.	ROUSSIN	RD-162	Ces demandes sont encore à l'étude. Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	Les observations RD15, 16, 17,28,30,32,35,36,38,40,42, 43,44,52,59,62, 66,67,68,69,74,79,81,85,90,93,97,98,108,113,135, 137,138,140, 161,162,163,164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.
RD	163	Combourg	L'observation concerne la commune de Combourg et porte : - sur la non protection par le PLUI du corridor écologique n°15, - sur l'opposition du déposant au développement de la méthanisation près de chez lui, - et sur une évaluation favorable des panneaux photovoltaïques et surtout des trackers. NB : les points mis en avant font l'objet pour tout ou partie d'autres contributions déjà recueillies.	BRUNEAU	RD-163	Ces demandes sont encore à l'étude. Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°15 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. Le sujet de la méthanisation sera abordé lors prochain échange entre les élus, et des propositions d'évolutions du règlement y seront abordées.	Les observations RD15, 16, 17,28,30,32,35,36,38,40,42, 43,44,52,59,62, 66,67,68,69,74,79,81,85,90,93,97,98,108,113,135, 137,138,140, 161,162,163,164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Combourg" (RD167 et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	164	Coumbourg	<p>La contribution constate la non prise en compte du corridor écologique n°16 dans le règlement graphique. Elle rappelle les exigences du SCoT concernant sa déclinaison la parcelle dans le PLUI. Le déposant souhaite un aménagement de piste cyclable entre Coumbourg et la haute Boissière ainsi qu'entre Coumbourg et le pont St Martin.</p> <p>Il indique "ne pas comprendre le classement de la parcelle cadastré EOI 27 zone agricole" car "celle-ci est parfaitement intégrée en zone urbaine, en bordure des Rue Beausoleil et Rue Beauséjour, et dont seulement une partie est redevenue urbanisable au PLUI."</p> <p>Le déposant est opposé au développement de la méthanisation près de chez lui et indique être en faveur des panneaux photovoltaïques et surtout des trackers en zone agricole sans restriction.</p> <p>Il précise que le groupe citoyen était contrôlé et n'a pas permis de s'exprimer</p> <p>NB : les points mis en avant font l'objet pour tout ou partie d'autres contributions déjà recueillies.</p>	FRIGOU	RD165	<p>1- Le corridor écologique</p> <p>Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Trémeheuc notamment.</p> <p>Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor</p> <p>2- Aménagement cyclable via un ER entre Coumbourg et la Haute Boissière et le Pont Saint Martin : voir avec la commune</p> <p>3- La parcelle EOI27 est éligible à la zone urbaine sur sa partie construite et premiers abords mais cela ne rend pas éligible l'enclave en profondeur. Les parcelles habitées au nord et à l'ouest sont en zone U jusqu'à la limite parcellaire qui, comme la méthodologie le définit, fixe la fin de l'urbanisation (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).</p> <p>4- L'encadrement des méthaniseurs sera prochainement abordé avec les élus.</p> <p>5- Le PLUI autorise l'installation des panneaux solaires en toitures pour les particuliers et agriculteurs. Concernant les trackers solaires, des propositions d'évolution seront soumises aux élus.</p> <p>7- La CCBR ne partage pas la remarque concernant les groupes citoyens. Ils ont été un succès puisqu'ils ont permis 90 participants. Pour une participation de tous. Les groupes citoyens ont été limités à 30 personnes. Les échanges ont permis aux citoyens de partager leurs regards sur les sujets des orientations en soulignant l'importance de certaines, de localiser les lieux où il faut agir en priorité sur le territoire et de proposer des idées concrètes pour aménager le territoire. Ces échanges ont directement servis à l'élaboration du projet.</p>	<p>Les observations RD15, 16, 17, 28, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 69, 74, 79, 81, 85, 90, 93, 97, 98, 108, 113, 135, 137, 138, 140, 161, 162, 163, 164, R3-02 et R1-04 abordent des sujets qui se recoupent partiellement ou totalement selon les cas. Ils sont pour la plupart repris dans la contribution du collectif "Bien vivre à Coumbourg" (RD167) et son doublon RD168). Voir RD167 et pour le Corridor 16 la synthèse figurant dans le rapport d'enquête sur le thème de la trame verte et bleue.</p> <p>Au-delà une explication est donnée concernant la constructibilité demandée pour une parcelle.</p>
RD	165	Cardroc	<p>Dans le PLU de Cardroc les zones U sont soumises au droit de préemption urbain. La commune souhaite que toute la zone UCB soit soumise au droit de préemption urbain dans le cadre du PLUI. (erreur matérielle dans le cadre de l'étude du PLUI).</p>	Mairie CARDROC	RD165	<p>En parallèle de l'élaboration du PLUI, un travail est engagé avec les communes pour revoir les périmètres DPU.</p>	<p>Pas de commentaires</p>
RD	166	Tinténiac	<p>Cette contribution indique reprendre 3 réclamations déjà déposées le 22 juillet lors de la permanence d'enquête à La Baussaine concernant des biens situés sur la commune de Tinténiac :</p> <p>1- demande que le fond de la parcelle Section B n° 620 dispose d'un accès (avec voirie – réseaux), dans sa partie sud, avec sortie sur la future zone à urbaniser dite de la Croix Sifflet (opération déjà programmée) afin de densifier la construction.</p> <p>2- demande d'un changement d'affectation d'une partie de longère en vue d'une rénovation future pour usage d'habitation située section C-1073</p> <p>3- demande d'un changement d'affectation en vue d'une rénovation future avec extension pour usage d'habitation d'une dépendance isolée également située sur la parcelle C1073</p> <p>Des photos des biens sont fournies.</p>	DESMARES	RD166	<p>1- La proposition est à l'étude et sera analysée avec la commune</p> <p>2 et 3- Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.</p>	<p>Voir RD-11 et R3-12</p>
RD	167	Coumbourg	<p>Le collectif auteur de la contribution regroupe environ 250 personnes résidant au Nord Est de Coumbourg. Cette contribution comporte 22 pages. Elle aborde les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - déroulement de la concertation, - absence du corridor écologique n°16 dans le règlement graphique du projet de PLUI avec mention de l'exigence de déclinaison à la parcelle figurant dans l'objectif 86 du SCoT du Pays de Saint-Malo. Référence est également faite au courrier du 6 septembre 2022 du sous-préfet qui confirme "la mise en cohérence de l'ODAP de Coumbourg et le règlement du plu lors du PLUI en cours", - opposition du collectif à la méthanisation dans son secteur géographique proche du Linon et du captage de la Gentrière (pollution de l'eau, du sol et de l'air, risque de maladies respiratoires). - prise de position favorable aux trackers en zone agricole - constat du faible nombre de sentiers de randonnée sur la commune de Coumbourg, - demande de pistes cyclables entre Coumbourg et la haute Boissière et Coumbourg et le pont St Martin, - signalement des difficultés de l'AMAP à trouver un terrain pour distribuer ses produits, - demande de réintégration de la parcelle cadastrée EOI 27 en sortie de Coumbourg zone de la gare en zone urbaine (Bel Air) car elle jugée " parfaitement intégrée en zone urbaine, en bordure des Rue Beausoleil et Rue Beauséjour", - Constat qu'aucun état des lieux n'a été fait pour recenser les anciens bâtiments agricoles pour faire des futurs logements 	Bien Vivre Coumbourg	RD-167	<p>1- le bilan de la concertation dressé au moment de l'arrêt du projet faisait partie du dossier d'enquête publique. Elle a été mise en œuvre depuis le lancement de la procédure par de nombreux moyens : site internet dédié, 2 réunions publiques en phase diagnostic, 3 réunions publiques en phase réglementaire, de nombreuses informations dans la presse, une exposition itinérante dans toutes les communes, des vidéos de présentation, des livrets aux habitants, la tenue des groupes citoyens, et les registres de concertation et les possibles contributions par mail qui ont permis de recueillir près de 120 observations.</p> <p>2- Corridor écologique 16 :</p> <p>Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation-justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Trémeheuc notamment.</p> <p>Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor</p> <p>2- Aménagement cyclable via un ER entre Coumbourg et la Haute Boissière et le Pont Saint Martin : voir avec la commune</p> <p>3- La parcelle EOI27 est éligible à la zone urbaine sur sa partie construite et premiers abords mais cela ne rend pas éligible l'enclave en profondeur. Les parcelles habitées au nord et à l'ouest sont en zone U jusqu'à la limite parcellaire qui, comme la méthodologie le définit, fixe la fin de l'urbanisation (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).</p> <p>4- L'encadrement des méthaniseurs sera prochainement abordé avec les élus.</p> <p>5- Le PLUI autorise l'installation des panneaux solaires en toitures pour les particuliers et agriculteurs. Concernant les trackers solaires, il n'est pas souhaité retirer la restriction de distance car ils peuvent être considérés comme impactant en termes d'intégration paysagère pour les particuliers. De la même façon, comme tout bâtiment ou installation, ils ne doivent pas être constructifs de manière agricole.</p>	<p>La commission prend note des réponses apportées par la CCBR aux observations du collectif "bien vivre à Coumbourg" et en particulier les perspectives annoncées de l'étude d'un encadrement pour les méthaniseurs.</p> <p>Le sujet du corridor écologique n°16 est analysé par la commission dans le spécifique TVB figurant dans le rapport d'enquête. Au-delà les indications fournies pour l'installation des trackers solaires ne semblent pas, sauf erreur de la commission, correspondre aux préoccupations exprimées dans les observations. Le sujet n'est-il pas plutôt celui de l'installation de trackers solaires chez des particuliers?</p> <p>La réponse n'est pas satisfaisante non plus sur le recensement des bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination pour du logement. L'état correspondant figurant au projet de PLUI recense bien 66 bâtiments pour l'ensemble du territoire de la CCBR mais ils proviennent seulement de 15 communes sur les 25. Si c'est la commune de Coumbourg qui en recense le plus (19), son PLU actuel en désigne 37. La commission constate que, dans la moitié environ des communes, aucun bâtiment n'est inscrit à l'Atlas ou seulement quelques-uns.</p>

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	168	Combourg	Contribution en doublon avec RD167	Bien Vivre Combourg	RD-168	1- le bilan de la concertation dressé au moment de l'arrêt du projet faisait partie du dossier d'enquête publique. Elle a été mise en œuvre depuis le lancement de la procédure par de nombreux moyens : site internet dédié, 2 réunions publiques en phase diagnostic, 3 réunions publiques en phase réglementaire, de nombreuses informations dans la presse, une exposition itinérante dans toutes les communes, des vidéos de présentation, des livrets aux habitants, la tenue des groupes citoyens, et les registres de concertation et les possibles contributions par mail qui ont permis de recueillir près de 120 observations. 2- Corridor écologique 16 : Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le ScoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. Le trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une prélocalisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédefini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédefini par le SRCE, au niveau de la commune de Trémeheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor 2 - Aménagement cyclable via un ER entre Combourg et la Haute Boissière et le Pont Saint Martin : voir avec la commune 3- La parcelle EO127 est éligible à la zone urbaine sur sa partie construite et premiers abords mais cela ne rend pas éligible l'enclave en profondeur. Les parcelles habitées au nord et à l'ouest sont en zone U jusqu'à la limite parcellaire qui, comme la méthodologie le définit, fixe la fin de l'urbanisation (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). 4- L'encadrement des méthaneurs sera prochainement abordé avec les élus. 5 - Le PLUI autorise l'installation des panneaux solaires en toitures pour les particuliers et agriculteurs. Concernant les trackers solaires, il n'est pas souhaité retirer la restriction de distance car ils peuvent être considérés comme impactant en termes d'intégration paysagère pour les particuliers. De la même façon, comme tout bâtiment ou installation, ils ne doivent pas être constructifs de manière permanente.	voir RD167
RD	169	Combourg	Rectification de la contribution 161. Le terme méthaniseur est ajouté dans la phrase "je ne souhaite pas d'installation de méthaniseur et d'épandage de digestat dans mon secteur afin d'éviter..."	LOUET	RD-169	Le sujet de la méthanisation sera abordé lors prochain échange entre les élus, et des propositions d'évolutions du règlement y seront abordées.	voir RD 161
R2-La Baussaine	17	Saint-Domineuc	S'étonnent que leurs parcelle situées 5 rue de Chateaubriand soient classées en zone jardinée alors que beaucoup d'autres jardins sont devenus constructibles	LIMOU		Une clarification du classement en zone UJ est opérée pour l'approbation du PLUI. Le zonage UJ est maintenu principalement pour les secteurs répondant à un des trois critères : - Caractère public des espaces, - Qualité et densité de la végétation - Intérêt de préserver une unité foncière sur laquelle existe un bâtiment patrimoniale. Le secteur ne répondant à aucun de ces trois critères, le reclassement en zone UCa sera réalisé.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que le reclassement en zone UCa sera réalisé
R3-CCBR	17	Tinténac	A déjà déposé un courrier pour demander le passage en zone constructible. Dépose un second courrier car sur la parcelle B310, une maison neuve à déjà été construite et demande à construire une maison neuve sur la parcelle B324.	BLOUTIN	R3-17	La demande semble concerner les parcelles B224 et B309. Le choix de la collectivité ne s'est pas porté sur ces 2 parcelles pour la définition des secteurs de projets (zones à urbaniser). Quant à la parcelle ZC9, elle a fait l'objet d'un classement en zone urbaine notamment car une construction y était déjà existante et cela répondait à la méthodologie de définition des zones urbaines du PLUI (voir pages 245 et suivantes du rapport de présentation - justification des choix).	La commission souhaiterait que la différence entre la parcelle B224 et ZC9 en terme de classement en zone constructible soit analysée et fournie au riverain dans cette comparaison précise qui est ici mise en avant.
R5-Dingé	17	Dingé	Refuse l'emplacement réservé RD D105 sur sa parcelle	BELLAMY	R5-17	La commune est consultée pour avis dans le cadre de l'analyse.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune est consultée sur cette observation.
R7-Tinténac	17	Tinténac	Souhaite que la parcelle 88 CR23 dit des Rotouers soit complètement constructible car vierge de tout bâti, aujourd'hui située entre 2 maisons et avec 2 maison neuves en face. La parcelle est viabilisée. Souhaite créer plusieurs lots.	VIGNER	R7-17	La parcelle D88 au lieu dit les Rotouers est située en zone UH1 (hameaux constructible), elle est donc constructible.	Bien que située en continuité de la zone urbaine, elle n'a pas été choisie comme secteur de projet classée en AU.
RD	170	Saint-Brieuc-Des-Ifs	Signalent de l'absence de représentation d'une portion du territoire de la commune sur le règlement graphique de Saint Brieuc des Ifs.	MENAN	RD-170	Il y a en effet une erreur de délimitation, une petite partie au sud n'était visible qu'en transparence: cette erreur sera à corriger.	observation prise en compte
RD	171	CCBR	anonyme même adresse IP: N°88 Contribution liée 88 Modifications demandées du règlement du PLUI : prévoir: Dans les zones N (Naturelles) et A (Agricoles) : 1. la création de zones de stockage de bois morts 2. un séchage sur site plutôt qu'un séchage industriel pour 30 % de rendement énergétique en +. 3. En zones A ou N un stockage des bois pour la filière industrielle (scieries, entreprises de bois de chauffage...) 4. une imperméabilisation possible pour des zones de circulation (entretien des espaces, coupe feu)	Anonyme		Ces sujets seront réexaminés.	la commission juge imprécise cette réponse et demande à ce que ces sujets soient bien réexaminés et portés dans ce PLUI.
RD	172	Combourg	Joakim Rahuel 86 Av. de la Libération 35270 Combourg Contribution(s) web même adresse IP: N°173, N°174 Modifications règlement du PLUI : doublon de la 171	RAHUEL		Cette demande est à l'étude.	la commission juge imprécise cette réponse et demande à ce que ces sujets soient bien réexaminés et portés dans ce PLUI.
RD	173	CCBR	Contribution(s) web même adresse IP: N°172, N°174	Anonyme		Cette demande est pertinente et à l'étude	la commission demande à ce que ces sujets soient bien réexaminés et portés dans ce PLUI.
RD	174	CCBR	anonyme de La Chapelle aux Fitzmèens Contribution(s) web même adresse IP: N°172, N°173 En zonage NA1 article NA3 le règlement évoque l'aspect extérieur des constructions en citant des habitations, dont notamment les locaux de son entreprise. exprime que les règles de toiture ne correspondent pas à la typologie d'un bâtiment d'entreprise.	Anonyme		Le règlement écrit sera ajusté.	la commission demande à ce que ces sujets soient bien réexaminés et portés dans ce PLUI.
RD	175	Dingé	Loïc Briand - Dingé - parcelle K123, 8 rue de l'Île à Dingé 10,70 ares : demande le passage en zonage constructible. héritée en Janvier 2024 classée en Zone naturelle. Ce classement n'est plus à jour en 2024, a un projet immobilier sur cette parcelle; Complètement raccordée aux réseaux et desservie, elle est entourée d'habitations, son classement est incompréhensible et non adapté au contexte : densification & comblement des dents creuses. Demande de cohérence cf. article du dernier magazine communautaire. Mme SACHET Sylvie, propriétaire de la parcelle K124 souhaiterait également que sa parcelle devienne constructible pour densifier cette partie du Bourg de Dingé, proche des commerces.	BRIAND		La parcelle K123 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Bien que située en continuité de la zone urbaine, elle n'a pas été choisie comme secteur de projet classée en AU.	"Bien que située en continuité de la zone urbaine, elle n'a pas été choisie comme secteur de projet classée en AU."

Origine R'/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	176	Dingé	Consorts Bouin & Trotobas Patricia : La lande Gautier à Dingé demandée à ce que la parcelle 000K 14 -35 440 reste constructible. Signale que plusieurs parcelles de Dingé sont devenues aussi inconstructibles car : -La grande Gardette D 453 -Le bourg K 155	BOUIN		La parcelle K14 est dans sa majeure partie située en zone AU donc est constructible. Le découpage tel qu'il est prévu permet d'obtenir un aménagement du secteur cohérent favorisant la proximité avec le centre urbain et facilitant les connexions avec le reste de l'enveloppe urbaine. Les parcelles D453 et K155 ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Bien que située en continuité de la zone urbaine, la parcelle D453 n'a pas été choisie comme secteur de projet classée en AU.	La commission considère que si on énonce des critères à remplir, il ne peut alors s'agir d'un choix arbitraire. Les choix doivent émaner du respect d'un règlement et être explicites. Ainsi les critères qui ne permettent pas le classement doivent être exprimés avec précision.
RD	177	Saint Thual	Mme BEDOUIN C. 11 rue du commandant Le Connaît 22000 SAINT BRIEUC ST BRIEUC des Ifs, Les Ifs et St THUAL. Commune de SAINT THUAL - parcelles concernées : 1/ A 1709 et 1710 (BEDOUIN C) échangés par A 1712 (COMMUNE) acte en cours 2/ A 169 construction en zone naturelle, un lotissement -10 lots y est-il bien prévu ? Propriétaire indivis écartée du bornage contradictoire des parcelles A167, A. 168 et suivantes et des fermages des parcelles A479, A480 et A481 Un échange avait d'ailleurs eu lieu à ce sujet à la CCBR. 3/ A 148 et A 1031 ancienne scierie: des structures y ont été gîte en zone naturelle : Par qui y ont-ils été autorisés ?	BEDOUIN		1/ Cet acte administratif ou notarié ne semble pas concerner le projet de PLUI 2/ Ce lotissement a été autorisé car conforme à la carte communale de Saint Thual 3/ Cette demande ne semble pas concerner l'élaboration du PLUI. Ces parcelles ont été classées en zone naturelle car répondant aux critères d'identification détaillées en page 272 et suivantes de la justification des choix (rapport de présentation). La commune a été sollicitée pour analyse et réponse à l'ensemble de ces demandes.	La commission souhaite qu'une réponse précise soit apportée.
RD	178	Québricac	Madame BOYER 7, Le Grand Bois 35190 Québricac Parcelle E832 Québricac demande à passer en zone constructible. 1580m ² situé à La Crapaudière, au cœur du hameau Le Grand Bois, pas exploitable: incohérent qu'il devienne constructible alors que desservi par tous les réseaux et entouré d'habitations: terrain viabilisé prêt à être construit. Situation très proche du bourg de Québricac & de la route de Rennes-St Malo,	BOYER	RD-178	Le hameau du Grand Bois n'a pas été retenu comme constructible dans le projet de PLUI. Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m ² , structure par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun).	La commission prend acte de cette décision
R3-CCBR	18	Bonnemain	Terrain nu provenant d'une parcelle constructible qui a été divisée , prévoyant de le vendre en terrain à bâtir pour 6 maisons. Parcelle C1121 Même demande pour parcelle C1006 à côté de l'usine DELTA	RUPELLAN		Les parcelles ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission souhaite que la réponse ne soit pas généraliste mais cible seulement sur le(s) critère(s) qui ne sont pas respectés
R5-Dingé	18	Dingé	Mme Le Maire de la commune dépose une contribution relative à 4 demandes changement de destination : M. Mme PAPAL H843 et S83 M. FRANCIS et Mme BRIAND parcelle G1393 Indivision HORVAIS parcelle A892 Parcelle sous le n° CD DI 03 3 observations sur l'Atlas du Bâti remarquable Une observation sur une demande de changement de zonage 1 courrier de Monsieur COTTIN pour une demande de changement d'affectation sur parcelles D350/351/183	Mairie DINGE	R5-18	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et précise qu'une appréciation a été développée dans le chapitre 7-1 des conclusions
R2-La Baussaine	18	CCBR	Dépose une contribution de propositions de rédaction portant sur : Règlement écrit et cahier relatif aux zones A	NAUT	R2-18	Cette demande est à l'étude	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que cette demande est à l'étude Les propositions méritent d'être examinées avec attention et portent sur différents points réglementaires : Restauration des bâtiments, notion de local accessoire, zones humides, changement de destination, clôture, emprises.
R7-Tinténac	18	Tinténac	Demande de renseignements sur la valeur de biens situés au lieudit La Vignette à Tinténac.	PEDRON	R7-18	La demande semble porter sur la constructibilité des parcelles ZR34 et ZR44, classées dans le PLUI en zone agricole. Pour être classée en zone constructible, une parcelle doit être éligible à la zone urbaine (déjà bâti, dans le bourg), ou en zone dite "à urbaniser" (AU). Les secteurs AU étant limités en surface, ceux-ci ont été positionnés en continuité des bourgs existants. Des parcelles isolées en milieu agricole ne peuvent être classées en zone constructible, seul des "changement de destination" peuvent être identifiés lorsque des constructions agricoles ont vocation à devenir des logements (s'ils répondent à l'ensemble des critères retenus dans le PLUI).	pas de commentaires
R5-Dingé	19	Dingé	Lieudit La BOUDERIE Souhaiterait que les anciens bâtiments agricoles changent de destination pour un usage d'habitation (parcelles D350, D351 et D183)	COTTIN	R5-19	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse et vérifier la distance au bâtiment agricole.	La commission demande à ce que les changements de destination dans les hameaux soient réinterrogés quant à la méthode définie au sein de ce PLUI.
R3-CCBR	19	Saint-Dominec	Les déposants s'interrogent sur ce qu'il est possible de faire de la parcelle ZA11 de 2ha20 classée en zone agricole : vente pour constructions ou aménagement urbain ? Maintien d'une activité agricole avec implantation de panneaux photovoltaïques ? Plantation d'espèces à croissance rapide pour transformation en bois d'œuvre ?	DENUAL		La parcelle ZA11 étant en zone agricole, il n'est donc pas possible d'y construire d'habitat ou de bâtiment d'activité. En revanche l'implantation d'un bâtiment agricole est envisageable, la culture de la parcelle est possible tout comme l'éventuelle implantation de panneaux photovoltaïques sous réserve de s'inscrire dans la définition de l'agriculturalisme	pas de commentaires
R3-CCBR	20	Hédé Bazouges	Contribution en lien avec RD77	ROULLE MAFFEIS	R3-20	Cette demande est à l'étude avec la commune. La réalisation du projet envisagé nécessite de préserver l'emplacement réservé (Aménagement de l'espace public via un cheminement doux et un parc public et agrandissement de la cantine) qui n'oblige pas la vente du foncier mais précise la volonté d'acquisition de la commune lors d'une vente.	La Commission a reçu la riveraine. Le fait que la réalisation du projet ne pourra se faire que lors d'une vente ne semble pas avoir convaincu la riveraine qui craint une expropriation. Le projet concerne la mise en place d'un cheminement entre l'école et la cantine alors que celui-ci a été aménagé récemment le long du cheminement pris par les enfants.
R3-CCBR	21	Comboulog	Demande d'une plus grande flexibilité du règlement pour la rénovation de bâti ancien en campagne compte tenu de l'intérêt écologique de ce type d'habitat. Le bien concerné est situé au 8 Les Rochers Monniers à Comboulog.	EMANUEL		Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. Les critères retenus par les élus sont majoritairement basés sur ceux de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui formule des avis conformes sur ce type de demandes.	La commission d'enquête s'étonne que la CCBR mentionne comme fondement de ses critères ceux retenus par la CDPENAF pour délivrer ses avis conformes. En effet ces avis conformes sont instruits à partir des demandes autorisations d'urbanisme (permis de construire ou déclaration) dont les dossiers peuvent inclure des dispositions nouvelles susceptibles de satisfaire les critères de la CDPENAF.
R3-CCBR	22	La Chapelle aux Fitzméens	Propriétaire des parcelles B1077 et B1078 sur la Chapelle aux FITZMEENS Attirent l'attention sur le fait que plusieurs maisons d'un projet de lotissement seront construites sous les haies de grands chênes, Déjà signalé en Mairie - Demandant à être déchargé de toute responsabilité,	MAILLARD Sylvie	R3-22	L'OAP "Le Clos des Chênes" identifie les haies, concernées par la remarque, comme étant à conserver en limite du site. Cela garantit leur protection dans le cadre de l'aménagement du secteur. Une erreur matérielle s'est toutefois glissée dans la légende de l'OAP (haie à conserver en limite OUEST du site). La haie ne concernant pas la limite ouest, la légende sera modifiée (haie à conserver) pour faire uniquement référence au linéaire identifié dans l'OAP.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la légende sera modifiée
R3-CCBR	23	Comboulog	Etant donné qu'une entreprise ne peut pas se monter en zone agricole, les déposants s'indignent de l'existence sur les parcelles F142, 145, 146, 190 au lieudit La Brancaoual à Comboulog d'une activité de stock-car (jusqu'à 25 véhicules hors d'usage sans compter divers autres déchets imposants et dangereux).	LAIGLE et BRUNEAU	R3-23	Cette demande semble davantage renvoyer à la police de l'urbanisme qu'au projet de PLUI.	L'observation sort du champ de la présente enquête publique

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
R3-CCBR	24	Saint-Domineuc	Le déposant signale que les parcelles ZH 47, 48 et 50 situées sur la commune de Saint-Domineuc près des carrelages Jubault et en face d'un dépôt DDE pourrait avoir un intérêt à des fins de STECAL ou zone d'activité pour l'entreprise Jubault ou pour l'entreprise Agripestra Delacroix	DELACROIX Roger	R3-24	L'identification des STECAL a été réalisée selon une méthode répondant à des critères objectifs : - une activité déjà existante, - la présentation d'un projet concret, - une défense incendie suffisante, - une capacité des réseaux suffisantes, - une absence de potentiels conflits d'usage, - une localisation en dehors des secteurs de risque. Au vu de cette méthode, sur les 297 secteurs préalablement recensés, seuls 30 secteurs ont pu être maintenus en STECAL dans le PLUI arrêté. La zone de l'entreprise JUBAULT a fait l'objet de cette étude préalable mais n'a pu être identifiée en STECAL au vu de l'insuffisance de la défense incendie.	La commission d'enquête ne comprend pas bien les critères retenus. Les STECAL activés ont pour but de permettre le développement des entreprises existantes qui en ont le projet. Les projets résultants devront répondre pour obtenir leur autorisation d'urbanisme aux exigences citées dans la réponse. La commission d'enquête estime, peut-être à tort car ce n'est pas son domaine d'expertise, que les conditions sont à remplir au moment du dépôt du permis de construire et pas avant.
R3-CCBR	25	Saint-Domineuc	Demande de reclassement du hameau du Hénon sur la commune de Saint-Domineuc en zone urbaine	DELACROIX Roger	R3-25	Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m ² , structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun). Le secteur du Hénon ne répond pas aux critères objectifs et ne peut être classé en hameau.	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
R3-CCBR	26	Pleugueneuc	Demande de reclassement dans l'ancien zonage NHC des 2 parcelles ZE379b (anciennement ZE211) et ZE210 situées au 1 Baussaine sur la commune de Pleugueneuc afin de ne pas pénaliser leur vente.	BESNARD (Indivision Québric)	R3-26	Les parcelles ne sont pas constructibles dans le PLUI car elles ne répondent pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m ² ou plus de 50m ² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La réponse de la CCBR est cohérente avec ses choix pour le PLUI.
R3-CCBR	27	Cardroc	Contribution déposée au titre des annexes et concerne l'emprise au sol cumulée. Propriété située en zone A - possède un hangar de 150 m ² sur la parcelle 323 et souhaite construire une piscine d'une surface d'environ 30 m ² . Souhaite connaître les droits.	NEVOUX	R3-27	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qu'elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. La demande sera analysée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Le règlement écrit du PLUI pourrait être adapté pour clarifier les règles s'appliquant aux annexes en zone agricole.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la demande sera analysée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme et que le règlement pourrait être adapté et clarifié.
R3-CCBR	28	Pleugueneuc	Sollicite la possibilité de changement d'affectation d'un bâtiment agricole rénové en local pouvant devenir un lieu d'habitation ou location pour gîte. Ce bâtiment à déjà fait l'objet d'une première rénovation et sa vocation agricole n'existe plus. Parcelle n° 207 lieudit "La Ville Hue"	TERRE	R3-28	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune sera consultée sur cette demande qui paraît légitime.
R3-CCBR	29	Tinténiac	Parcelles C n° 243 et 244 lieudit "La Maison Blanche" Parcelle régulièrement classée en Zone U et proposée en Zone A au PLUI ? Propriété composée de nombreuses bâtisses de facture très variée n'a plus d'activités agricoles.	LE PRISE	R3-29	Cette demande nécessite une analyse approfondie au regard du contexte de ces parcelles.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR cette propriété n'a plus d'activité agricole et n'a plus de foncier attachant, Un rattachement à la zone urbaine pourrait être cohérent
R3-CCBR	30	Québric	Parcelles 8320 et B20302 Voir contribution R2- La Baussaine n° 15	FOURREZ	R3-30	L'inventaire des zones humides a été réalisé par le syndicat mixte du bassin versant du Linon. Cet inventaire a été réalisé conformément à la demande du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beausais dans sa version approuvée le 5 avril 2004. Depuis, un nouveau SAGE a été approuvé le 9 décembre 2013.	La commission suggère de prendre en compte le nouveau SAGE dans sa version modifiée de décembre 2013 et non celle d'avril 2004
R3-CCBR	31	Saint Thual	Voir contribution RD 177 Concerné également St Briec des Ifs et Les Ifs Commune de SAINT THUAL - parcelles concernées : 1/ A 1709 et 1710 (BEDOUIN C) échangés par A 1712 (COMMUNE) acte en cours 2/ A 169 construction en zone naturelle, un lotissement >10 lots y est-il bien prévu ? Propriétaire indivis écartée du bornage contradictoire des parcelles A167, A 168 et suivantes et des fermages des parcelles A479, A480 et A481 Un échange avait d'ailleurs eu lieu à ce sujet à la CCBR. 3/ A 148 et A 1031 ancienne scierie: des structures y ont été gîte en zone naturelle : Par qui y ont-ils été autorisés ?	BEDOUIN	R3-31	1/ Cet acte administratif ou notarié ne concerne pas le projet de PLUI 2/ Ce lotissement a été autorisé car conforme à la carte communale de Saint Thual, encore en vigueur 3/ Cette demande ne concerne pas l'élaboration du PLUI. Ces parcelles ont été classées en zone naturelle car répondant aux critères d'identification détaillés en page 272 et suivantes de la justification des choix (rapport de présentation). La zone N a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisés afin de détecter les zones à enjeux. Des éléments clés ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle, en s'appuyant majoritairement sur le cadre défini par le SCOT du Pays de Saint-Malo : - La trame bleue (cours d'eau permanents et leurs abords, sauf ceux de très faibles amplexes, milieux humides de plus de 2 ha) - La trame verte (réservoirs de biodiversité de plus de 2 ha et les massifs boisés de plus de 10 ha, et certains corridors verts ou haies en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements) - les zones Natura 2000 - les ZNIEFF en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements - les zones soumises à l'aléa inondation modéré à fort ou indéterminé. Les zones "inondables potentielles" en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements. Ainsi, le classement des parcelles A148 et A1031, qui répond à cette méthode ne peut prétendre à un autre zonage. A noter que ce classement n'empêche pas l'utilisation du site à des fins agricoles.	Hors sujet

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	91	Hédé Bazouges	Signale une incohérence entre le n° A233 et la photographie associée dans l'Atlas (p50) qui concerne le bâtiment de la parcelle 240. Le bâtiment est déjà une habitation. Demande le changement de destination de la construction implantée sur la parcelle A240 Demande le changement de destination du bâtiment de ferme implanté sur la parcelle A233 en habitation. Réclame le maintien de la parcelle A203 en zone agricole exploitée.	GAUVIN	RD91	Les changements de destination répondant à la méthode définie seront identifiés. La commune est consultée pour analyse. La zone Na a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisés afin de détecter les zones à enjeux. Des éléments clés ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle, en s'appuyant majoritairement sur le cadre défini par le SCoT du Pays de Saint-Malo : - La trame bleue (cours d'eau permanents et leurs abords, sauf ceux de très faibles amplexes, milieux humides de plus de 2 ha) - La trame verte (réservoirs de biodiversité de plus de 2 ha et les massifs boisés de plus de 10 ha, et certains corridors verts ou haies en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements) - les zones Natura 2000 - les ZNIEFF en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements - les zones soumises à l'aléa inondation modéré à fort ou indéterminé. Les zones "Inondables potentielles" en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements. Ainsi, le classement de la parcelle A203, qui répond à cette méthode ne peut prétendre à un autre zonage. A noter que ce classement n'empêche pas l'utilisation du site à des fins agricoles.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et renvoi son appréciation dans le document n° 2 "Conclusions et avis" thématique 7-1
RD	92	Mesnil Roc'h	Saint-Pierre de Plesguen. Notre maison située en C1317-C1264 se trouve construite sur un terrain qui apparaît comme étant sur une zone humide boisée classée. Nous souhaitons faire corriger cette anomalie. Sur le haut des parcelles ou se trouve construite notre maison une partie doit devenir constructible et nous souhaiterions que le reste soit classé en zone agricole (tout comme la parcelle C887 de notre voisin).	HELEU		Le tracé de l'EBC est rectifié pour retirer les parcelles non boisées. Le périmètre de la zone humide n'est pas modifiée, la couche étant une donnée officielle non modifiable. Le tracé de la zone U répond à la méthodologie suivante et ne peut être remise en cause : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines). Le classement en zone N du reste des parcelles est justifié par la méthodologie suivante et ne peut être remise en cause : La zone Na a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisés afin de détecter les zones à enjeux. Des éléments clés ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle, en s'appuyant majoritairement sur le cadre défini par le SCoT du Pays de Saint-Malo : - La trame bleue (cours d'eau permanents et leurs abords, sauf ceux de très faibles amplexes, milieux humides de plus de 2 ha) - La trame verte (réservoirs de biodiversité de plus de 2 ha et les massifs boisés de plus de 10 ha, et certains corridors verts ou haies en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements) - les zones Natura 2000 - les ZNIEFF en cas d'absence ou d'insuffisance de réservoirs ou de boisements - les zones soumises à l'aléa inondation modéré à fort	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que le tracé de l'EBC sera rectifié pour retirer les parcelles non boisées
RD	93	Combourg	Habitant de la Haute Bouessière Inscrire la zone corridor n° 16 dans les documents graphiques avec la réglementation de l'objectif 86 du DDO du SCoT du Pays de St Malo. Contre tout projet de Méthanisation. Prendre appui sur l'objectif n° 5 du PADD Demande que la Haute Bouessière soit une zone protégée du fait de son histoire avec l'ancien temple Romain. Signale l'absence de la zone humide entre Bourlidou et Pont Saint Martin.	SEA Pierre		Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 pré-défini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysanne ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif pré-défini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor
RD	94	CCBR	Contribution relative à l'autoconsommation individuelle (TRACKERS). Le règlement littéral n'est pas compatible avec son PADD, puisqu'il limite pour les particuliers et leurs habitations celles que sont les zones : U, AU, A ou N, au photovoltaïque en toiture ou sur ombrière et n'offre donc pas cette possibilité de ressources diversifiées et de soutien à l'implantation de dispositifs de production individuels, tels que les trackers en autoconsommation.	OKWIND LUMIOO	RD94	Ce sujet sera réexaminé avec les élus.	La réponse de la CCBR n'est pas conforme au contenu du règlement du PLUI. Comme indiqué pour l'observation RD14, les trackers sont aussi autorisés avec ou sans conditions en zones UA, UT, 1AU, 1AUa, 1AUac, Na1, Na2, Nca, Ncv, NL, NLI, N1 à N8, Nz et, donc, parfois sans lien avec l'activité agricole. Le sujet de l'installation de trackers au domicile de particuliers n'est, par contre, pas évoqué dans le règlement écrit. Il semble (voir site EDF ENR par exemple) que le niveau d'autorisation d'urbanisme requis pour ce type dépende de la puissance et de la taille du tracker (installation libre, déclaration préalable, permis de construire,...). La commission note que l'examen du sujet est renvoyé vers les élus.
RD	95	CCBR	Pour l'élaboration du PLUI nous avons eu 2 penées : 1 - Repérer et Protéger des zones potagères exploitables dans ou autour des communes. Les terres fertiles et proches de l'eau pourraient s'avérer essentielles pour les générations futures. Les problèmes alimentaires naissants pour une partie de la population (quantité et qualité) sont des signaux. 2 - Désigner et qualifier des points de fraîcheur. Les classifications "Espaces vert" gagnerait à être aussi désignée comme "lot de fraîcheur", terme technique et plus opérationnel sans doute. Le dossier Ecole Louis CADOU traité au Labo-Citoyen pour rafraîchir la cour de récréation confirme la technicité requise pour l'exercice ainsi que ses contraintes. C'est un dossier qui pourrait être réinterrogé.	PLACE		1- Il n'appartient pas au PLUI de repérer les zones exploitables qui préexistent de fait. Le PLUI ne vient pas réglementer la culture des terres. 2- La CCBR partage l'importance de conserver des îlots de respiration en cœur urbain et à délimiter des zones UJ ayant vocation à préserver des espaces en secteur urbain. Des espaces de pleine terre sont par ailleurs imposés pour toutes nouvelles opérations d'aménagement en zone 1AU.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR
RD	96	Mesnil Roc'h	La parcelle OA 0004 classée agricole deviendrait zone classée pour activités de carrière. En qualité de résident proche (La Ville LIZOU), demande quel est le but de ce classement,	LE MERRER	RD96	La commune est sollicitée pour analyse.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que la commune est consultée La demande de Monsieur LEMERRER est justifiée en tant que riverain de la carrière
RD	97	Combourg	Constata que la ville de COMBOURG rencontre des difficultés pour entretenir routes et carrefours. Manque de pistes cyclables. Eviter l'activité de Méthanisation au regards des impacts sur la TVB	LOUET	RD97	La première remarque n'appelle pas de réponse dans le cadre du PLUI. Concernant l'observation sur le manque de pistes cyclables, la commune de Combourg a élaboré un schéma de déplacements doux, qui sera ajouté au diagnostic du PLUI. Le sujet de la méthanisation sera abordé lors prochain échange entre les élus, et des propositions d'évolutions du règlement y seront abordées.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que le sujet sera abordé avec les élus

Origine R*/RD	N°	Commune Concernée	Observation	Auteur	Pièces Jointes	Réponse de la collectivité	Appréciations de la commission d'enquête
RD	98	Combourg	Constate l'absence du corridor n° 16.	LAIGLE	RD98	Le PLUI s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLUI est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLUI par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci. Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméheuc notamment. Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR et note que des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor
RD	99	Mesnil Roc'h	Souhaitent que notre terrain de 400m2 parcelle : 0122 à la Baschoix à St Pierre de Plesguen soit constructible.	DESBOIS		La parcelle ZE 122 n'est pas constructible dans le PLUI car elle ne répond pas aux critères de la zone urbaine définie dans le PLUI : pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus de 20m² ou plus de 50m³ de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Le tracé est ensuite affiné à la marge en fonction du découpage parcellaire (appui sur la limite parcellaire ou 25 m maximum de distance en recherchant la cohérence avec les limites voisines).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCBR Réponse cohérente

Mme PHILIPPE Michèle
Commissaire enquêtrice

Mme LEROY-VIAS
Commissaire enquêtrice

M. BESRET Gérard
Président de la commission d'enquête