

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINTÉNIAC**  
Modifications apportées au projet de PLU pour approbation

Observations exprimées lors de l'enquête publique

REMARQUES	RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
<b>Observations exprimées sur le registre</b>	
<p>Obs n° R1 : Mme ROSSE Céline, propriétaire à la Morandais de la zone STECAL AIi qui souhaite connaître précisément ce qu'il lui sera permis de faire dans cette zone dans le cadre du nouveau PLU. Envisage la reconstruction à neuf des hangars et ne souhaite pas que ces bâtiments hébergent des activités sources de nuisances sonores afin de préserver l'habitat environnant. Evoque la possibilité d'un classement de ce secteur en zone UAa. Dépose une lettre lui ayant été adressée par la Chambre d'Agriculture évoquant cette possibilité.</p>	<p>Les zones agricoles et naturelles des PLU sont des zones inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) a réaffirmé ces principes et assigne désormais aux acteurs publics la mission de protéger les surfaces agricoles, naturelles et forestières et de lutter contre l'étalement urbain en recherchant un aménagement économe de l'espace.</p> <p>La zone AI peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'activité agricole et l'habitat, à titre exceptionnel, [...] dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).</p> <p>La sous-destination "Industrie" autorisée dans ce STECAL recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p> <p>Comme pour tous les autres STECAL excepté ceux où un projet de construction nouvelle a été identifié, ce STECAL autorise uniquement, et sous conditions, l'extension des bâtiments d'activités existants, ainsi que l'extension et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation.</p> <p>C'est pourquoi le périmètre de ce STECAL ne sera pas étendu et les constructions nouvelles n'y seront pas autorisées. Cependant, la reconstruction à l'identique est possible.</p> <p><i>Le classement en zone UAa a été évoqué lors de la révision du PLU mais écarté par la CCBP.</i></p>
<p>Obs n° R2 : M. et Mme ORINEL propriétaires de la parcelle B619 rue du Haut Champ qui souhaitent morceler leur parcelle en 2 parties et pratiquer une ouverture d'accès latérale sur la zone 1AUe. S'interrogent sur la faisabilité de ce projet.</p>	<p>Au vu de la situation de la parcelle B619, au contact de la zone 1AUE de La Croix Sifflet, il est probable qu'elle sera longée par une voie de circulation. Toutefois il n'est pas possible à ce stade de préciser à quel niveau pourra se faire une future ouverture sur le fond de parcelle, car l'aménagement de la zone 1AUE de la Croix Sifflet n'est pas encore déterminé.</p>
<p>Obs n° R3 : M. FOUGERAY demeurant à Combourg et Mme BLOUTIN demeurant à Romillé constatent que leurs parcelles n° 224 et 309 au lieu-dit La Croix Sifflet ne sont pas comprises dans la zone constructible.</p>	<p>Les zones agricoles et naturelles des PLU sont des zones inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) a réaffirmé ces principes et assigne désormais aux acteurs publics la mission de protéger les surfaces agricoles, naturelles et forestières et de lutter contre l'étalement urbain en recherchant un aménagement économe de l'espace.</p> <p>Au regard des exigences de modération foncière, de limitation de l'étalement urbain, des objectifs démographiques fixés par la commune et des projets en cours, la commune ne peut répondre favorablement à cette demande.</p>
<p>Obs n° R4 : M. THEBAULT Yves demeurant à QUEBRIAC qui nous remet un document relatif à une demande d'urbanisation de la parcelle C933 à La Grande Champagne » classée en zone A dans le projet de PLU. Cette zone était auparavant en zone urbanisable. Document annexé au registre référence comme un courrier C2.</p>	<p>Les zones agricoles et naturelles des PLU sont des zones inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) a réaffirmé ces principes et assigne désormais aux acteurs publics la mission de protéger les surfaces agricoles, naturelles et forestières et de lutter contre l'étalement urbain en recherchant un aménagement économe de l'espace.</p> <p>Au regard des exigences de modération foncière, de limitation de l'étalement urbain, des objectifs démographiques fixés par la commune et des projets en cours, la commune ne peut répondre favorablement à cette demande. La parcelle C933 est désormais classée en zone agricole dans le nouveau PLU.</p>
<p>Obs n° R5 : Mme BAUDRIER Corinne demeurant la Morandais à TINTENIAC (parcelle 53 en zone A) qui demande quelles seront les possibilités d'extension de son bâtiment avec le nouveau PLU. Envisage la construction d'un bureau et un changement de destination ou un classement en zone UAa.</p>	<p>Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Ces principes ont été réaffirmés par la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014). Parallèlement, les possibilités d'évolution ont été précisées (changement de destination, extensions et annexes) afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant au sein de ces zones.</p> <p>Ainsi, le règlement de la zone Agricole du PLU arrêté autorise notamment sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;</li> <li>- l'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants ;</li> <li>- le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au plan de zonage.</li> </ul> <p>Le classement en zone UAa a été évoqué lors de la révision du PLU mais écarté par la CCBP qui n'est pas intéressée.</p>
<p>Obs n° R6 : M. et Mme ARRAGON Roger concernés par les parcelles 72 et 74 à La cour aux Bédouins (zone N) qui souhaitent connaître les possibilités de construction d'une habitation dans ce secteur.</p>	<p>Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Ces principes ont été réaffirmés par la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014).</p> <p>Au regard des exigences de modération foncière et de limitation de l'étalement urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté de conforter le bourg (et dans une moindre mesure dans le village de la Besnelais) et de préserver le caractère des villages/hameaux.</p> <p>La dispersion de l'habitat ne répond pas aux objectifs de développement durable : mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux, etc. Les villages et les hameaux (excepté la Besnelais) n'ont pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.</p> <p>Les parcelles 72 et 74 étant situées en zone N dans le futur PLU, il ne sera pas possible d'y construire une habitation, sauf cas explicitement prévus au règlement du PLU.</p> <p>La rédaction de l'article 2 de la zone N est toutefois améliorée : il est ajouté que les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINTÉNIAC**  
 Modifications apportées au projet de PLU pour approbation

REMARQUES	RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
<p>Obs n° R7 : M. TULOUP David qui souhaite construire un atelier de mécanique agricole sur sa parcelle située à la Gontrais et souhaite la création d'un STECAL sur ce terrain.</p> <p>Concernant le secteur de la Cour es Dauvet il a déjà déposé des demandes de Permis de Construire qui ont été refusées dans l'attente du nouveau PLU. Il souhaite renouveler ces demandes.</p> <p>De plus à La Chauvetais il souhaite rénover deux petites bâtisses lui appartenant et voudrait savoir si cela lui sera possible.</p>	<p>Concernant un STECAL à la Gontrais : la zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.</p> <p>La création d'un STECAL nécessiterait un avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et des personnes publiques associées avant approbation du PLU. Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo encadre par ailleurs les développements nécessaires dans les secteurs d'urbanisation diffuse. La commune ne peut donc répondre favorablement à la demande de création de STECAL dans l'immédiat.</p> <p>Par ailleurs, sans connaître le projet, la commune n'est pas à même de se prononcer. Il est conseillé au pétitionnaire de déposer un certificat d'urbanisme opérationnel pour vérifier la faisabilité du projet.</p> <p>Concernant la Cour-es-Dauvet : Après vérification, les parcelles AD 43, 367 et 191 sont classées en zone UE. Les parcelles AD 369 et 512 sont classées en zone 1AUz car elles correspondent à des voiries dans le secteur de la ZAC.</p> <p>Concernant la Chauvetais : sans précision sur les numéros de parcelles concernées, il paraît difficile de répondre. Deux cas de figure sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas où les bâtisses sont déjà des habitations, le règlement de la zone A autorise l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant et/ou la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs.</li> </ul>
<p>Obs n° R 8 : M. BUSNEL Jean-Yves demeurant à L'Aunay Gaudin à Tinténiac, propriétaire de la parcelle 1263 rue du Clos de Justice qui demande le retrait de la rue du Clos de Justice du périmètre de protection Monument Historique de l'église de la Sainte-Trinité.</p>	<p>Cette décision n'est pas du ressort de la révision générale du PLU. Des discussions sont en cours avec les Bâtiments de France pour modifier le périmètre de protection.</p>
<p>Obs n° R10 : M. HUE, représentant sa mère Mme Yvonne HUE qui remarque que les parcelles n° 106 et 107 leur appartenant rue Goudineau et Perrin qui étaient en zone 2AU au précédent PLU sont maintenant en zone Agricole. Souhaitent le reclassement de ces terrains en zone constructible. Il en est de même pour la parcelle n° 234 à La Croix-Sifflet.</p>	<p>La loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) assigne désormais aux acteurs publics la mission de protéger les surfaces agricoles, naturelles et forestières et de lutter contre l'étalement urbain en recherchant un aménagement économe de l'espace. Au regard des exigences de modération foncière, de limitation de l'étalement urbain, des objectifs démographiques fixés par la commune et des projets en cours, il en découle une limitation de la surface des zones à urbaniser dans les secteurs de la Croix Sifflet et de la rue Jeanne de Laval. La commune ne peut répondre favorablement à cette demande.</p>
<p>Obs n° R11 : M. CHERBONNEL qui souhaite savoir si les parcelles 130, 131, et 132 à La Basse Madeleine pour lesquelles il avait obtenu une autorisation de lotir en 2018 sont toujours constructibles.</p>	<p>L'obtention d'une décision de non-opposition à déclaration préalable ou de permis d'aménager pour un projet de lotissement ouvre droit à la cristallisation des règles d'urbanisme pendant une période de cinq ans.</p> <p>Ainsi, les permis de construire sollicités pour les lots aménagés ne pourront pas être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles. Ce principe de cristallisation des règles pendant cinq ans est fixé à l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Obs n° R12 : M. Legrand Paul, agriculteur à la Haute Bigottière qui s'inquiète de la possibilité de construire une habitation sur une fraction d'une de ses parcelles en zone A ou d'aménager une partie d'un hangar agricole en habitation.</p>	<p>L'édification des constructions à usage de logement de fonction est autorisée, pour l'activité agricole, sous réserve d'être strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) et qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.</p> <p>Par ailleurs, le changement d'usage des bâtiments agricoles existants en vue de réaliser un logement de fonction ou à des fins d'hébergement est autorisé sous réserve du repérage du bâtiment au plan de zonage et de présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).</p>
<p>Obs n° R13 : M. COTTREL représentant la SCI les Jardins d'Arsène TULOUP qui s'enquiert de la possibilité de créer un passage de voirie pour accéder depuis la rue Sainte Mirel à la parcelle n° 23 en traversant la partie Sud de la parcelle 601.</p>	<p>Pas d'objection de principe, sous réserve de l'aboutissement d'une transaction avec la commune qui est propriétaire de la parcelle 601.</p>
<p>Obs n° R14 : Mlle PEDRON Maryvonne qui souhaite connaître la possibilité de céder une parcelle familiale (n° 44 à La Vignette) en terrain constructible compte tenu de l'existence de ruines d'un bâtiment sur ce terrain.</p>	<p>Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Ces principes ont été réaffirmés par la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014). La dispersion de l'habitat ne répond pas aux objectifs de développement durable : mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux, etc.</p> <p>Les villages et les hameaux (excepté la Besnelais) n'ont pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINTÉNIAC**  
Modifications apportées au projet de PLU pour approbation

REMARQUES	RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
<p>Obs n° R15 : M. et Mme BELAN Yvonnick demeurant à La Goussais à Tinténiac qui souhaitent la création d'un STECAL sur la parcelle 113 au lieu-dit Le Perdriel afin de transférer l'activité d'Entreprise de Travaux Agricoles ou l'activité d'élevage dans le cadre d'une reprise partielle de ces activités ceci dans la perspective d'une cessation d'activité de leur part.</p> <p>De plus ils s'étonnent du retrait de la zone UAg à La Goussais (Rapport de présentation page 228 point n° 5).</p> <p>Ils souhaitent connaître les possibilités de construction et d'aménagement sur la portion de la parcelle 113 placée en zone N (Le Perdriel-La Mongardais).</p> <p>Ils s'étonnent que le siège de leur exploitation à la Goussais n'apparaisse pas sur la carte du régime sanitaire des exploitations agricoles (R.P page 27). Il en est de même pour celle de Mme BUSNEL Marie Dominique dont le siège est à la Gontrais.</p>	<p>La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs. Sans projet concret, il n'y a pas lieu de créer un STECAL. Du fait de son classement en zone A, les activités agricoles restent possibles sur ce périmètre.</p> <p>Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Ces principes ont été réaffirmés par la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014). La création d'un STECAL nécessite un projet concret d'extension des bâtiments existants. Par ailleurs, à ce stade de la révision du PLU, la création d'un STECAL nécessiterait un avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et des personnes publiques associées avant approbation du PLU. La commune ne peut donc répondre favorablement à la demande de création de STECAL. Pour autant, dès qu'un projet concret d'extension des bâtiments existants sera remonté à la commune, une procédure d'évolution du document d'urbanisme pourra être envisagée.</p> <p>La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. La zone N est inconstructible. Seules l'extension limitée et les annexes aux habitations existantes sont autorisées.</p> <p>Le diagnostic agricole constitue un outil d'aide à la décision et n'a pas de portée réglementaire. Il a été construit sur la base d'un questionnaire (15 sièges d'exploitation ont répondu). Il n'est donc pas complètement exhaustif. <i>Les 2 exploitations mentionnées n'ont pas répondu au questionnaire lors des entretiens, ce qui</i></p>
<p>Obs n° R16 : M. VERMET Christophe demeurant à la Noé Maillard qui s'étonne que la haie d'agrément qu'il a lui-même plantée en bordure Nord-Ouest de la parcelle 163 soit matérialisée comme élément de paysage sur le document graphique du nouveau PLU. Il souhaite qu'elle n'y apparaisse plus.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle : la haie concernée est retirée de la liste des haies protégées au plan de zonage.</p>
<p>Obs n° R17 : M. et Mme GUERIN REMY demeurant 7 rue Treffendel à Tinténiac qui souhaitent que le rectangle Sud de leur parcelle n° 4 à la Besnelais soit inclus en zone UE car le découpage du nouveau PLU le rend inexploitable sur le plan agricole.</p>	<p>La loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) assigne désormais aux acteurs publics la mission de protéger les surfaces agricoles, naturelles et forestières et de lutter contre l'étalement urbain en recherchant un aménagement économe de l'espace. Au regard des exigences de modération foncière et de limitation de l'étalement urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté de conforter le bourg et dans une moindre mesure le village de la Besnelais. Ainsi, seules les constructions nouvelles en densification de l'urbanisation existante sont autorisées à la Besnelais. La commune ne peut répondre favorablement à cette demande et estime que le périmètre concerné présente une géométrie qui n'est pas totalement incompatible avec une utilisation agricole.</p>
<p>Obs n° R18 : M. TEXIER Sébastien exploitant agricole au lieu-dit la Boudrais à St-Brieuc des Ifs et exploitant en fermage des parcelles 111 et 649 à la Croix Sifflet, qui n'étant pas propriétaire de ces terrains s'inquiète des possibilités qui lui seront offertes en compensation dues au non renouvellement de son bail.</p>	<p>Pour les terrains ouverts à la constructibilité, le rapport de présentation détaille l'impact des zones AU sur les exploitations agricoles. L'indemnisation du manque à gagner n'est pas du ressort du PLU. Toutefois, il semble exister dans le Code Rural (article L411-32) des dispositions qui peuvent prévoir une indemnisation de l'exploitant par le propriétaire du terrain. Les agriculteurs concernés peuvent se rapprocher de la Chambre d'Agriculture pour creuser la question.</p>
<p>Obs n° R19 : M. TRUBERT Thierry, agriculteur, locataire des parcelles appartenant à Mme LEPIERRE à la Croix-Sifflet qui s'étonne que la parcelle n°1 ne soit pas comprise dans la zone 1AUAa d'extension de la zone de la Morandais.</p>	<p>Cette parcelle est frappée par de nombreuses servitudes, et notamment la loi Barnier qui interdit toute construction à moins de 100 m de la 2x2 voies. Un Schéma d'Aménagement Economique est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes. L'extension de la ZA de la Morandais sera re-questionnée à l'échelle intercommunale. Par ailleurs, un dossier de dérogation pourra permettre de limiter la bande inconstructible le long de 2x2 voies au strict minimum.</p>
<p>Obs n° R20 : M. FAVREAU Didier, urbaniste retraité demeurant à Tinténiac qui suggère que la petite place du centre bourg soit réaménagée en un lieu de convivialité et que la signalisation depuis le canal soit améliorée. Il se dit prêt à en discuter avec les élus.</p>	<p>Cette question est légitime et fait d'ailleurs partie des objectifs de l'équipe municipale, mais elle n'entre pas dans le cadre de la révision du PLU. M. Favreau peut solliciter un rendez-vous avec les élus pour discuter de ses propositions.</p>

Observations exprimées par courrier	
<p>Obs n° C1 : Mme BOCHE Marie-Thérèse 10 rue Cardinal ROQUES à RENNES. Propriétaire de la parcelle AB 603 sise rue Haute qui demande une modification du périmètre de protection de l'église de la Sainte Trinité en fonction de la co-visibilité réelle en raison des contraintes lourdes que ce document fixe sur sa parcelle, l'empêchant de réaliser ses projets.</p>	<p>Cette décision n'est pas du ressort de la révision générale du PLU. Des discussions sont en cours avec les Bâtiments de France pour modifier le périmètre de protection.</p>
<p>Obs n° C2 : M. THEBAULT Yves dans un courrier confirme son désir, déjà exprimé en R4 de voir la parcelle C933 à La Grande Champagne classée en zone urbanisable. Il présente un projet de création d'un lotissement d'habitation réalisé par François VAULTIER Architecte. Ce projet porte sur la création de 22 lots à usage d'habitation et d'un lot réservé à un usage collectif de 16 logements le tout sur le site de 10320 m². Il précise que la parcelle objet de ce projet était auparavant en zone urbanisable et qu'étant située entre la départementale 20 et la voie verte Nord elle ne peut pas être rattachées aux parcelles agricoles avoisinantes.</p>	<p>Voir réponse à l'observation R4.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINTÉNIAC**  
 Modifications apportées au projet de PLU pour approbation

REMARQUES	RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
<p>Obs n° C3 : Suite obs. R3, courrier de Mmes M-T. FOUGERAY et J. BLOUTIN qui réitèrent leur demande de voir leurs parcelles n° 224 et 309 à la Croix Sifflet reclassées en zone 1AUE (2AU au précédent PLU).                      Mettent en avant les avantages que présentent ces terrains situés dans le Bourg, ayant un accès direct sur la voie publique et proches des raccordements aux réseaux. Mettent en avant la proximité avec l'établissement scolaire situé en face et les services et commerces.</p>	<p>Voir réponse à l'observation R3.</p>
<p>Obs n° C4 : Courrier en date du 08/02/21 de M. GAUTIER Gérard, demeurant à La Chambre à COMBOURG qui demande le classement du terrain situé au lieu-dit La Moucherie (Cadastré ZL0015, ZL0014 et ZL 0013) en zone constructible en partie dans le nouveau PLU.</p>	<p>Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Ces principes ont été réaffirmés par la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014).                      La dispersion de l'habitat ne répond pas aux objectifs de développement durable : mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux, etc.                      Au regard des exigences de modération foncière et de limitation de l'étalement urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté de conforter le bourg et, dans une moindre mesure le village de la Besnelais. Les autres villages et hameaux n'ont pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande.</p>
<p>Obs n° C5 : Courrier en date du 10/02/21 de M. et Mme SIMON Louis demeurant 7, la Touche aux Aubry qui s'inquiètent des éventuelles modifications projetées sur leur parcelle ZK 20 à La Touche aux Aubry. Dans le projet objet de l'enquête le bâti fait l'objet d'une protection architecturale et historique permettant un changement de destination. Le bâti est repéré comme agricole et ils considèrent qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation dans la mesure où il s'agit d'une ancienne maison d'habitation. Ils souhaitent procéder à une rénovation de ce bâtiment et contestent la décision de refus de certificat d'urbanisme datant de 2017 au motif de l'état très dégradé du bâtiment. Ils projettent une rénovation dans un état « proche de celui où il était au milieu du XXe siècle. Ceci permettrait de sauvegarder et valoriser l'identité du hameau. Ils souhaitent l'établissement d'un STECAL autour de ce bâtiment. Divers documents en annexe</p>	<p>Dans la mesure où le bâtiment est déjà à vocation d'habitation, le repérage au titre des changements de destination apparaît donc comme une erreur manifeste. Le plan de zonage sera donc modifié.                      En zone agricole, l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant sont autorisés. La commune émet un avis favorable pour la rénovation à l'identique, sans extension de surface. Ceci du fait de son caractère (tel que développé dans l'argumentaire des propriétaires), mais aussi en tenant compte qu'il est intégré dans un hameau et qu'il se situe en bordure de voie.                      Pour la qualité de vie des habitants du hameau, il est préférable de voir cette bâtisse être rénovée plutôt que de rester à l'état de ruine. Enfin, le maintien de son existence ne nous semble pas constituer un facteur de consommation significatif de terre agricole.                      En revanche, il ne peut pas être donné suite à la création d'un STECAL autour de ce bâtiment.</p>
<p>Obs n° C6 : M. et Mme DESMARES Emile demeurant 19, rue du Haut Champ à Tinténiac qui demande la réservation d'un accès direct sur voirie dans la partie sud de leur terrain cadastré B 620, desservi actuellement dans sa partie Nord par la rue du Haut Champ, car ils n'excluent une division de leur parcelle dans l'avenir.</p>	<p>Au vu de la situation de la parcelle B620, au contact de la zone 1AUE de La Croix Sifflet, il est probable qu'elle sera longée par une voie de circulation au sud. Toutefois il n'est pas possible à ce stade de l'affirmer, car l'aménagement de la zone 1AUE de la Croix Sifflet n'est pas encore déterminé.</p>
<p>Obs n° C7 : M. Christophe VERMET (cf. obs. n° R16) qui indique que la parcelle cadastrée ZO 133 à la Cour Boizard – la Besnelais présente un décroché bordé par 3 habitations. Ce décroché est étroit et n'est pas aligné avec les bordures de la parcelle. Cette configuration dans une parcelle de taille modeste (1ha 47) rend les travaux de culture de plus en plus difficiles avec les équipements actuels. De plus la législation sur les produits phytosanitaires complique encore son exploitation. Il demande l'intégration de ce décroché à la zone UEh de la Besnelais.</p>	<p>La loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) assigne désormais aux acteurs publics la mission de protéger les surfaces agricoles, naturelles et forestières et de lutter contre l'étalement urbain en recherchant un aménagement économe de l'espace.                      Au regard des exigences de modération foncière et de limitation de l'étalement urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté de conforter le bourg et, dans une moindre mesure le village de la Besnelais.                      Ainsi, seules les constructions nouvelles en densification de l'urbanisation existante sont autorisées à la Besnelais. L'extension de la zone constructible au nord de la parcelle ZO 133 dans le prolongement de la limite sud de la parcelle ZO 113 irait à l'encontre de ce principe. Toutefois, il est noté que la zone constructible au nord de la parcelle ZO 133 se trouve avoir été réduite dans le document du nouveau PLU par rapport à celui actuellement en vigueur. S'agissant manifestement d'une erreur matérielle, la zone constructible est rétablie comme dans le PLU actuel.</p>
<p>Obs n° C8 : M. le Président de la Communauté de Communes Bretagne Romantique qui demande une extension du STECAL Aie au lieu-dit la Lande. Cette extension porte sur une largeur de 16 m au sol à l'Est de la parcelle n° 2 et empiétant sur la parcelle n° 3 classée en zone A. Cette demande s'inscrit dans le cadre d'un projet de création d'une activité de démantèlement de matelas et valorisation de la matière récupérée, projet porté par l'association ENVIE 35, issue de l'économie sociale et solidaire. A terme, 26 emplois (ETP) seront concernés et 7000 tonnes de déchets valorisés.</p>	<p>Les services de l'Etat, dans leur avis, demandent, à réduire l'extension du STECAL de La Lande de 0,9 ha sur la parcelle ZE 2, afin de correspondre aux besoins réels exprimés dans le projet présenté dans le PLU.                      La communauté de communes a fourni un schéma de principe d'implantation d'une unité de démantèlement de matelas en faveur du recyclage et de la valorisation des matières extraites au nord de la parcelle ZE 002. Or cette parcelle est enclavée et le projet nécessite une extension du STECAL de 15 m sur la parcelle 003.                      Or, la création et/ou l'extension d'un STECAL nécessite l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et des personnes publiques associées avant approbation du PLU.                      Enfin, en zone agricole sont autorisées les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement. Cet article pourrait donc permettre la voie de desserte sans avoir à étendre le STECAL.</p>

<b>Observations dématérialisées</b>	
<p>Obs n° D1 : Le 28/01/21 de M. Thibault PESTEL demeurant à TINTENIAC qui pose les questions suivantes :</p> <p>1) avec le nouveau PLU un agriculteur possédant une maison d'habitation sur sa parcelle AB (qui contient une petite partie AUE) pourra-t-il construire sur la même parcelle une autre maison d'habitation à usage locatif sur cette petite partie AUE ?</p> <p>2) le futur PLU permettra-t-il à ce même agriculteur de construire une autre maison à usage d'habitation sur une autre parcelle AB lui appartenant ?</p> <p>3) Sur cette même parcelle AB un particulier, non agriculteur, qui rachèterait la parcelle pourra-t-il construire un box pour y mettre un cheval</p>	<p>1) A priori non car les OAP stipulent que le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.                      2) Non, pas de possibilité de construire une habitation en zone A s'il en possède déjà une.                      3) Oui, si ce box respecte les critères fixés dans le règlement pour les annexes.</p>
<p>Obs n° D2 : Le 08/02/21 de Mme et M. PRESCHOUX Jean-Loïc demeurant à TINTENAC qui craignent que le permis de construire obtenu le 10 décembre 2020 pour leur terrain (parcelle 0023 rue du Clos de Justice) soit remis en question du fait du classement de leur parcelle en Zone A au projet de PLU. En pièces jointes un plan de situation et l'arrêté de Permis de Construire.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle, la zone constructible du PLU actuelle n'ayant pas été reportée correctement dans le document graphique du futur PLU.                      Le règlement graphique est modifié pour rétablir un zonage identique à la situation actuelle.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINTÉNIAC**  
 Modifications apportées au projet de PLU pour approbation

REMARQUES	RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
<p>Obs n° D3 : M. Benoît REIBEL demeurant à Tinténiac qui s'inquiète de l'étroitesse de certaines voies dans le secteur de la Morandais craignant que celles-ci ne soient empruntées par des véhicules utilitaires. Il propose un itinéraire différent matérialisé sur un plan joint en annexe.</p>	<p>Cette question n'est pas du ressort du PLU. Il est possible de saisir la Commission Voirie de la Communauté de communes Bretagne romantique pour étudier la question de plus près.</p>
<p>Obs n° D4 : M. et Mme GUERRAND Régis et Sandrine qui demandent un allongement de 10 m vers l'ouest de la constructibilité de leur parcelle « 669D ». Il s'agit d'une démarche déjà effectuée par courrier adressé en Mairie le 1 juin 2020.</p>	<p>Il s'agit vraisemblablement de la parcelle D609. Celle-ci a été légèrement agrandie dans le nouveau document de PLU par rapport au PLU en vigueur pour des questions d'alignement. Il n'est pas prévu d'étendre les zonages constructibles, sauf « erreur matérielle » manifeste, ce qui n'est pas le cas ici.</p>
<p>Obs n° D5 : Pour faire suite à l'observation R1 Mme ROSSE Céline souhaite que le STECAL Aï de la Morandais bénéficie de la sous-destination « Entrepôt et Bureau » afin de permettre diverses activités sur ce bâtiment. Un des bâtiments sur cette parcelle étant trop vétuste il doit être démolé et un projet de construction pourrait être envisagé sur cet emplacement. Il faudrait que le STECAL puisse autoriser les constructions nouvelles car seules les extensions des constructions existantes sont possibles selon le projet de PLU. De plus elle demande que le STECAL soit étendu à l'ensemble de la propriété comme les autres STECAL à La Saudrais et Trégaret.</p>	<p>Les sous-destinations "Entrepôt" et "Bureau" sont ajoutées à la liste des sous-destinations autorisées dans ce STECAL.                      Voir réponse à l'observation R1 en ce qui concerne la possibilité de constructions nouvelles.                      Il n'est pas prévu d'étendre les zonages constructibles, sauf « erreur matérielle » manifeste, ce qui n'est pas le cas ici. Cette coupure d'urbanisation permettra de préserver un équilibre entre habitations et activités dans ce petit secteur.</p>
<p>Obs n°D6 : le 12/02/21 de Mme VALENZA 27, rue Zacharie Roussin à Tinténiac qui s'inquiète du devenir de l'accès au chemin de la Croix Sifflet dans le cadre de la réalisation d'un programme d'urbanisation de la zone située derrière sa maison qui est un chemin boisé dont elle souhaite qu'il soit préservé. Suggère également la construction d'un mur anti-bruit afin de limiter les nuisances de la 4 voies Rennes-Saint-Malo.</p>	<p>La commune a fermement l'intention de maintenir le cheminement boisé dans ce secteur. La construction d'un mur anti-bruit n'est pas du ressort du PLU. Ce n'est pas à l'ordre du jour pour le moment, du fait du très faible nombre d'habitations à proximité immédiate de la 4 voies.</p>
<p>Obs n° D7 : M. Frédéric BIMBOT, adjoint à l'Urbanisme à TINTENIAC qui nous communique une contribution à l'enquête publique issue des travaux de la commission Urbanisme de la commune.                      I - Ajouts d'emplacements réservés                      Du fait d'orientations et de projets ayant émergé ces derniers mois, suite à l'installation d'une nouvelle équipe municipale, nous souhaitons voir rajoutés au PLU de Tinténiac de nouveaux emplacements réservés.                      Billiais / parcelle B421 : bande de 6 m de large au sud de cette parcelle sur toute sa longueur.                      Objet : création d'une liaison entre secteur d'habitat et centre commercial. Ceci en cohérence avec la délibération du Conseil Municipal du 25/09/2020 (POINT 5) affirmant l'intérêt général d'établir une liaison transversale entre le secteur 3B de la ZAC et le Centre Commercial.                      Rue Haute / parcelles AB801, AB802 et AB803                      Objet : création d'espace de stationnement dans le secteur de la rue Haute pour les commerces et les services. Ceci en cohérence avec la délibération du Conseil Municipal du 25/09/2020 (Point 5) affirmant l'intérêt général d'apporter des réponses au problème récurrent de stationnement Rue Haute, qui va être accentué avec la construction d'un immeuble dans le cadre de la ZAC, avec des cellules commerciales en rez-de-chaussée.                      Rue du 8 Mai 1945 / Parcelle AB478 : portion allant de la limite ouest jusqu'au début du rétrécissement à l'est (de sorte à laisser un peu d'espace près des parcelles AB479 et AB28).                      Objet : aménagement des abords du canal. Ceci en cohérence avec la délibération du Conseil Municipal du 25/09/2020 (Point 4) affirmant l'intérêt général de projets d'implantation d'activités collectives à caractère commercial ou non, en centre-bourg historique jusqu'aux abords du canal.                      Secteur des Blancherais / Parcelles : B406, B535, B140 et B586                      Objet : transfert de l'EHPAD de Tinténiac et réalisation d'un éco-quartier. Ceci pour des besoins de création de voiries, de liaisons douces et</p>	<p>Ces emplacements réservés sont ajoutés au règlement graphique.</p>
<p>Suite Obs n° D7 : M. Frédéric BIMBOT, adjoint à l'Urbanisme à TINTENIAC qui nous communique une contribution à l'enquête publique issue des travaux de la commission Urbanisme de la commune.                      II - Règlementation du nombre de places de stationnement                      Compte-tenu des conditions de stationnement des véhicules dans l'hypercentre, il nous semble opportun d'apporter quelques ajustements concernant la règlementation du nombre de places de stationnement accompagnant la création de nouveaux logements, notamment par changement de destination.                      Règlement pour le stationnement en zone UC                      Nous souhaitons une formulation qui laisse davantage de marge d'appréciation dans le cas des changements de destination selon ce que permet le terrain d'assiette. Par exemple, 1 place de parking par tranche de 55 m² de surface plancher d'habitation créée, seuil qui pourra être abaissé en cas d'impossibilité manifeste d'implantation sur le terrain d'assiette et présence de places de parking public à proximité.                      Règlement pour le stationnement en zone 1AUZ                      Nous souhaitons relâcher la contrainte du nombre de places de parking qui pèse sur l'éventuel immeuble place de Tanouarn, destiné à s'implanter sur la rue Haute, en limite le l'hyper-centre, mais situé dans le périmètre de la ZAC. Du fait de la proximité du parking de la place de Tanouarn qui offre des capacités de stationnement résidentiel, il s'agit de permettre au projet de remplacer une douzaine de stationnements (situés dans l'espace privé du futur bâtiment) par des espaces verts.                      Nous souhaitons voir réécrit l'article 1AUZ-7 stipulant le nombre de places de stationnement à créer en zone 1AUZ, en spécifiant : le seuil de 55 m² pourra être abaissé (en précisant éventuellement un nouveau seuil, par exemple 80 m²) pour les opérations de plus de 40 logements, si des emplacements de parking public sont présents en nombre significatif dans</p>	<p>Le règlement littéral est modifié en ce sens.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINTÉNIAC**  
Modifications apportées au projet de PLU pour approbation

<b>REMARQUES</b>	<b>RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES</b>
Obs n° D8 : M. et Mme Jean-Loïc PRESCHOUX suite Obs. n°D2 souhaitent obtenir la possibilité d'agrandir de quelques mètres de la partie constructible.	Il n'est pas prévu d'étendre les zonages constructibles, sauf « erreur matérielle » manifeste, ce qui est le cas pour l'observation D2, mais pas pour celle-ci.