

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

Avis des personnes publiques associées

REMARQUES		RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
Préfet		
Equilibre des territoires et utilisation économe des espaces	Demande n°1 : Identifier les limites durables du développement urbain à long terme tout en tenant compte des orientations nationales et régionales <u>visant le zéro artificialisation nette à moyen terme.</u>	Les limites durables du développement urbain à long terme sont ajoutées au rapport de présentation du PLU.
	Demande n°2 : Développer une réflexion sur l'ouverture progressive à l'urbanisation, permettant l'établissement d'un échancier des zones à urbaniser, à intégrer au cahier des OAP, en différant au besoin les <u>extensions urbaines les moins nécessaires.</u>	Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est ajouté dans les OAP.
	Demande n°3 : Clarifier le bilan relatif au respect de l'objectif de densité fixé au SCoT, et respecter plus strictement cet objectif, en renforçant au besoin la densité des opérations les moins denses.	La densité du secteur de La Croix Sifflet est augmentée à 32 logements par hectare (au lieu de 30) et celle du secteur de Jeanne de Laval à 22 (au lieu de 20). En conséquence, la densité globale des secteur faisant l'objet d'OAP est réévaluée à 27 au lieu de 26,1 logements par hectare.
Préservation des espaces agricoles	Demande n°4 : Enlever de la liste les bâtiments en trop mauvais état assimilables à des ruines, notamment celui du site de La Touche aux Aubry.	Tous les bâtiments font plus de 60 m ² (le plus petit fait 76 m ²). Le bâtiment de La Touche aux Aubry est retiré de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
	Demande n°5 : 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 <u>projet présenté dans le PLU.</u>	Le maintien du périmètre du STECAL est nécessaire en vue de la création d'une usine de traitement de matelas par Envie 35.
	Recommandation n°1 : Améliorer le diagnostic agricole en traitant des incidences de l'agriculture sur l'environnement, la santé et les émissions de gaz à effet de serre, et caractériser les nouvelles dimensions de cette activité.	Le rapport de présentation est complété avec des données issues du PCAET de la Bretagne Romantique.
Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines et rurales	Demande n°6 : Renforcer les objectifs de production de logements aidés dans les OAP, et mettre en place une servitude de mixité sociale sur le bourg.	Avec la création d'une OAP sur le site actuel de l'EHPAD, l'objectif de production de logements à coût abordable est augmenté de 10 unités. D'autre part, un programme de logements collectifs situé le long de la rue Haute prévoit 10 logements aidés. Par ailleurs, la commune travaille à la réhabilitation de 4 logements derrière la Mairie, anciennement affectés aux pompiers et destinés à devenir des logements sociaux. C'est pourquoi il ne semble pas nécessaire de mettre en place une servitude de mixité sociale sur le bourg pour le moment. La question <u>pourra être abordée dans le cadre du PLUi.</u>
	Demande n°7 : Justifier la possibilité d'accueillir des commerces sur le site de flux de La Morandais, compte tenu des attentes formulées à l'objectif 44 du DOO du SCoT.	Le périmètre du site de flux de la Morandais, qui autorise l'implantation de nouveaux commerces, est réduit aux commerces existants. Au sein de ce site de flux, seules les extensions des constructions seront autorisées. Enfin, pour préserver les commerces de bouche situés dans le bourg, il est ajouté dans l'OAP thématique "commerce" que l'implantation de nouveaux commerces alimentaires est interdite dans ce site de flux.
	Recommandation n°2 : Définir des objectifs chiffrés en matière de diversification des typologies et taille de logements.	Les OAP thématiques abordent la question de la diversification des typologies de logements.
	Recommandation n°3 : Ajuster/Supprimer la possibilité d'accueillir des commerces dans la ZA de La Morandais, pour préserver la vitalité du commerce de centralité.	Le périmètre du site de flux de la Morandais, qui autorise l'implantation de nouveaux commerces, est réduit aux commerces existants. Au sein de ce site de flux, seules les extensions des constructions seront autorisées. Enfin, pour préserver les commerces de bouche situés dans le bourg, il est ajouté dans l'OAP thématique "commerce" que l'implantation de nouveaux commerces alimentaires est interdite dans ce site de flux.
Trame verte et bleue et protection de la biodiversité	Demande n°8 : Établir un inventaire fonctionnel et hiérarchisé de la trame bocagère, a minima sur les secteurs à forts enjeux pour les connexions écologiques.	Avec l'appui du syndicat du bassin versant du Linon, une commission bocage a été créée pour repérer les haies à conserver, notamment celles qui permettent de réduire l'érosion des sols et les apports de phosphore sur le bassin versant. Ce travail a été réalisé en conformité avec les objectifs du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais. Par ailleurs, l'OAP Trame Verte et Bleue est complétée en identifiant des secteurs où la densité bocagère devra être maintenue voire augmentée.
	Demande n°9 : Renforcer les orientations stratégiques sur la trame verte et bleue en y consacrant un chapitre justificatif dédié en travaillant à une échelle plus fine au droit des espaces à forts enjeux pour les connexions écologiques (OAP) et en intégrant aux orientations du PADD des objectifs de restauration et de renforcement des continuités écologiques, <u>notamment sur la trame bocagère.</u>	Le PADD affiche des objectifs de préservation de la TVB. L'OAP Trame Verte et Bleue est complétée en identifiant des secteurs à enjeux où des connexions écologiques seraient à envisager.
	Recommandation n°4 : Fiabiliser l'inventaire des cours d'eau, en se référant à l'inventaire actualisé de l'État, et en précisant la validation obtenue auprès du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais.	Les cours d'eau affichés dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage proviennent de l'inventaire réalisé en 2020 par le syndicat du bassin versant du Linon et validé par la commission locale de l'eau du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais le 27 mai 2021.
		Concernant l'inventaire des zones humides datant de 2006 et validé par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais, les dispositions générales du règlement rappellent qu'aussi exhaustif soit-il, celui-ci n'exclut pas la nécessité de respecter le SAGE Rance Frémur baie de Beaussais en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.
	Recommandation n°5 : Fiabiliser l'inventaire des zones humides en date de 2006 en l'actualisant sur l'ensemble du territoire communal avant validation par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais.	Par ailleurs, un inventaire complémentaire a été réalisé sur les zones à urbaniser du PLU.

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

	REMARQUES	RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
	Recommandation n°6 : Compléter le diagnostic par des informations portant sur l'inventaire des espèces, a minima en se référant aux inventaires existants - inventaires locaux ou base INPN.	Le diagnostic est complété par les espèces présentes sur le territoire recensées par l'INPN.
	Recommandation n°7 : Renforcer le dispositif réglementaire en faveur de la TVB : en protégeant plus strictement les boisements d'importance régionale - en réservant des espaces (L 113-1) dédiés à la restauration et au renforcement des connexions écologiques - en précisant les modalités de compensation en cas de destruction des haies - en rendant inconstructible les abords des cours d'eau, pour tous les zonages du PLU.	Le zonage est modifié : la partie de la forêt de Tanouarn située sur le territoire communal est classée en EBC. Le règlement littéral précise les modalités de compensation en cas de destruction des haies. Enfin, la protection des cours d'eau est étendue à toutes les zones du PLU : en plus des constructions et des installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage sont interdits dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, pour garantir une protection optimale des cours d'eau, des zones humides de bas fond et de la bande riveraine.
	Observation n°1 : Compléter les schémas de secteurs des OAP en fournissant des informations TVB sur leur environnement proche.	Les OAP sectorielles sont complétées en ce sens.
	Observation n°2 : Préciser les orientations TVB pour l'aménagement de l'intérieur de la ZAC NO.	L'OAP de la ZAC nord-ouest comporte des orientations en matière de préservation de la trame verte.
	Observation n°3 : Prendre en compte plus explicitement la coupure d'urbanisation du SCoT.	Aucune zone constructible n'est prévue dans cette coupure d'urbanisation, qui sera donc protégée de fait.
	Observation n°4 : Procéder à une analyse de la trame noire.	La suppression des hameaux constructibles et la centralisation de l'habitat dans le bourg (et dans une moindre mesure dans le village de la Besnelais) sont des actions favorables aux espèces nocturnes.
	Observation n°5 : Renforcer le dispositif réglementaire en faveur de la TVB : en adoptant des mesures complémentaires en faveur de la nature en ville.	Le règlement littéral est complété en ce sens. Il est ajouté, en zones UC, UE, 1AUZ, A, AI et N que les clôtures devront laisser un passage pour la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux.
Préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques	Recommandation n°8 : Souligner davantage dans la réflexion portant sur la gestion de l'eau potable (annexe sanitaire) mais aussi dans le rapport de présentation, la situation particulière du territoire vis-à-vis de la disponibilité de la ressource en eau, et en tenir compte dans le projet de développement.	Le rapport de présentation et les annexes sanitaires sont complétés avec l'information suivante : la Communauté de Communes de Bretagne Romantique, qui dispose de la compétence eau potable, a lancé en 2021 une étude de schéma directeur eau potable sur l'ensemble du territoire afin d'évaluer l'évolution des besoins en eau potable dans les années à venir ainsi que les mesures à prendre concernant la protection de la ressource.
	Recommandation n°9 : En rapport avec les attentes formulées dans le cadre de la trame verte et bleue, intégrer à la stratégie TVB comme au dispositif réglementaire l'objectif de maintien et de réhabilitation des trames bocagères situées en tête de bassin versant.	L'OAP Trame Verte et Bleue est complétée par un objectif de préservation des trames bocagères situées dans les fonds de vallées.
	Recommandation n°10 : Renforcer les dispositions prévues au règlement pour lutter contre l'imperméabilisation des sols.	Le règlement est complété en ce sens. Un taux minimum de 30% de surface perméable est exigé par unité foncière dans les zones UE et 1AUE. En cas de division parcellaire, des règles différentes pourront être demandées. Un taux minimum de 50% de surface semi-perméable est exigé par unité foncière dans les zones UA et 1AUA.
Protection du patrimoine et des paysages	Demande n°10 : Renforcer la prise en compte par le projet des enjeux relatifs à la qualité des entrées de ville et à la protection et mise en valeur des paysages du canal d'Ille et Rance.	Plusieurs entrées de ville ainsi que la partie urbaine du canal d'Ille et Rance se situent dans le périmètre de monument historique, où les projets sont soumis à l'avis de l'ABF.
	Demande n°11 : En réponse aux attentes du SCoT, localiser les lignes de crête et de surplomb d'intérêt local, et définir les principaux cônes de vue associés pour les inscrire au règlement du PLU.	Comme indiqué dans le rapport de présentation, la ligne de crête majeure au niveau local se situe en limite sud de la commune, mais en dehors du territoire communal.
	Demande n°12 : En réponse aux attentes du SCoT, dresser l'inventaire du patrimoine bâti remarquable et l'inscrire au règlement graphique du PLU.	Le petit patrimoine antérieur au 20ème siècle est protégé par le règlement littéral (article 5.3 dans toutes les zones) Ces prescriptions évitent les risques d'oubli que l'identification au règlement graphique pourrait générer.
	Recommandation n°11 : Préciser et limiter les possibilités de constructions annexes aux abords du canal.	La hauteur maximale des abris de jardins autorisés dans la zone Uj est réduite à 3,50 mètres au point le plus haut. De plus, le règlement de cette zone UJ est complété par cette disposition : "Les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau."
	Recommandation n°12 : Introduire dans les OAP, thématiques ou sectorielles, des recommandations relatives à la composition du bâti, pour favoriser l'intégration des extensions urbaines dans le paysage.	Le règlement et les OAP intègrent déjà des dispositions visant à favoriser l'intégration des extensions urbaines dans le paysage. De plus, l'une des zones à urbaniser à vocation d'habitat (secteur Jeanne de Laval) est située dans le périmètre de protection du monument historique de l'église : l'ABF sera donc systématiquement consulté.
	Recommandation n°13 : Généraliser à l'ensemble des zones du PLU la prescription du règlement UC relative à la couleur des façades.	Cette prescription est ajoutée au règlement des zones UE et 1AUE, sur les volumes principaux.
Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs	Recommandation n°14 : Renforcer le diagnostic sur les déplacements intra et extra-territoriaux et analyser les impacts potentiels du scénario démographique sur cette thématique. Le schéma directeur vélo en cours à l'échelle de l'EPCI devrait être considéré.	La mention du Schéma Directeur des liaisons douces de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique est ajoutée au rapport de présentation.
	Recommandation n°15 : Repérer l'enjeu de structuration des aires de covoiturage existantes dans le PADD et se montrer plus ambitieux sur la mutualisation des stationnements dans tous les types de zones, en intégrant des dispositions spécifiques dans le règlement écrit.	Les OAP thématiques abordent déjà la question de la mutualisation du stationnement.
Lutte contre le changement climatique et adaptation à ce changement	Recommandation n°16 : Compléter le diagnostic par une réelle analyse des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie sur le territoire, notamment pour anticiper l'impact du dimensionnement démographique et de l'augmentation prévisible des trajets domicile-travail.	Le rapport de présentation est complété avec des données issues du PCAET de la Bretagne Romantique.
	Demande n°13 : Intégrer au rapport de présentation la référence au PGRI, et justifier de la compatibilité du PLU avec ce document.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.
	Demande n°14 : Annexer au PLU l'arrêté préfectoral du 29/10/2019 concernant le secteur d'information sur les sols (SIS) pour le lieu dit La Lande.	Les annexes du PLU et le rapport de présentation sont complétés en ce sens.

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

REMARQUES		RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
Prévention des risques, des pollutions et des nuisances	Demande n°15 : Présenter dans l'annexe sanitaire le système d'épuration de la commune, et justifier précisément de sa capacité à accueillir les charges de pollution supplémentaires résultant du projet de développement communal, comme du raccordement prochain de la commune de Québriac.	Les annexes sanitaires abordent déjà ces questions.
	Observation n°6 : Compléter le diagnostic du rapport de présentation, sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.	Le rapport de présentation du PLU est complété en ce sens.
	Observation n°7 : Faire évoluer la rédaction du règlement, plus particulièrement ses dispositions générales, pour rappeler les informations préventives et les recommandations relatives à la prise en compte des risques particuliers (radon, sols pollués, épandage des produits phytopharmaceutiques).	Le règlement littéral est complété en ce sens.

Chambre d'Agriculture		
Prise en compte de l'activité agricole dans les OAP	Compléter les OAP afin de prévoir des aménagements de type talus et haies denses en limite des parcelles AU ou recul d'implantation des constructions au sein des emprises foncières des zones à urbaniser.	Une orientation visant un traitement paysager des franges urbaines de la zone 1AUL est ajoutée dans l'OAP concernée. Ainsi, toutes les OAP qui concernent des secteurs d'extension urbaine comprennent désormais un principe de plantation en périphérie.
Prise en compte de l'activité agricole dans le règlement graphique	Pour l'extension de la ZA de La Morandais, prévoir un dossier de dérogation permettant de limiter la bande inconstructible le long de 2x2 voies au strict minimum.	Un schéma de développement économique est en cours de réalisation sur la Communauté de Communes. Et l'extension de la ZA de la Morandais sera requestionnée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
	Limiter la zone de flux de la ZA de la Morandais qui autorise les nouveaux commerces au seul secteur sur lequel des commerces sont déjà implantés.	Le périmètre du site de flux de la Morandais, qui autorise l'implantation de nouveaux commerces, est réduit aux commerces existants. Au sein de ce site de flux, seules les extensions des constructions seront autorisées. Enfin, pour préserver les commerces de bouche situés dans le bourg, il est ajouté dans l'OAP thématique "commerce" que l'implantation de nouveaux commerces alimentaires est interdite dans ce site de flux.
Prise en compte de l'activité agricole dans le règlement littéral	Remplacer le terme « activité(s) agricole(s) » par « exploitation(s) agricole(s) ».	L'intitulé de l'article A 2.2.1.1 est modifié en ce sens.
	Retirer des sous-destinations autorisées la sous-destination « hébergement » qui n'inclut pas les gîtes qui entrent dans la sous-destination logement.	L'article A 1 est modifié en ce sens.
	Retirer la mention relative aux changements d'usage.	L'article A 2.2.1.1 est modifié en ce sens.
Zones d'activités	Exposer une analyse des potentiels de densification des zones d'activité qui permettrait d'optimiser les surfaces déjà artificialisées.	Un schéma de développement économique est en cours de réalisation sur la Communauté de Communes.
	Prévoir dans les OAP des éléments de densification et des modalités de découpe et de commercialisation adaptées à la taille des bâtiments et des emplacements de stockage/manœuvres nécessaires.	La politique menée par la Communauté de Communes en matière de développement économique agit déjà en ce sens.
STECAL	Expliciter dans le rapport de présentation pourquoi les STECAL du Pont Renoul et du Perdriel sont plus larges que les terrains d'assiette initiaux.	Le périmètre du STECAL du Pont Renoul suit en partie les limites cadastrales de la parcelle ZP 113. La bande de terrain située à l'ouest du STECAL du Perdriel permettrait une extension supplémentaire de l'entreprise Bretagne Matériaux dans les 10 ans.
Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU	Mettre en œuvre une véritable politique de réserves foncières pour compenser les exploitations agricoles impactées par les zones à urbaniser.	Cette remarque n'est pas du ressort du PLU.

CDPENAF		
Annexes et extensions	En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes ne devra pas excéder 60 m ² , piscines comprises.	Le règlement est modifié en ce sens.

Département		
Marges de recul	Reprendre les marges de recul des routes départementales.	Le règlement graphique est modifié en ce sens.
Plans d'alignement	Annexer les plans d'alignement au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.	Il est indiqué dans le porter à connaissance que la révision du document d'urbanisme doit être l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de les maintenir.
Accès sécurité	Prévoir dans les dispositions générales du règlement un article indiquant que l'article R111-5 du code de l'urbanisme reste applicable sur le territoire.	L'article 8 du règlement littéral de chaque zone prévoit déjà des dispositions concernant la voirie et les accès.
ENS	Ajouter des prescriptions dans les OAP visant à préserver ou créer des éléments de trame verte et bleue.	Toutes les OAP qui concernent des secteurs d'extension urbaine comprennent des orientations paysagères et environnementales.
PDIPR	Identifier les sentiers de randonnée inscrits au PDIPR au titre de l'article L361-1 du code de l'environnement.	Le PLU est régi par le code de l'urbanisme, c'est pourquoi les sentiers du PDIPR sont repérés au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme.
Paysage	Ajouter des orientations visant un traitement paysager des franges urbaines de la zone 1AUL.	Une orientation visant un traitement paysager des franges urbaines de la zone 1AUL est ajoutée dans l'OAP concernée.
Eau	Mener des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.	La protection des zones humides et du bocage ainsi que la réduction de l'artificialisation des sols sont des actions concrètes du PLU pour atteindre le bon état des cours d'eau.

RTE		
Compléter la définition des "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" dans les dispositions générales du règlement en ajoutant le réseau de transport d'énergie. Préciser dans les dispositions générales du règlement, dans le chapitre sur les ouvrages spécifiques, l'exception à la règle de clôtures (matériaux et hauteur).		Le règlement littéral est modifié en ce sens.
		Le règlement littéral est modifié en ce sens.

Pays de Saint-Malo		
---------------------------	--	--

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

REMARQUES	RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
Compléter le projet de PLU en calculant la surface des secteurs de densification.	Le rapport de présentation est complété en ce sens. Les secteurs de densification du bourg représentent environ 2,3 ha, ceux de la Besnelais environ 1 ha.
Compléter le projet de PLU sur le potentiel de mutabilité du bâti existant.	Le rapport de présentation est complété en ce sens. La question de la mutabilité du bâti existant a été évoquée mais n'a pas permis de déboucher sur des objectifs quantitatifs à mettre en œuvre.
Compléter le projet de PLU en augmentant la production de logements à coût abordable.	L'objectif de production de logements à coût abordable est augmenté de 10 unités, par l'ajout d'une OAP sur le site actuel de l'EHPAD.
Compléter le projet de PLU sur l'identification de limites durables pour le développement urbain.	Les limites durables du développement urbain à long terme sont ajoutées au rapport de présentation du PLU.
Compléter le projet de PLU en affichant un phasage des différentes opérations d'aménagement projetées.	Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est ajoutée dans les OAP : Le secteur de La Croix Sifflet ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 70% des permis de construire auront été délivrés dans la ZAC nord-ouest. Le secteur de Jeanne de Laval ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 70% des permis de construire auront été délivrés dans le secteur de La Croix Sifflet.
Compléter le projet de PLU en identifiant les secteurs et/ou des projets qui pourraient être privilégiés pour l'accueil d'activités économiques.	Cette réflexion a été menée sans pouvoir toutefois identifier de secteurs permettant de répondre à cet objectif, excepté bien entendu dans la ZA de la Morandais et la ZAC Nord-Ouest.
Compléter le projet de PLU en comptabilisant la consommation foncière liée à l'installation de la plateforme Biocoop.	Le rapport de présentation est modifié en ce sens.
Retirer la référence à l'extension de la ZA du Quillou dans le règlement.	Le règlement est modifié en ce sens.
Compléter le projet de PLU en ne délimitant les sites de flux que sur les seules parties commerciales (et non sur l'ensemble des ZA).	Le périmètre du site de flux de la Morandais, qui autorise l'implantation de nouveaux commerces, est réduit aux commerces existants. Au sein de ce site de flux, seules les extensions des constructions seront autorisées. Enfin, pour préserver les commerces de bouche situés dans le bourg, il est ajouté dans l'OAP thématique "commerce" que l'implantation de nouveaux commerces alimentaires est interdite dans ce site de flux.
Compléter le projet de PLU en précisant dans le règlement que toute extension de galeries marchandes est interdite.	Le règlement est modifié en ce sens.
Compléter le projet de PLU en précisant pourquoi il a été dérogé à la règle de surface maximale de 300 m ² de surface de plancher pour les nouveaux commerces en zone Ua.	Le rapport de présentation est complété en ce sens. Il est précisé que la dérogation à la règle est conforme au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.
Compléter le projet de PLU en indiquant dans le diagnostic agricole le nombre d'exploitants réel de la commune.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.
Compléter le projet de PLU en définissant un zonage spécifique sur les espaces potentiels de haute qualité des sols.	Les espaces agricoles de la commune sont déjà protégés par une zone agricole qui couvre plus de 72% du territoire, en augmentation de plus de 220 ha par rapport au précédent PLU.
Compléter le projet de PLU en introduisant dans les OAP ou le règlement des règles permettant de créer des connexions entre les projets à venir.	Les secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat se situent tous dans le prolongement du bourg et seront donc connectés par le maillage de liaisons douces existant.

MRAE		
Articulation du PLU avec les autres plans et programmes	L'Ae recommande d'exposer la cohérence des orientations respectives de la révision en cours du PLU de Tinténac et du PLUi en cours d'élaboration, porté par l'EPCI « Bretagne romantique » dont fait partie cette commune.	L'élaboration du PLUi n'est pas à un stade suffisamment avancé pour permettre cet exercice. La définition des grandes orientations du PADD est en cours.
Diagnostic territorial, état initial de l'environnement et enjeux environnementaux	L'Ae recommande à la commune de Tinténac de compléter l'évaluation par la description, actuellement absente de l'étude d'état initial de l'environnement, des sites à urbaniser et d'analyser les incidences qui découleraient de cette urbanisation.	Un inventaire complémentaire des zones humides a été établi sur les zones à urbaniser du PLU. Celui-ci figure dans les annexes du PLU.
Justification des choix, solutions de substitution	L'Ae recommande de renforcer la justification des choix de cette révision du PLU en renforçant en particulier la définition et l'analyse de solutions de substitution (approfondissement et comparaison des incidences environnementales, choix des sites, règles d'urbanisme).	Le rapport de présentation est complété en ce sens. Il est ajouté que les zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été définies dans la continuité sud de l'enveloppe bâtie du bourg, étant donné la présence d'une trame bleue (cours d'eau et zones humides) ceinturant le bourg à l'ouest, au nord et à l'est.
Modalités de suivi	L'Ae recommande à la commune de Tinténac de définir des indicateurs et modalités permettant le suivi des effets sur l'environnement et la consommation foncière du PLU révisé, et de s'engager sur l'utilisation qui sera faite des résultats de ce suivi.	Onze indicateurs de suivi existent en ce qui concerne les effets sur l'environnement (5 relatifs à l'eau potable, 4 à l'assainissement et 2 à la biodiversité). D'autre part, trois indicateurs de suivi sont liés à la consommation d'espace (ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre total de logements créés ; taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles ; espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat).
Développement de l'habitat et de l'activité économique de Tinténac	L'Ae recommande à la commune de renforcer les dispositions du PLU visant à limiter l'artificialisation des sols (priorisation de la densification, du renouvellement, et de la mobilisation des logements vacants, zonage 2AU), et de justifier les besoins d'extension en zones d'activités économiques.	Afin de favoriser le renouvellement urbain, une OAP est créée sur le site actuel de l'EHPAD. D'autre part, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est ajouté dans les OAP : le secteur de La Croix Sifflet ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 70% des permis de construire auront été délivrés dans la ZAC nord-ouest ; le secteur de Jeanne de Laval ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 70% des permis de construire auront été délivrés dans le secteur de La Croix Sifflet. En outre, la densité du secteur de La Croix Sifflet est augmentée à 32 logements par hectare (au lieu de 30) et celle du secteur de Jeanne de Laval à 22 (au lieu de 20). Enfin, le rapport de présentation comprend un chapitre relatif à la justification des besoins d'extension en zones d'activités économiques.

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

REMARQUES		RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
Approvisionnement en eau potable	L'Ae recommande à la commune de renforcer l'étude de l'enjeu d'approvisionnement en eau potable, en précisant son usage, les pressions sur la ressource, et les évolutions prévisibles des besoins à une échelle adaptée qui pourrait être celle de l'intercommunalité ou du syndicat concerné.	Le rapport de présentation et les annexes sanitaires sont complétés avec l'information suivante : la Communauté de Communes de Bretagne Romantique, qui dispose de la compétence eau potable, a lancé en 2021 une étude de schéma directeur eau potable sur l'ensemble du territoire afin d'évaluer l'évolution des besoins en eau potable dans les années à venir ainsi que les mesures à prendre concernant la protection de la ressource.
Assainissement des eaux usées	L'Ae recommande à la commune de Tinténiac de compléter la description du rapport de présentation des milieux aquatiques et des systèmes épuratoires, et d'y joindre une analyse présentant les effets du projet de PLU sur la qualité des milieux récepteurs, tenant compte des effets cumulés (échelle du bassin versant).	Le rapport de présentation est complété en ce sens. La gestion hydraulique des eaux usées dans le cadre du raccordement de Québric est évoquée et une analyse des effets sur la qualité de la Donac est présentée.
Biodiversité	L'Ae recommande à la commune de compléter la description de la trame verte et bleue par des éléments de connaissances permettant d'identifier les fonctionnalités.	Suite à une remarque du Préfet, le diagnostic a été complété par les espèces présentes sur le territoire recensées par l'INPN.
Sites, paysages et patrimoine	L'Ae recommande de prévoir des objectifs de qualité paysagère concernant le développement des zones d'activités économiques et de compléter l'OAP thématique paysagère par des dispositions plus prescriptives destinées à mieux encadrer le développement des zones résidentielles.	Des orientations paysagères et environnementales ont été définies dans l'OAP relative à l'extension de la ZA de la Morandais ainsi que dans les OAP relatives aux deux secteurs d'extension urbaine à vocaition d'habitat.
Nuisances sonores et qualité de l'air	L'Ae recommande de traiter les enjeux sanitaires d'exposition de population à des nuisances sonores et à la pollution de l'air en complétant la description de l'état initial de l'environnement et en intégrant des dispositions dans le règlement et les OAP à même de permettre la maîtrise de ces risques.	L'état initial de l'environnement comprend un chapitre relatif aux nuisances sonores liées à la RD 137, dont les secteurs d'extension urbaine à vocaition d'habitat sont relativement éloignés. De plus, l'évaluation environnementale précise que la pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.
Changement climatique	L'Ae recommande de renforcer de façon significative le volet climatique du PLU révisé par une réflexion conjointe avec le PCAET de Bretagne Romantique en cours d'adoption, et l'ajout de dispositions plus ambitieuses concernant le bâti.	La suppression des hameaux constructibles et la centralisation de l'habitat dans le bourg (et dans une moindre mesure dans le village de la Besnelais) sont autant d'orientations favorables à la limitation du changement climatique, dans le sens notamment où elles engendreront une réduction des déplacements.