



**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 12 octobre 2021

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le
ID : 035-243500667-20211021-DEL_2021_219-DE

Date de convocation : 06/10/2021	Nombre de conseillers	En exercice :	38
Date d'affichage : 06/10/2021		Présents :	34
		Votants :	37

L'an deux mille vingt et un, le douze octobre, à 19 Heures 00, à la Montreuil-le-Gast (salle polyvalente), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :

PANNETIER Jean-Claude, JAOUEN Claude, FOUGLE Alain, DUBOIS Jean-Luc, DESMIDT Yves, BERNABE Valérie, MACE Marie-Edith, DUMILIEU Christian, LARIVIERE-GILLET Yannick, ALMERAS Loïc, GUERIN Patrice, KECHID Marine, LESAGE Jean-Baptiste, DUMAS Patrice, MACE Alain, MARVAUD Jean-Baptiste, OBLIN Anita, MASSON Josette, HAMON Carole, LEGENDRE Bertrand, LECONTE Yannick, HOUITTE Daniel, VASNIER Pascal, RICHARD Jacques, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOURNONVILLE Noël, DEWASMES Pascal, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, HENRY Lionel, GORIAUX Pascal, BOUGEOT Frédéric, MOREL Gérard

Absents :

BLACHE Marianne

Absents ayant donné pouvoir :

MESTRIES Gaëlle donne procuration à MACE Marie-Edith
LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie donne procuration à DUMAS Patrice
BLAISE Laurence donne procuration à HOUITTE Daniel

Secrétaire de séance : Monsieur BOUGEOT Frédéric

N° DEL_2021_219**Objet****Urbanisme**

PLUi - Modification simplifiée N°2

Bilan de mise à disposition et approbation

Monsieur le Président indique que par arrêté U001/ 2021 du 30 mars 2021, il a été décidé de procéder à une modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal en vue de :

Rectifier des erreurs matérielles détectées :

- Bâti d'intérêt architectural désigné à la Mézière au lieu-dit Biardel,
- Bâti d'intérêt architectural désigné à Melesse : la Métairie de Millé, Gaulon

Modifier certaines règles du document

- Zones UC, UD, UE, UO, UA, UG, A, N, NP : dispositions relatives aux clôtures
- Zones 2AU : dispositions relatives aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées
- Zones Ah, Nh : précision concernant la volumétrie des constructions en zones Ah et Nh
- Zone At, Nt : dispositions relatives aux sous-destinations autorisées

Modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- OAP Trame verte et bleue : précisions facilitant l'application, dispositions relatives aux clôtures
- OAP Patrimoine et paysage : dispositions relatives aux clôtures
- Modification du Cahier communal - La Mézière : modification de l'OAP N°3 et création d'une nouvelle OAP N°4
- Modification du Cahier communal – Melesse : modification de l'OAP N°1 La Chapelière
- Modification du Cahier communal – Saint Symphorien : modification de l'OAP N°3
- Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille : modification de l'OAP N°1 Le Bois Lambin
- Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne : modification de l'OAP N°6 Rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire

Modifier le règlement graphique

- Evolution du zonage UA3 vers UA4 à Melesse
- Evolution du zonage UA3 vers UA4 à Saint-Aubin d'Aubigné
- Evolution du zonage UA2 vers UA1 à la Mézière et à Melesse
- Délimitation de deux nouveaux secteur UO1 à la Mézière
- Evolution du zonage UE1 vers UE2 à Saint Germain sur Ille
- Modification du périmètre de la zone UC à Vignoc
- Modification du périmètre de STECAL habitat La Ratoulais à Saint Médard sur Ille
- Délimitation de deux nouveaux STECAL Aa à vocation activités à Montreuil sur Ille
- Délimitation de deux nouveaux STECAL Aa à vocation activités à Vieux Vy sur Couesnon
- Délimitation d'un nouveau STECAL Nt à vocation loisirs à Saint Aubin d'Aubigné
- Délimitation d'un nouveau STECAL At à vocation loisirs à Gahard
- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé MEL-1 à Melesse,
- Suppression de l'emplacement réservé MEL-3 à Melesse,
- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé MEL-9 à Melesse
- Création de nouveaux emplacements réservés pour les liaisons cyclables à la Mézière, Montreuil le Gast, Mouazé, Saint Médard sur Ille et à Saint Aubin d'Aubigné
- Création d'un nouvel emplacement réservé pour aménagement de carrefour à Saint Aubin d'Aubigné
- Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Langouët, à Melesse, à Mouazé et à Montreuil le Gast
- Instauration d'une prescription «secteur de diversité commerciale: linéaire commercial » à Feins
- Suppression de la prescription « voiries et chemins à créer ou à protéger » à Saint Aubin d'Aubigné
- Modification du périmètre de l'OAP N°1 La Chapelière à Melesse

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ET BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La délibération DEL_2021_130 du 11 mai 2021 a défini les modalités de la mise à disposition du public conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

La mise à disposition au public du dossier s'est déroulée du 7 juin au 13 juillet 2021.

Le public a été informé, par l'insertion des avis de mise à disposition du public, dans l'édition du journal Ouest-France du 28 mai 2021 ainsi que sur le site internet de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Cet avis a également été affiché dans les mairies de 19 communes membres et au siège de la communauté de communes le 26 mai 2021 et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier de modification simplifiée N°2 et un registre d'observations ont été mis à disposition du public à la mairie de Montreuil le Gast et aux mairies des communes habituelles d'ouverture,

- dans les lieux suivants :
 - à la mairie de Melesse,
 - à la mairie de La Mézière,
 - à la mairie de Montreuil sur Ille,
 - à la mairie de Saint Aubin d'Aubigné,
 - à la mairie de Sens de Bretagne,
 - au siège de la communauté de communes à Montreuil le Gast
- et au format dématérialisé sur le site internet "Registre dématérialisé" (<https://www.registre-dematerialise.fr/2474>)

Observations des personnes publiques associées (PPA)

Préalablement à la mise à disposition du public, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées (PPA).

Les personnes publiques associées ci-dessous ont répondu à la consultation.

Personne publique associée	Synthèse de l'avis	Réponse et suite envisagée
Conseil régional par courrier du 20 mai 2021	Le conseil régional a accusé réception du dossier sans formuler d'observation.	
Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes par courrier du 31 mai 2021	Le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi ne pose pas de problème de compatibilité au regard du SCoT en vigueur. Toutefois, le périmètre du nouveau STECAL à Saint Aubin d'Aubigné pose question.	Le STECAL Nt a été délimité sur une partie de la parcelle ZH 100. L'ensemble de cette parcelle est utilisé comme un espace d'agrément pour le gîte et la salle de réception. Le STECAL permet l'extension de la construction existante et l'implantation des constructions à usages d'habitations légères et de loisirs et leurs annexes dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 10 % La création de STECAL permet la pérennisation de l'activité existante et un développement très limité. Il n'est pas prévu de diminuer la surface du STECAL.
Chambre d'agriculture par courrier du 31 mai 2021	La Chambre d'agriculture estime qu'il conviendrait de démontrer que le passage de UE1 à UE2 à Saint Germain sur Ille vise les objectifs de densification.	La redynamisation des centres-bourgs et la densification des tissus bâtis existants est l'un des objectifs poursuivis par le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi. La modification envisagée n'empêche pas une densification du tissu urbain. Elle s'inscrit dans le respect de la morphologie urbaine existante. La densification peut prendre plusieurs formes. Le règlement permet par exemple de l'habitat intermédiaire qui est un bon exemple permettant d'associer densité, qualité architecturale et qualité de vie. Le règlement ne s'oppose pas non plus à une densification douce qui peut se caractériser par un processus de division parcellaire et de construction sur les parcelles divisées. Le PLUi n'empêche pas une diversification de l'offre de logements par le rajout d'unités à l'existant pour créer de nouveaux logements autonomes. La modification envisagée permet toujours une augmentation de la densité de population sur ce secteur.
	La Chambre d'agriculture s'interroge sur l'implantation régulière des activités existantes au sein des futurs STECAL.	L'activité mise en avant dans l'avis de la Chambre d'agriculture a démarré dans le cadre d'une diversification de son gérant ayant initialement un statut d'exploitant agricole. La création de STECAL permet de pérenniser et d'encadrer le développement de cette activité.
	La Chambre d'agriculture rappelle qu'une large concertation avec les exploitations agricoles sera	La communauté de communes sollicitera prochainement l'ensemble des propriétaires concernés par les liaisons cyclables projetées.

	nécessaire dans le cadre de l'aménagement des pistes cyclables faisant l'objet des emplacements réservés.	
--	---	--

Personne publique associée	Synthèse de l'avis	Réponse et suite envisagée
Chambre d'agriculture par courrier du 31 mai 2021	La Chambre d'agriculture constate un doublon avec l'emplacement réservé existant à Mouazé (MZ19 et MZ 7).	L'ER MZ-7 (création de cheminement doux) ne fait pas partie des évolutions en cours. La communauté de communes prendra en compte cette remarque lors d'une future modification.
	La Chambre d'agriculture remarque également que l'emplacement réservé MLG-3 à Montreuil le Gast n'aboutit pas.	Le tracé final de la future piste cyclable n'a pas été retenu sur ce secteur au moment du lancement de la procédure de l'évolution du PLUi. Différentes hypothèses de tracés sont toujours à l'étude.
	La Chambre d'agriculture propose la rédaction suivante pour la modification du règlement littéral en zone At et Nt : « les constructions à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. »	La remarque sera prise en compte.
Conseil départemental par courrier du 1er juillet 2021	Le département précise que les emplacements réservés LMZ5 (création d'une aire de covoiturage) et LMZ11 (création piste cyclable) feront l'objet d'un pacte de mobilités au titre des mobilités 2025. Le département pourrait être le bénéficiaire de deux emplacements réservés. Le département conseille de se rapprocher du service construction de l'agence du Pays de Saint-Malo concernant l'instauration de nouveaux emplacements réservés le long de plusieurs routes départementales.	Le département est déjà bénéficiaire de l'ER LMZ-11. L'ER LMZ-5 (création aire de covoiturage) ne fait pas partie des évolutions en cours. Il n'est pas possible de modifier le bénéficiaire. Toutefois, l'article L.230-3 du code de l'urbanisme stipule que l'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique. La communauté de communes contactera le service construction de l'agence du Pays de Saint Malo durant la phase opérationnelle d'aménagement des pistes cyclables.

Saisine de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La modification simplifiée N°2 crée de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et modifie le périmètre du STECAL « La Ratulais » à Saint Médard sur Ille.

En application des dispositions de l'article L.151-12, ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

La CDPENAF a formulé son avis en séance le 6 juillet 2021.

Avis	Réponse
Un avis simple favorable pour la modification du STECAL « La Ratulais » à Saint-Médard-sur-Ille sous réserve de ramener le périmètre au jardin de la construction existante au centre-nord du hameau afin de ne pas impacter la zone agricole.	La configuration des lieux ne permet pas un retour à l'agriculture de la dent creuse identifiée au sein du STECAL « La Ratulais ». La communauté de communes n'envisage pas de faire évoluer le périmètre délimité dans le projet de modification.
Un avis simple favorable pour les 6 nouveaux STECAL	

Observations du public

Registres papiers

Aucune contribution n'a été formulée dans les registres papiers mis à dispositions du public.

Registre dématérialisé

Le site "Registre dématérialisé" a enregistré 772 visiteurs et 159 téléchargements de pièces du dossier et cinq observations.

N	Synthèse de l'observation	Suite envisagée
1	Il est demandé d'autoriser les dispositifs sans mur bahut pour les clôtures donnant sur les emprises et voies publiques en zones UC, UD, UE et UO. La contribution met également en avant que les règles ne permettent pas toujours de préserver les soubassements existants.	L'évolution des règles envisagée par la modification simplifiée N°2 est issue d'une large consultation au sein de la communauté de communes et des communes membres. La remarque concernant les dispositifs sans mur bahut ne sera pas prise en compte. Toutefois, une modification mineure sera apportée au dossier afin d'autoriser les soubassements préfabriqués en béton.
2	L'auteur de l'observation s'interroge sur la disposition « Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. » Il voudrait comprendre pourquoi cette disposition ne s'applique pas en limite séparative.	Cette disposition concerne les constructions qui sont soumises à d'autres réglementations (par exemple issues du Code de la santé publique). Une modification sera apportée au projet de modification. La disposition sera rappelée dans toutes les zones urbaines en limites séparatives. La rédaction sera légèrement modifiée en précisant que des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.
3	L'observation concerne la modification de l'OAP N°1 La Chapelière à Melesse et le devenir du bâtiment à caractère patrimonial présent sur le site.	Le règlement graphique identifie ce bâtiment au titre du bâti d'intérêt architectural. Cet élément doit être si possible préservé et réhabilité dans les règles de l'art et suivant les recommandations de l'OAP Patrimoine et paysage. Toute démolition est soumise à une délivrance d'un permis de démolir qui peut ne pas être accordé. Aujourd'hui, il n'est pas envisagé de démolir ce bâtiment. Ainsi, une modification sera apportée pour protéger ce bâtiment dans le cadre de la OAP N°1 La Chapelière.
4	L'auteur de l'observation s'interroge pourquoi les clôtures	Le règlement du PLUi précise que le projet peut être refusé si

	en zone UG n'ont-elles pas l'obligation de présenter une unité d'aspect qui s'harmonise avec le paysage de la rue.	il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme. Les auteurs du PLUi considèrent que cette disposition est suffisante pour assurer une intégration harmonieuse des nouvelles clôtures.
5	L'observation ne concerne pas directement le dossier de modification simplifiée N°2. Elle porte sur la modification du zonage au sein des zones urbaines à Saint Aubin d'Aubigné.	La demande ne sera pas prise en compte dans le cadre de la modification simplifiée N°2.

Bilan de la mise à disposition et adaptation du dossier

Au regard du bilan de la mise à disposition, des adaptations mineures sont à apporter au projet de modification porté à la connaissance du public.

PROPOSITION

Au vu des pièces du dossier et notamment du bilan de la mise à disposition du public, Monsieur le Président propose d'approuver la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal telle que contenue dans le dossier joint à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 à L.153-48, R.153-20 à R.153-22 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Val d'Ille- Aubigné approuvé le 25 février 2020, mis-à-jour le 25 juin 2020 et modifié le 23 février 2021 ;

Vu l'arrêté U001/ 2021 du 30 mars 2021 prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération DEL_2021_130 du conseil communautaire du 11 mai 2021 établissant les modalités de la mise à disposition ;

Vu les courriers de la région, du conseil départemental, de la chambre d'agriculture, du syndicat mixte du SCoT et l'absence de l'avis des autres PPA ;

Vu l'avis de la CDPENAF;

Considérant que la mise à disposition au public du dossier, qui s'est déroulée du 7 juin au 13 juillet 2021, a fait l'objet de 5 observations ayant été étudiées en commission urbanisme et présentées au Conseil communautaire ;

Considérant que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal telle qu'elle est présentée au Conseil communautaire, est prête à être approuvée, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à l'unanimité** :

Pour : 35

Abstention : 2

MARVAUD Jean-Baptiste, HAMON Carole

APPROUVE le dossier de la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné tel qu'il est annexé à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Président à :

- Notifier la présente délibération à Monsieur le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine ;
- Procéder aux mesures de publicité de la présente décision telles qu'édictées aux articles R.153-20 à R.153-21 du code de l'urbanisme, à savoir :
 - Affichage dans les 19 mairies de la communauté de communes et au siège communautaire à Montreuil le Gast pendant un mois,
 - Mention de cet affichage dans un journal agréé pour les annonces légales et diffusé dans le Département,

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le

ID : 035-243500667-20211021-DEL_2021_219-DE

- Publication au recueil des actes administratifs de la communauté de communes
- Préciser que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme intercommunal est tenu à la disposition du public dans les 19 mairies de la communauté de communes et au siège communautaire à Montreuil le Gast, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture ;
- Préciser que la présente délibération sera exécutoire après transmission à Monsieur le Préfet et accomplissement des mesures de publicité précitées.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication ou notification
Le 21/10/2021

Le Président, Claude Jaouen



Copie certifiée conforme au registre des délibérations,
Le 21/10/2021

Le Président, Claude Jaouen

