



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

Séance du 14 mars 2023

Envoyé en préfecture le 16/03/2023
Reçu en préfecture le 16/03/2023
Affiché le
ID : 035-243500667-20230316-DEL_2023_023-DE

Date de convocation : 08/03/2023	Nombre de conseillers	En exercice :	38
Date d'affichage : 08/03/2023		Présents :	28
		Votants :	35

L'an deux mille vingt trois, le quatorze mars, à 19 Heures 00, à la Sens de Bretagne (salle des loisirs - rue de la Madeleine), 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 :

GELY-PERNOT Aurore, HONORE Jean-Yves, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, GORIAUX Pascal, GUERIN Patrice, KECHID Marine, DUBOIS Jean-Luc, LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie, JAOUEN Claude, MESTRIES Gaëlle, LOREE Michel, OBLIN Anita, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, RICHARD Jacques, MASSON Josette, DUMILIEU Christian, LEGENDRE Bertrand, LARIVIERE-GILLET Yannick, LECONTE Yannick, MOREL Gérard, SENTUC Véronique, DETOC Josiane, BLAISE Laurence, HOUITTE Daniel

Absents :

MARVAUD Jean-Baptiste, DEWASMES Pascal

Absents ayant donné pouvoir :

VASNIER Pascal donne procuration à EON-MARCHIX Ginette
BERNABE Valérie donne procuration à GORIAUX Pascal
MACE Marie-Edith donne procuration à MESTRIES Gaëlle
DUMAS Patrice donne procuration à LOREE Michel
HENRY Lionel donne procuration à OBLIN Anita
HAMON Carole donne procuration à BOUGEOT Frédéric
DESMIDT Yves donne procuration à DUBOIS Jean-Luc

Secrétaire de séance : Madame SENTUC Véronique

N° DEL_2023_023

Objet

Urbanisme

PLUi - Approbation de la Modification N°3

Monsieur le Président rappelle au Conseil communautaire qu'une procédure de modification du Plan local d'urbanisme intercommunal du Val d'Ille-Aubigné a été engagée par l'arrêté U002/2022 du 6 juillet 2022, afin de corriger un certain nombre d'imperfections du document ou pour prendre en compte certaines évolutions liées aux projets et au enjeux du territoire.

Au regard des évolutions envisagées du PLUi, la procédure de modification de droit commun a été retenue. Le code de l'urbanisme prévoit que cette procédure soit soumise à enquête publique.

La modification du PLUi porte sur les points suivants :

Précision de certaines règles du règlement

Linéaire commercial : dispositions relatives aux sous-destinations concernées

Marge de recul de voie : dispositions relatives aux constructions autorisées

Zones UC, UD, UE, UO, UA, UG, A, N, NP: dispositions relatives aux destinations et sous-destinations autorisées

Zone UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UA2 : modification des sous-destinations autorisées

Zones N : modifications des droits à construire de la sous-destination « exploitation agricole »

Zones A, N : précision des possibilités d'extension des logements existants

Zonage

Evolution du zonage UC1 vers NP au sein du périmètre rapproché complémentaire du captage destiné à l'alimentation en eau potable à Montreuil sur Ille

Evolution du zonage 1AUA3 vers UE3 à Melesse

Evolution du zonage UA3 vers 2AUE et 2AUE vers A à Saint Germain sur Ille

Evolution du zonage UG vers UD1 à Sens de Bretagne

Evolution du zonage UC2p vers UO2p à Feins

Prescriptions

Identifications des zones humides à Melesse

Identification d'une zone inondable à Feins

Délimitation d'un nouvel emplacement réservé à Feins

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé MEL-5 à Melesse

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé MZ-7 à Mouazé

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SGO-5 à Saint Gondran

Suppression des emplacements réservés SGO-6, SGO-7, SGO-8 et SGO-9 à Saint Gondran

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé LMZ-9 à La Mézière

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SDB-13 à Sens de Bretagne

Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Guipel, à la Mézière, à Mouazé, à Montreuil le Gast, à Saint Médard sur Ille, à Saint Aubin d'Aubigné et à Andouillé-Neuville

Suppression d'une servitude de constructibilité limitée à Saint Aubin d'Aubigné

Instauration d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Saint Germain sur Ille

Modification des orientations d'aménagement et de programmation

OAP Trame verte et bleue : précisions relatives aux sous-destinations concernées

Modification du Cahier communal – Andouillé-Neuville : modification de l'OAP N°3 Secteur de Neuville

Modification du Cahier communal – Feins : modification de l'OAP N°2 Rue de Montreuil et ruelle des Cours Boulet

Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne : modification de l'OAP N°3 Secteur Gare

Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne : modification de l'OAP N°6 Rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire

Modification du Cahier communal – Melesse : modification de l'OAP 13 la Métairie II

Modification du Cahier communal – Melesse : modification de l'OAP Zone d'aménagement concerté du Feuil

Modification du Cahier communal – Saint Aubin d'Aubigné : Mise en place d'une nouvelle OAP

Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille : Suppression de l'OAP N°2

Modification de l'OAP Route du meuble – Cap Malo : principe de voirie

Avis des personnes publiques associées (PPA)

Le dossier de modification a été transmis aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Globalement les personnes publiques associées, qui ont répondu dans le cadre de la procédure, sont favorables au projet de modification n° 3.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la région n'ont pas formulé d'observation.

Le syndicat mixte du Pays de Rennes a émis un avis favorable.

La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable tout en formulant des remarques.

La DDTM a émis un avis favorable assorti des recommandations.

La SNCF Immobilier a formulé des préconisations à prendre en compte.

Synthèse des avis des PPA	Observations / Recommandations / Préconisation	Réponses de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné
Chambre d'agriculture	Article 1.4, contenu de la modification : tous les éléments traités dans le dossier n'apparaissent pas dans la liste qui mériterait donc d'être complétée.	Prise en compte cette remarque.
	Pertinence de repérer un hangar ouvert sur un côté pour autoriser sa transformation en habitation, au Grand His sur la commune de Mouazé.	Cette construction se situe au sein d'un hameau d'une dizaine de logements existants. Le hameau est desservi en réseaux et facilement accessible. L'identification de ce bâtiment permet de valoriser une construction traditionnelle pour une dépendance ou création de nouveau logement.
	OAP sectorielles : plusieurs d'entre elles voient la surface minimum sur laquelle un aménagement d'ensemble est obligatoire, diminuer.	L'évolution ne modifie pas le nombre de logement attendus et ne diminue pas la densité attendue des secteurs. Elle permet une urbanisation progressive des secteurs au regard des disponibilités foncières.
	OAP n°13, la Métairie à Melesse : elle pourrait être complétée par des éléments concourant à favoriser la densification de la zone (mutualisation d'espaces, formes urbaines...).	L'évolution de l'OAP apporte des modifications mineures sans remettre en cause l'OAP globale. La communauté de communes étudiera la recommandation lors d'une prochaine procédure de modification.
Préfet d'Ille et Vilaine Direction départementale des territoires et de la mer	Règles de stationnement et les mobilités actives	L'évolution intégrée dans le cadre de la modification N°3 concerne une mise en forme de la règle. Elle ne modifie pas le contenu de la règle. La communauté de communes étudiera la recommandation lors d'une prochaine procédure de modification.
	Règlementation environnementale 2020	Prise en compte cette remarque.
SNCF	Biodiversité et éléments remarquables, Sécurité & risque ferroviaire, Travaux d'entretien et de maintenance	La modification N°3 ne concerne aucune emprise ferroviaire. La communauté de communes restera vigilante lors des futures évolutions situées à proximité des emprises ferroviaires.
	Zonage banalisé pour les emprises ferroviaires et règlement	La délimitation des zones est encadrée par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, en zones A et N, le règlement actuel autorise les constructions, ouvrages, travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Il autorise également les affouillements et

		exhaussements de sol air général liés aux installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des réseaux ainsi que des infrastructures ferroviaires et terrestres.
	Coordonnées du services gestionnaire de la servitude T1, fiche T1	Ces éléments sont déjà annexés au PLUi.

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

Le dossier de modification apporte des évolutions aux règles d'extensions d'habitations existantes en zone A.

En application des dispositions de l'article L.151-12, les dispositions du règlement des bâtiments d'habitations en zone A sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers .

La communauté de communes a saisi la CDPENAF qui n'a pas formulé d'avis.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique, permettant d'assurer l'information et la participation du public, s'est déroulée du lundi 8 novembre au jeudi 8 décembre 2022.

Six lieux d'enquête publique permettaient au public de consulter le dossier de modification en version papier et de consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête.

Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences par lieu d'enquête, soit au total 12 permanences.

Un registre dématérialisé a également été mis en place.

La participation à l'enquête publique a été relativement faible, les visites ont été ciblées sur des demandes d'explication du règlement du PLUi ou des demandes relatives aux autorisations d'urbanisme.

Au total, 29 contributions ont été recensées dont 13 ne concernaient pas le dossier de modification.

Dans ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur considère :

- « Que l'enquête s'est déroulée sans incident, dans le respect de l'arrêté de M. le Président de la CCVIA.
- Que les modifications proposées concourent à atteindre les objectifs de développement durable souhaités par le PLUi.
- Que les modifications restent mineures sans remettre en cause l'intérêt général du PLUi. »

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val d'Ille d'Aubigné.

Synthèse des évolutions apportées au projet de modification après enquête publique

La remarque de la chambre d'agriculture a permis de corriger les erreurs de rédaction.

Afin de répondre aux remarques du commissaire enquêteur, le chapitre de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural a été complété pour la commune de Saint Aubin d'Aubigné.

Les modification des cahiers communaux d'Andouillé-Neuville et de Feins ont évolué suite aux contributions du public.

En réponse à la recommandation de la DDTM, le dossier de modification différencie les constructions soumises à la RT 2012 et les constructions soumises à la RE 2020.

Monsieur le Président propose d'approuver la modification n°3 du PLUi.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5214-16 à L. 5214-22 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

Vu la délibération DEL_2020_193 du 25 février 2020 approuvant l'élaboration du PLUi et les délibérations DEL_2021_015 du 23 février 2021 et DEL_2021_219 du 12 octobre 2021 approuvant les modifications du PLUi ;

Vu les arrêtés U001/2020, U001/2022 et U001/2023 portant mise à jour des annexes du PLUi ;

Vu l'arrêté U002/2022 du 6 juillet 2022 prescrivant la modification N°3 du Plan local d'urbanisme Intercommunal ;

Vu les avis formulés par les personnes publiques associées ;

Vu l'absence de l'avis de la CDPENAF ;

Vu la décision N°2022-010031 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne du 20 septembre 2022, après examen au cas par cas, sur la modification n°3 du PLUi de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné ;

Vu l'arrêté U003/2022 du 10 octobre 2022 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification N°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT les observations effectuées durant l'enquête publique ;

CONSIDERANT les conclusions du commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT que la modification N°3 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** :

APPROUVE la modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal du Val d'Ille-Aubigné telle qu'annexée à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Président à notifier la présente délibération à Monsieur le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine ;

PRECISE que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le dossier de Plan Local d'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 ;

PRECISE que la délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité telles qu'édictées aux articles R.153-20 à R.153-22 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 insérée dans un journal agréé pour les annonces légales et diffusé dans le Département,
- Publication au recueil des actes administratifs de la communauté de communes,
- Publication sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 du Code de l'urbanisme.

*Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 16/03/2023*

**Le/la secrétaire de séance,
Madame SENTUC Véronique**

Le 16/03/2023,
**Le Président,
Claude Jaouen**

