

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 9 décembre 2025

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20251215-DEL_2025_250-DE

Date de convocation : 03/12/2025 Date d'affichage : 03/12/2025	Nombre de conseillers	En exercice :	37
		Présents :	24
		Votants :	36

L'an deux mille vingt cinq, le neuf décembre, à 19 Heures 00, à la VIEUX-VY-SUR-COUESNON (salle des fêtes – Rue Yvonnick Laurent), 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, HONORE Jean-Yves, LAVASTRE Isabelle, ALMERAS Loïc, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, HENRY Lionel, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, MASSON Josette, HAMON Carole, LARIVIERE-GILLET Yannick, DESMIDT Yves, MOREL Gérard, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal

Absents :

LOREE Michel

Absents ayant donné pouvoir :

VASNIER Pascal donne procuration à TAILLARD Yvon
 JOUCAN Isabelle donne procuration à ALMERAS Loïc
 KECHID Marine donne procuration à GUERIN Patrice
 BERNABE Valérie donne procuration à GORIAUX Pascal
 DUMAS Patrice donne procuration à MACE Marie-Edith
 MESTRIES Gaëlle donne procuration à LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie
 OBLIN Anita donne procuration à DUBOIS Jean-Luc
 EON-MARCHIX Ginette donne procuration à BOUGEOT Frédéric
 RICHARD Jacques donne procuration à MASSON Josette
 LEGENDRE Bertrand donne procuration à DELABARRE Sylviane
 BOURNONVILLE Noël donne procuration à HENRY Lionel
 BLAISE Laurence donne procuration à HOUITTE Daniel

Secrétaire de séance : Monsieur DEWASMES Pascal

N° DEL_2025_250

Objet Urbanisme

PLUi - Approbation de la Modification N°4

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

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 U001/2024 du 23 février 2024, 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.

Cette procédure de modification était soumise à l'examen au cas par cas afin d'établir si les modifications sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et nécessitent ainsi une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale a rendu son avis le 3 octobre 2024, indiquant que :

« la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (35) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être **soumise à évaluation environnementale** par la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné. »

Conformément à cet avis, le conseil communautaire du 12 novembre 2024 a acté la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification N°4 du PLUi.

En application de l'article L. 103-2°3 du Code de l'urbanisme, une concertation du public a été organisée (une modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation). Cette concertation avait pour objectif de tenir informée la population du projet et de recueillir ses observations. Le conseil communautaire du 12 novembre 2024 a délibéré sur les modalités de cette concertation ainsi que sur les objectifs poursuivis. Par la suite, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable en séance du 11 mars 2025.

La modification N°4 du PLUi porte sur les points suivants :

Précision de certaines règles du règlement

Précision de la définition « distance » et suppression de la définition « implantation obligatoire »

Zones UD, UE, UO : Précisions des règles relatives aux clôtures

Zone A, N, NP : mise en cohérence des éléments relatifs aux extensions d'habitations en zone A et N

Zone A, N et NP : date de référence

Zone UA : teintes de toitures

Zones UO et UG : Obligations en matière du stationnement

Zones UC, UD, UE, UO, UG, UA : Qualité environnementale des constructions affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Zone UE : Permettre la démolition-reconstruction des commerces existantes

Zone 1AU et 2AU : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zones A, N, NP : Aménagements en faveur de la biodiversité

Implantation des annexes en zone A et N

Zone N et NP : clôtures

STECAL Nt : implantation des constructions d'habitation légères de loisirs

Destinations et sous-destinations – prise en compte de l'arrêté du 22 mars 2023.

Zonage

Evolution du zonage UC2p vers UE2p à Feins

Evolution du zonage UA3 vers UE3 à Guipel

Evolution du zonage UE3 vers UE1 et UE2 à Melesse

Evolution du zonage UA4 vers UA2 à Melesse

Evolution du zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné

Evolution du zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné
 Evolution du zonage 1AUA3 vers 1AUG à Saint Aubin d'Aubigné
 Evolution du zonage UG vers UC1 à Vieux Vy sur Couesnon
 Evolution du zonage sur le secteur Route du Meuble à la suite de la modification N°2 du SCoT du Pays de Rennes
 Evolution du zonage 1AUO2s vers N à Langouët

Prescriptions

Suppression de l'emplacement réserve FNS-1 à Feins
 Création des nouveaux emplacements réservés GA-7, GA-8 et GA-9 à Gahard
 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé GA-4 à Gahard
 Création d'un nouvel emplacement réservé MEL-16 à Melesse
 Déplacement de l'emplacement réservé ER-LMZ 5 à La Mézière
 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SAA-1 à Saint Aubin d'Aubigné
 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SAA-2 à Saint Aubin d'Aubigné
 Suppression de l'emplacement réservé SAA-4 à Saint Aubin d'Aubigné
 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SAA-6 à Saint Aubin d'Aubigné
 Suppression de l'emplacement réservé SAA-9 à Saint Aubin d'Aubigné
 Création d'un nouvel emplacement réservé à Saint Médard sur Ille
 Suppression du secteur de constructibilité limitée à Gahard et à Saint Germain sur Ille
 Modification du périmètre de l'OAP N°9 et de l'OAP N°11 à Melesse
 Modification du périmètre de l'OAP N°6 à Sens de Bretagne
 Modification d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Montreuil le Gast et instauration d'un nouveau « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Guipel
 Bâti d'intérêt architectural complémentaire à Montreuil sur Ille
 Un nouvel espace boisé classé à Guipel
 Un nouvel élément de paysage à Gahard
 Un nouvel élément de paysage à Guipel
 Un nouvel élément de paysage à Melesse
 Un nouvel élément de paysage à Saint Germain sur Ille

Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné

La Haie Douette - commune d'Andouillé-Neuville
 Les Marettes à Gahard
 La Prévotais – commune de Gahard
 Saint Georges – commune de Gahard
 Le Bois Renault – commune de Gahard
 Montaillé - commune de Guipel
 Le Bas Fourfan - commune de Montreuil le Gast
 Le Haut Fourfan - commune de Montreuil le Gast
 La Gorge - commune de Montreuil le Gast
 Le Petit Gahil – commune de Mouazé
 Les Quatre Chênes – commune de Mouazé (B-1141)
 La Hamonais– commune de Mouazé
 La Bellême – commune de Saint Aubin d'Aubigné
 La Thiaudière – commune de Saint Symphorien
 Le Mézeray - commune de Vieux Vy sur Couesnon
 La Bédorais - commune de Vieux Vy sur Couesnon
 Le Bois Neuf – Vieux-Vy sur Couesnon
 Guillac – Vieux-Vy sur Couesnon

Modification des orientations d'aménagement et de programmation

OAP Trame verte et bleue : ajout des symboles graphiques correspondant aux « Grands ensembles naturels » dans le document écrit
 Modification du Cahier communal – Gahard : OAP N°2 : Secteur rue Jean Morin
 Modification du Cahier communal – Langouët : OAP N°2 : Prairie Madame, OAP N°5 : Le pré du long
 Modification du Cahier communal – La Mézière : OAP N°2 : Les secteurs La Fontaine et La Beauvairie
 Modification du Cahier communal – Melesse : OAP N°5 : L'îlot Centre Ouest, OAP N°7 : Rue de Montreuil, OAP N°11 : Le Chêne Poitou
 Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille : OAP N°2 : Rue de la scierie
 Modification du Cahier communal – Saint Aubin d'Aubigné
 Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne : L'OAP N°3 Secteur Gare, OAP N°6 : Rue Beaumanoir et

ru de Ph de Volvire
Modification de l'OAP Route du Meuble

Ouvertures à l'urbanisation

Zone 2AUE de 0,7 ha à Langouët

Zone 2AUG de 0,2 ha à Melesse

Zone 2AUA de 1,5 ha à Melesse

Zone 2AUE de 6,1 ha à Vignoc

Par délibération en date du 10 juin 2025, le conseil communautaire a justifié l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avis des personnes publique 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°4.

La région n'a pas formulé d'observation.

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

La Chambre d'agriculture a émis une demande et une observation.

La Chambre des métiers et de l'artisanat a émis des observations.

La DDTM a émis un avis favorable.

PPA	Observations/ Recommandations/ Préconisations	Réponse du Val d'Ille-Aubigné
Chambre d'Agriculture	Secteur Route du Meuble – demande de déclassement de la zone 2AU en A	Tout déclassement ou requalification de zonage nécessite une analyse approfondie des enjeux en matière d'habitat, de mobilités, d'activités économiques, d'environnement et de cadre de vie. C'est pourquoi seule la révision générale du PLUi permettra d'établir une véritable stratégie foncière à l'échelle intercommunale et confirmer un éventuel déclassement de ce secteur. La communauté de communes ne donne pas suite à cette demande.
	La sous-destination des constructions et installations nécessaires aux CUMA en zone A	La communauté de communes prend acte de cette remarque. Elle veillera à ce que le règlement autorise les constructions et installations nécessaires aux CUMA en zone A.
Chambre des métiers et de l'artisanat	Evolution du zonage à Guipel – demande de compensation à l'échelle intercommunal	Dans le cadre de la révision générale, la communauté de communes élargira les conditions d'accueil des activités économiques au sein des tissus urbains existants. Cela libérera un nouveau potentiel de développement qui compensera le secteur en question.
	Evolution du zonage à Saint Aubin d'Aubigné – regret de mobiliser une zone destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanal pour un projet d'équipement public	La communauté de communes prend acte de cette observation. Toutefois, la nature du futur équipement public le rend peu compatible avec un usage résidentiel. C'est pourquoi ce secteur a été jugé approprié pour accueillir cet équipement.
	OAP n°13 – La Métairie II – proposition d'accompagner la collectivité dans la réflexion autour de la programmation	La communauté de communes prend acte de cette observation.
Syndicat mixte du Pays de Rennes	Avis favorable sans réserve ni recommandation	Cet avis n'appelle pas d'observation.

Préfet d'Ille et Vilaine Direction départementale des territoires et de la mer Région Bretagne	Cet avis favorable émet une observation concernant la procédure.	La communauté de communes confirme que l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme justifiant l'utilité des ouvertures de zones 2AU a été jointe au dossier d'enquête publique.
	Le courrier ne formule pas de remarques relatives au contenu de la modification N°4.	Cet avis n'appelle pas d'observation.

Avis de l'autorité environnementale

La Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne indique dans son avis tacite n°MRAe 2025-0188 qu'elle n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier reçu le 25 mars 2025. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

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'extension 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 mardi 26 août au lundi 29 septembre 2025.

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.

Le public a manifesté un réel intérêt pour l'enquête publique : 53 personnes ont été reçues lors des permanences du commissaire enquêteur et 3 925 visiteurs uniques ont consulté le registre dématérialisé. L'enquête recueilli 99 contributions au total.

Dans ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur considère :

- Que la procédure a été mise en œuvre dans les règles qui régissent ce type d'enquête,
- Que les évolutions envisagées ne remettent pas en cause les principes du PLUi,
- Que les ouvertures à l'urbanisation de la modification n°4 correspondent aux besoins de nouveaux logements et à l'accueil d'activités sur le territoire de la communauté de communes.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à l'ensemble des objets de la modification N°4 du PLUi.

Synthèse des évolutions apportées au projet de modification après enquête publique

Les principes de voirie de l'OAP Route du Meuble ont été modifiés afin de tenir compte des observations du public.

Les modifications des cahiers communaux de Langouët (OAP n°5 Prairie Madame et OAP N°4) et de Melesse (OAP N°7 et OAP N°10) ont évolué en réponse aux contributions du public.

L'emplacement réservé SAA-6 à Saint Aubin d'Aubigné a été réinstauré en partie à la suite des observations formulées par le public.

Monsieur le Président propose d'approuver la modification n°4 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 le PLUi et les délibérations DEL_2021_015 du 23 février 2021, DEL_2021_219 du 12 octobre 2021 et DEL_2023_023 du 14 mars 2023 et DEL_2024_234 du 10 décembre 2024 approuvant les modifications du PLUi ;

Vu les arrêtés U001/2020, U001/2022, U001/2023 et U002/2024 portant mise à jour des annexes du PLUi ;

Vu l'arrêté U001/2024 du 23 février 2024 prescrivant la modification N°4 du PLUi ;

Vu l'avis conforme n°2024ACB75 du 3 octobre 2024 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne précisant que la modification N°4 du PLUi est soumise à l'évaluation environnementale ;

Vu la délibération DEL_2024_212 du 12 novembre 2024 décidant de réaliser une évaluation environnementale et définissant les modalités de la concertation ainsi que les objectifs poursuivis ;

Vu la délibération DEL_2025_036 du 11 mars 2025 tirant le bilan de la concertation préalable ;

Vu la délibération DEL_2025_150 du 10 juin 2025 justifiant les ouvertures à l'urbanisation ;

Vu la décision n° E25000077/35 de la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes en date du 9 avril 2025 portant désignation du commissaire enquêteur ;

Vu l'avis tacite n°MRAe 2025-012256 de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne ;

Vu les avis formulés par les personnes publiques associées ;

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

Vu l'arrêté U001/2025 du 7 juillet 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification N°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu le rapport et les conclusions d'enquête et l'avis favorable du commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT les observations effectuées durant l'enquête publique ;

CONSIDERANT que la modification N°4 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°4 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 ;

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

PRÉCISE que la délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues 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 15/12/2025

Le/la secrétaire de séance,
Monsieur DEWASMES Pascal

Le 15/12/2025,

Le Président,
Claude Jaouen

