



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

**Séance du 25 février 2020**

<b>Date de convocation :</b> 19/02/2020	Nombre de conseillers	En exercice :	38
<b>Date d'affichage :</b> 19/02/2020		Présents :	31
		Votants :	35

L'an deux mille vingt , le vingt cinq février, à 19 Heures 00, à la salle du conseil de La Mezière (1 rue Macéria), 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 :**

JAOUEN Claude, FOGLE Alain, BAZIN Gérard, LE GALL Jean, COLOMBEL Yves, ROGER Christian, ELORE Emmanuel, BILLON Jean-Yves, RICHARD Jacques, MONNERIE Philippe, COEUR-QUETIN Philippe, MAUBE Philippe, DESMIDT Yves, TAILLARD Yvon, BOURNONVILLE Noël, DÉWASMES Pascal, BERTHELOT Raymond, LUCAS Thierry, MOYSAN Youri, JOUCAN Isabelle, BERNABE Valérie, CHOUIN Denise, HUCKERT Plerre, MACE Marie-Edith, MESTRIES Gaëlle, MOLEZ Laurent, MORI Alain, HENRY Lionel, DUMILIEU Christian, GOUPIL Marie-Annick, MASSON Josette

**Absents :**

CUEFF Daniel, LIS Annie, BLOT Joël

**Absents ayant donné pouvoir :**

EON-MARCHIX Ginette donne procuration à JOUCAN Isabelle  
GADAUD Bernard donne procuration à BAZIN Gérard  
CACQUEVEL Anne donne procuration à BERNABE Valérie  
LUNEL Claudine donne procuration à COLOMBEL Yves

**Secrétaire de séance :** Monsieur BAZIN Gérard

---

**N° DEL\_2020\_193**

---

**Objet**

**Urbanisme**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approbation

Vu le Code général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-57, L. 5217-2, L. 5217-5 ;  
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 ;  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L. 103-6, L.104-1 à L. 104-3, L. 151-1 et suivants, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 153-1 à R. 153-21 ;  
Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme ;  
Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;  
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par le syndicat mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;  
Vu la délibération du 13/06/2019 approuvant le Programme Local de l'Habitat ;  
Vu la délibération n° 256-2015 du conseil communautaire en date du 8 décembre 2015 définissant les modalités de collaboration avec les communes membres ;  
Vu la délibération n° 257-2015 du conseil communautaire en date du 8 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;  
Vu la délibération n° 18-2017 du conseil communautaire en date du 10 janvier 2017, étendant les modalités de collaboration aux 19 communes membres ;  
Vu la délibération n° 19-2017 du conseil communautaire en date du 10 janvier 2017, étendant la procédure aux 19 communes et adaptant les objectifs poursuivis et modalités de concertation ;  
Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables qui se sont tenus en conseil communautaire du 12 juin 2018 ;  
Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables qui se sont tenus dans les conseils municipaux ;  
Vu la délibération n°37/2019 du conseil communautaire en date du 26 février 2019 relative au bilan de la concertation du public et à l'arrêt de projet ;  
Vu la délibération n°277/2019 du conseil communautaire en date du 09 juillet 2019 relative au nouvel arrêt de projet sans modification du projet de PLUi arrêté ;  
Vu les avis des personnes publiques associées et consultées ;  
Vu les avis des communes membres ;  
Vu l'avis de la MRAE ;  
Vu l'avis de la CDPENAF ;  
Vu l'arrêté U002/2019 de mise à l'enquête publique unique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;  
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/09/2019 au 04/11/2019, les conclusions, les rapports et avis de la commission d'enquête ;  
Vu la Conférence des Maires du 16 janvier 2020 qui s'est tenue préalablement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme et à laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ;  
Vu les pièces du dossier PLUi ;

**EXPOSE**

Monsieur le Président rappelle que par délibération du 8 décembre 2015, la communauté de communes a prescrit l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il rappelle les objectifs poursuivis par l'élaboration d'un PLU intercommunal réaffirmés dans la délibération n°19-2017 relative à l'élargissement de la procédure PLUi et à l'adaptation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation :

**1.** Développer et favoriser une offre de services de transports alternatifs à la voiture solo notamment dans la connexion et mise en réseau avec l'agglomération rennaise pour favoriser la mobilité des salariés et des usagers.

Le territoire bénéficie d'une très bonne desserte routière sur son axe nord/sud, qui permet de relier facilement la métropole rennaise. Toutes les communes sauf Feins sont par ailleurs desservies par le réseau Illeloo ou TER. Les déplacements dit 'obligés' (travail et scolaire) entre la métropole rennaise et le Val d'Ille - Aubigné sont importants et se font en grande majorité en voiture solo. Tous les jours 10 000 habitants de notre territoire vont travailler sur la métropole.

**2. Accompagner les acteurs et les projets économiques :** Avec plus de 8700 emplois, le territoire est très attractif pour les entreprises. Il convient de développer le foncier d'activité et l'immobilier d'entreprise, notamment sur les pôles majeurs du développement que sont : l'Ecoparc, Cap Malo et la Route du Meuble, de requalifier et densifier les zones d'activités pour développer une nouvelle offre foncière, et de développer l'économie circulaire.

**3. Développer une offre d'équipements sportifs structurants,** pour répondre notamment aux besoins en matière de grands équipements sur le territoire.

**4. Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services,** en revitalisant les centres-bourgs, en produisant du logement social, en améliorant la qualité du parc existant et en développant l'offre d'activité et d'accueil pour la jeunesse et les jeunes enfants.

Le territoire est un des plus dynamiques du département sur le plan démographique. Il est passé de 15 000 à 34 000 habitants en 50 ans. On constate sur le territoire une surreprésentation des familles avec enfants, pour la plupart récemment installées, ce qui a contribué au rajeunissement de la population. Pour autant, cet accueil de population jeune entraîne des nouveaux besoins, comme le vieillissement à venir de la génération dite du babyboom (tranche 45-59 ans).

Par ailleurs, la progression constante des prix des terrains à bâtir sur le territoire, les niveaux élevés des loyers privés et l'offre faible en logements locatifs sociaux limitent les parcours résidentiels et risquent d'exclure certains ménages à faibles ressources du territoire.

Aujourd'hui 16 communes sur 19 sont dotées d'école(s) primaire(s) et le territoire est doté de 3 collèges. Cette présence importante des écoles est un indicateur fort de dynamisme démographique du territoire et de l'attractivité qu'il exerce pour les familles, et il convient de veiller aux équilibres de populations pour anticiper les besoins au mieux.

**5. Soutenir les pratiques agricoles responsables et les circuits courts,** maintenir et développer l'agriculture biologique, préserver le foncier agricole.

L'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles entreprises doit se faire dans un cadre contraint : la préservation du foncier agricole, support de l'emploi agricole (on dénombre 1 400 emplois en lien avec l'agriculture et 417 exploitations agricoles) et de notre cadre de vie

**6. Développer une identité culturelle et touristique :** en renforçant les sites structurants (Canal Ille et Rance et Domaine du Boulet), en développant une offre globale culture/nature (chemins de randonnées, patrimoine local, boucles vélo-loisirs...), en améliorant la qualité des services touristiques.

**7. Maintenir le commerce de proximité.**

De manière plus transversale, le PLUi doit répondre aux enjeux territoriaux suivants :

- Réussir la transition écologique et énergétique grâce à la production d'énergies renouvelables, l'amélioration de l'efficacité énergétique, la réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre.
- Préserver et restaurer le paysage et la biodiversité par la valorisation des ressources naturelles du territoire : le territoire est encore agro-naturel à 95 % de sa surface et 10 % du territoire peut être considéré comme réservoir de biodiversité.
- Favoriser l'insertion sociale et professionnelle via la mise en place d'équipements et des services destinées aux publics fragiles.
- Développer l'accès aux réseaux et aux usages numériques.

Le PLUi a été élaboré en collaboration avec les 19 communes pour définir particulièrement les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et sa traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le règlement. Ces orientations générales ont fait l'objet d'un débat en conseil communautaire du 12 juin 2018 et au sein des conseils municipaux au cours de la période allant du 21/06/18 au 28/09/18.

Le projet du PLUi et son PADD s'est construit autour de deux parties et 23 orientations :

## **1 Un territoire vertueux et durable**

### **AXE 1. REUSSIR LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE, UN ENJEU MAJEUR DU TERRITOIRE**

Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

Orientation 2. Limiter et anticiper l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement

Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur l'environnement

### **AXE 2. AMELIORER LES MOBILITES POUR TOUS LES USAGERS DU TERRITOIRE**

Orientation 4. Améliorer les déplacements à toutes les échelles du territoire

Orientation 5. Répondre aux besoins de mobilité du quotidien

Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées

### **AXE 3. PROMOUVOIR LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI POUR UN CADRE DE VIE DURABLE**

Orientations 7. Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager du Val d'Ille-Aubigné

Orientations 8. Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité ordinaire

Orientations 9. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques

### **AXE 4. ASSURER LA PÉRENNITÉ DES RESSOURCES NATURELLES SUPPORT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

Orientation 10. Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole

Orientation 11. Accompagner la mutation du monde agricole et maintenir localement les sièges d'exploitation

Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

Orientation 13. Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire

## **2 Un territoire attractif et solidaire**

### **AXE 5. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE**

Orientation 14. Accompagner le dynamisme démographique du Pays de Rennes

Orientation 15. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages

Orientation 16. Doter le territoire du Val d'Ille-Aubigné d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche

### **AXE 6. RENFORCER LES CENTRALITÉS POUR FAVORISER LE LIEN SOCIAL DANS LES COMMUNES**

Orientation 17. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs (logements, équipements et services de proximité, lieux de rencontres, ...)

Orientation 18. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale (commerces, équipements, services, animations, ...)

### **AXE 7. DEVELOPPER ET ENCOURAGER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU VAL D'ILLE-AUBIGNÉ, POUR SOUTENIR L'EMPLOI**

Orientation 19. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes

Orientation 20. Conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales

Orientation 21. Renforcer l'attractivité économique du territoire

Orientation 22 : Optimiser le foncier existant à travers la requalification des sites et la diversification des activités présentes

### **AXE 8. UN TERRITOIRE CONNECTÉ AU SERVICE DES HABITANTS ET DES ACTEURS ÉCONOMIQUES**

Orientations 23. Développer les réseaux numériques au service des habitants, des activités économiques, des équipements et des services

Les objectifs et les modalités de la concertation du public ont été définis dans la délibération du 257-2015 et réaffirmés dans la délibération n°19-2017.

La mise en œuvre des moyens de concertation a permis de :

- donner l'information sur le projet de PLUi tout au long de la procédure
- sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire
- alimenter la réflexion et l'enrichir
- favoriser l'appropriation par l'ensemble des acteurs, partager le diagnostic, bien utiliser le futur document et suivre son évolution
- de mobiliser autant que possible tous les habitants (propriétaires et locataires, publics spécifiques, zones urbaine et

rurales...), les associations ou les groupes de citoyens par des modalités d'association et d'animation adaptées

À l'issue de la période de concertation, par délibération du 37-2019, le conseil communautaire a pris acte du bilan de la concertation.

Par délibération n° 37-2019 du conseil communautaire le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été arrêté en décidant de retenir la nouvelle codification du code de l'urbanisme pour le règlement.

Suite à l'arrêt de projet, l'ensemble des communes membres de la CCVIA, des Personnes Publiques Associées (PPA), des Personnes Publiques Consultées (PPC) et autres organismes (MRAE, CDPENAF) a été invité à émettre un avis sur le projet de PLUi.

Le projet de PLUi ainsi que l'ensemble des avis recueillis a ensuite été soumis à enquête publique à l'automne 2019. À l'issue de cette enquête, la commission d'enquête publique a formalisé un rapport et des conclusions motivées.

Le dossier de PLUi finalisé, objet de la présente délibération d'approbation, correspond donc au projet de PLUi arrêté auquel ont été apportés certaines clarifications, modifications et compléments pour donner suite aux phases de consultation et d'enquête publique.

## **1. Avis émis et suites données**

### **a. Des avis très majoritairement favorables des communes membres et leur prise en compte dans le document**

Après l'arrêt du projet de PLUi, le projet a été soumis à l'avis des communes membres qui disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis.

#### Avis

Sur les 19 communes, 17 ont formulé un avis favorable sur le projet de PLUi, une commune a formulé un avis défavorable (Feins), et une commune n'a pas délibéré (Mouazé), ce qui équivaut à un avis favorable tacite. Parmi les 17 communes ayant formulé un avis favorable, 14 ont émis des remarques, demandes de précisions ou des observations.

La plupart des remarques des communes consistent en des demandes ponctuelles d'ajustement des dispositions traduisant leur projet communal (adaptation du règlement graphique, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale...), ou en la correction d'erreurs matérielles constatées. Quelques observations concernent des pièces collectives du PLUi (règle littérale – cf règles sur les stationnements...). Les avis de communes ne remettent pas en cause les orientations du PADD ni l'économie générale du projet.

#### Prise en compte

Les avis des communes membres ont permis d'ajuster en particulier les orientations d'aménagement et de programmation de secteur ainsi que les plans du règlement graphique au regard de l'avancée de certaines réflexions communales ou d'erreurs matérielles constatées. Certaines règles du règlement littéral ont été complétées ou reprises. Ainsi, la grande majorité des remarques des communes a pu être prise en compte, sans remise en cause de l'économie générale du projet.

Les avis de chaque commune membre et leur prise en compte dans le document approuvé sont présentés en annexe n°1.

### **b. Les avis favorables des Personnes Publiques Associées (Etat, SCOT, CDA ...) et des Personnes Publiques Consultées, et leur prise en compte**

Le projet de PLUi arrêté a fait l'objet d'une transmission pour avis aux personnes publiques associées.

Le projet de PLUi arrêté a également été notifié à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF), aux communes et EPCI limitrophes ou intéressés, ainsi qu'aux syndicats de bassin versant.

#### Avis

**L'avis de l'Etat** est favorable avec observations. L'Etat note l'analyse intéressante du territoire qui a été effectuée à l'échéance 2032, la bonne prise en compte des enjeux de développement durable, la compatibilité avec le SCOT du Pays de Rennes et avec le PLH en cours d'élaboration.

Les principales observations portent sur :

- la sobriété foncière et l'enjeu du renouvellement urbain, avec une enveloppe urbanisable sur Melesse à revoir ou justifier
- la nécessité de revoir les dispositions de préservation des zones humides, en compatibilité avec les autres documents (SAGEs)
- la nécessité d'anticiper le développement du territoire en coordination avec les acteurs de l'eau, dans un objectif de préservation de la ressource en eau potable.

En complément, des recommandations ou suggestions plus ciblées ont été formulées sur la prise en compte du patrimoine naturel (continuités écologiques, pollutions lumineuses, espèces envahissantes, inventaire des cours d'eau...) et bâti (préservation des bâtiments remarquables...), des risques, des déplacements (emplacements réservés, ...). La prise en compte des enjeux énergie et climat est jugée comme exemplaire dans le PLUI.

**Le syndicat mixte du SCOT du Pays de Rennes** a émis un avis favorable avec propositions de compléments, modifications et remarques. Les principales demandes de modifications portent sur l'organisation commerciale (ZACOM, OAP et règlement sur le secteur de la Route du Meuble...), les nouvelles zones de développement économique (ZA des Olivettes et ZA La Rétière), la préservation des espaces agro-naturels (OPA TVB) et la biodiversité (MNIE, zones humides...).

Le SCOT du Pays de Rennes note en point intéressant la consommation foncière modérée du projet de PLUI, avec quelques corrections ou précisions à apporter au document, la répartition de la production de logements en fonction de l'armature urbaine, la définition d'un périmètre de centralité commerciale dans toutes les communes, la définition d'OAP thématiques, les dispositions en faveur de la transition bas carbone et des mobilités douces.

**La Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine** a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques, et donc à défaut de cette prise en compte, défavorable.

Les remarques sont les suivantes :

- Rappeler dans l'OAP TVB le rôle de l'agriculture, modifier le format des cartes (lisibilité)
- Revoir certaines dispositions mineures de l'OAP Patrimoine, modifier le format des cartes (lisibilité)
- Revoir le zonage en N et NP au regard des besoins agricoles
- Fond cadastral à mettre à jour, erreurs sur le règlement graphique concernant la protection du bocage à corriger
- Justifier davantage les besoins en matière de consommation foncière au regard des prévisions démographiques, des besoins en logements, en équipement et en zones d'activité (ZA La Rétière...). Renforcer la densité (en renouvellement urbain, dans les pôles bassin de vie...).
- Supprimer une zone ZAU à St Aubin d'Aubigné en raison d'un enjeu d'eaux pluviales, avis défavorable sur le STECAL (secteur de taille et de capacités d'accueil limitées) de Vieux Vy sur Couesnon et les STECAL Energie sur les terres productives
- Demandes de légères modifications et compléments sur le règlement littéral en zone A et N

**Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine** a émis un avis favorable avec des recommandations portant sur :

- la reprise du règlement de voirie départementale en matière de marges de recul le long des routes départementales,
- la prise en compte des enjeux environnementaux (ENS, site Natura 2000 du Boulet, préservation d'une haie périmétrale au niveau du secteur 1AU02 à Langouët, préservation des zones humides, STECAL énergie, et sports motorisés, gestion des eaux pluviales...),
- la prise en compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et architecturaux (prise en compte du patrimoine architectural urbain, intégration paysagère des bâtiments agricoles...) et de préservation du foncier agricole (justification des emprises dédiées aux zones d'activité).

**Le Conseil Régional de Bretagne** a transmis un accusé de réception du dossier, et renvoie à l'élaboration en cours du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

**La Chambre des métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine et la Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine** n'ont pas rendu d'avis sur le dossier, ce qui équivaut à un avis favorable tacite.

**Les communes et EPCI voisins** ont formulé des avis favorables, sans remarque, à l'exception de la commune de Betton et de La Chapelle des Fougeretz qui ont émis des observations.

**La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** a été saisie pour rendre un avis simple sur les STECAL et sur les dispositions relatives aux annexes et extensions des bâtiments

agricoles.

Sur les STECAL, l'avis est :

- favorable pour 6 STECAL activités ;
- défavorable pour 1 STECAL habitat, favorable sous réserve pour 2 et favorable pour 4 ;
- défavorable pour 1 STECAL Energie, favorable pour les 4 autres ;
- favorable sous réserve pour 1 STECAL loisirs, favorable pour les 7 autres
- favorable pour le STECAL équipements.

Sur les dispositions relatives aux annexes et extensions des bâtiments agricoles, l'avis est favorable sous réserve que l'inter-distance aux bâtiments agricoles des extensions et annexes des constructions existantes respecte une distance de 100m en zone A et N.

L'avis de la **MRAE** porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le PLUi. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable. La MRAE relève de nombreux points positifs du projet : « le territoire est véritablement volontaire sur certains sujets, en particulier en ce qui concerne l'énergie et la trame verte et bleue », « la qualité de l'évaluation environnementale [est] plutôt bonne dans l'ensemble », « la pertinence du Plan de synthèse du règlement graphique », la collectivité « a fait preuve d'initiatives afin de modérer sa consommation foncière »...

Néanmoins certaines recommandations sont édictées dans l'objectif d'améliorer le projet et son évaluation, dont quatre identifiées comme « recommandations essentielles » :

- Justifier les choix de localisation et de délimitation des zones d'ouverture à l'urbanisation au regard d'alternatives ou de solutions de substitution raisonnables, voire se réinterroger sur leur opportunité au regard des sensibilités sur le plan écologique ou paysager et de la préservation des sols
- Mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle avec la ressource en eau potable effectivement disponible ainsi qu'une amélioration de la gestion des eaux usées et pluviales sur le territoire de manière à assurer la compatibilité du projet avec l'atteinte des objectifs de bon état écologique des masses d'eau
- Expliciter le séquençage de l'urbanisation projetée, notamment en ce qui concerne son articulation avec les objectifs de renouvellement urbain
- Compléter l'évaluation environnementale des zones identifiées comme étant susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement par une analyse précise des impacts et la mise en place de mesures concrètes afin d'éviter, réduire ou éventuellement compenser ces incidences

Les **SAGEs (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Vilaine et Rance Frémur Baie de Beaussais** ont émis un avis favorable sous réserve (règles sur la préservation des zones humides notamment). Le **syndicat de bassin versant de l'Ille et l'Illet** et le **SAGE Couesnon** ont émis un avis favorable avec observations.

Enfin, **RTE, la SNCF, l'Agence Régionale de Santé, l'UDAP 35, GRT Gaz** ont émis des observations sur le projet.

#### Prise en compte

Une réponse a été apportée à l'ensemble des observations ou suggestions des PPA, et certaines remarques ont amené à des modifications du dossier, sans remise en cause de l'économie générale du projet, et notamment :

- Les dispositions en faveur de la préservation des zones humides et des cours d'eau ont été renforcées (règlement graphique et littéral, OAP) ;
- Des modifications mineures de zonages (cf MNIE) ou de formulation dans les OAP ou dans le règlement ont permis de renforcer la prise en compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux ;
- Les besoins en matière de consommation foncière au regard des prévisions démographiques, économiques et des besoins en équipements ont été rappelés et de nouveau justifiés. Les erreurs matérielles (atteinte du potentiel SCOT sur Melesse) ont été corrigées. Des précisions ont été apportées (tableau des zones 1 AU et 2AU, objectif de densité sur St Aubin d'Aubigné à compter de 2030, objectif minimum de densité dans toutes les OAP ...). Quelques zones U ou AU ont été réduites ou supprimées. Le STECAL sur la commune de Vieux Vy sur Couesnon a été réduit ;
- Le rapport de présentation a été complété concernant la conciliation de la préservation de la ressource en eau potable avec le développement projeté du territoire ;
- Les zonages des ZACom ont été corrigés si besoin, l'OAP commerce et l'OAP Route du Meuble ont été légèrement complétées pour assurer une cohérence entre les OAP et le règlement, et répondre aux demandes du SCOT ;

- Le zonage N ou NP a été adapté à la marge, de même que les classements de haies, pour corriger des erreurs matérielles constatées ;
- Les recommandations de la MRAE ont permis d'améliorer la présentation de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation ;

Les réponses apportées aux recommandations, suggestions et observations des PPA et PPC sont présentées en détail dans l'annexe n°2.

Les réponses apportées à l'avis de la MRAE sont présentées en annexe n°3.

L'avis de la Région concernant le futur SRADET n'appelle pas de suite à donner.

### c. L'avis favorable de la commission d'enquête avec 3 réserves et 18 recommandations

Par arrêté en date du 30 Août 2019, le Président de la Communauté de Communes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes.

Le public a été informé, par l'insertion des avis d'enquête publique dans la presse, par affichage au siège de la Communauté de Communes en chacune des mairies et en près de 150 lieux du territoire, ainsi que sur les sites internet de la Communauté de Communes.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 30 septembre au lundi 4 novembre 2019 sur le registre dématérialisé et dans 6 lieux d'enquête publique sur le territoire. La commission d'enquête a tenu 14 permanences sur l'ensemble de ces 6 lieux d'enquête.

La commission d'enquête a pu constater le bon déroulement de l'enquête et la bonne participation du public, grâce notamment à la dématérialisation de l'enquête sur un registre numérique.

Au total :

- 2007 visites ont été enregistrées
- 169 observations ont été portées sur les 6 registres dont 50 courriers déposés
- 216 observations ont été déposées sur le site dématérialisé dont 55 anonymes
- Soit un total de 385 observations (courriers compris) enregistrées.

Certaines observations du public sont parvenues hors délai et n'ont par conséquent pas pu être prises en considération.

La commission d'enquête a transmis à la Communauté de Communes son procès-verbal de synthèse de l'enquête publique en date du 13 novembre 2019 assorti de questions. Conformément aux textes en vigueur, la Communauté de Communes a apporté ses réponses aux avis émis par les différentes personnes publiques associées ou consultées (Etat, Chambre d'agriculture, ...), par les communes et par l'autorité environnementale qui étaient joints au dossier d'enquête publique, ainsi qu'aux observations émises par le public lors de l'enquête publique et aux questions de la commission d'enquête.

Tirant le bilan de l'ensemble de ses appréciations et conclusions, la commission d'enquête a émis un **avis favorable** au projet de PLUi dans son rapport en date du 16 décembre 2019.

La commission d'enquête note dans ses conclusions :

- Un projet protecteur de l'environnement, permettant de réduire les incidences prévisibles sur l'environnement et le moins consommateur possible d'espaces naturels et agricoles, avec une consommation d'espace maîtrisée voire responsable. Elle note sur ce point la protection de la trame verte et bleue, les mesures permettant de limiter les impacts sur la biodiversité des zones urbaines et à urbaniser et la prise en compte du paysage en lisière d'espaces naturels ou agricoles. Elle indique que le PLUi prévoit des dispositions adéquates visant le traitement des eaux usées, la préservation des zones humides et la gestion des eaux pluviales.
- Un objectif démographique ambitieux, pour répondre aux besoins résidentiels de la population, comme aux futurs ménages qui s'y installeront.
- Un renforcement de l'autonomie énergétique, en soulignant la réelle ambition du projet.
- Des risques mesurés, avec un document qui contribue à la prise en compte du risque inondation.

Au final, les membres de la commission d'enquête estiment que ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte « plus d'avantages que d'inconvénients dans la mesure où la Communauté de Communes dans ses réponses s'engage à apporter les corrections nécessaires à une mise en cohérence des différents documents avec les remarques des services de l'Etat, et que les

observations du public ciblées à la « parcelle » n'ont pas pour effet d'engager une remise en cause de l'économie générale du projet ».

Cet avis favorable est assorti de **trois réserves et dix-huit recommandations**, synthétisées ci-après.

Les réserves de la commission d'enquête sont levées en apportant les modifications suivantes au dossier :

RÉSERVE n°1 : Bois de la Plousière à Langouët - à protéger au titre d'un EBC

Il est noté tout d'abord que la commission d'enquête ne demande pas la suppression de la zone 1AUO2 mais le maintien de l'Espace Boisé Classé (EBC).

Il est donné suite partiellement à cette demande en maintenant des EBC sur les lisières est et sud du bois.

De plus, l'OAP est modifiée pour rappeler le parti pris d'aménagement sur cette zone en confirmant que le projet consiste au maintien de l'essentiel du boisement, avec uniquement la réalisation éventuelle d'éclaircies permettant la régénération du boisement. 5 à 10 habitats légers de type « tiny house » ou d'habitat sans fondation (yourtes...) constituant l'habitat permanent de leurs résidents pourraient être implantées sur le site, dans une logique d'impact minimum sur le milieu environnant (pas de voirie structurante, pas de fondation, etc). Le schéma de l'OAP est repris afin de mieux illustrer cet espace sensible et de mieux identifier les éléments paysagers à préserver.

RÉSERVE n°2 : STECAL Habitat à Vieux Vy sur Couesnon – doit s'appuyer au plus près de l'urbanisation existante

La réserve est levée : le périmètre du STECAL est réduit aux parcelles déjà bâties ou en cours de construction (permis d'aménager en cours).

RÉSERVE n°3 : STECAL Sport motorisés à Montreuil sur Ille – l'environnement et les conditions d'accès ne permettent pas d'envisager une telle activité sur le site

La réserve est levée : le STECAL est supprimé.

La prise en compte des dix-huit recommandations de la commission d'enquête est rappelée ici :

RECOMMANDATION n°1 (obs 32): Voie de contournement (la Mézière) - étudier une alternative avec un désenclavement du village du LUTH

La recommandation n'est pas prise en compte. Le désenclavement par le village du Luth nécessiterait l'aménagement d'une nouvelle sortie sécurisée sur la RD 27. Or un aménagement (giratoire) a déjà été réalisé quelques centaines de mètres plus loin sur la RD 27. L'objectif est donc de connecter la future voie à ce giratoire. Toutefois, il ne s'agit à ce stade que d'un principe de voirie, qui nécessitera des études plus poussées pour que le tracé soit défini précisément.

RECOMMANDATION n°2 (obs 194) : Principe de voirie (Melesse) – rechercher des solutions alternatives

La recommandation n'est pas prise en compte, le risque étant de renvoyer toute la circulation sur le bourg de Melesse. Toutefois, il ne s'agit à ce stade que d'un principe de voirie, qui nécessitera des études plus poussées pour que le tracé soit défini précisément.

RECOMMANDATION n°3 (obs 290-295) : Emplacement réservé (Montreuil le Gast) – positionnement en concertation avec les riverains

La recommandation n'est pas prise en compte. L'emplacement réservé a été défini au terme d'une étude préalable de tracé où les propriétaires et riverains ont été rencontrés et où plusieurs tracés ont été étudiés. Cet itinéraire reste le plus pertinent à ce jour.

RECOMMANDATION n°4 : Haies, boisement (tous le territoire) – analyse terrain afin de vérifier leur existence et leur positionnement

La recommandation n'appelle pas de modification du document. Toutes les demandes de suppression émises en enquête publique ont fait l'objet d'une vérification (sous réserve que l'observation soit suffisamment précise pour pouvoir identifier la haie).

RECOMMANDATION n°5 : Zone AP (Andouillé Neuville) – assouplir les règles afin de ne pas pénaliser les exploitations agricoles

La recommandation est prise en compte.

RECOMMANDATION n°6 (Obs 332) : Détournement de l'exploitation (Guipel) – zonage N

La recommandation n'est pas prise en compte. Le siège d'exploitation est déjà détourné en zone A. Les parcelles de l'exploitation n'ont pas vocation à être zonées en A (fonds de vallée au SCOT – zonage en NP).

RECOMMANDATION n°7 : Zonage N, NP (tout le territoire) – la commission confirme les zonages N et Np dès lors qu'ils n'ont pas pour objectif de modifier à court ou long terme l'usage des terres agricoles

La recommandation n'appelle pas de modification du document.

RECOMMANDATION n°8 : Zone 2AU (Andouillé Neuville) – alternative à étudier pour la protection du milieu agricole et de ses exploitations

La recommandation n'est pas prise en compte. La commune d'Andouillé Neuville a un objectif de production de logement fixé par le Programme Local de l'Habitat fixé à 8 logements par an. Les surfaces à urbaniser sont dimensionnées en fonction et suite à une étude des gisements foncier en renouvellement urbain. Le potentiel de densification et de renouvellement urbain étant minime, le projet d'accueil de nouveaux logements passe nécessairement par des extensions du tissu urbain.

Ce secteur est le seul secteur d'extension possible du bourg d'Andouillé qui doit composer avec de fortes contraintes de développement qui, par ailleurs, s'avèrent être de véritables atouts : présence de 3 élevages en proche périphérie du bourg, contexte paysager sensible, vallées qui marquent aujourd'hui certaines entrées de bourg, la présence de zones humides au nord et à l'est... Le site, implanté à l'arrière de la mairie, fait face au dernier lotissement aménagé. Il est également proche des différents équipements et du commerce communal. Même si ce site est « urbanistiquement » intéressant (proximité de la centralité marquée par la place de la mairie), il a été prévu de ne l'urbaniser qu'à plus long terme pour tenir compte de la proximité d'un élevage de bovins, d'où un zonage en 2AU. Ce site de développement est en cohérence avec le SCOT (flèche d'urbanisation). Le retrait de la zone 2AU ne permettrait pas à la commune de participer à l'effort d'accueil de population dans un principe de solidarité à l'échelle de la Communauté de Communes et du Pays de Rennes. La construction de nouveaux logements permettra aussi à la commune de maintenir ses équipements scolaires et culturels en place.

RECOMMANDATION n°9 (obs 102): Activité piscicole (Feins) – donner une suite favorable à l'installation de l'activité

La recommandation est prise en compte.

RECOMMANDATION n°10 (obs 36) : Activité de service (La Mézière) – permettre à l'entreprise de s'agrandir

La recommandation est prise en compte.

RECOMMANDATION n°11 (obs 196) : Activité en zone A (Montreuil sur Ille) – réflexion à engager sur le territoire pour permettre ce type d'activité en milieu agricole

La recommandation n'appelle pas de modification du document

Ce projet n'était pas connu avant l'arrêt du projet et aurait nécessité la création d'un STECAL, s'agissant d'une activité non autorisée en zone A. Une réflexion sera engagée lors d'une future modification du PLUi sur l'opportunité et l'intérêt d'autoriser ce type d'activité en campagne à cet endroit.

RECOMMANDATION n°12 : La route du Meuble (La Mézière) – un audit portant sur l'intégralité de l'emprise de la route du Meuble portant sur les 2 EPCI serait utile

La recommandation n'appelle pas de modification du document. La demande sera remontée auprès du Pays de Rennes. Il sera demandé qu'une étude soit menée lors de la prochaine révision du SCOT sur le devenir de la Route du Meuble.

RECOMMANDATION n°13 : Carrières (tout le territoire) – mise en cohérence du document avec les arrêtés préfectoraux

La recommandation est prise en compte

RECOMMANDATION n°14 (obs 39) : Périmètre zone U (Melesse) – ouverture à l'urbanisation d'une bande insérée entre deux zones d'habitation

La recommandation est prise en compte sur une bande constructible le long de la voirie existante car il s'agit d'une dent creuse, et que la configuration majoritaire du lieu est urbaine. Le périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles doit rester en zonage A.

RECOMMANDATION n°15 (obs 285) : Périmètre zone U (St. Gondran) – classement de la parcelle en UE jusqu'au droit de la zone humide

La recommandation n'est pas prise en compte. La superficie de la partie classée en zone A est d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, déjà classé en A dans l'actuel PLU en vigueur. Il est rappelé que le SCoT fixe des principes d'extension de l'urbanisation indiqués par des flèches de direction, en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales. Les directions qui ne sont pas indiquées n'ont pas vocation en principe à recevoir d'urbanisation nouvelle en extension. Or aucune flèche n'est indiquée sur ce secteur.

RECOMMANDATION n°16 (obs 193) : Hameau (Vignoc) – prise en compte de la demande de constructibilité

La recommandation n'appelle pas de modification du document car il n'est pas opportun de modifier le PLUi sur ce point d'ici son approbation (création d'un STECAL).

Une réflexion sera engagée lors d'une future modification du PLUi sur l'opportunité et l'intérêt d'autoriser les nouvelles habitations à cet endroit.

RECOMMANDATION n°17 (obs 237) : Périmètre zone U (Vieux Vy sur Couesnon) – extension de la zone U, au moins jusqu'au droit de la parcelle 90

La recommandation n'est pas prise en compte. Les secteurs d'extension urbaine ont été réduits par rapport au PLU, afin de limiter la consommation foncière au regard des besoins de développement de la commune à horizon 2032. La commune de Vieux Vy sur Couesnon a un objectif de production de logement fixé par le Programme Local de l'Habitat à 6 logements par an. Les surfaces à urbaniser ont été dimensionnées en fonction et suite à une étude des gisements foncier en renouvellement urbain. Trois sites d'extension ont été identifiés sur la commune pour répondre aux besoins de logements et d'équipements (écoles). Sur ce secteur, le parti pris d'aménagement est de conserver une alternance bourg / campagne à cet endroit, sans permettre une extension du front urbain, sachant que ce secteur est indiqué au titre de la trame verte et bleue du SCOT comme « perméabilité écologique à encourager ».

RECOMMANDATION n°18 (obs 274) : Périmètre zone U (Vieux Vy sur Couesnon) – ouvrir en partie ce secteur à l'urbanisation (en continuité parcelle 17)

La recommandation est prise en compte partiellement. L'actuelle voie est passée en U, considérant qu'elle est déjà aménagée. Le reste des parcelles est maintenu en Np.

La commune de Vieux Vy sur Couesnon a un objectif de production de logement fixé par le Programme Local de l'Habitat à 6 logements par an. Les surfaces à urbaniser ont été dimensionnées en fonction et suite à une étude des gisements foncier en renouvellement urbain. Trois sites d'extension ont été identifiés sur la commune pour répondre aux besoins de logements et d'équipements (écoles).

Sur ce secteur, le parti pris d'aménagement est de conserver une alternance bourg / campagne à cet endroit, sans permettre une extension du front urbain, sachant que ce secteur est indiqué au titre de la trame verte et bleue du SCOT comme « fond de vallée et perméabilité écologique à encourager », et considérant la proximité de ce secteur avec le Couesnon et avec un espace boisé classé.

L'annexe n°4 à la présente délibération, présente la synthèse de chaque observation formulée pendant l'enquête publique et indique la décision retenue par la Communauté de Communes (élaborée en concertation avec les communes), suite au rapport de la commission d'enquête.

Les rapports, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête sont consultables pendant un an au siège de la Communauté de communes, en chacune des 5 mairies désignées comme lieu d'enquête publique (Melesse, La Mézière, St Aubin d'Aubigné, Montreuil sur Ille, Sens de Bretagne) et sur le site internet de l'enquête publique "Registre dématérialisé", également accessible depuis le site internet de la communauté de communes.

## **2. Les modifications par pièce**

Les différentes pièces composant le dossier de PLUi sont actualisées, complétées ou modifiées pour prendre en compte certaines demandes qui procèdent des avis et de l'enquête publique, sans modifier l'économie générale du projet. La synthèse des modifications est faite ci-dessous.

L'ensemble des modifications apportées au dossier est présenté plus en détail dans les différentes annexes à la présente délibération (annexes 1 à 4 - prise en compte des avis et observations).

### **a. Le rapport de présentation**

**Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement** sont complétés et actualisés conformément aux propositions des PPA, communes ou de la commission d'enquête sur les points suivants :

- Compléments sur l'offre de santé et la situation des personnes en situation de handicap
- Tableau des zones d'activité existantes avec leur destination
- Présentation des espaces naturels sensibles du Département, des unités de paysage et du PDIPR
- Risque inondation et risque rupture de barrages et de digues
- Enjeux de conciliation de la préservation de la ressource en eau potable avec le développement projeté du territoire.
- Évaluation de l'impact du projet sur la perte de surface agricole utile par exploitation
- Corrections mineures (lieux dit, remarques de forme...)

**La justification des choix** est complétée notamment sur la justification des choix en matière de développement de l'habitat et de l'activité, sur la modération de la consommation foncière, sur le choix des secteurs d'urbanisation dans une logique Eviter-Réduire-Compenser et sur les impacts du projet sur les exploitations agricoles. Un rappel est également fait sur le calcul de la densité des opérations. Enfin, l'ensemble des tableaux et des données chiffrées a été mis à jour au regard des modifications effectuées sur les OAP, le règlement et le plan de zonage.

**L'évaluation environnementale** est également complétée, en particulier sur les thématiques suivantes :

- Trame verte et bleue : ajout d'une analyse sur les continuités écologiques en lien avec les territoires périphériques
- Reprise pour plus de lisibilité des cartes des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « Trame Verte et Bleue », « Commerce » et « Patrimoine et Paysage »
- Résumé non technique davantage illustré
- Analyse des incidences de chaque projet au regard des enjeux de mobilité
- Analyse des incidences sur l'environnement des emplacements réservés destinés aux liaisons douces
- Compléments ou corrections sur l'analyse de l'incidence de certains projets, au regard des modifications apportées au dossier d'approbation ou d'éléments nouveaux portés à la connaissance
- Ajouts d'indicateurs relatifs à la mobilité
- Fréquence des indicateurs revus pour certains à 3 ans

## **b. Le PADD**

Une seule correction est apportée page 23 (horizon du PLUi : 2032) et une précision est apportée pour rappeler que les opérations de logements sur St Aubin d'Aubigné doivent viser un objectif de densité minimale de 30 logements/ha à partir de 2030.

## **c. Les OAP sectorielles**

Des compléments ont été apportés sur les schémas des OAP concernées par la présence de zones humides (Melesse, St Symphorien,...), de cours d'eau (Gahard, Melesse, Montreuil sur Ille, Montreuil le Gast, Saint Médard sur Ille, Saint Aubin d'Aubigné, Andouillé Neuville, Feins) ou du risque inondation (Montreuil sur Ille et Mouazé). Par ailleurs, les schémas d'intention ont pu être revus si nécessaire pour ne pas impacter de zones humides (cf La Touche Mulon à St Gondran).

Sur quelques OAP, des compléments ont été apportés sur les schémas concernant la préservation du patrimoine bâti si cela était jugé nécessaire et pertinent au regard du projet.

Les cahiers communaux de Melesse (Olivettes) et St Symphorien (La Retière) ont été complétés afin de rappeler le projet d'aménagement d'ensemble de ces secteurs de développement économique prévus au SCOT.

Il est également précisé dans les OAP correspondantes que la ZAC St Fiacre (Gahard) et du Chêne Romé (St Aubin d'Aubigné) ont été créées avant mai 2015 (le SCOT en vigueur ne fixait pas d'objectif de densité minimale pour ces 2 communes), et il est rappelé dans l'OAP du secteur de la ZAC du Grand Clos (Feins) que la durée de réalisation de la ZAC dépasse l'horizon d'échéance du PLUI.

Le cahier communal de St-Aubin d'Aubigné est complété pour indiquer que les prochaines opérations (zone 2AUE) devront tendre vers une densité minimale de 30 logements/ha à partir de 2030.

Conformément au SCOT, l'OAP de la ZAC des Ecluses (Montreuil sur Ille) est complétée pour indiquer un secteur à dominante habitat plus dense (à proximité de la halte SNCF).

Sur Langouët - zone 1AUO2 - l'OAP est complétée pour rappeler le parti pris d'aménagement (maintien d'une grande partie du boisement avec quelques éclaircies, effet lisière...).

Sur Montreuil sur Ille et Montreuil le Gast, les dispositions en matière de mixité de l'habitat sont précisées pour faciliter l'instruction, et aller vers une harmonisation des règles sur les OAP.

Les schémas d'intention ont été revus s'ils comportaient des erreurs ou s'ils ne correspondaient pas au projet communal (positionnement haies, accès, principes de voiries, taux de surface d'aménagement d'ensemble...).

Un certain nombre d'erreurs matérielles ont été corrigées sur les OAP, suite notamment aux retours des communes (modifications mineures de périmètres, de lieux dits, etc.).

Sur l'OAP de la Route du Meuble, les intentions de la collectivité sont plus clairement rappelées.

#### **d. Les OAP thématiques**

##### **OAP trame verte et bleue :**

Une recommandation sur la pollution lumineuse et la trame noire est ajoutée.

Les mesures de compensation en cas de destruction des haies sont précisées, de même que les secteurs prioritaires en la matière, afin de rendre la lecture plus facile.

Des compléments sont également apportés sur l'enjeu de reconquête de la qualité hydromorphologique des cours d'eau, les espèces invasives, le rôle de l'agriculture.

##### **OAP patrimoine et paysage :**

Quelques corrections mineures ont été apportées sur l'aspect des bâtiments agricoles (bois traité...) et sur l'intégration des nouveaux bâtiments (autres qu'agricoles).

##### **OAP Commerce :**

Des compléments ont été apportés sur les vocations des ZACom et les droits à construire au regard du SCOT.

#### **e. Le règlement littéral**

Le règlement a été repris et corrigé sur les points suivants :

- Corrections d'erreurs matérielles, oublis, points de forme, précisions lexicales, mise en conformité des règles au regard du code de l'urbanisme, du code du patrimoine ou du code forestier, mise en cohérence du document
- Mise en place de marges de recul de 25m (hors agglomération et STECAL) sur certaines routes départementales (catégorie D), au sein desquelles toutes constructions sont interdites sauf les extensions de bâtiments et édification d'annexes
- Mise en place d'une interdiction de la création de nouveaux plans d'eau de loisirs dans toutes les zones, compléments apportés sur les prescriptions en zones inondables et dans les secteurs concernés par un PPRI, mise en conformité des travaux interdits dans les zones humides avec les prescriptions des SAGES
- Introduction de règles de hauteur et d'implantation particulières pour les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics dans toutes les zones, suite aux avis émis par certaines PPA et PPC (SNCF, RTE...), et les communes
- Adaptation des règles de raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales
- Mise en place d'une trame spécifique en zone Uc pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti terre et pierre avant 1950

- Ajustement des règles en zone AP pour autoriser les extensions de bâtiments agricoles, compléments apportés sur les règles en zone A, N et NP pour faciliter la lecture et mettre en cohérence les règles entre les 3 zones, précisions sur les destinations autorisées en zone A et N, et notamment sur les activités dans le prolongement de l'activité agricole, précisions sur les destinations autorisées en zone Ae et Ne, compléments et précisions apportés sur les règles d'emprise et de hauteurs au sein des zones A, N, NP et des STECAL
- Adaptation des règles relatives au stationnement mutualisé avec la création d'un sous secteur « s » et adaptation des règles de stationnement pour la destination habitation en zone Uc
- Création d'un nouveau secteur UOc autorisant la mixité des destinations « habitation » et « artisanat et commerce de détail » de plus de 300 m<sup>2</sup>
- Adaptation des règles relatives aux hauteurs de clôture

## **f. Le règlement graphique**

Le règlement a été repris sans modifier l'équilibre général du document sur les points suivants :

- Corrections d'erreurs matérielles, oublis, etc : report des cours d'eau, zonages PPRI et zonages inondations, mise à jour du cadastre, secteur de diversité commerciale en fond de plan
- Report de quelques zones humides complémentaires, ou détournement des constructions existantes, mise à jour des zones au regard de l'actualisation des inventaires validés par les SAGES
- Modifications mineures sur le linéaire commercial protégé, le périmètre de centralité commerciale (Guipel, St Gondran)
- Restauration de la marge de recul pour les voies de catégorie D hors zones urbaines et STECAL, suppression de la marge de recul à l'entrée du bourg de St Médard sur Ille.
- Suppression de plusieurs emplacements réservés, en raison de leur incidence sur l'environnement ou de l'abandon du projet, modification de l'emplacement d'un emplacement réservé (station d'épuration à Montreuil sur Ille), ajout d'un emplacement réservé à La Mézière (La Montgervalaise) et à Montreuil sur Ille. Ainsi, le nombre d'emplacements réservés passe de 167 correspondant à 56 hectares à 159 correspondant à 42 hectares.
- Ajouts ou suppression de bâtiments pointés au titre du changement de destination ou du patrimoine bâti (correction d'erreurs matérielles). Ainsi, le nombre de bâtiments identifiés au titre du changement de destination passe de 364 à 368 et le nombre de bâtiments protégés passe de 3690 à 3689.
- Mise en place d'une trame spécifique en zone Uc pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti terre et pierre avant 1950
- Ajout de vergers, arbres remarquables ou éléments bâtis (murets) à protéger (Langouët, St Symphorien...)
- Corrections d'erreur matérielles concernant la protection du bocage, déclassement de haies concernées par les programmes de travaux des syndicats de bassin versant et des haies situées au droit des ouvrages techniques d'électricité. Ainsi, les surfaces en EBC passent de 1734 ha à 1715 ha et le linéaire de haies classées en EBC passe de 543 km à 521 km. Les surfaces identifiées comme éléments de paysage passent de 390 ha à 392 ha et le linéaire de haies protégées passe de 1559 km à 1568 km.
- Modification du zonage en cas d'erreur matérielle (quelques sièges d'exploitation passés de N ou NP en A, quelques hameaux d'habitation passés de Np en N ou A, secteur de fond de vallée proche de l'étang de Hédé à St Symphorien passé de A en NP, etc.). Au final, l'équilibre entre zones reste très comparable, avec une superficie des zones A qui augmente de 0,05 % entre l'arrêt et l'approbation, celle des zones N et NP qui diminue de 0,09 %, celle des zones U qui diminue de 0,02 %, et celle des zones AU qui augmente de 0,19 %.

## **g. Les annexes**

Des corrections et compléments ont été apportés notamment sur les servitudes (monuments historiques et les immeubles classés, captages d'eau potable, données archéologiques, secteurs d'information sur les sols, etc.).

## **3. Composition du dossier soumis à l'approbation du Conseil Communautaire**

Le dossier ainsi modifié est composé des pièces suivantes :

- Pièces administratives
- Sommaire
- Rapport de présentation

- o diagnostic
- o état initial environnement
- o justification des choix
- o évaluation environnementale
- o résumé non technique
- PADD
- OAP thématiques
  - o OAP trame verte et bleue
  - o OAP patrimoine et paysage
  - o OAP commerce
- OAP de secteur
  - o 19 cahiers communaux comprenant les OAP de secteur à l'échelle des 19 communes
  - o 1 OAP à l'échelle communautaire : Route du Meuble et Cap Malo
- Règlement littéral
- Règlement graphique
  - o plans de zonage : plan synthèse et 65 planches
  - o liste des emplacements réservés
- Annexes
  - o Plan des servitudes utilité publique et tableau des servitudes utilité publique
  - o Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
  - o Plans du Droit de Prémption urbain, des Zones d'aménagement différé, Zones d'aménagement concerté, Projets Urbain partenarial
  - o Plans des carrières
  - o Annexes sanitaires : rapport, détail par communes, atlas eaux pluviales – volumes et débits, plan de zonage des réseaux
  - o Patrimoine : Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques, Sites archéologiques
  - o Risques : feux de forêts, aléa retrait et gonflement des argiles, risques liés à la mine de Brais : étude géoderis, rapport HPC, document de recommandations usages
  - o Atlas changement de destination

Le Président invite le Conseil à :

- Approuver l'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné, modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, ainsi que des résultats de l'enquête publique, tels qu'annexés à la présente délibération ;
- Préciser que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés à Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de l'EPCI, ainsi qu'à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine ;
- Dire que cette délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- Dire que le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et en chacune des mairies des communes membres de l'EPCI, ainsi qu'à la Préfecture.

---

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

**Pour** : 34

**Abstention** : 1

GADAUD Bernard

**APROUVE** l'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné, modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, ainsi que des résultats de l'enquête publique, tels qu'annexés à la présente délibération ;

**PRÉCISE** que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés à Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de l'EPCI, ainsi qu'à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine ;

Cette délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité. Le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et en chacune des mairies des communes membres de l'EPCI, ainsi qu'à la Préfecture.

*Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication ou notification*  
Le 10/03/2020

**Le Président, Claude Jaouen**

*Copie certifiée conforme au registre des délibérations,*  
Le 10/03/2020

**Le Président, Claude Jaouen**

