

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Erbrée

PLAN LOCAL D'URBANISME

0. Pièces administratives



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blosne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal le : 12/02/2020

Modification simplifiée approuvée
par délibération du Conseil Com-
munautaire le : 17/09/2026

**EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE d'ERBRÉE**

SEANCE du 17 janvier 2018

L'an deux mil dix-huit, le dix-sept janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune d'ERBREE, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame MANCEAU Martine, 1^{ère} Adjointe.

Présents : MANCEAU Martine, BEGASSE Pierre, ERRARD Michel, NEVO Marcel, DUPONT Roselyne, HOUDMOND Max, SARTHOU Annick, CORNEE Alain, GUESDON Marie-Christine, BOTREAU Yves-Laurent, LE BORGNE Isabelle, DUBOIS Mickaël, COLINET Samuel.

Absent(e)s excusé(e)s : PINSARD Patricia, LE CAM Anne-Sylvie, DABO Gwénaëlle, BILLOT Pierre.
Absent(e)s : AUBERT Denis, LOISEL Solène.

Mme PINSARD Patricia a donné pouvoir à DUBOIS Mickaël, LE CAM Anne-Sylvie a donné pouvoir à Mme MANCEAU Martine.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 19
Quorum de l'Assemblée : 10
Nombre de membres du Conseil Municipal présents : 13
Nombre de pouvoirs : 2
Date de Convocation : 10 janvier 2018.

Monsieur BOTREAU Yves-Laurent a été élu secrétaire de séance.

N° 2018.001 – Prescription de la révision générale du PLU – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation

Madame la 1^{ère} Adjointe rappelle au Conseil municipal les différentes évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur depuis son approbation initiale. Par délibération en date du 18 janvier 2008, le conseil municipal d'Erbrée a approuvé le PLU et ce dernier a fait l'objet depuis de modifications, soit :

- révisions simplifiées n° 1, 2, 3, 4 approuvées le 8/06/2012,
- modification n° 1 approuvée le 8/06/2012,
- modification n° 2 et 3 approuvée le 22/11/2013,
- modification simplifiée n° 1 approuvée le 22/03/2013,
- modification simplifiée n° 2 approuvée le 11/03/2015,
- modifications simplifiées n° 3 et 4 approuvées le 10/11/2015,
- modification simplifiée n° 5 approuvée le 7/12/2016.

Madame la 1^{ère} Adjointe expose que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune apparaît aujourd'hui nécessaire afin de prendre en compte les nouvelles exigences en matière de droit de l'urbanisme issues des évolutions législatives et réglementaires récentes telles :

- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 » ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR » ;

.../...

.../...

- La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « loi LAAF » ;
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron) ;
- Intégrer les orientations du SCOT du Pays de Vitré actuellement en cours de révision depuis le 25 février 2015 ainsi que celles du Programme Local de l'Habitat révisé et adopté en Novembre 2016, ces documents exerçant un rapport de compatibilité avec le PLU.

Madame la 1ère Adjointe présente également l'intérêt pour la commune de réviser son PLU. En effet, en vue de favoriser le renouvellement urbain et l'accueil de nouveaux habitants par un développement urbain maîtrisé, préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables. Aussi, il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Cette procédure de révision sera menée en collaboration avec Vitré Communauté et avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, Chambre consulaire,...).

Entendu l'exposé de Madame MANCEAU Martine, et après en avoir délibéré :

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L153-31 à L151-35 relatifs à la révision du Plan Local d'Urbanisme et l'article L153-33 précisant entre autres, que la révision est effectuée selon les modalités relatives à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L153-11 à L153-26 définissant ces modalités d'élaboration ;

Le Conseil Municipal décide par 15 voix de :

1. Prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.153-11 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
2. Valider les motifs et les objectifs de la révision générale du PLU, à savoir :
 - Respecter les engagements du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré et rester compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré actuellement en cours de révision depuis le 25 février 2015 ;
 - Permettre à la commune de répondre aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté ;
 - Renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau conformément au SAGE Vilaine ;
 - Maîtriser la consommation d'espace et l'évolution démographique de la commune ;
 - Assurer l'extension et un développement harmonieux du bourg en favorisant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain ;
 - Préserver l'activité agricole ;
 - Prendre en compte les besoins liés aux équipements publics futurs ;
3. Mener la procédure selon le cadre défini par les articles L132-7 et suivants, R153-2 et suivants du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques ;
4. Fixer les modalités de concertation prévues aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme de la façon suivante :

.../...

.../...

Envoyé en préfecture le 01/02/2018

Reçu en préfecture le 02/02/2018

Affiché le 03/02/2018

ID : 035-213501059-20180117-2018001-DE

- Les informations générales sur la concertation et le PLU et les documents référents au PLU de la commune seront mis à disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations ; ils seront consultables en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture.
- Un registre prévu à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses ;
- L'affichage en mairie des panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de la révision du PLU, faisant apparaître les orientations et les schémas relatifs au contenu du PLU et notamment les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ;
- Organisation de réunions publiques d'information en fonction de l'évolution des études. Les lieux, dates et heures seront fixés ultérieurement et communiqués par voie de presse dans le Ouest France 35 ;
- Rédaction d'articles sur l'avancement du projet de révision, affichage en mairie, sur le site internet et dans le bulletin municipal ou le flash info.

La concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision du PLU. Elle débutera le jour de la parution de la publicité de la présente délibération et se terminera le jour où le conseil municipal délibérera pour tirer le bilan de la concertation et arrêtera le projet de révision du PLU ;

5. Donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'État ;
6. Solliciter la mise à disposition des services déconcentrés de l'État prévue à l'article L132-5 du code de l'urbanisme ;
7. Solliciter une compensation financière de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études liées à la révision du PLU (L132-15 du code de l'urbanisme) ;
8. Inscrire en section d'investissement du budget de la commune, les dépenses exposées pour les études de la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour la numérisation du cadastre (L132-16 du code de l'urbanisme), que ces dépenses ouvrent droit aux attributions du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée.

Conformément aux articles L153-11, L132-12 et L132-13 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- ⇒ au Préfet ;
- ⇒ aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- ⇒ au président du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, l'établissement public de coopération intercommunale gestionnaire du S.C.O.T ;
- ⇒ au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports et de programme local de l'habitat (Vitré Communauté) ;
- ⇒ aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- ⇒ au Président de Vitré Communauté.

Conformément à l'article R113-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération est transmise pour information au Centre National de la propriété forestière.

Conformément aux articles R153-20 à R153-22 du code de l'urbanisme :

- ⇒ la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ;
- ⇒ d'une mention en caractères apparents dans un journal d'annonces légales dans le département (Ouest France 35) ;

.../...

.../...

Envoyé en préfecture le 01/02/2018

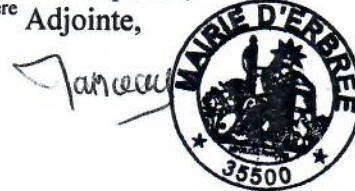
Reçu en préfecture le 02/02/2018

Affiché le 9/02/2018

ID : 035-213501059-20180117-2018001-DE

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet et de l'accomplissement de la mesure de publicité précitée.

Pour copie certifiée conforme au registre
P/le Maire empêché,
La 1^{ère} Adjointe,



**EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE d'ERBRÉE**

SEANCE du 27 mars 2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-sept mars à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune d'ERBREE, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BILLOT Pierre, Maire.

Présents : BILLOT Pierre, MANCEAU Martine, BEGASSE Pierre, ERRARD Michel, NEVO Marcel, DUPONT Roselyne, HOUDMOND Max, SARTHOU Annick, CORNEE Alain, GUESDON Marie-Christine, BOTREAU Yves-Laurent, DUBOIS Mickaël, COLINET SAMUEL.

Absent(e)s excusé(e)s : LE BORGNE Isabelle, PINSARD Patricia, LE CAM Anne-Sylvie.

Absent(e)s : AUBERT Denis, LOISEL Solène, DABO Gwénaëlle.

Mme LEBORGNE Isabelle a donné pouvoir à MANCEAU Martine, Mme PINSARD Patricia a donné pouvoir à DUBOIS Mickaël, Mme LE CAM a donné pouvoir à NEVO Marcel.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 19

Quorum de l'Assemblée : 10

Nombre de membres du Conseil Municipal présents : 13

Nombre de pouvoirs : 3

Date de Convocation : 20 mars 2019.

Monsieur HOUDMOND Max a été élu secrétaire de séance.

N° 2019.039 – Plan Local d'Urbanisme : débat sur les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 17 janvier 2018.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, « le PADD définit :

1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (...) »

.../...

.../...

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être soumises au débat du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Le P.A.D.D. étant aujourd'hui élaboré, M. le Maire présente celui-ci au Conseil Municipal. Les grandes thématiques en sont les suivantes :

1. Soutenir la vitalité du cœur de bourg tout en garantissant un cadre de vie de qualité
2. Soutenir le développement économique et la vitalité du territoire
3. Faciliter les déplacements usuels et conforter le réseau de cheminements doux
4. Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement.

Après cet exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert :

L'hypothèse retenue pour l'évolution démographique est un taux de 1,25 % par an, soit un besoin en nombre de logements de 120 pour la période 2018-2028. La commune compte très peu de logements vacants actuellement et la demande va certainement s'accroître avec les effets de l'implantation de la base Intermarché et aussi de ceux de la création du demi-échangeur.

Suite à l'étude Bimby (Build in My Back Yard ; construire dans mon jardin), des opportunités existent dans le centre bourg pour une meilleure densification.

Dans l'objectif de préserver les terres agricoles, les OAP (Orientations d'Aménagements et de programmation) d'une densité minimale de 15 logements par hectares, en complément de la création de lotissements permettront de favoriser à l'avenir des habitations sans consommation de terres à l'extérieur de la zone urbanisée.

Le conseil municipal a débattu du maintien des commerces dans le bourg.

Concernant les lieux-dits, à part les changements de destination de quelques bâtiments recensés en terre ou en pierre, il n'y aura pas de possibilité de nouvelles constructions à l'exception d'un besoin pour un siège d'exploitation agricole.

Il faut favoriser l'accueil des jeunes ménages dans le centre bourg pour maintenir l'activité des commerces et des services existants à la population.

Le besoin en foncier pour réaliser les 120 logements sur la période 2018-2028 a été fixé à 3,7 hectares et la commune est contrainte de respecter cette attribution.

En termes de développement économique, une extension du parc d'activités de la Huperie est prévue qui comprendra une zone réservée aux activités industrielles et une zone dédiée à l'artisanat.

Comme dans le PLU en vigueur, des secteurs ont été positionnés pour accueillir des équipements.

- création d'une école publique
- extension de la salle des sports
- extension du cimetière.

Lors du débat la voie de contournement a été évoquée.

Une nouvelle aire de covoiturage sera aussi créée.

.../...

.../...

Envoyé en préfecture le 25/04/2019
Reçu en préfecture le 25/04/2019
Affiché le 29/04/2019
ID : 035-213501059-20190327-DELCNE2019039-DE

Concernant les liaisons douces, il y a lieu de développer des voies piétonnes et cyclables sur le territoire communal.

Le Conseil Municipal a débattu pendant une heure des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise à Madame le Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Pour copie certifiée conforme au registre
le Maire,

Pierre Billot



**EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE d'ERBRÉE**

SEANCE du 26 juin 2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-six juin à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune d'ERBREE, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BILLOT Pierre, Maire.

Présents : BILLOT Pierre, MANCEAU Martine, BEGASSE Pierre, ERRARD Michel, HOUDMOND Max, SARTHOU Annick, GUESDON Marie-Christine, DUBOIS Mickaël, COLINET Samuel, LE CAM Anne-Sylvie.

Absent(e)s excusé(e)s : CORNEE Alain, LE BORGNE Isabelle, DUPONT Roselyne, PINSARD Patricia, BOTREAU Yves-Laurent, NEVO Marcel.

Absent(e)s : AUBERT Denis, LOISEL Solène, DABO Gwénaëlle.

M. CORNEE Alain a donné pouvoir à SARTHOU Annick, Mme LE BORGNE Isabelle a donné pouvoir à MANCEAU Martine, Mme PINSARD Patricia a donné pouvoir à HOUDMOND Max.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 19
Quorum de l'Assemblée : 10
Nombre de membres du Conseil Municipal présents : 10
Nombre de pouvoirs : 3
Date de Convocation : 20 juin 2019.

Madame SARTHOU Annick a été élue secrétaire de séance.

N° 2019.067 – Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme et bilan de la concertation

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-14, L.103-2 et R.153-3 ;

Vu la délibération en date du 17 janvier 2018 ayant prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme et fixé les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 27 mars 2019 conformément aux articles L.153-12 et L.153-13 du code de l'urbanisme ;

Vu les différentes pièces composant le projet de PLU ;

Monsieur le Maire rappelle que la commune a engagé une procédure de révision générale du PLU le 17 janvier 2019 afin de prendre en compte les différentes évolutions législatives, en particulier les lois Grenelle et ALUR ainsi que la mise en œuvre des objectifs suivants :

- Respecter les engagements du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré et rester compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018 ;
 - Permettre à la commune de répondre aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté ;
 - Renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau conformément au SAGE Vilaine ;
 - Maîtriser la consommation d'espace et l'évolution démographique de la commune ;
 - Assurer l'extension et un développement harmonieux du bourg en favorisant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain ;
- .../...

.../...

- Préserver l'activité agricole ;
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements publics futurs.

Il rappelle également les termes du débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lors de la séance en date du 27 mars 2019, les grandes thématiques étant :

1. Soutenir la vitalité du cœur de bourg tout en garantissant un cadre de vie de qualité
2. Soutenir le développement économique et la vitalité du territoire
3. Faciliter les déplacements usuels et conforter le réseau de cheminements doux
4. Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbrée est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux personnes qui ont demandé à être consultées ;

Après délibération, le Conseil Municipal :

- **Arrête** à l'unanimité le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente,
- **Tire** le bilan suivant de la concertation :
 - Les informations générales sur la concertation et le PLU et les documents référents au PLU de la commune ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations et étaient consultables en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture ;
 - Un registre prévu à cet effet a permis de recueillir les observations et suggestions diverses ;
 - L'affichage en mairie des panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de la révision du PLU, faisant apparaître les orientations et les schémas relatifs au contenu du PLU et notamment les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ;
 - Organisation de réunions publiques d'information en fonction de l'évolution des études. Les lieux, dates et heures ont été communiqués par voie de presse dans le Ouest France 35 ;
 - Rédaction d'articles sur l'avancement du projet de révision, affichage en mairie, sur le site internet et dans le bulletin municipal ou le flash info.
- **Décide** de soumettre pour avis le projet de PLU :
 - Aux personnes publiques associées définies à l'article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux personnes qui ont demandé à être consultées (ex : communes limitrophes, associations locales d'usagers agréées, associations de protection de l'environnement agréées),
 - Au Président de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

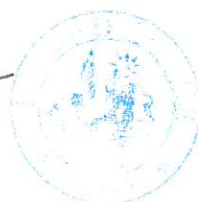
Conformément à l'article L.153-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU sera soumis à enquête publique suivant la procédure prévue au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Pour copie certifiée conforme au registre
le Maire,

I. Bello



**EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE d'ERBRÉE**

SEANCE du 12 FEVRIER 2020

L'an deux mil vingt, le douze février à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune d'ERBREE, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BILLOT Pierre, Maire.

Présents : BILLOT Pierre, MANCEAU Martine, BEGASSE Pierre, ERRARD Michel, NEVO Marcel, DUPONT Roselyne, HOUDMOND Max, SARTHOU Annick, CORNEE Alain, GUESDON Marie-Christine, BOTREAU Yves-Laurent, LE BORGNE Isabelle, DUBOIS Mickaël, COLINET Samuel, LE CAM Anne-Sylvie.

Absent(e)s excusé(e)s : PINSARD Patricia.

Absent(e)s : AUBERT Denis, DABO Gwénaëlle, LOISEL Solène.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 19

Quorum de l'Assemblée : 10

Nombre de membres du Conseil Municipal présents : 15

Nombre de pouvoirs : 0

Date de Convocation : 6 février 2020.

Madame DUPONT Roselyne a été élue secrétaire de séance.

N° 2020.012 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les différentes étapes du déroulement de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme. Il résume les principales observations et avis émis par les personnes publiques associées consultées et la population, ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur et propose au Conseil Municipal de procéder à l'approbation du projet.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21 ;

VU le schéma de cohérence territoriale du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2018 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2019 relatant le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2019 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté municipal n° 2019-050 en date du 18 octobre 2019 prescrivant l'enquête publique du projet de plan local d'urbanisme arrêté ;

VU le dossier soumis à l'enquête publique ;

VU les avis des personnes publiques associées,

VU l'avis de l'autorité environnementale ;

.../...

.../...

Envoyé en préfecture le 19/03/2020

Reçu en préfecture le 19/03/2020

Affiché le 23/03/2020

ID : 035-213501059-20200212-DELCNE2020012-DE

VU l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 1^{er} octobre 2019 ;

VU le rapport d'enquête publique et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public, et de l'avis du commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT que les modifications du projet de plan local d'urbanisme arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;

Après délibération, le Conseil Municipal :

➤ **Décide** par 15 voix :

1. **d'approuver** les modifications apportées au projet de PLU arrêté. Les modifications sont énumérées dans l'annexe jointe à la présente délibération.
2. **d'approuver** le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.
3. **de préciser** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme :
 - d'un affichage en mairie durant 1 mois,
 - d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
4. **de préciser** que, conformément à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public à la mairie d'Erbrée aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.
5. **de transmettre** la présente délibération et le dossier de plan local d'urbanisme approuvé en Préfecture au titre du contrôle de légalité.
6. **de préciser** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Pour copie certifiée conforme au registre
Le Maire,

P. Billot



Note de synthèse – Approbation du Plan local d'urbanisme**Annexe****Délibération du conseil municipal du 12 Février 2020****1 / Le contexte de la révision du PLU d'Erbée****1 – a / L'historique de la procédure d'élaboration**

Par délibération en date du 17 Janvier 2018 le Conseil Municipal d'Erbée a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision permettra de prendre en compte les dispositions législatives en vigueur : Grenelle de l'Environnement, Loi ALUR, Loi sur l'eau, Loi Paysage, Loi sur les Déchets, Loi Littoral, etc.

Le PLU devra être compatible avec les documents supra-communaux en vigueur tels que le SCoT du Pays de Vitré et le SAGE Vilaine.

Le projet du PLU d'Erbée a fait l'objet d'un débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD en date du 27 Mars 2019. Le projet de PLU a été arrêté après avoir tiré le bilan de la concertation par délibération du Conseil Municipal du 26 Juin 2019.

1 – b / Les motifs ayant conduits la commune à prescrire la révision du PLU

Les motifs qui ont présidé la prescription de la révision générale du PLU d'Erbée visent à adapter le document d'urbanisme aux nouveaux enjeux qui se posent pour le territoire, notamment :

- ✓ Respecter les engagements du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré et rester compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré
- ✓ Permettre à la commune de répondre aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté
- ✓ Renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau conformément au SAGE Vilaine
- ✓ Maîtriser la consommation d'espace et l'évolution démographique de la commune
- ✓ Assurer l'extension et un développement harmonieux du bourg en favorisant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain
- ✓ Préserver l'activité agricole
- ✓ Prendre en compte les besoins liés aux équipements publics futurs

2 / Contenu du projet de PLU

Le projet de PLU se compose :

- Du rapport de présentation
- Du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Du règlement et documents graphiques (plans de zonage)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Des annexes (dont les servitudes...)

• Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Après la phase diagnostic qui a permis d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU, la municipalité a défini des orientations pour les années à venir (en matière d'urbanisme, habitat, économie, environnement, déplacements...) à travers la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 27 Mars 2019.

En résumé, le PADD est dimensionné pour maintenir un rythme de croissance (soit 1 914 habitants environ d'ici 10 ans) en s'appuyant en priorité sur le processus de densification avant de se développer en périphérie.

Ce développement plus compact et mieux structuré de l'agglomération permet de limiter l'impact sur l'environnement en restituant des secteurs en zone agricole et de faciliter les déplacements des habitants aux commerces et équipements présents en centre-bourg ainsi que vers le secteur de La Valière et le Parc d'Activités de La Huperie. Ce projet est guidé par la volonté de renforcer les liens avec Vitré en travaillant sur la création d'une liaison douce depuis le secteur de Burelle et en concentrant les développements de la Commune à proximité immédiate du centre-bourg.

• Règlement

Ce projet porté par la municipalité auquel ont été associés les habitants (démarche avec Villes Vivantes intégrée dans le règlement du PLU afin de permettre la densification du tissu urbain), a fait l'objet d'une traduction à travers le zonage, le règlement et les OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation).

L'évolution règlementaire porte sur une densification du bâti qui se traduit notamment par une souplesse mesurée des règles d'implantation des maisons et celles applicables aux hauteurs des constructions tout en préservant une harmonisation architecturale et en sauvegardant le patrimoine.

Elle consiste aussi à classer en zone agricole ou naturelle certains secteurs bâtis par application de la loi et du Schéma de Cohérence Territoriale (caractère exceptionnel du STECAL). Dans ces secteurs, pour maintenir la valeur du bâti, les extensions limitées des habitations et la construction d'annexes à proximité du bâti existant seront toujours possibles.

Dans l'espace rural, la collectivité souhaite conserver des possibilités d'évolution du bâti ancien pour permettre sa valorisation en autorisant l'aménagement de ces constructions. Aussi, un inventaire exhaustif des constructions pouvant changer de destination a été réalisé par les élus.

Parallèlement, le règlement permet le renforcement de la protection de la trame verte et bleue (actualisation du linéaire des éléments de paysage à protéger, report de l'inventaire des zones humides, ...);

• Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont définies sur des zones à urbaniser pour guider les projets sur des secteurs situés au sein d'espaces urbanisés ou en extension urbaine. Les OAP concernent trois zones à urbaniser (U et AU) à vocation d'habitat avec des prescriptions en matière de densité urbaine et de mixité sociale, deux zones à vocation d'équipement et trois zones AU de type économique.

• Emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été prévus pour permettre la création de voies et de cheminements doux ;

3 / La concertation

Le projet du PLU résulte d'une concertation dont les modalités ont été fixées dans la délibération du 17 janvier 2018 :

- Les informations générales sur la concertation et le PLU et les documents référents au PLU de la commune seront mis à disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations ; ils seront consultables en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture.
- Un registre prévu à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses;
- L'affichage en mairie des panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de la révision du PLU, faisant apparaître les orientations et les schémas relatifs au contenu du PLU et notamment les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.);
- Organisation de réunions publiques d'information en fonction de l'évolution des études. Les lieux, dates et heures seront fixés ultérieurement et communiqués par voie de presse dans le Ouest France 35 ;
- Rédaction d'articles sur l'avancement du projet de révision, affichage en mairie, sur le site internet et dans le bulletin municipal ou le flash info.

A chaque étape clé, il est précisé que les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture...) ont participé à des réunions de travail.

4 / La phase de consultation

Le PLU arrêté a ensuite été soumis à la consultation :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) à cette procédure où chacune a pu formuler son avis et/observations
- du public via l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2019 au 14/12/2019 en mairie d'Erbrée.

4 – a / Synthèse des avis émis par les personnes publiques associées (PPA)

L'ensemble des Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable sur le projet arrêté du PLU d'Erbrée ; Des demandes de modifications / compléments ont toutefois été demandées concernant certains points (cf. 5. Les modifications opérées postérieurement à l'enquête publique). La CDPENAF a émis un avis favorable sur le STECAL économique situé à Bouffort.

4 – b / Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 12/11/2019 au 14/12/2019.

Chacun a pu consulter ce projet et formuler ses observations. Lors de cette enquête publique, la participation du public a été assez soutenue lors de ces cinq permanences : 10 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête. A l'exception d'une observation enregistrée le 5 décembre (obs. 7), les observations ont été recueillies lors des permanences du commissaire enquêteur :

- Le 13 novembre : aucune visite, aucune observation
- Le 23 novembre : 3 personnes reçues et 2 observations recueillies (obs 1 et 3). En outre, M. le Maire d'Erbrée a déposé un mémoire en complément du dossier (obs 2)
- Le 4 décembre : 6 personnes reçues et 3 observations recueillies (obs 4, 5 et 6)
- Le 14 décembre : 5 personnes reçues et 3 observations recueillies (obs. 8, 9 et 10).

Le commissaire enquêteur a remis son procès verbal de synthèse le 18/12/2019.

Un mémoire en réponse leur a été transmis le 09/01/2020.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête, son avis et conclusions le 20/01/2020.

Il a émis un avis favorable au projet du futur PLU avec deux réserves et une recommandation :

- ✓ Révision du taux de croissance démographique à 0,7 %
- ✓ Réduction de la surface de la nouvelle zone artisanale à 2,5 ha

Je recommande que la commune se prononce sur le devenir de l'actuel lotissement du Verdon dont 10 lots ne trouvent pas preneur.

A la suite de cette consultation, une réunion a eu lieu avec les personnes publiques associées et notamment les services de l'Etat pour échanger sur les modifications à apporter avant l'approbation. Le taux de croissance démographique a fait l'objet de plusieurs demandes et notamment l'augmentation de la densité du nombre de logement par hectare sur les secteurs en extension urbaine, protection du bocage au titre de la Loi Paysage, reclassement en zone N de certains secteurs, etc. Des modifications au projet du PLU sont proposées pour prendre en compte l'avis des Personnes Publiques Associées et des observations formulées au cours de l'enquête publique ainsi que les conclusions de l'enquête.

5 / Les modifications opérées postérieurement à l'enquête publique

Les modifications apportées au projet de PLU suite à l'avis des Personnes Publiques Associées sont les suivantes :

Prise en compte de l'avis préfecture

Thème	Nature de la remarque	Correction ou complément apportés
Densité	Augmenter la densité de logements sur les secteurs en 1AUE localisés en extension urbaine. Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble dans les zones 1AU	La densité de logements est augmentée à 18 logements par hectare sur le site 1AUE « Le Chalonge » et sur le secteur 2AUE (réduction du périmètre) Ce point est ajouté dans l'OAP concernée par un zonage en 1AU (Le Chalonge). Le rapport de présentation est complété
Changement de destination	Ajouter une taille minimum de 60m ² concernant les changements de destination	Le règlement littéral est modifié ; L'atlas est mis à jour en supprimant les bâtiments dont la superficie est inférieure à 60 m ² .
Mixité sociale	Objectif de production de logement sociaux plus ambitieux afin de maintenir le nombre de logements sociaux.	Précisions apportées dans le Rapport de Présentation (production récente de logements sociaux). Réalisation de 4 logements sociaux sur l'OAP Le Chalonge.
Activités économiques	Demande de justification enveloppe en extension urbaine concernant les Parcs d'Activités conformément aux orientations du SCOT	Complément dans le Rapport de Présentation
Extensions et annexes	Demande de modification suite avis CDPENAF	Ce point est pris en compte
Cours d'eau	Ajout dans le règlement graphique de la protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme	Le règlement littéral est modifié
Zones humides	Demande de complément expertise zone humide (secteur 1AU) Actualiser la définition des ZH Vérifier si l'inventaire a été validé Compléter les dispositions du SAGE dans le règlement général	L'expertise sera ajoutée dans le rapport de présentation Ces points seront modifiés dans le règlement littéral et dans le rapport de présentation. L'inventaire des zones humides a été validé suite à l'arrêt du PLU.
Eaux pluviales	Faire un renvoi direct au coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage des eaux pluviales dans le règlement littéral et dans les OAP	Ces points seront ajoutés.
TVB	Demande de modification règlement graphique (zonage N sur les continuités écologiques) Prévoir une compensation à hauteur de 200% des linéaires détruits identifiés en Loi Paysage. Demande de complément concernant l'absence d'identification au titre des corridors	Le règlement graphique est modifié (Paintourteau, Andronnière, Bas Gast) Le règlement littéral est modifié Les haies sont recalées sur les limites parcellaires Précisions apportées dans le rapport de présentation.

	écologiques du cours d'eau du Rouillon	
Règlement graphique	Intégrer les périmètres de protection des sites inscrits. Classement du lotissement Le Courtil en secteur 1AUE / absence d'OAP	Ajout des servitudes AC1 sur le règlement graphique Reclassement du secteur en UE suite à la viabilisation du site.
Energie	Intégrer des orientations favorables au développement des énergies renouvelables dans le règlement littéral	Modification du règlement littéral (article 4.2).
OAP	Maintien de l'aire de co-voiturage Traitement le long de la RD 29 le long de la zone d'activité	Le projet prévoit déjà le maintien de l'aire de co-voiturage. Le projet de PLU prévoit la création d'une piste cyclable en bordure de la RD 29. Par ailleurs l'OAP demande qu'un traitement particulièrement soigné des façades, clôtures et des stationnements visibles depuis la Route Départementale n°29 devra être réalisé. Enfin, les espaces de stockage ne devront pas être visibles depuis la Route Départementale N°29.
Annexes	Intégrer les remarques de la DRAC pour le règlement littéral et le rapport de présentation	Les dispositions générales du règlement littéral seront modifiées ; Le rapport de modification est modifié suite à la mise à jour du 31/07/2019.
Servitudes	Demande de complément, modifications suite aux différentes demandes	Modification de la liste des SUP et du plan graphique ; Déclassement d'EBC pour intégrer les remarques de RTE
DRAC	Intégrer la demande de la DRAC	Ce point est modifié (Rapport de présentation ; Règlement écrit et graphique)
ARS	Information complémentaire concernant les installations d'ANC Zonage compatible avec les activités qui sont autorisées sur le périmètre de captage	Complément dans la notice d'assainissement des eaux usées Les dispositions du règlement littéral rappellent la nécessité de respecter les arrêtés de protection de captage.

Prise en compte avis Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré

Nature de la remarque	Correction à apporter
Demande de modification du rapport de présentation	Le rapport de présentation sera modifié.
Demande de complément OAP	Mise à jour de l'OAP N°7 + complément sur la charte paysagère Mise à jour des périmètres
Demande de modification règlement littéral	Limitation de la surface de plancher à 1 000 m ² pour les commerces en zone UC Le commerce et les activités de service sont interdites en

	secteur 1AUA.
Demande de modification règlement graphique	Le règlement littéral sera complété par une annexe N°6 comprenant une carte des zones inondables Les superpositions entre Loi Paysage et EBC seront supprimées
Demande de modification annexes	Zonage Eaux Pluviales : Date d'approbation du SCOT Orientations du SCOT Modifications des surfaces des zonages Zonage assainissement : Problème de densité page 19

Prise en compte avis Chambre Agriculture

Nature de la remarque	Correction à apporter
Demande de correction règlement zone Agricole	Les modifications du règlement de la zone A et N concernant les distances réglementaires, le logement de fonction, l'hébergement à la ferme, les panneaux photovoltaïques et les toitures sont prises en compte.
OAP / Densité	La densité sera augmentée à 18 logements par hectare dans les sites en extension urbaine (Le Chalonge, secteur 2AUE).
OAP / Développement économique : demande de mutualisation stationnement, espaces verts réduits,	Les OAP encouragent la création de poches de stationnement groupées intégrées dans le paysage
Demande de modification règlement graphique	Ces exploitations sont déjà classées en zone A. Elles étaient auparavant classées en zone N. Ce point ne sera pas modifié.

Prise en compte avis Vitré communauté

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Liaisons douces	Traduction réglementaire de l'orientation visant à « intégrer le centre aéré du moulin de la Haie »	Ajout d'un emplacement réservé pour rejoindre le centre aéré et le plan d'eau de La Valière.
Règlement graphique	Ajouter la marge de recul de 15 mètres sur le document graphique le long de la RD 29	Modification du règlement graphique pour intégrer la marge de recul le long de la RD 29
Habitat	Mettre à jour la carte de production de logements (PLH)	Modification du rapport de présentation
OAP	Modifier l'intitulé « desserte par les transports en commun » par « desserte par les transports en commun et les modes de déplacements alternatifs » Demande de modification des OAP	Ce point sera modifié Le parcellaire est modifié pour intégrer le reclassement des parcelles situées le long de la RD 29 en secteur UAi (demande enquête publique). Par ailleurs, les enveloppes destinées au développement des secteur 1AUAb et 1UAUi sont modifiées et réduites afin de compenser les

		parcelles recl 29. Le tracé de la liaison douce (ER) est modifié. Le principe de cheminement agricole sera indiqué dans l'OAP sans être matérialisé graphiquement. L'OAP N°7 est modifiée pour intégrer la demande de Vitré Communauté.
Règlement littéral	Demande de modification zone 1AUA Demande de modification zone UAI	L'intitulé du chapitre est modifié La destination commerces et activités de services est interdite en secteur 1AUAb et 1AUAI Autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Prise en compte avis RTE

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Règlement littéral	Demande de modifications du règlement littéral	Modification des dispositions générales : ouvrages spécifiques.
Règlement graphique	Demande de déclassement d'EBC à proximité des ouvrages de RTE	Modification du règlement graphique
SUP	Modification de la liste des SUP et du plan des SUP	Modification du plan et de la liste des SUP (ajout des coordonnées et du nom des ouvrages ; annexes) ;

Prise en compte avis CDPENAF

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
STECAL	Avis favorable	
Annexes et extensions	Avis favorable accompagné de réserve	Modification du règlement littéral et du rapport de présentation

Prise en compte avis Département

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Marge de recul le long des RD	Modifier la marge de recul le long de la RD 29	Ajout de la marge de recul à 25 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les autres usages.

Prise en compte avis MRAE

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Consommation foncière habitat	Diminution de la consommation foncière	Augmentation de la densité de logement à 18 log/ha sur les secteurs en extension urbaine y compris en secteur 2AUE. Obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs en extension urbaine.

Consommation foncière activités	Justification du projet au regard des attendus du SCOT (enveloppe foncière maximale à respecter)	Inclusion des j périmètre de la zone d'activité et réduction de l'enveloppe en extension urbaine (terres cultivées). Justification des surfaces dans le rapport de présentation
TVB	Classement du Rouillon en corridor Bocage	Ce cours d'eau n'est pas identifié comme corridor écologique au SCOT. Justification apportée dans le rapport de présentation. Classement en zone N déjà effectif. Le bocage protégé au titre de la Loi Paysage est complété (zone N, corridor écologique, zone humide, cours d'eau) ; Compensation à hauteur de 200% du linéaire détruit.
Règlement graphique	Classement en zone Naturelle	Reclassement de certaines parcelles situées au sein de corridor écologique en zone Naturelle
OAP	Intégration paysagère des Parc d'Activités	Le projet de PLU prévoit la création d'une piste cyclable en bordure de la RD 29. Par ailleurs l'OAP demande qu'un traitement particulièrement soigné des façades, clôtures et des stationnements visibles depuis la Route Départementale n°29 devra être réalisé. Enfin, les espaces de stockage ne devront pas être visibles depuis la Route Départementale N°29.
Eaux usées	Etat des dispositifs ANC dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de captage	Des compléments sont apportés dans la notice du zonage d'assainissement des eaux usées
Eaux pluviales	Renvoi direct au zonage des eaux pluviales	Le règlement littéral est modifié.
Procédure	Zonage EU et EP	Les zonages EU et EP feront l'objet d'une demande d'évaluation environnementale au cas par cas.

Envoyé en préfecture le 19/03/2020

Reçu en préfecture le 19/03/2020

Affiché le

ID : 035-213501059-20200212-DELCNE2020012-DE

Prise en compte de l'avis du Commissaire Enquêteur

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
TVB	Demande de classement au titre de l'EBC des arbres côtoyant l'avenue des Bretonnières	Classement au titre de l'EBC ; Les arbres concernés par les effets de la servitude I4 n'ont pas été classés en EBC.
Modification ponctuelle règlement graphique	Augmentation du périmètre de l'OAP N°1 pour permettre un traitement paysager des espaces situés à proximité de la zone humide et un rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel.	La superficie est modifiée (1.87 ha à 2.05ha) pour intégrer cette remarque qui rejoint celle des services de l'Etat. La densité est augmentée à 18 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération soit 36 logements.

**EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE d'ERBRÉE**

SEANCE du 12 FEVRIER 2020

L'an deux mil vingt, le douze février à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune d'ERBREE, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BILLOT Pierre, Maire.

Présents : BILLOT Pierre, MANCEAU Martine, BEGASSE Pierre, ERRARD Michel, NEVO Marcel, DUPONT Roselyne, HOUDMOND Max, SARTHOU Annick, CORNEE Alain, GUESDON Marie-Christine, BOTREAU Yves-Laurent, LE BORGNE Isabelle, DUBOIS Mickaël, COLINET Samuel, LE CAM Anne-Sylvie.

Absent(e)s excusé(e)s : PINSARD Patricia.

Absent(e)s : AUBERT Denis, DABO Gwénaëlle, LOISEL Solène.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 19

Quorum de l'Assemblée : 10

Nombre de membres du Conseil Municipal présents : 15

Nombre de pouvoirs : 0

Date de Convocation : 6 février 2020.

Madame DUPONT Roselyne a été élue secrétaire de séance.

N° 2020.013 – Instauration d'une obligation de dépôt de permis de démolir en zone UC

Monsieur le Maire expose que le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 définit de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme. A ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme.

Vu le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014,

Vu l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir,

Vu l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme imposant un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur sauvegardé, inscrit au titre des monuments historiques ou situé dans un site inscrit ou classé,

Vu les articles R 421-26 et R 421-27 donnant la possibilité au Conseil Municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 12 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti,

.../...

Envoyé en préfecture le 19/03/2020

Reçu en préfecture le 19/03/2020

Affiché le 23/03/2020

ID : 035-213501059-20200212-DELCNE2020013-DE

Il est donc dans l'intérêt de la commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située en zone UC, zone urbaine à dominante d'habitat avec une mixité de fonctions,

Après délibération, le Conseil Municipal :

- **Décide** par 15 voix d'instaurer un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal dans la zone UC,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents se rapportant à cette délibération.

Pour copie certifiée conforme au registre
Le Maire,

I. B. Not



**EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE d'ERBRÉE**

SEANCE du 12 FEVRIER 2020

L'an deux mil vingt, le douze février à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune d'ERBRÉE, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BILLOT Pierre, Maire.

Présents : BILLOT Pierre, MANCEAU Martine, BEGASSE Pierre, ERRARD Michel, NEVO Marcel, DUPONT Roselyne, HOUDMOND Max, SARTHOU Annick, CORNEE Alain, GUESDON Marie-Christine, BOTREAU Yves-Laurent, LE BORGNE Isabelle, DUBOIS Mickaël, COLINET Samuel, LE CAM Anne-Sylvie.

Absent(e)s excusé(e)s : PINSARD Patricia.

Absent(e)s : AUBERT Denis, DABO Gwénaëlle, LOISEL Solène.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 19

Quorum de l'Assemblée : 10

Nombre de membres du Conseil Municipal présents : 15

Nombre de pouvoirs : 0

Date de Convocation : 6 février 2020.

Madame DUPONT Roselyne a été élue secrétaire de séance.

N° 2020.014 – Droit de préemption urbain

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'afin de permettre à la commune de mettre en œuvre sa politique foncière et en particulier d'acquérir par priorité les biens mis en vente dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées dans le Plan local d'urbanisme, il y a lieu d'instituer un périmètre de droit de préemption urbain sur l'ensemble de ces zones.

Il rappelle que la préemption peut s'exercer en particulier en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat ;
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques ;
- le développement des loisirs et du tourisme ;
- la réalisation des équipements collectifs ;
- la lutte contre l'insalubrité ;
- le renouvellement urbain,
- la sauvegarde du patrimoine bâti et non bâti
- la constitution de réserves foncières pour permettre la réalisation des actions ou opérations précitées.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants et R. 213-1 et suivants, L. 300-1,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du 12 février 2020,

.../...

.../...

Envoyé en préfecture le 19/03/2020

Reçu en préfecture le 19/03/2020

Affiché le 23/03/2020

ID : 035-213501059-20200212-DELCNE2020014-DE

Considérant qu'il y a lieu de préserver la possibilité pour la commune de procéder à la préemption de biens mis en vente en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations citées ci-dessus dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU,

Après délibération, le Conseil Municipal :

➤ **Décide** par 15 voix :

- **d'instituer** le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (UC, UE, UL, UAa, UAb, UAi, UAs) et d'urbanisation future (1AUE, 1AUL, 1AUAb, 1AUAI, 1AUAIg, 2AUE) du plan local d'urbanisme de la commune conformément au plan annexé à la présente délibération ;
- **de déléguer** l'exercice du droit de préemption urbain sur la zone UAi, 1AUAI et 1AUAb à Vitré Communauté ou au représentant légal qu'elle désignera ;
- **de préciser** que toutes les déclarations d'intention d'aliéner qui seront reçues en Mairie sur les secteurs UAi, 1AUAI et 1AUAb seront transmises dès réception à Monsieur le Président de Vitré Communauté afin de lui permettre d'exercer ce droit dans le délai légal de 2 mois ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires, et en particulier :
 - l'affichage de la présente délibération en mairie pendant une durée d'un mois,
 - la mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département,
 - la transmission de la présente délibération et des plans qui y sont annexés :
 - à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine,
 - à Vitré Communauté (service instructeur)
 - au Directeur départemental des Services fiscaux
 - au Conseil supérieur du notariat,
 - à la Chambre départementale des notaires,
 - aux barreaux constitués près le tribunal de Grande Instance de RENNES,
 - au greffe du tribunal de grande instance de RENNES.

Pour copie certifiée conforme au registre
Le Maire,

P. Bilot



**EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE d'ERBRÉE**

SEANCE du 23 JANVIER 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-trois janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune d'ERBREE, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Monsieur ERRARD Michel, Maire.

Présents : ERRARD Michel, BOTREAU Yves-Laurent, de LA VALLIÈRE Ollivia, DUBOIS Mickaël, MANCEAU Martine, BELLIER Christian, GUESDON Marie-Christine, LE BORGNE Isabelle, COLINET Samuel, FAUCHEUX Freddy, FUZIER Alexandre, JOUAULT Pascal, AUPIED Isabelle.

Absent(e)s excusé(e)s : PAYELLE Dagmar, ABDELSALAM Koï, CORNÉE Alain, MARTINNE Anne-Laure, RENOU Laëtitia, PAQUET Sakina.

Absent(e)s : /.

Mme PAYELLE Dagmar donne pouvoir à de LA VALLIÈRE Ollivia, M. ABDELSALAM Koï donne pouvoir à DUBOIS Mickaël, M. CORNÉE Alain donne pouvoir à ERRARD Michel.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice : 19
Quorum de l'Assemblée : 10
Nombre de membres du Conseil Municipal présents : 13
Nombre de pouvoirs : 3
Date de Convocation : 17 janvier 2025.

Monsieur FUZIER Alexandre a été élu secrétaire de séance.

N° 2025.001 – Prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de concertation

Vu les articles L.153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L. 123-1 à L. 123-18 du code de l'environnement ;

Vu les articles L.103.2 et L103.4 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 Avril 2024 relative à la définition des zones complémentaires des Energies Renouvelables ;

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération en date du 12 février 2020.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 avril 2024, il convient de procéder à une modification simplifiée du Plan Local Urbanisme pour définir les zones d'accélération des énergies renouvelables au Plan Local d'Urbanisme.

Des modifications sont également nécessaires pour :

- Mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Intégrer des demandes de changement de destination de bâtiment en zone agricole et en zone naturelle.
- De supprimer l'emplacement réservé n°05 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur une emprise foncière de 5 769 m² au profit de la commune.

Monsieur le Maire précise l'obligation résultant de l'article L. 103.2 du code de l'urbanisme de délibérer sur les objectifs poursuivis ainsi que sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de la modification simplifiée du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dans la mesure où ces modifications ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, le projet de modification simplifiée du PLU fera l'objet d'une notification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L132.9 avant sa mise à l'enquête publique conformément aux conditions prévues aux articles L. 123-1 à L. 123-18 du code de l'environnement.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide par 15 voix POUR et 1 abstention :

1. **De prescrire la modification simplifiée du PLU conformément** aux articles L153-46 et suivants du code de l'urbanisme ;
2. Que les objectifs poursuivis sont les suivants :
 - Prendre en compte la zone d'accélération des énergies renouvelables définie sur le secteur du Bois de La Lande.
 - Prendre en compte les demandes d'évolutions du PLU listées précédemment depuis son approbation en date du 12 février 2020.
3. De fixer **les modalités de concertation** prévues par les articles L103-2 et L103-4 du code de l'urbanisme de la façon suivante :
 - Affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée des études ;
 - Information du public par le site internet et le bulletin municipal ;
 - Mise à disposition d'un registre spécifique d'observations en mairie servant à recueillir les remarques et observations sur le projet. Ce registre sera mis à disposition du public aux jours et aux heures habituelles d'ouverture de la mairie ;
 - Possibilité d'adresser les observations à Monsieur Le Maire par courrier à l'adresse de la mairie. Les courriers seront annexés au registre.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la modification simplifiée du PLU.

À l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU avant enquête publique.

4. De donner **autorisation au Maire** pour signer tout contrat, avenant, convention de prestation ou de service concernant la modification simplifiée du PLU,
5. De solliciter une dotation de l'État pour les dépenses liées à la modification simplifiée du PLU conformément à l'article L132-15 du Code de l'Urbanisme.

.../...

Envoyé en préfecture le 06/02/2025

Reçu en préfecture le 06/02/2025

Publié le

ID : 035-213501059-20250123-DELCNE2025001-DE

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L.153-16, L.132-7 et suivants du code de l'urbanisme et notamment :

- Au préfet d'Ille et Vilaine ;
- Aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
- Aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de l'artisanat et de la chambre d'agriculture ;
- Au président de Vitré Communauté ainsi qu'aux communes limitrophes ;
- Au président du SCoT du Pays de Vitré.

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera transmise au préfet au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures de d'affichage et de publicité.

Pour copie certifiée conforme au registre
Le Maire,

Commune d’Erbrée (35)

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme

Enquête publique du 7 avril 2026 au 11 mai 2026

Prescrite par Arrêté communautaire Vitré Communauté du 16 février 2026

Rapport d’enquête-partie 1
--

Destinataires :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
Vitré Communauté

Sommaire

1-Objet de l'enquête	3
2-Cadre règlementaire.....	3
3-Le contexte	4
3.1-Contexte territorial.....	4
3.2-Le contexte règlementaire	6
4-Composition du dossier soumis à enquête publique.....	8
5-Le projet de modification du PLU.....	9
5.1-Actualisation de l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination	9
5.2-Suppression de l'emplacement réservé n°05.....	9
5.3- Actualisation de la carte des infrastructures de transports terrestres	10
5.4-La modification sur le Secteur Le Bois de la Lande	10
6-Avis de la MRAe Bretagne (du 18 décembre 2025)	13
7-Avis des personnes publiques associées-Réponses de la collectivité	16
7.1-Avis de la CDPENAF (du 9 octobre 2025)	16
7.2-Avis de la Chambre d'Agriculture (du 18 juillet 2025)	16
7.3-Avis du Département d'Ille et Vilaine (du 16 septembre 2025)	18
7.4-Avis de la Préfecture (du 28 juillet 2025)	19
7.5-Avis de la Région Bretagne (du 9 octobre 2025)	21
7.6-Avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré (du 12 septembre 2025)	21
8-Organisation et déroulement de l'enquête.....	22
8.1-Désignation du commissaire enquêteur	22
8.2-Modalités de l'organisation de l'enquête publique	23
8.3-Contacts préalables	23
8.4- Consultation des dossiers d'enquête, dépôt des observations, ...	23
8.5-Réception du public par le commissaire enquêteur	24
-le 07 avril 2026 de 9h30 à 12h00 ;	24
-le 11 mai 2026 de 14h00 à 17h00.....	24
8.6-Publicité-Information du public	24
8.7-Déroulement de l'enquête.....	24
9-Les observations déposées par le public	24
10-Clôture de la partie 1-Rapport d'enquête	25
ANNEXE 1 : Justificatifs publicité-lieu d'affichage avis d'enquête.....	27
ANNEXE 2 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique	31
ANNEXE 3 : Mémoire en réponse de Vitré Communauté.....	39

1-Objet de l'enquête

Par délibération du 23 Janvier 2025, la commune d'Erbrée a lancé une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de :

- mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- intégrer des demandes de changement de destination de bâtiment en zone agricole et en zone naturelle ;
- supprimer l'emplacement réservé n°05 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur une emprise foncière de 5 769 m² au profit de la commune ;
- définir les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) au sein de la commune.

REMARQUE : historique du portage du projet de modification du PLU d'Erbrée

- Délibération du conseil municipal d'Erbrée du 23 janvier 2025 : prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Erbrée ;
- Délibération du conseil municipal d'Erbrée du 25 juin 2025 : arrêt du projet de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Erbrée ;
- Délibération du conseil municipal d'Erbrée du 15 octobre 2025 : Plan local d'urbanisme : poursuite des procédures par Vitré Communauté ;
- Vitré Communauté-Conseil d'agglomération du 13 novembre 2025 : approbation de la reprise, la poursuite et l'achèvement des procédures de modification et de modification simplifiée de la commune d'Erbrée par Vitré Communauté

2-Cadre réglementaire

L'article 15 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 **relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables** a introduit dans le code de l'énergie un dispositif de planification territoriale à la main des communes, invitant ces dernières à identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable.

Selon l'article L141-5-3 du code de l'énergie, ces zones sont définies, pour chaque catégorie de sources et de types d'installation (éolien terrestre, photovoltaïque, méthanisation, hydroélectricité, géothermie) en tenant compte de la diversification des énergies renouvelables en fonction des potentiels du territoire concerné, et de la puissance déjà installée.

C'est dans ce cadre que s'inscrit la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune d'Erbrée, conformément aux articles L153-31, et L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme :

-extrait de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

« II.-Lorsqu'ils ont pour objet d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables....., les changements

mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

-extrait de l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

A noter que selon une note des services de l'état, **les Zones d'Accélérations des Energies Renouvelables (ZAENR) sont définies dans un premier temps sans tenir compte des documents d'urbanisme. Ces derniers pourront être mis en conformité par une procédure de modification simplifiée, lorsque l'arrêté préfectoral approuvant les ZAENR aura été pris, ce qui est le cas maintenant.**

3-Le contexte

3.1-Contexte territorial

- **Situation**

La commune d'Erbrée s'inscrit à l'Est du département de l'Ille-et-Vilaine à environ 7 km à l'Est de Vitré. Elle est limitrophe des communes de: Vitré (35) à l'Ouest, Saint-Pierre-la-Cour et Bourgon (53) à l'Est, Argentré-du-Plessis, Etrelles, Mondevert, Bréal-sous-Vitré au Sud et Saint-M'Hervé et La Chapelle-Erbrée au Nord.

- **Contexte intercommunal**

Erbrée est membre de la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté, EPCI créé le 1er janvier 2002 qui regroupe aujourd'hui 46 communes (82 753 habitants - INSEE 2021).

Les compétences de la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté sont les suivantes :

-Compétences obligatoires :

- développement économique,
- aménagement de l'espace communautaire,
- équilibre social de l'habitat,
- politique de la ville

-Compétences supplémentaires :

- création ou aménagement et entretien de voirie sur les zones d'activités et les aires de covoiturage communautaire,
- GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations,
- gestion du centre technique communautaire,
- développement et promotion touristique,
- gestion des équipements culturels et sportifs,
- prise en charge de la participation financière des communes au service Départementale Incendie et Secours,
- l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales.

- **Contexte communal**



A Erbrée, on dénombre 1 713 habitants (INSEE 2021). Son territoire est traversé par la RN 157 qui relie Rennes à Laval et in fine à Paris, ainsi que par des RD dont la RD 857 qui relie Erbrée à Vitré.

3.2-Le contexte règlementaire

- **Le SCoT du Pays de Vitré**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des communautés du Pays de Vitré (109 663 habitants en 2021) rassemble la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté (dont fait partie Erbrée) et la Communauté de Communes de Roche aux Fées Communauté.



C.A Vitré Communauté

C.C Roche aux Fées Communauté

Le SCoT du pays de Vitré, approuvé en 2018, est actuellement en révision. Outre le besoin d'ajuster la prospective démographique et économique au regard des évolutions récentes, il s'agit d'intégrer les nouvelles dispositions réglementaires et législatives, notamment la Loi Climat et Résilience de 2021, et le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui définit l'objectif d'une zéro-artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT approuvé le 15 février 2018 met en avant les principes suivants en lien avec les énergies renouvelables : « le SCoT souhaite mettre en place une politique de proximité et un modèle de sobriété, d'efficacité énergétique et de développement de la production d'énergies renouvelables..... »

Ainsi **l'Orientation VIII.1.E : Produire et consommer de l'énergie renouvelable, locale et diversifiée** prévoit-elle : Le SCoT souhaite valoriser les principaux gisements d'énergie renouvelable du territoire : éolien, solaire, bois-énergie, méthanisation...Le Pays de Vitré compte poursuivre son soutien au développement des filières locales impliquant producteurs, distributeurs et consommateurs d'énergie. La mobilisation du patrimoine public pour les énergies renouvelables et de récupération s'inscrit dans cette dynamique.

Sont notamment mis en exergue :

« Les documents d'urbanisme pourront définir des emplacements réservés pour l'accueil d'équipements mutualisés de production d'énergie, et notamment mobiliser des zones de type friches industrielles pour la production d'énergie renouvelable. Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement de centrales photovoltaïques au sol ».

Le dossier de présentation du projet de modification simplifiée du PLU conclut : « La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbrée a bien pour objectif d'intégrer les orientations du SCOT du Pays de Vitré via la délimitation des zones propices pour la production d'énergies renouvelables définie à l'échelle communale ».

- **Le Plan Local d'Urbanisme d'Erbrée**

La commune d'Erbrée dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 février 2020.

Le PADD du PLU de la commune se décline autour des orientations suivantes :

- favoriser l'accueil de nouveaux ménages,
- assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population,
- encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie,
- renforcer la centralité et encourager le développement commercial,
- modérer la consommation de l'espaces en encourageant la densification et le renouvellement urbain,
- poursuivre le développement économique en s'appuyant sur le parc d'activité structurant de la Huperie identifié au SCoT,
- maintenir et développer les activités agricoles,
- favoriser les activités touristiques culturelles et de loisirs,
- améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur le territoire communal,
- valoriser le réseau des liaisons douces,
- maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels,
- protéger la population des risques et nuisances,
- valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux,
- maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux.

La procédure de modification simplifiée vise :

- à créer un STECAL sur le secteur du Bois de la Lande pour permettre l'implantation des projets EnR (modification du règlement graphique et littéral),
- à prendre en compte les demandes de changements de destination de certains bâtiments en zone agricole et en zone naturelle,
- à supprimer un emplacement réservé,
- mettre à jour la carte des infrastructures de transports terrestres.

Le dossier de présentation du projet de modification simplifiée du PLU conclut : « Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD ».

- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Vitré Communauté**

Adopté le 8 juillet 2021, il s'articule autour de 8 orientations et compte 38 actions. Une des orientations a pour objet : « Une production énergétique d'origine renouvelable permettant un approvisionnement sécurisé, en électricité, en chaleur et en biogaz pour les ménages, les entreprises et les collectivités du territoire ».

Le gisement de production d'électricité est estimé à 263 GWh en 2030, dont 82,5 GWh pour le photovoltaïque et 148,5 GWh pour l'éolien.

Filière de production		2014	Objectifs 2021	Objectifs 2026	Objectifs 2030
Electricité (en MWh)	Eolien terrestre	32 465	32 465	119 518	148 535
	Solaire photovoltaïque en toiture	7 383	40 267	63 756	82 547
	Solaire photovoltaïque au sol	0	0	10 000	20 000
	Hydraulique	0	0	0	0
	Biomasse solide	0	0	0	0
	Biogaz	2 315	6 552	9 579	12 000
	Géothermie	0	0	0	0
Sous-total		42 163	79 285	202 852	263 082

Potentiel de production d'énergie renouvelable électrique (en MWh)

Concernant le gisement éolien : Selon le Schéma Régional Eolien, toutes les communes de Vitré Communauté sont dans des zones favorables à l'éolien. L'étude sur le potentiel éolien sur le territoire de Vitré Communauté indique un territoire réduit pour le développement de l'éolien. La production potentielle totale s'élèverait à 145,8 GWh.

Concernant le gisement photovoltaïque (centrales au sol) : Le développement du photovoltaïque ne doit pas se faire au détriment des surfaces agricoles et naturelles. Cette filière répond à des effets d'opportunités et sur une valorisation de surface « perdue » pour d'autres usages : par exemple sols pollués, friches industrielles, décharge ou carrière. Cependant le photovoltaïque est une technologie qui nécessite peu de fondation et dont le démantèlement est envisageable et aisé.

4-Composition du dossier soumis à enquête publique

Outre le registre papier destiné à recueillir les observations du public, le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces suivantes, regroupées dans une chemise cartonnée :

- Arrêté de prescription de l'enquête publique signé du Président de Vitré Communauté (1 page A4 recto-verso) ;
- Notice de présentation-Modification du PLU (91 pages A4) ;
- Délibérations :
 - Conseil municipal d'Erbrée : prescription de la modification simplifiée du PLU,
 - Conseil municipal d'Erbrée : arrêt du projet de modification simplifiée du PLU,
 - Conseil municipal d'Erbrée : transfert de compétence à Vitré Communauté,
 - Vitré Communauté : reprise de la procédure de modification du PLU de la commune d'Erbrée,
- Avis de la MRAe Bretagne,
- Avis des personnes Publiques Associées (PPA) :
 - Département d'Ille et Vilaine
 - Préfecture d'Ille et Vilaine,
 - Région Bretagne,
 - Chambre d'agriculture,
 - Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré,
 - CDPENAF.
- Mémoire en réponse aux observations des PPA (12 pages A4),
- Règlement écrit (141 pages A4 format paysage),

- Règlement graphique (planche Centre 1/1500^{ème}, planche Nord-ouest 1/5000^{ème}, planche Est 1/5000^{ème}, planche Sud 1/5000^{ème}),
- Prescriptions surfaciques-Changement de destination des bâtiments (23 pages A4 format paysage),
- Liste des emplacements réservés (1 page A4),
- Etude d'impact du projet d'agrivoltaïsme motivant un des objets de la modification du PLU (157 pages A4 format paysage), et son résumé non technique (55 pages A4 format paysage).

Nota : au cours de l'enquête publique, j'ai fait intégrer dans le dossier soumis à l'enquête l'avis de la MRAe Bretagne relatif au projet photovoltaïque proprement dit, dans la mesure où l'avis MRAe sur le projet de modification du PLU en faisait état en termes de compléments.

5-Le projet de modification du PLU

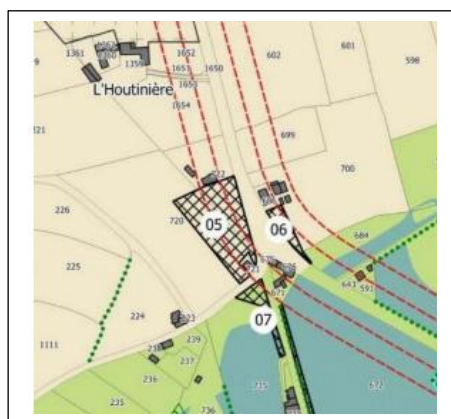
5.1-Actualisation de l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 identifiait 15 bâtiments comme pouvant changer de destination. Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2020, plusieurs propriétaires se sont manifestés pour que leurs bâtiments soient identifiés comme pouvant changer de destination.

Sur l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination, ce sont 6 bâtiments supplémentaires qui sont ajoutés, dans les secteurs de Les Bretonnières, La Hurlais, La Haute Haie.

5.2-Suppression de l'emplacement réservé n°05

L'emplacement réservé n°05 était destiné à un aménagement de voirie au profit du département. Ce projet n'est plus d'actualité, ce qui motive la suppression de cet emplacement réservé, et la modification du règlement graphique.



Avant modification

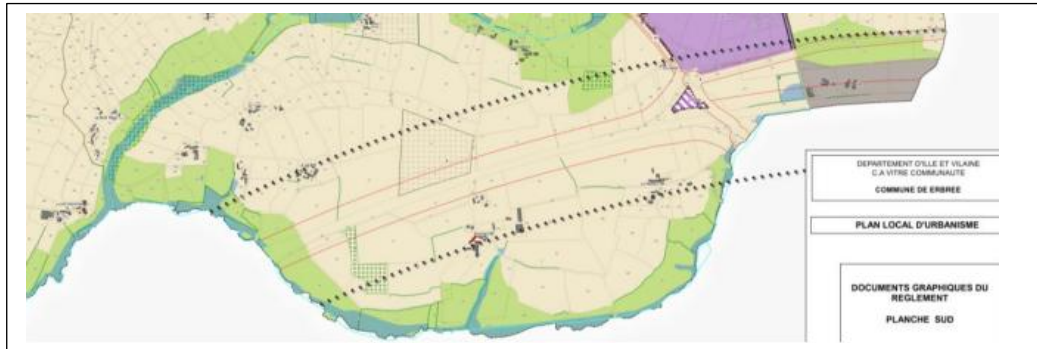


Après modification

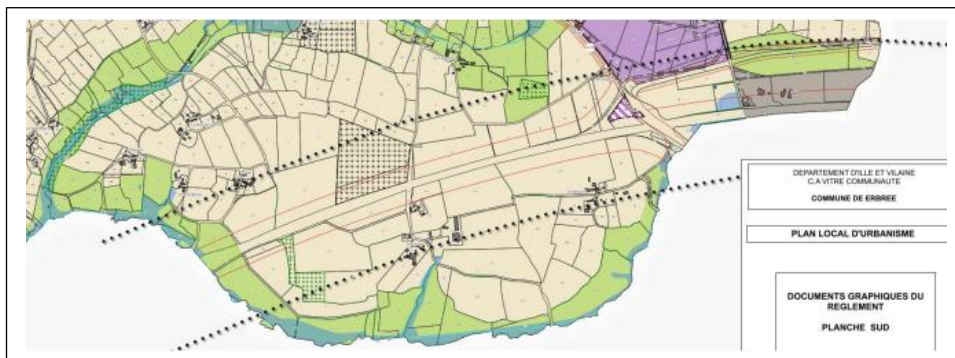
5.3- Actualisation de la carte des infrastructures de transports terrestres

Depuis l'approbation du PLU en 2020, une actualisation de la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été effectuée par les services de la préfecture, ce qui motive l'actualisation du règlement graphique

Depuis l'approbation du PLU en 2020, une actualisation de la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été effectuée par les services de la préfecture, ce qui motive l'actualisation du règlement graphique.



Extrait du règlement graphique en vigueur



Extrait du règlement graphique après sa modification

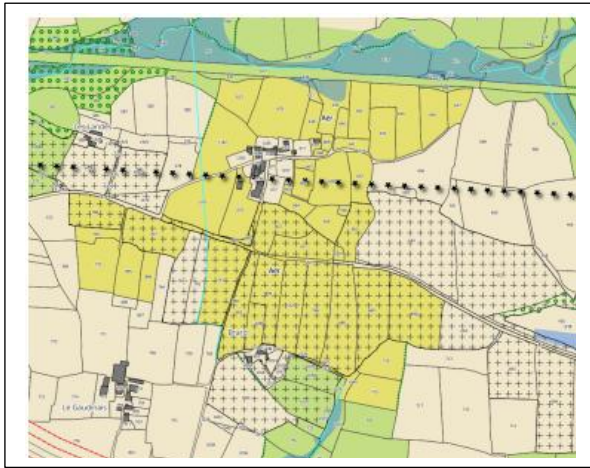
5.4-La modification sur le Secteur Le Bois de la Lande

- **Le règlement graphique**

Le secteur concerné par le projet de développement des énergies renouvelables est classé en majeure partie en zone Agricole. **Dans le cadre de la modification simplifiée du PLU, il convient de reclasser l'ensemble du périmètre en zone Aer.**



Extrait du règlement graphique en vigueur-Secteur Le Bois de la Lande



Extrait du règlement graphique après modification - Secteur Le Bois de la Lande

	A : zone agricole
	Ae : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées destiné aux économies isolées
	Aer : STECAL destiné aux énergies renouvelables
	N : zone naturelle

- **Le règlement littéral**

-Le règlement littéral est modifié afin d'intégrer le secteur Aer dans la Zone Agricole (A) :

-règlement littéral en vigueur :

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- A : Zone agricole
- « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

- règlement littéral modifié :

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- A : Zone agricole
- « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- « Aer » : secteur agricole susceptible d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (STECAL).

- Dans le chapitre 1 « Règles applicables à la zone A », sont ajoutés le descriptif du secteur Aer :

Elle se compose de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur Ae correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- Le secteur « Aer » correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole

- L'article 1 du règlement littéral est modifié pour autoriser les projets d'énergies renouvelables dans le secteur Aer :

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

Dans toute la zone à l'exception du secteur Aer, sont interdits les champs photovoltaïques au sol.

- L'article 2 du règlement littéral est modifié pour autoriser sous conditions les projets d'énergies renouvelables en Zone Agricole. Il est notamment intégré la possibilité de l'activité agrivoltaïque en secteur Aer

Dans le secteur Ae :

Sont admises les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes* ayant la destination suivante :

- « Commerce et activités de service* » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - o L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - o L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles (y compris les extensions) n'augmente pas plus de 40% l'emprise au sol des bâtiments existants.
 - o La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - o L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Ae.

Dans le secteur Aer :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales agrivoltaïques de grande puissance (supérieure à 250 kWc), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

- L'article 4 du règlement littéral de la zone agricole est modifié en intégrant une sous-partie sur les éléments techniques et les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

4.1.6. Eléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelables

En secteur Aer, les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales agrivoltaïques de grande puissance (supérieure à 250 kWc) sont autorisées, sous réserve du respect des réglementations spécifiques en vigueur et de ne pas compromettre l'activité agricole du site.

-Le règlement de la zone UE et de la zone Agricole et Naturelle est également modifié, pour autoriser les trackers photovoltaïques.

L'article 2.2 du règlement littéral des zones UE, A et N est modifié comme suit : **les installations dites « trackers photovoltaïques » dotées d'une puissance inférieure à 3 kW et d'une hauteur inférieure à 1,80 m sont dispensées de formalités administratives, sauf si elle se situe dans un espace protégé. Au-delà, le dispositif doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.**

- Les annexes du règlement littéral sont également modifiées pour :

- tenir compte de l'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination,
- modifier la liste des emplacements réservés,
- ajouter la cartographie relative au classement sonore des infrastructures terrestres (annexe 7).

6-Avis de la MRAe Bretagne (du 18 décembre 2025)

La MRAe Bretagne a émis un avis délibéré le 18 décembre 2025 sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Erbrée.

L'objet majeur de cette modification concerne le changement de zonage de zones naturelles (N) ou agricoles (A) en Aer « secteur agricole susceptible d'accueillir des constructions et implantations nécessaires à la production d'énergie renouvelable » (création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) d'une surface de 37,5 ha) pour permettre la réalisation d'un projet de parc agrivoltaïque au lieu-dit du Bois de La Lande. Ce secteur est situé à 2,5 km du centre-bourg.

Cette procédure a été soumise à évaluation environnementale (EE) dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas du fait du caractère notable de la surface du projet d'agri-voltaïsme, du manque de justification au regard de solutions de substitution, de la nécessité de mener des investigations complémentaires vu les sensibilités environnementales du secteur et de l'absence d'éléments relatifs au volet paysager (les autres objets de la modification étant considérés comme sans incidences notables sur l'environnement).

Le secteur de modification du zonage en Aer comprend une exploitation agricole, une habitation et des parcelles agricoles (cultures ou prairies) pour une surface de 37,5 ha. Certaines parcelles sont bordées de haies ou petits boisements faisant ponctuellement l'objet de protections au titre du paysage dans le PLU. La présence de bosquets et de bocages, présentent un intérêt pour l'avifaune, les reptiles et les petits mammifères.

Pour la MRAE, le principal enjeu environnemental du projet de modification simplifiée du PLU est la préservation de la biodiversité et de ses habitats, l'enjeu d'intégration paysagère et de préservation du cadre de vie méritant également d'être traité.

L'état initial de l'environnement, qui se limite à un état des lieux sommaire des haies et boisements présents et du contexte hydrologique, conclut que le projet de modification s'inscrit sur un « site aux enjeux écologiques et paysagers notables » et renvoie la caractérisation plus fine de ces enjeux à l'étude d'impact du projet.

De manière générale, le dossier d'évaluation environnementale de la modification se réfère quasi systématiquement à l'étude d'impact. Or, **comme conseillé dans l'avis conforme du 30 juillet dernier, le recours à une procédure commune d'évaluation environnementale entre la modification du PLU et le projet d'aménagement du secteur était à privilégier**, afin de favoriser la cohérence des deux approches ainsi que l'exhaustivité de l'information du public.

La recherche de sites alternatifs effectuée à l'échelle de Vitré Communauté et dans un rayon de 10 km du secteur du projet a identifié 35 sites, parmi lesquels ont été relevés quatre sites potentiels qui ont été écartés (deux carrières, en cours d'exploitation, et deux décharges dont une « sauvage » et une décharge présentant de forts enjeux écologiques).

Concernant les scénarios alternatifs, le dossier ne présente aucune estimation concrète du potentiel de développement du photovoltaïque au sein des ZAE à l'échelle de l'intercommunalité.

Alors qu'il affiche que « **le développement du photovoltaïque ne doit pas se faire au détriment des surfaces agricoles et naturelles** », le dossier ne présente pas les justifications suffisantes du choix de la localisation du projet au regard du moindre impact environnemental.

En conclusion, l'Ae recommande de :

- justifier le choix de la localisation du projet par un recensement, à une échelle adaptée (au minimum, celle du SCoT) des autres possibilités foncières d'implantation d'un projet photovoltaïque (hors espaces naturels, agricoles et forestiers en particulier) ou agrivoltaïque, permettant une comparaison de solutions de substitution raisonnables ;
- limiter le zonage Aer au périmètre strict du projet (soit 26,2 ha au lieu des 37,5 ha envisagés initialement) ;
- reporter les zones humides identifiées au règlement graphique ;

-protéger les haies et boisements présentant des enjeux environnementaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'avis n° 007480/A P relatif au projet de parc agrivoltaïque vient compléter ces recommandations.

Ce dernier avis permet :

-d'appréhender le projet d'agrivoltaïsme, à l'origine de l'intégration dans le PLU de la Zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) sur le secteur du Bois de la lande : « L'installation photovoltaïque a vocation à accompagner la transition de l'exploitation agricole d'un élevage bovin laitier de 55 vaches vers un élevage bovin allaitant de 200 têtes, sur un parcellaire inchangé de 70,6 ha, la société opératrice du parc finançant une partie des infrastructures agricoles et assurant un complément de revenu » ;

-de visualiser le projet d'implantation des panneaux photovoltaïques : ils seront implantés selon un axe nord-sud sur support mono-pieu et « tracker » (permettant d'ajuster leur orientation est-ouest en fonction de la course du soleil). Le point le plus bas des panneaux sera à 2,20 m du sol et le point le plus haut à 3,60 m. La distance entre les pieux sera de 7,50 m assurant un écart de 5,10 m entre les panneaux, pour permettre le passage des engins agricoles.

Les recommandations complétant la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre de la modification simplifiée du PLU concernent essentiellement :

-la requalification de l'enjeu en matière de trame verte et bleue sur la base d'une analyse des continuités écologiques **à l'échelle locale**, en particulier pour la prise en compte au règlement graphique du PLU d'un axe nord-sud identifié comme élément de continuité écologique, reliant le vallon de la Valière à celui du ruisseau du Moulin ;

-la reprise de la justification du choix du site sur la base d'un comparatif détaillé avec les alternatives potentielles, qu'il s'agisse de projets agrivoltaïques ou de projets photovoltaïques hors parcelles agricoles.

D'autres recommandations ont plutôt vocation à approfondir l'état initial et les incidences proprement dites du projet sur les différentes composantes de l'environnement dans le cadre de l'étude d'impact proprement dite du projet de parc agrivoltaïque :

-au niveau de l'état initial : compléter l'état initial par des inventaires naturalistes notamment flore des prairies, insectes pollinisateurs et insectes polarotactiques susceptibles d'être affectés par le projet, évaluer les fonctionnalités des sols et leurs potentiels écologiques et de production fourragère en quantité et qualité,

-au niveau des incidences du projet : compléter les incidences sur les prairies et les espèces d'insectes et de plantes sensibles aux installations photovoltaïques et mesures ERC associées, mettre en œuvre un suivi des fonctionnalités des sols (contribution à la connaissance des effets des installations photovoltaïques sur les prairies), intégrer l'analyse de la compatibilité des installations photovoltaïques avec la viabilité de l'activité agricole en prenant

en compte les incidences électromagnétiques sur le cheptel, prendre en compte les incidences visuelles du projet sur les riverains les plus proches, etc...

7-Avis des personnes publiques associées-Réponses de la collectivité

À la suite des observations des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de modification simplifiée du PLU, des modifications sont envisagées sur le projet de PLU arrêté afin de répondre aux demandes / recommandations émises par les PPA .

Sont ainsi présentées ci-après, après chaque avis de PPA, les évolutions envisagées par la collectivité avant la mise à l'enquête du dossier, l'objectif étant d'éclairer le public sur les évolutions envisagées lors de l'enquête afin de recueillir l'avis de la population.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU pourra encore évoluer au regard des avis qui auront été émis par le commissaire enquêteur et par le public.

7.1-Avis de la CDPENAF (du 9 octobre 2025)

La CDPENAF émet un avis simple défavorable pour ce STECAL, pour les raisons suivantes :

-l'importante surface du STECAL de 375 000 m²,

-cette surface ne permet pas de considérer ce STECAL comme un Secteur de Taille Et d'Accueil de Capacité Limitée au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Les membres de la commission proposent que ce STECAL Aer devienne une sous zone de la zone agricole pour laquelle le règlement du PLU autoriserait l'agri-voltaïsme et non les centrales photovoltaïques au sol.

Réponse de la collectivité : En réponse à cet avis, le STECAL sera supprimé et les centrales photovoltaïques au sol ne seront pas autorisées.

7.2-Avis de la Chambre d'Agriculture (du 18 juillet 2025)

- **Création d'un STECAL Aer et modification du règlement de la Zone A associée**

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à ce STECAL pour les raisons suivantes :

-les installations agri-voltaïques, dès lors qu'elles répondent bien aux critères de l'article L 314-36 du Code de l'Energie, sont considérées comme nécessaires à l'exploitation au sens de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dont la constructibilité agricole est précisée au R 151- 23 du même Code. **Par conséquent et concernant l'agrivoltaïsme, l'instruction du droit des sols ne se fait pas sur le fondement de centrales photovoltaïques** (auquel depuis la loi APER de 2023, le Code de l'urbanisme réserve une autre instruction, voir article L 111-29),

mais bien sur le fondement de constructions nécessaires à l'exploitation. Il n'est pas besoin de prévoir un STECAL ;

-un STECAL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité ce qui n'est pas le cas du STECAL projeté qui couvre 37 ha ;

-les installations agrivoltaïques, par leurs surfaces projetées au sol, seront difficilement contenues dans une capacité d'accueil limitée ;

-les installations agrivoltaïques au sens du L 314-36 du Code de l'Energie, pour peu qu'elles parviennent bien à prouver la synergie avec la production agricole, doivent pouvoir être portées par les exploitations qui en émettent le besoin sans passer par un zonage ad hoc.

- **Secteur Bois de la Lande, classement de parcelles zonées N en Aer**

Le projet consiste à classer des parcelles de la zone A mais aussi de la zone N en STECAL Aer. Si le passage de A en Aer peut relever de la modification simplifiée, la réduction d'une zone N (ou d'une zone A d'ailleurs) ne peut que relever d'une révision (L 153-31 du Code de l'urbanisme). Par conséquent les parcelles devraient être retirées du zonage AEr.

- **Règlement STECAL Aer**

Le projet de règlement associé au STECAL AEr autorise « les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales agrivoltaïque de grande puissance (supérieure à 250 kWc), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole».

Cette écriture ne se limite pas aux installations agrivoltaïques, pouvant laisser penser que des installations photovoltaïques, très denses et incompatibles avec l'agriculture, pourraient également être admises.

Ce projet d'écriture réglementaire introduit des confusions, ce qui renforce notre avis de demande d'abandon de projet de STECAL Aer et du règlement associé.

- **Modification règlement littéral de la zone A**

Le projet de règlement vise à interdire en zone A tout projet de champs photovoltaïque au sol. Ceci risque fort d'entrer en contradiction avec les parcelles éventuellement identifiées sur le territoire par le futur document cadre prévu à l'article L 111-29 et aux exemptions associées par l'article R 111-58. « Sans donner d'avis sur ce point, nous conseillons vivement aux auteurs du PLU de surseoir à cette décision ».

- **Atlas des bâtiments pouvant changer de destination**

Le PLU approuvé de 2020 identifiait 15 bâtiments comme pouvant changer de destination. Le projet de de modification ajoute 6 bâtisses complémentaires à l'atlas. Il conviendra de prouver que les critères de sélection retenus initialement ont bien continué à être respectés. De plus, il manque dans le dossier les photos des bâtiments 20 et 21. **Sous réserve de ces précisions, notre avis est favorable.**

- **Suppression de l'emplacement réservé n° 5 - Carte des infrastructures de transports terrestres**

Pas de remarque à émettre sur ces points.

Réponse de la collectivité :

Le STECAL Aer sera supprimé.

Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

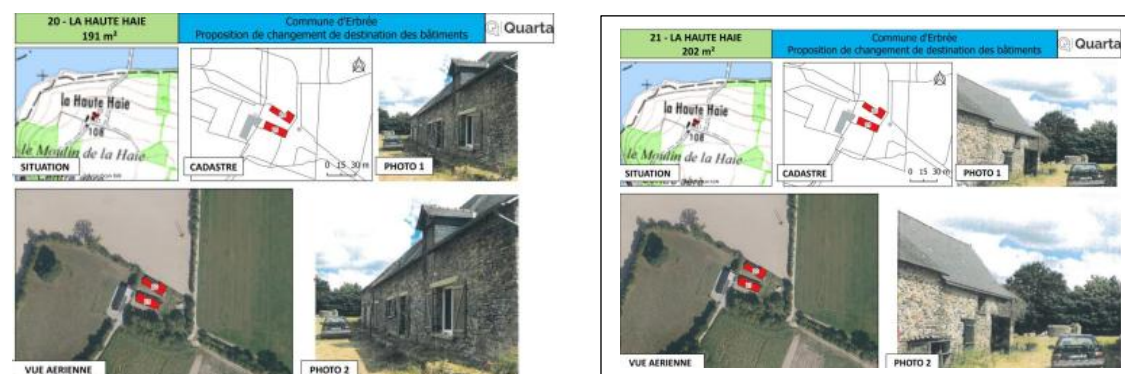
Le règlement littéral de la zone A approuvé en 2020 autorise uniquement :

-les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments.

Le règlement littéral modifié prévoyait d'autoriser uniquement les champs photovoltaïques au sol en secteur Aer (cf. p33 du rapport de présentation).

Le règlement littéral pourra être modifié pour tenir compte des articles mentionnés par la chambre d'agriculture .

Les photographies fournies par les propriétaires des biens des bâtiments 20 et 21 figurent bien dans l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination comme le montre les extraits ci - dessous :



7.3-Avis du Département d'Ille et Vilaine (du 16 septembre 2025)

L'avis rappelle que le Département d'Ille et Vilaine accompagne le déploiement de centrales photovoltaïques sur son territoire, et qu'il est actionnaire de la société d'économie mixte locale Energ'IV, dont l'objet est de structurer et d'amplifier le développement des projets d'énergies renouvelables à l'échelle départementale.

Néanmoins, le Département d'Ille-et-Vilaine recommande d'implanter prioritairement les nouveaux projets sur des sites déjà artificialisés ou à faibles enjeux environnementaux (excluant espaces naturels, espaces labellisés, et toute implantation susceptible d'entraîner l'artificialisation de zones agricoles ou naturelles).

Concernant le secteur à vocation agricole « Le Bois de la Lande », objet de la présente modification simplifiée, la réalisation au préalable d'une étude d'impact permettrait d'apporter

un éclairage précis sur les enjeux environnementaux et les effets potentiels sur un futur projet de centrale photovoltaïque.

Outre ces enjeux, la modification simplifiée du plan local d'urbanisme implique d'analyser également l'incidence paysagère sur leur implantation.

Réponse de la collectivité :

Une étude d'impact portant sur les enjeux environnementaux ainsi que sur les incidences paysagères a été réalisée par le porteur de projet. Cette dernière est annexée au projet de modification simplifiée du PLU et consultable par le public.

7.4-Avis de la Préfecture (du 28 juillet 2025)

L'évolution de l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination, la suppression de l'emplacement réservé n°05, et l'actualisation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, n'appellent aucune remarque de la part de l'État.

Concernant la délimitation d'une ZAENR :

-le report d'une zone d'accélération d'énergie renouvelable (ZAENR) au PLU, en application de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, amène à créer un secteur Aer de 37,5 ha sur plusieurs parcelles à vocations agricoles. Les ZAENR ne seront définitivement approuvées que dans un prochain arrêté préfectoral conformément aux dispositions de l'article L.141-5-3 du code de l'énergie. **Il est recommandé au PLU d'attendre la publication de l'arrêté préfectoral approuvant définitivement les ZAENR avant toute approbation de la modification simplifiée ;**

-le projet de modification simplifiée emporte création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de 37,5 ha. Le recours au STECAL est justifié en application de la combinaison des articles L. 111-27 et 28, L. 151-11 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, du décret n° 2023-1408 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace [...] et de l'article L. 314-36 du Code de l'énergie. **Toutefois, le STECAL ne répond pas aux attentes du Code de l'urbanisme puisque le secteur doit par principe respecter une taille « limitée ».**

-la délimitation du secteur Aer retenue par le PLU ne correspond pas strictement à la délimitation de la ZAENR. **Je vous recommande de fournir des justifications concernant les écarts sus-mentionnés.**

-le règlement de la zone Aer permet les projets agrivoltaïques et les projets de centrales photovoltaïques au sol. Or ces derniers ne pourront être autorisés sur ce secteur puisqu'il n'est pas répertorié dans le document cadre prochainement arrêté. **« Dans ces conditions, je vous demande de limiter le règlement de la zone Aer aux seuls équipements agrivoltaïques au sens des dispositions précitées ».**

-concernant la protection des haies bocagères sur le site du projet, il semblerait que la carte d'inventaire du document arrêté ne corresponde pas à la réalité. **Je vous demande**

d'adapter la cartographie du PLU pour qu'elle représente toutes les haies et que ces dernières soient représentées au zonage et protégées au titre du règlement.

-concernant les zones humides, au nord du secteur une zone humide effective (cours d'eau) devra être prise en compte. En outre, plusieurs zones humides potentielles feront l'objet d'une certaine vigilance (cf <https://sig.reseau-zones-humides.org/>).

-la MRAE Bretagne doit rendre un avis sur le cas par cas ad hoc réalisé par la commune (au plus tard le 4 août). Cet avis, s'il n'est pas tacite, pourra soumettre le projet à évaluation environnementale plus complète. Une veille particulière doit donc être apportée par rapport aux conclusions de la MRAE.

En conclusion : « **Mon avis pourra être regardé comme favorable si les réserves listées ci-dessus sont levées après la mise à disposition du public du projet et avant l'approbation de la procédure** ».

Réponse de la collectivité :

-Le périmètre de projet retenu par le site de la préfecture est le suivant (<https://planification.climat-energie.gouv.fr/carte-interactive/>) :



Le périmètre du secteur Aer figurant dans le rapport de présentation page 26 diffère légèrement de celui-ci - contre.

Dans le cas où un sous zonage serait créé, le périmètre défini sur le site de la préfecture sera pris en compte avant l'approbation de la modification simplifiée du PLU .

-S'agissant des centrales photovoltaïques au sol, celles - ci ne seront pas autorisées dans le règlement du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil d 'agglomération de Vitré Communauté.

- S'agissant des haies bocagères, le règlement graphique pourra évoluer pour protéger les haies bocagères existantes sur le secteur.

- S'agissant des zones humides, l'étude d'impact réalisée par le porteur de projet fait état de plusieurs zones humides (2,09 ha) identifiées sur les différentes parcelles investiguées. Les zones humides ci-dessous seront ajoutées au règlement graphique du PLU avant approbation par le conseil communautaire de Vitré Communauté.



- La compétence a bien été transférée auprès de Vitré Communauté qui a la charge de la poursuite de cette procédure depuis le 1^{er} juillet 2025.

7.5-Avis de la Région Bretagne (du 9 octobre 2025)

Le 14 février 2024, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette.

Il revient désormais aux SCOT de différencier les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027. et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, **nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme** le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire.

7.6-Avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré (du 12 septembre 2025)

Avis favorable avec remarques :

-l'arrêté préfectoral approuvant définitivement les ZAENR n'a pas encore été publié : nous vous invitons à attendre la publication de cet arrêté avant l'inscription de périmètre de ZAENR dans votre PLU.

-le report d'une ZAENR dans le PLU de la commune amène à créer un STECAL de 37,5 ha (Aer) sur des parcelles à vocation agricole : la surface de 37,5 ha ne nous semble pas répondre aux critères du code de l'urbanisme concernant la définition d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Le recours au STECAL ne nous semble pas utile dans le cas où il est bien démontré qu'il s'agit d'un projet d'agrivoltaïsme (article L.111-27 du code de l'urbanisme : « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (...) »).

Nota : La mise à jour des annexes du PLU relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, l'intégration des demandes de changement de destination de bâtiment (6 bâtiments supplémentaires), et la suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie n'appellent pas de remarques de la part du Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré.

Réponse de la collectivité :

-L'arrêté préfectoral approuvant les ZAENR a depuis été pris (<https://planification.climat-energie.gouv.fr/carte-interactive/>)



-La deuxième remarque sur la création d'un STECAL rejoint l'avis de la DDTM et celui de la CDPENAF. Le STECAL sera supprimé ce qui permet de répondre aux observations du Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré .

8-Organisation et déroulement de l'enquête

8.1-Désignation du commissaire enquêteur

Le Président de Vitré Communauté, compétent pour organiser l'enquête publique relative à la modification simplifiée du PLU de la commune d'Erbrée, a demandé au Président du Tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur le 9 décembre 2025. J'ai été désigné commissaire enquêteur le 16 décembre 2025.

8.2-Modalités de l'organisation de l'enquête publique

Autorité Organisatrice de l'Enquête :

- Vitré Communauté
- Direction générale
- 16 bis Boulevard des Rochers, BP 20613
- 35 506 Vitré cedex

Dossier suivi par :

Monsieur Basile MERIADEC,
tel : 02 99 74 52 61,
mail : b.meriadec@vitrecommunaute.org

Par arrêté en date du 12 mars 2026, Monsieur le Président de Vitré Communauté a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du mardi 7 avril 2026 au lundi 11 mai 2026 sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbrée

Le siège de l'enquête (et le lieu de l'enquête) est fixé à la Mairie d'Erbrée.

8.3-Contacts préalables

Plusieurs échanges sont intervenus avec les services de Vitré Communauté afin de finaliser l'organisation de cette enquête : dates d'enquête, dates des permanences du commissaire enquêteur, lieux d'affichage de l'avis d'enquête.

Par ailleurs, j'ai rencontré Monsieur Basile MERIADEC en présence de Monsieur le Maire d'Erbrée, Monsieur Yvet (Conseiller municipal), Monsieur Guillaule COLIN (Société QUARTA) le 16 mars 2026 afin qu'ils me présentent le projet.

8.4- Consultation des dossiers d'enquête, dépôt des observations,

Le dossier d'enquête pouvait être consulté

-sur support papier en Mairie d'Erbrée du mardi 7 avril 2026 à 9h00 au lundi 11 mai 2026 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (le lundi de 14h00 à 17h00, le mardi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, le mercredi de 9h00 à 12h00, le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 14h00 à 16h00, le samedi de 9h00 à 12h00, fermée le 1^{er} samedi du mois).

-sur le site Internet de Vitré Communauté,

Les observations et propositions du public pouvaient être formulées dans les conditions suivantes :

-en mairie d'Erbrée sur le registre papier ouvert à cet effet,

- par courrier postal : à l'attention du commissaire enquêteur, Modification n°1 du PLU, Mairie d'Erbrée – 12rue de Bretagne – 35 500 Erbrée,
- par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-ems1@vitrecommunaute.org

8.5-Réception du public par le commissaire enquêteur

J'ai assuré deux permanences en mairie d'Erbrée pour recevoir le public :

- le 07 avril 2026 de 9h30 à 12h00 ;
- le 11 mai 2026 de 14h00 à 17h00.

8.6-Publicité-Information du public

La publicité de l'enquête est intervenue de la manière suivante :

- par publication d'une annonce légale dans les journaux « Ouest France 35 » et « Le Journal de Vitré », quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci (voir parutions presse en annexe 1),
- par voie d'affichage d'un avis d'enquête, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, en Mairie d'Erbrée,
- par mise en ligne de l'avis de l'enquête sur les sites internet de la commune d'Erbrée.

8.7-Déroulement de l'enquête

Aucun incident particulier n'est à relever dans le cadre de cette enquête qui s'est déroulée dans un bon climat et d'excellentes conditions matérielles pour l'accueil du public.

9-Les observations déposées par le public

Lors de ma première permanence en Mairie d'Erbrée, j'ai reçu une personne (Monsieur PIERI, Les Bretonnières) venue s'assurer que sa demande de changement de destination de bâtiments avait été bien prise en compte dans le projet de modification du PLU.

Lors de ma deuxième permanence, j'ai reçu Monsieur DUCROS, développeur du projet agrivoltaïque (société MANA) de Monsieur PINSARD, agriculteur au Bois de la Lande, lesquels se sont présentés ensemble, et m'ont remis un mémoire d'observations de 6 pages (cf PV de synthèse en annexe 2).

Un courrier m'a été adressé en Mairie par Monsieur CORNEE, riverain (lieu-dit Brard) du secteur du Bois de la Lande où est prévu le projet agrivoltaïque de Monsieur PINSARD.

En dehors de mes permanences, aucune personne n'est venue consulter le dossier en Mairie, et déposer une observation sur le registre papier. Aucune observation n'a été déposée par voie électronique.

On trouvera en annexe 2 le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique remis par Mail le 13 mai 2026 à Monsieur Basile MERIADEC, Chef de projet PLUi 0 Vitré Communauté, et en annexe 3 le mémoire en réponse de ce dernier.

10-Clôture de la partie 1-Rapport d'enquête

Je clos ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête. La partie 2 fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport : rapport partie 2-conclusions et avis sur le projet de modification simplifié n°1 du PLU de la commune d'Erbrée.

Fait à Rennes, le 5 juin 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'BPRAT', written in a cursive style.

Bernard PRAT, Commissaire enquêteur

ANNEXE 1 : Justificatifs publicité-lieu d’affichage avis d’enquête

PREMIER AVIS

Le Journal de Vitré du 20 Mars 2026

7444522501 - AA

Commune d'ERBRÉE
Projet de modification
simplifiée n° 1
du Plan local d'urbanisme
1ER AVIS
D'ENQUÊTE
PUBLIQUE

Par arrêté n° 2026-002A en date du 16 février 2026, le président a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le

Plan local d'urbanisme de la commune d'Erbrée.

L'enquête se déroulera du 7 avril 2026 à 9 h 30 au 11 mai 2026 à 17 h 00 aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête peut être consulté dans les locaux de la Mairie et sur le site internet de Vitré Communauté.

Les observations pourront être consignées sur le registre déposé à la mairie d'Erbrée ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-ems1@vitrecommunaute.org

Teddy RÉGNIER, président.

Ouest-France du 20 Mars 2026

ERBREE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2026-002A en date du 16 février 2026, le président a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune d'Erbrée.

L'enquête se déroulera du 7 avril 2026 à 9 h 30 au 11 mai 2026 à 17 h 00 aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête peut être consulté dans les locaux de la mairie et sur le site internet de Vitré Communauté.

Les observations pourront être consignées sur le registre déposé à la mairie d'Erbrée ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante :

enquete-publique-ems1@vitrecommunaute.org

*Teddy REGNIER,
Président.*

DEUXIEME AVIS

Le journal de Vitré du 10 avril 202

7444525301 - AA

Commune d'ERBRÉE
Projet de modification
simplifiée n° 1
du Plan local d'urbanisme
2E AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE

Par arrêté n° 2026-002A en date du 16 février 2026, le président a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification simplifiée n° 1 du

Plan local d'urbanisme de la commune d'Erbrée.

L'enquête est ouverte et se déroulera jusqu'au 11 mai 2026 à 17 h 00 aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête peut être consulté dans les locaux de la Mairie et sur le site internet de Vitré Communauté.

Les observations pourront être consignées sur le registre déposé à la mairie d'Erbrée ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-ems1@vitrecommunaute.org

Teddy RÉGNIER, président.

Ouest France 10 avril 2026

Commune d'ERBREE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2026-002A en date du 16 février 2026, le président a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune d'Erbrée.

L'enquête est ouverte et se déroulera jusqu'au 11 mai 2026 à 17 h 00 aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête peut être consulté dans les locaux de la mairie et sur le site internet de Vitré Communauté.

Les observations pourront être consignées sur le registre déposé à la mairie d'Erbrée ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante :

enquete-publique-ems1@vitrecommunaute.org

Teddy REGNIER
Président.

ANNEXE 2 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Commune d’Erbrée (35)

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme

Enquête publique du 7 avril 2026 au 11 mai 2026

Prescrite par Arrêté communautaire Vitré Communauté du 16 février 2026

Procès-verbal de synthèse de l’enquête

1-Objet de l'enquête

La commune d'Erbrée s'inscrit à l'est du Département d'Ille et Vilaine à environ 7 km à l'est de Vitré. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté, qui regroupe aujourd'hui 46 communes.

L'enquête a porté sur la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Erbrée, modification prescrite par délibération du Conseil municipal du 23 Janvier 2025. Cette modification a pour objet :

- de mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- d'intégrer des demandes de changement de destination de bâtiment en zone agricole et en zone naturelle ;
- de supprimer l'emplacement réservé n°05 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur une emprise foncière de 5 769 m² au profit de la commune ;
- de définir les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) au sein de la commune.

2- Mise à disposition du dossier et réception du public

Le dossier d'enquête pouvait être consulté

-sur support papier au siège de l'enquête en Mairie d'Erbrée du mardi 7 avril 2026 à 9 h 30 au lundi 11 mai 2026 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (le lundi de 14h00 à 17h00, le mardi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, les mercredi et samedi de 9h00 à 12h00, le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 14h00 à 16h00).

-sur le site Internet de Vitré Communauté, et d'Erbrée.

Les observations et propositions du public pouvaient être formulées dans les conditions suivantes :

- en mairie d'Erbrée sur le registre papier ouvert à cet effet,
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie d'Erbrée– 12 rue de Bretagne-35500 Erbrée ,
- par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-ems1@vitrecommunaute.org

J'ai assuré deux permanences en mairie d'Erbrée :

- le mardi 7 avril 2026 de 9h30 à 12h00,
- le lundi 11 mai 2026 de 14h00 à 17h00.

3- Bilan de l'enquête publique

Lors de ma première permanence en Mairie d'Erbrée, j'ai reçu une personne (Monsieur PIERI, Les Bretonnières) venue s'assurer que sa demande de changement de destination de bâtiments avait été bien prise en compte dans le projet de modification du PLU.

Lors de ma deuxième permanence, j'ai reçu Monsieur DUCROS, développeur du projet agrivoltaïque (société MANA) de Monsieur PINSARD, agriculteur au Bois de la Lande, lesquels se sont présentés ensemble.

Un courrier m'a été adressé en Mairie par Monsieur CORNEE, riverain (lieu-dit Brard) du secteur du Bois de la Lande où est prévu le projet agrivoltaïque de Monsieur PINSARD.

En dehors de mes permanences, aucune personne n'est venue consulter le dossier en Mairie, et déposer une observation sur le registre papier. Aucune observation n'a été déposée par voie électronique.

4-Observations du public

- **Observation de Monsieur et Madame Cornée**

Monsieur et Madame Cornée sont domiciliés au lieu-dit Brard à Erbrée. Les termes de leur courrier déposé en Mairie le 11 mai à mon attention sont les suivants :

« Pour rappel, je suis un des plus proches voisins au sud du projet ENR à Erbrée, effectivement adosser aux parcelles 1046, 684, 1025. Visuellement très impacté, nous demandons que le projet soit bien encerclé par une haie bocagère avec des arbres à feuillage persistant entre notre propriété et le projet.

Autre demande. Pourquoi pas instaurer un droit de passage sur la parcelle n°1189, anciennement nommé chemin des Diligences ».

- **Observation de MANA ENERGIES**

Monsieur Ducros, accompagné de Monsieur Pinsard, agriculteur au Bois de la Lande à Erbrée, m'a remis un mémoire de 6 pages intitulé « Observations sur la modification simplifiée de zonage n°1 du plan Local d'urbanisme de la commune d'Erbrée », mémoire signé de Monsieur Fabien Lepetit , président de MANA ENERGIES.

Ce mémoire peut être résumé comme suit :

MANA ENERGIES développe actuellement un projet agrivoltaïque sur la commune d'Erbrée au lieu-dit le Bois de la Lande. Le règlement du PLU ne permet pas en l'état son implantation, la commune a donc engagé une procédure de modification de ce document d'urbanisme.

MANA ENERGIES souhaite formuler une contribution au regard des documents présentés durant l'enquête publique. Il est rappelé en introduction que cette modification du zonage ne vaut pas autorisation d'implantation de la centrale agrivoltaïque, celle-ci étant soumise à l'obtention d'un permis de construire.

Ce mémoire présente ainsi successivement :

-Situation initiale

Il est rappelé que MANA ENERGIES priorise l'installation de centrales photovoltaïques sur les critères suivants : environnement (priorité donnée aux sites dégradés, biodiversité, paysage, risques naturels), technique (topographie, accès, réseaux, conditions d'implantation), possibilités de raccordement électrique, acceptation foncière.

N'ayant pas trouvé de sites dégradés présentant l'ensemble de ces conditions sur le pays de Vitré, MANA ENERGIES a engagé, par le biais sa filiale MANA EBE, le développement d'un projet agrivoltaïque sur la commune d'Erbrée. Les 29 parcelles concernées par l'étude du projet sont ensuite citées (cf annexe) sous le titre « liste des parcelles du zonage Aer proposées ». Au PLU, ces parcelles sont majoritairement en zonage A, et une minorité est en zonage N.

Le règlement actuel en zone A et N, article 2, stipule que sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments. **Dans le cas présent, l'installation envisagée ne compromet pas le caractère agricole de la zone, mais elle n'est pas implantée sur des toitures.**

Il est rappelé en outre que le projet agrivoltaïque au Bois de la lande doit respecter les dispositions édictées par l'Arrêté du 29 décembre 2023 (conditions d'exemption de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers), et celles du Décret n°2024 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

L'historique du projet et de la démarche est rappelé :

- présentation du projet au maire d'Erbrée en juillet 2023, puis en décembre 2023 associant alors la DDTM35 et la Chambre d'Agriculture,

- délibération du Conseil municipal en avril 2024 en faveur de la mise en place d'une Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR),

- présentation une troisième fois en septembre 2024 auprès de Vitré Communauté et du SDE 35 ; parallèlement évaluation avec la DDTM 35, Vitré Communauté et la commune, de la compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme en vigueur ;

- en lien avec d'autres évolutions envisagées sur son document d'urbanisme, la commune a initié en mars 2025 une procédure de modification du PLU.

Cette orientation a également été retenue malgré un manque de visibilité, pour MANA ENERGIES, sur les délais associés' qui auraient pu conduire à privilégier une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU lors du dépôt du permis de construire.

-Evolution du règlement, présentée en enquête publique

Le mémoire de MANA ENERGIES présente les modifications envisagées et soumises à enquête publique (inscription d'un STECAL en zone Aer et ajouts au règlement littéral).

-Position de MANA ENERGIES aux avis des PPA

MANA ENERGIES partage l'avis défavorable au STECAL exprimé par la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture. La création d'un STECAL pour une installation agrivoltaïque ne semble pas nécessaire au regard des exigences réglementaires applicables à ce type de projet.

En lien avec l'inscription des ZAENR au PLU : pour MANA ENERGIES, l'enjeu ne réside pas dans l'identification formelle de la zone du projet au sein du PLU, mais dans la possibilité de permettre le développement de l'agrivoltaïsme sur les parcelles concernées, via une adaptation du règlement écrit, indépendamment de la validation des ZAENR.

L'avis de La préfecture souligne l'existence d'un décalage entre la zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) déclarée et la délimitation du secteur AER envisagé. Il convient toutefois de préciser que la déclaration de la ZAENR au lieu-dit " Bois de La Lande" n'a pas été établie de manière suffisamment précise, ni en considération d'un projet pleinement abouti.

MANA ENERGIES n'émet pas d'objection aux recommandations de la Préfecture et de la MRAe (inscription des haies et zones humides identifiées au Bois de la Lande dans le PLU), ainsi que concernant la limitation du zonage Aer aux parcelles du projet finalisé souhaitée par la MRAe dans l'hypothèse où le zonage Aer serait maintenu.

-Conclusion

MANA ENERGIES ne soutient pas la création d'un STECAL.

MANA ENERGIES est favorable à l'inscription des zones humides et haies dans le PLU.

Afin de rendre le projet compatible avec les règles d'urbanisme, MANA ENERGIES propose :

-Soit la suppression, en zone A et N du règlement littéral, des mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures. Les zones A et N admettent déjà les installations nécessaires à des " équipements d'intérêt collectif » sous certaines conditions, dont celle de pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Comme le détaille La Chambre d'Agriculture dans son avis, une mention doit être faite pour ces zonages sur « la nécessité de l'installation pour l'activité agricole ». L'agrivoltaïsme doit en effet apporter au moins un bénéfice à l'activité agricole (cf décret 2024 vu plus haut). Cette modification ouvrirait l'agrivoltaïsme à toute la commune.

-Soit selon les options retenues, le maintien du zonage Aer sans recours à un STECAL, en autorisant l'agrivoltaïsme sur les parcelles concernées en soulignant que l'installation doit être nécessaire à l'activité agricole et qu'elle doit respecter la réglementation en vigueur.

Pour rappel, la mention, à l'article 2 du règlement actuel, en zone A et N, rappelée ci-dessous bloque la réalisation du projet agrivoltaïque en l'état : *Sont admises ...les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur /es toitures de bâtiments*

EN CONCLUSION : MANA ENERGIES souhaite que la modification simplifiée du PLU permette d'assurer la compatibilité du projet agrivoltaïque avec les règles d'urbanisme. Il est par ailleurs rappelé que la réalisation de ce projet demeure conditionnée à l'obtention d'un permis de construire.

5-Question du commissaire enquêteur

Le mémoire en réponse aux observations des personnes Publiques Associées relève que la DDTM observe que la délimitation du secteur Aer retenue pour la modification du PLU ne correspond pas strictement à la délimitation de la ZAENR. Le rédacteur de ce mémoire en réponse constate effectivement que le périmètre prévu pour le secteur Aer est légèrement différent du périmètre retenu par le site de la Préfecture (la ZAENR validée ?).



Périmètre de la ZAENR (site prefecture)



Périmètre secteur Aer proposé



Variante 4 retenue in fine

Le rédacteur du mémoire en réponse conclut : « Dans le cas où un sous-zonage serait créé, le périmètre défini sur le site de la Préfecture sera pris en compte avant l'approbation de la modification simplifiée du PLU ».

Question : compte tenu que « la légère différence » entre les deux périmètres se traduit par l'exclusion de parcelles de l'exploitation Pinsard et l'inclusion de parcelles dont Monsieur Pinsard n'a pas la maîtrise foncière, je m'interroge sur la pertinence de la création d'un tel sous-zonage exprimée par le rédacteur du mémoire. Merci de m'éclairer.

Question subsidiaire : dans la mesure où le projet est manifestement un projet d'agrivoltaïsme (article L.111-27 du code de l'urbanisme : « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole... »), la modification du PLU ne devrait-elle pas se limiter à une simple modification du règlement littéral à savoir la suppression des mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures dans les zones A et N ?

Fait à Rennes, le 12 mai 2026

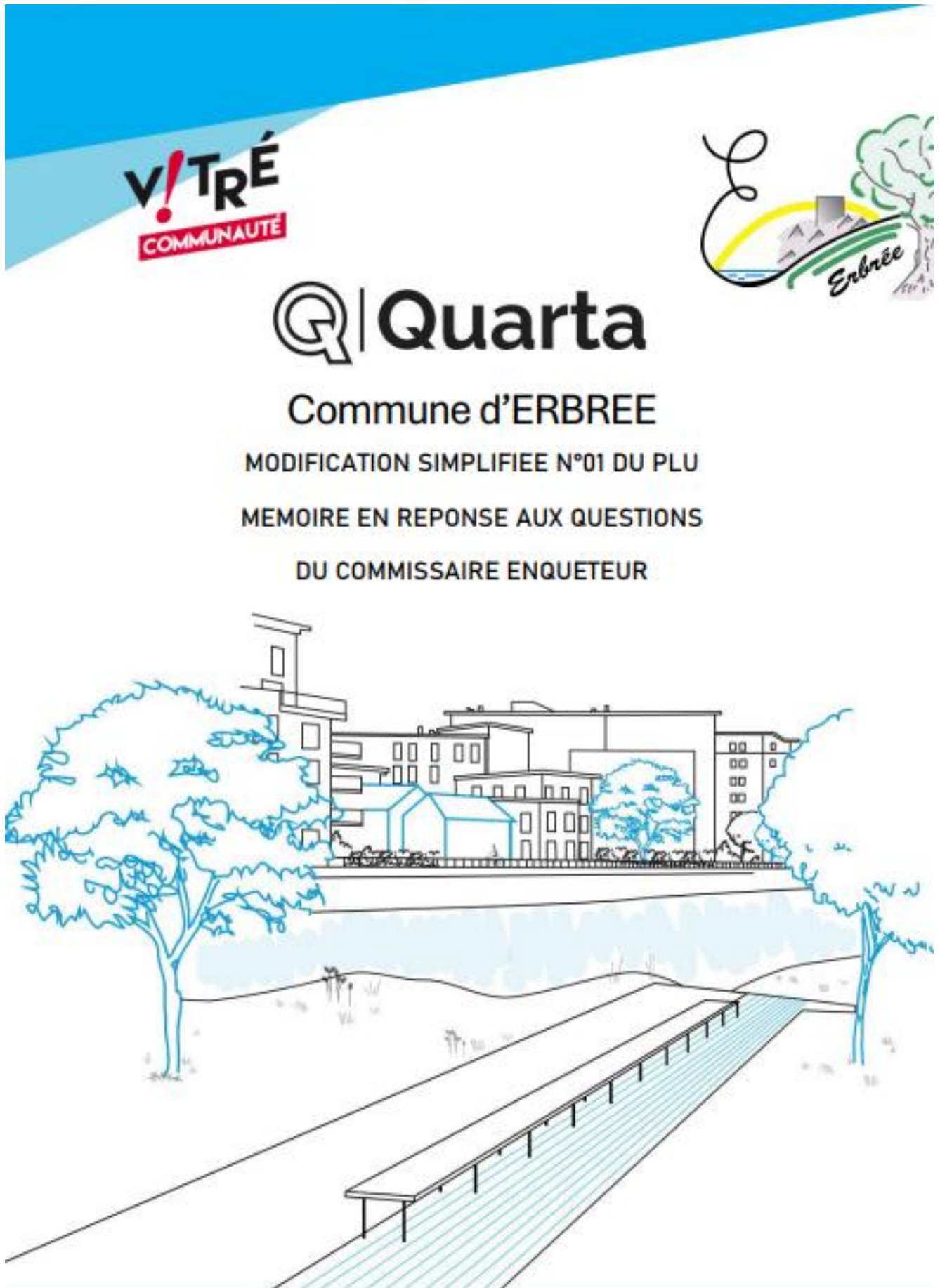


Bernard PRAT, commissaire enquêteur

Procès-verbal remis par mail le 13 mai 2026 à Monsieur Basile MERIADEC, Chef de projet PLUi à Vitré C

ANNEXE 3 : Mémoire en réponse de Vitré Communauté

(reçu par mail le 29 mai 2026)



Mémoire en Réponse aux questions du commissaire enquêteur

Dans son Procès-Verbal de synthèse en date du 13 mai 2026, le commissaire enquêteur interroge la communauté de communes sur les points suivants :

Le mémoire en réponse aux observations des personnes Publiques Associées relève que la DDTM observe que la délimitation du secteur Aer retenue pour la modification du PLU ne correspond pas strictement à la délimitation de la ZAENR. Le rédacteur de ce mémoire en réponse constate effectivement que le périmètre prévu pour le secteur Aer est légèrement différent du périmètre retenu par le site de la Préfecture (la ZAENR validée ?).



Périmètre de la ZAENR (site prefecture)



Périmètre secteur Aer proposé



Variante 4 retenue in fine

Le rédacteur du mémoire en réponse conclut : « Dans le cas où un sous-zonage serait créé, le périmètre défini sur le site de la Préfecture sera pris en compte avant l'approbation de la modification simplifiée du PLU ».

Question : compte tenu que « la légère différence » entre les deux périmètres se traduit par l'exclusion de parcelles de l'exploitation Pinsard et l'inclusion de parcelles dont Monsieur Pinsard n'a pas la maîtrise foncière, je m'interroge sur la pertinence de la création d'un tel sous-zonage exprimée par le rédacteur du mémoire. Merci de m'éclairer.

Après avoir reçu l'ensemble des avis des personnes public associées, la communauté de communes souhaite, dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire, conserver le zonage initial sur le secteur du Bois de La Lande (zonage Agricole ou Naturelle). Il n'y aura donc pas de sous zonage (Aer) pour autoriser l'activité agrivoltaïque. En effet, un sous zonage avait été envisagé lors de la prescription de la modification simplifiée du PLU pour tenir compte des différents échanges entre la DDTM, la commune d'Erbrée et le porteur de projet. Toutefois, la position des personnes publiques associées ayant évolué depuis (cf. avis des PPA), seul le règlement littéral de la zone Agricole sera modifié pour autoriser les activités agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole (article L111-27 du code de l'urbanisme).

Question subsidiaire : dans la mesure où le projet est manifestement un projet d'agrivoltaïsme (article L.111-27 du code de l'urbanisme : « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole... »), la modification du PLU ne devrait-elle pas se limiter à une simple modification du règlement littéral à savoir la suppression des mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures dans les zones A et N ?

La communauté de commune est en accord avec la proposition du commissaire enquêteur de se limiter à une simple modification du règlement littéral en supprimant les mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures dans les zones A.

Le règlement littéral sera donc modifié pour autoriser les installations agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole comme le mentionne l'article L111-27 du code de l'urbanisme :

Sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole, pour l'application des articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du présent code, les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

En zone Naturelle, seules les installations photovoltaïques ci-dessous seront autorisées conformément à la réglementation en vigueur :

- Les installations dites « trackers photovoltaïques dotées d'une puissance inférieure à 3kW et d'une hauteur inférieure à 1m80 sont dispensées de formalités administratives, sauf si elle se situe dans un espace protégé. Au-delà, le dispositif doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.

En effet, la commune ne souhaite pas autoriser les installations agrivoltaïques en zone Naturelle afin de préserver la trame verte et bleue et notamment les zones humides.

Commune d'Erbrée (35)

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 7 avril 2022- au 11c mai 2026

Prescrite par Arrêté communautaire Vitré Communauté du 16 février 2026

Rapport d'enquête-partie 2

Conclusions-avis du commissaire enquêteur

Destinataires :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes

Vitré Communauté

Sommaire

1-Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre règlementaire	3
1.1-Objet de l'enquête.....	3
1.2-Cadre règlementaire	3
2-Rappel : le dossier soumis à l'enquête publique	4
3-Appréciation du déroulement et du bilan de l'enquête	5
3.1-Désignation du commissaire enquêteur.....	5
3.2-Publicité	5
3.3-Expression du public.....	5
3.4-Bilan de l'enquête	6
4-Rappel du projet de modification simplifiée du PLU d'Erbrée.....	7
5-Rappel de l'avis de la MRAE Bretagne	8
6-Rappel des avis des personnes publiques associées, et des réponses de la collectivité – Expression du public-Appréciation du commissaire enquêteur	10
7-Compatibilité du projet de modification du PLU	19
8-Analyse thématique-Pertinence des dispositions de la modification simplifiée du PLU d'Erbrée et enjeux environnementaux-Appréciation du commissaire enquêteur	21
8.1- Au regard de l'actualisation de l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination : ..	21
8.2-Au regard de la suppression de l'emplacement réservé n°05, et de l'actualisation de la carte des infrastructures de transports terrestres	22
8.3-Au regard de la modification sur le Secteur Le Bois de la Lande	22
8.3.1-Justification du choix du site	22
8.3.2-Pertinence de la variante retenue pour le parc agrivoltaïque	25
8.3.3-au regard des enjeux environnementaux.....	27
9-Conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	29

1-Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre réglementaire

1.1-Objet de l'enquête

Par délibération du 23 Janvier 2025, la commune d'Erbrée a lancé une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de :

- mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- intégrer des demandes de changement de destination de bâtiment en zone agricole et en zone naturelle ;
- supprimer l'emplacement réservé n°05 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur une emprise foncière de 5 769 m² au profit de la commune ;
- définir les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) au sein de la commune.

REMARQUE : historique du portage du projet de modification du PLU d'Erbrée

- Délibération du conseil municipal d'Erbrée du 23 janvier 2025 : prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Erbrée ;
- Délibération du conseil municipal d'Erbrée du 25 juin 2025 : arrêt du projet de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Erbrée ;
- Délibération du conseil municipal d'Erbrée du 15 octobre 2025 : Plan local d'urbanisme : poursuite des procédures par Vitré Communauté ;
- Vitré Communauté-Conseil d'agglomération du 13 novembre 2025 : approbation de la reprise, la poursuite et l'achèvement des procédures de modification et de modification simplifiée de la commune d'Erbrée par Vitré Communauté.

1.2-Cadre réglementaire

L'article 15 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 **relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables** a introduit dans le code de l'énergie un dispositif de planification territoriale à la main des communes, invitant ces dernières à identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable.

C'est dans ce cadre que s'inscrit la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune d'Erbrée, conformément aux articles L153-31, et L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme :

-extrait de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

« II.-Lorsqu'ils ont pour objet d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables....., les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones

agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

-extrait de l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1°.....
- 4° dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

A noter que **les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) sont définies dans un premier temps sans tenir compte des documents d'urbanisme. Ces derniers pourront être mis en conformité par une procédure de modification simplifiée, lorsque l'arrêté préfectoral approuvant les ZAENR aura été pris, ce qui est le cas maintenant.**

2-Rappel : le dossier soumis à l'enquête publique

Outre le registre papier destiné à recueillir les observations du public, le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces suivantes, regroupées dans une chemise cartonnée :

- Arrêté de prescription de l'enquête publique signé du Président de Vitré Communauté (1 page A4 recto-verso) ;
- Notice de présentation-Modification du PLU (91 pages A4) ;
- Délibérations :
 - Conseil municipal d'Erbrée : prescription de la modification simplifiée du PLU,
 - Conseil municipal d'Erbrée : arrêt du projet de modification simplifiée du PLU,
 - Conseil municipal d'Erbrée : transfert de compétence à Vitré Communauté,
 - Vitré Communauté : reprise de la procédure de modification du PLU de la commune d'Erbrée,
- Avis de la MRAe Bretagne,
- Avis des personnes Publiques Associées (PPA) :
 - Département d'Ille et Vilaine
 - Préfecture d'Ille et Vilaine,
 - Région Bretagne,
 - Chambre d'agriculture,
 - Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré,
 - CDPENAF.
- Mémoire en réponse aux observations des PPA (12 pages A4),
- Règlement écrit (141 pages A4 format paysage),
- Règlement graphique (planche Centre 1/1500^{ème}, planche Nord-ouest 1/5000^{ème}, planche Est 1/5000^{ème}, planche Sud 1/5000^{ème}),
- Prescriptions surfaciques-Changement de destination des bâtiments (23 pages A4 format paysage),
- Liste des emplacements réservés (1 page A4),
- Etude d'impact du projet d'agrivoltaïsme motivant un des objets de la modification du PLU (157 pages A4 format paysage), et son résumé non technique (55 pages A4 format paysage).

Nota : au cours de l'enquête publique, j'ai fait intégrer dans le dossier soumis à l'enquête l'avis de la MRAe Bretagne relatif au projet photovoltaïque proprement dit dans la mesure où l'avis MRAe sur le projet de modification du PLU en faisait état en termes de compléments.

3-Appréciation du déroulement et du bilan de l'enquête

3.1-Désignation du commissaire enquêteur

Le Président de Vitré Communauté, compétent pour organiser l'enquête publique relative à la modification simplifiée du PLU de la commune d'Erbrée, a demandé au Président du Tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur le 9 décembre 2025. J'ai été désigné commissaire enquêteur le 16 décembre 2025.

3.2-Publicité

La publicité de l'enquête est intervenue de la manière suivante :

- par publication d'une annonce légale dans les journaux « Ouest France (35) », et « Le Journal de Vitré », quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci,
- par voie d'affichage d'un avis d'enquête, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, en Mairie d'Erbrée,
- par mise en ligne de l'avis de l'enquête sur le site internet de la commune d'Erbrée.

3.3-Expression du public

Le dossier d'enquête pouvait être consulté

- sur support papier en Mairie d'Erbrée du mardi 7 avril 2026 à 9h00 au lundi 11 mai 2026 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (le lundi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00, les mardi et jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, les mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h00, les samedis des semaines paires de 9h00 à 11h45).
- sur le site Internet de Vitré Communauté,

Les observations et propositions du public pouvaient être formulées dans les conditions suivantes :

- en mairie d'Erbrée sur le registre papier ouvert à cet effet,
- par courrier postal : à l'attention du commissaire enquêteur, Modification n°1 du PLU, Mairie d'Erbrée – 12rue de Bretagne – 35 500 Erbrée,
- par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-ems1@vitrecommunaute.org

3.4-Bilan de l'enquête

Lors de ma première permanence en Mairie d'Erbrée, j'ai reçu une personne (Monsieur PIERI, Les Bretonnières) venue s'assurer que sa demande de changement de destination de bâtiments avait été bien prise en compte dans le projet de modification du PLU.

Lors de ma deuxième permanence, j'ai reçu Monsieur DUCROS, développeur du projet agrivoltaïque (société MANA) de Monsieur PINSARD, agriculteur au Bois de la Lande, lesquels se sont présentés ensemble, lesquels m'ont remis un mémoire de 6 pages signé de Monsieur Fabien LEPETIT, Président de MANA Energies.

Un courrier m'a été adressé en Mairie par Monsieur CORNEE, riverain (lieu-dit Brard) du secteur du Bois de la Lande où est prévu le projet agrivoltaïque de Monsieur PINSARD.

En dehors de mes permanences, aucune personne n'est venue consulter le dossier en Mairie, et déposer une observation sur le registre papier. Aucune observation n'a été déposée par voie électronique.

Appréciation du commissaire enquêteur

La présente enquête publique n'a pas mobilisé le public, sans doute du fait que plusieurs objets de la modification du PLU sont perçus comme assez formel, et sont assimilables à des corrections d'erreurs matérielles.

L'échange intervenu lors de ma deuxième permanence entre moi-même et les porteurs du projet d'agrivoltaïsme sur le secteur du Bois de la Lande a été très bénéfique pour ma compréhension du contexte de ce projet, et de l'un des objectifs de cette modification simplifiée du PLU, à savoir la définition des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) sur la commune d'Erbrée. Les termes de cet échange et les éléments exposés dans le mémoire qu'ils m'ont remis m'ont notamment permis de concrétiser mes questions à Vitré Communauté, lesquelles ont trait aux évolutions possibles des termes de la modification du PLU pour le secteur du Bois de la Lande, rendues nécessaires suite aux avis des PPA reçus.

4-Rappel du projet de modification simplifiée du PLU d'Erbrée

-Actualisation de l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination : depuis l'approbation du PLU en 2020 (lequel identifiait 15 bâtiments pouvant changer de destination), plusieurs propriétaires se sont manifestés pour que leurs bâtiments soient également identifiés comme tel : sur l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination, ce sont 6 bâtiments qui sont ajoutés, dans les secteurs de Les Bretonnières, La Hurlais, La Haute Haie.

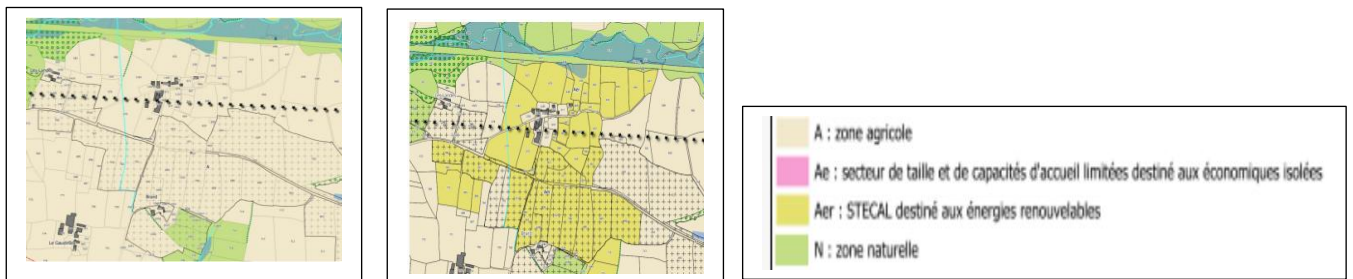
-Suppression de l'emplacement réservé n°05 : le projet d'aménagement de voirie au profit du département, prévu au niveau de l'emplacement réservé n°05, n'est plus d'actualité, ce qui motive la suppression de ce dernier, et la modification du règlement graphique.

-Actualisation de la carte des infrastructures de transports terrestres : depuis l'approbation du PLU en 2020, la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été actualisée par les services de la Préfecture, ce qui motive l'actualisation du règlement graphique.

-La modification sur le Secteur Le Bois de la Lande : intégration de la ZAENR

Le règlement graphique :

Le secteur concerné par le projet de développement des énergies renouvelables est classé en majeure partie en zone Agricole. **La modification simplifiée du PLU, prévoit de reclasser l'ensemble du périmètre en zone Aer.**



Le règlement en vigueur Le règlement après modification

Le règlement littéral

-Il s'agit d'intégrer le secteur Aer dans la Zone Agricole (A) comme suit :

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- A : Zone agricole
- « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- « Aer » : secteur agricole susceptible d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (STECAL).

-Le descriptif du secteur Aer est ajouté au chapitre 1 « Règles applicables à la zone A »,

- Le secteur « Aer » correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole

-L'article 1 du règlement littéral est modifié pour autoriser les projets d'énergies renouvelables dans le secteur Aer :

- Dans toute la zone à l'exception du secteur Aer, sont interdits les champs photovoltaïques au sol.

-L'article 2 du règlement littéral est modifié pour autoriser sous conditions les projets d'énergies renouvelables en Zone Agricole. Il est notamment intégré la possibilité de l'activité agrivoltaïque en secteur Aer

Dans le secteur Aer :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales agrivoltaïques de grande puissance (supérieure à 250 kWc), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

-L'article 4 du règlement littéral de la zone agricole est modifié en intégrant une sous-partie sur les éléments techniques et les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

En secteur Aer, les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales agrivoltaïques de grande puissance (supérieure à 250 kWc) sont autorisées, sous réserve du respect des réglementations spécifiques en vigueur et de ne pas compromettre l'activité agricole du site.

- Les annexes du règlement littéral sont également modifiées pour :

- tenir compte de l'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination,
- modifier la liste des emplacements réservés,
- ajouter la cartographie relative au classement sonore des infrastructures terrestres (annexe 7).

5-Rappel de l'avis de la MRAE Bretagne

L'avis de la MRAe est exclusivement consacré à ce qu'elle considère comme l'objet majeur de la modification simplifiée du PLU d'Erbrée, à savoir le changement de zonage de zones naturelles (N) ou agricoles (A) en Aer « secteur agricole susceptible d'accueillir des constructions et implantations nécessaires à la production d'énergie renouvelable »

Pour la MRAE, le principal enjeu environnemental du projet de modification simplifiée du PLU est la préservation de la biodiversité et de ses habitats, l'enjeu d'intégration paysagère et de préservation du cadre de vie méritant également d'être traité.

L'état initial de l'environnement (état des lieux sommaire des haies et boisements présents et du contexte hydrologique), conclut que le projet de modification s'inscrit sur un « site aux

enjeux écologiques et paysagers notables » et renvoie la caractérisation plus fine de ces enjeux à l'étude d'impact du projet.

L'évaluation environnementale de la modification se réfère quasi systématiquement à l'étude d'impact. Or, **comme conseillé dans l'avis conforme du 30 juillet dernier, le recours à une procédure commune d'évaluation environnementale entre la modification du PLU et le projet d'aménagement du secteur était à privilégier**, afin de favoriser la cohérence des deux approches ainsi que l'exhaustivité de l'information du public.

La recherche de sites alternatifs à l'échelle de Vitré Communauté et dans un rayon de 10 km du secteur du projet a identifié 35 sites, parmi lesquels ont été relevés quatre sites potentiels qui ont été écartés (deux carrières, en cours d'exploitation, et deux décharges dont une « sauvage » et une décharge présentant de forts enjeux écologiques). Concernant les scénarios alternatifs, le dossier ne présente aucune estimation concrète du potentiel de développement du photovoltaïque au sein des ZAE à l'échelle de l'intercommunalité.

Alors qu'il affiche que « **le développement du photovoltaïque ne doit pas se faire au détriment des surfaces agricoles et naturelles** », **le dossier ne présente pas les justifications suffisantes du choix de la localisation du projet au regard du moindre impact environnemental.**

En conclusion, l'Ae recommande de :

- justifier le choix de la localisation du projet par un recensement, à une échelle adaptée (au minimum, celle du SCoT) des autres possibilités foncières d'implantation d'un projet photovoltaïque (hors espaces naturels, agricoles et forestiers en particulier) ou agrivoltaïque, permettant une comparaison de solutions de substitution raisonnables ;
- limiter le zonage Aer au périmètre strict du projet (soit 26,2 ha au lieu des 37,5 ha envisagés initialement) ;
- reporter les zones humides identifiées au règlement graphique ;
- protéger les haies et boisements présentant des enjeux environnementaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'avis n° 007480/A P relatif au projet de parc agrivoltaïque vient compléter ces recommandations.

Ce dernier avis permet :

-d'appréhender le projet d'agrivoltaïsme, à l'origine de l'intégration dans le PLU de la Zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) sur le secteur du Bois de la lande : « L'installation photovoltaïque a vocation à accompagner la transition de l'exploitation agricole d'un élevage bovin laitier de 55 vaches vers un élevage bovin allaitant de 200 têtes, sur un parcellaire inchangé de 70,6 ha, la société opératrice du parc finançant une partie des infrastructures agricoles et assurant un complément de revenu » ;

-de visualiser le projet d'implantation des panneaux photovoltaïques : ils seront implantés selon un axe nord-sud sur support mono-pieu et « tracker » (permettant d'ajuster leur orientation est-

ouest en fonction de la course du soleil). Le point le plus bas des panneaux sera à 2,20 m du sol et le point le plus haut à 3,60 m. La distance entre les pieux sera de 7,50 m assurant un écart de 5,10 m entre les panneaux, pour permettre le passage des engins agricoles.

Les recommandations complétant la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre de la modification simplifiée du PLU concernent essentiellement :

-la requalification de l'enjeu en matière de trame verte et bleue sur la base d'une analyse des continuités écologiques **à l'échelle locale**, en particulier pour la prise en compte au règlement graphique du PLU d'un axe nord-sud identifié comme élément de continuité écologique, reliant le vallon de la Valière à celui du ruisseau du Moulin ;

-la reprise de la justification du choix du site sur la base d'un comparatif détaillé avec les alternatives potentielles, qu'il s'agisse de projets agrivoltaïques ou de projets photovoltaïques hors parcelles agricoles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je retiens les recommandations concernant le report des zones humides identifiées au règlement graphique, la protection des haies et boisements présentant des enjeux environnementaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et l'analyse des continuités écologiques **à l'échelle locale**, pour la prise en compte au règlement graphique du PLU d'un axe nord-sud identifié comme élément de continuité écologique, reliant le vallon de la Valière à celui du ruisseau du Moulin.

6-Rappel des avis des personnes publiques associées, et des réponses de la collectivité – Expression du public-Appréciation du commissaire enquêteur

À la suite des observations des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de modification simplifiée du PLU, des modifications sont envisagées sur le projet de PLU arrêté afin de répondre aux demandes / recommandations émises par les PPA .

Sont ainsi présentées ci-après, après chaque avis de PPA, les évolutions envisagées par la collectivité avant la mise à l'enquête du dossier, l'objectif étant d'éclairer le public sur les évolutions envisagées lors de l'enquête afin de recueillir l'avis de la population.

- **Avis de la CDPENAF (du 9 octobre 2025)**

La CDPENAF émet un avis simple défavorable pour les raisons suivantes : la surface importante du STECAL de 375 000 m², laquelle ne permet pas de le considérer comme un Secteur de Taille Et d'Accueil de Capacité Limitée au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

La CDPENAF propose que ce STECAL Aer devienne une sous zone de la zone agricole pour laquelle le règlement du PLU autoriserait l'agrivoltaïsme et non les centrales photovoltaïques au sol.

Réponse de la collectivité : En réponse à cet avis, le STECAL sera supprimé et les centrales photovoltaïques au sol ne seront pas autorisées.

• Avis de la Chambre d'Agriculture (du 18 juillet 2025)

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable au STECAL prévu sur le secteur du Bois de la Lande :

-les installations agri-voltaïques, dès lors qu'elles répondent bien aux critères de l'article L 314-36 du Code de l'Energie, sont considérées comme nécessaires à l'exploitation au sens de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dont la constructibilité agricole est précisée au R 151- 23 du même Code. **Par conséquent et concernant l'agrivoltaïsme, l'instruction du droit des sols ne se fait pas sur le fondement de centrales photovoltaïques** (auquel depuis la loi APER de 2023, le Code de l'urbanisme réserve une autre instruction, voir article L 111-29), **mais bien sur le fondement de constructions nécessaires à l'exploitation.** Il n'est pas besoin de prévoir un STECAL ;

-un STECAL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité ce qui n'est pas le cas du STECAL projeté qui couvre 37 ha ;

-les installations agrivoltaïques, par leurs surfaces projetées au sol, seront difficilement contenues dans une capacité d'accueil limitée ;

-les installations agrivoltaïques au sens du L 314-36 du Code de l'Energie, pour peu qu'elles parviennent bien à prouver la synergie avec la production agricole, doivent pouvoir être portées par les exploitations qui en émettent le besoin sans passer par un zonage ad hoc

-le projet consiste à classer des parcelles de la zone A mais aussi de la zone N en STECAL Aer. Si le passage de A en Aer peut relever de la modification simplifiée, la réduction d'une zone N (ou d'une zone A d'ailleurs) ne peut que relever d'une révision (L 153-31 du Code de l'urbanisme). Par conséquent les parcelles devraient être retirées du zonage AEr.

-le projet de règlement associé au STECAL AEr autorise « les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales agrivoltaïque de grande puissance (supérieure à 250 kWc), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole».

Cette écriture peut laisser penser que des installations photovoltaïques, très denses et incompatibles avec l'agriculture, pourraient également être admises. Ce projet d'écriture réglementaire introduit des confusions, ce qui renforce notre avis de demande d'abandon de projet de STECAL Aer et du règlement associé.

-le projet de règlement vise à interdire en zone A tout projet de champs photovoltaïque au sol. Ceci risque fort d'entrer en contradiction avec les parcelles éventuellement identifiées sur le territoire par le futur document cadre prévu à l'article L 111-29 et aux exemptions associées

par l'article R 111-58. « Sans donner d'avis sur ce point, nous conseillons vivement aux auteurs du PLU de surseoir à cette décision ».

Nota concernant les autres objets de la modification du PLU :

-Atlas des bâtiments pouvant changer de destination : le projet de de modification ajoute 6 bâtisses supplémentaires à l'atlas (qui en prévoyait d'emblée 15 en 2020). Il conviendra de prouver que les critères de sélection retenus initialement ont bien continué à être respectés. De plus, il manque dans le dossier les photos des bâtiments 20 et 21. **Sous réserve de ces précisions, notre avis est favorable.**

-Suppression de l'emplacement réservé n° 5 - Carte des infrastructures de transports terrestres : pas de remarque à émettre sur ces points.

Réponse de la collectivité :

Le STECAL Aer sera supprimé.

Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Le règlement littéral de la zone A approuvé en 2020 autorise uniquement : les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments.

Le règlement littéral modifié prévoyait d'autoriser uniquement les champs photovoltaïques au sol en secteur Aer (cf. p33 du rapport de présentation).

Le règlement littéral pourra être modifié pour tenir compte des articles mentionnés par la chambre d'agriculture.

Les photographies fournies par les propriétaires des biens des bâtiments 20 et 21 figurent bien dans l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination.

• **Avis du Département d'Ille et Vilaine (du 16 septembre 2025)**

Le Département d'Ille-et-Vilaine recommande d'implanter prioritairement les nouveaux projets sur des sites déjà artificialisés ou à faibles enjeux environnementaux (excluant espaces naturels, espaces labellisés, et toute implantation susceptible d'entraîner l'artificialisation de zones agricoles ou naturelles).

Concernant le secteur à vocation agricole « Le Bois de la Lande », objet de la présente modification simplifiée, la réalisation au préalable d'une étude d'impact permettrait d'apporter un éclairage précis sur les enjeux environnementaux et les effets potentiels sur un futur projet de centrale photovoltaïque.

Outre ces enjeux, la modification simplifiée du plan local d'urbanisme implique d'analyser également l'incidence paysagère sur leur implantation.

Réponse de la collectivité :

Une étude d'impact portant sur les enjeux environnementaux ainsi que sur les incidences paysagères a été réalisée par le porteur de projet. Cette dernière est annexée au projet de modification simplifiée du PLU et consultable par le public.

• Avis de la Préfecture (du 28 juillet 2025)

L'évolution de l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination, la suppression de l'emplacement réservé n°05, et l'actualisation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, n'appellent aucune remarque de la part de l'État.

Concernant la délimitation d'une ZAENR :

-Les ZAENR ne seront définitivement approuvées que dans un prochain arrêté préfectoral conformément aux dispositions de l'article L.141-5-3 du code de l'énergie. **Il est recommandé au PLU d'attendre la publication de l'arrêté préfectoral approuvant définitivement les ZAENR avant toute approbation de la modification simplifiée ;**

-le projet de modification simplifiée emporte création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de 37,5 ha. Le recours au STECAL est justifié en application de la combinaison des articles L. 111-27 et 28, L. 151-11 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, du décret n° 2023-1408 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace [...] et de l'article L. 314-36 du Code de l'énergie. **Toutefois, le STECAL ne répond pas aux attentes du Code de l'urbanisme puisque le secteur doit par principe respecter une taille « limitée ».**

-le règlement de la zone Aer permet les projets agrivoltaïques et les projets de centrales photovoltaïques au sol. Or ces derniers ne pourront être autorisés sur ce secteur puisqu'il n'est pas répertorié dans le document cadre prochainement arrêté. **« Dans ces conditions, je vous demande de limiter le règlement de la zone Aer aux seuls équipements agrivoltaïques au sens des dispositions précitées ».**

-concernant la protection des haies bocagères sur le site du projet.....**je vous demande d'adapter la cartographie du PLU pour qu'elle représente toutes les haies et que ces dernières soient représentées au zonage et protégées au titre du règlement.**

-concernant les zones humides, au nord du secteur une zone humide effective (cours d'eau) devra être prise en compte. En outre, plusieurs zones humides potentielles feront l'objet d'une certaine vigilance (cf <https://sig.reseau-zones-humides.org/>).

-la MRAE Bretagne doit rendre un avis sur le cas par cas ad hoc réalisé par la commune (au plus tard le 4 août). Cet avis, s'il n'est pas tacite, pourra soumettre le projet à évaluation environnementale plus complète. Une veille particulière doit donc être apportée par rapport aux conclusions de la MRAE.

En conclusion : **« Mon avis pourra être regardé comme favorable si les réserves listées ci-dessus sont levées après la mise à disposition du public du projet et avant l'approbation de la procédure ».**

Réponse de la collectivité :

-Le périmètre de projet retenu par le site de la préfecture est le suivant (<https://planification.climat-energie.gouv.fr/carte-interactive/>) :



Le périmètre du secteur Aer figurant dans le rapport de présentation page 26 diffère légèrement de celui-ci- contre.

Dans le cas où un sous zonage serait créé, le périmètre défini sur le site de la préfecture sera pris en compte avant l'approbation de la modification simplifiée du PLU .

-S'agissant des centrales photovoltaïques au sol, celles-ci ne seront pas autorisées dans le règlement du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil d 'agglomération de Vitré Communauté.

- S'agissant des haies bocagères, le règlement graphique pourra évoluer pour protéger les haies bocagères existantes sur le secteur.

- S'agissant des zones humides, l'étude d'impact réalisée par le porteur de projet fait état de plusieurs zones humides (2,09 ha) identifiés sur les différentes parcelles investiguées. Les zones humides ci-dessous seront ajoutées au règlement graphique du PLU avant approbation par le conseil communautaire de Vitré Communauté.



- La compétence a bien été transférée auprès de Vitré Communauté qui a la charge de la poursuite de cette procédure depuis le 1 er juillet 2025.

• Avis de la Région Bretagne (du 9 octobre 2025)

Le 14 février 2024, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette.

Il revient désormais aux SCOT de différencier les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027. et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, **nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme** le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire.

- **Avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré (du 12 septembre 2025)**

Avis favorable avec remarques :

-l'arrêté préfectoral approuvant définitivement les ZAENR n'a pas encore été publié : nous vous invitons à attendre la publication de cet arrêté avant l'inscription de périmètre de ZAENR dans votre PLU.

-le report d'une ZAENR dans le PLU de la commune amène à créer un STECAL de 37,5 ha (Aer) sur des parcelles à vocation agricole : la surface de 37,5 ha ne nous semble pas répondre aux critères du code de l'urbanisme concernant la définition d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Le recours au STECAL ne nous semble pas utile dans le cas où il est bien démontré qu'il s'agit d'un projet d'agrivoltaïsme (article L.111-27 du code de l'urbanisme : « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (...) »).

Nota : La mise à jour des annexes du PLU relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, l'intégration des demandes de changement de destination de bâtiment (6 bâtiments supplémentaires), et la suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie n'appellent pas de remarques de la part du Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré.

Réponse de la collectivité :

-L'arrêté préfectoral approuvant les ZAENR a depuis été pris (<https://planification.climat - energie.gouv.fr/carte - interactive/>



-La deuxième remarque sur la création d'un STECAL rejoint l'avis de la DDTM et celui de la CDPENAF. Le STECAL sera supprimé ce qui permet de répondre aux observations du Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré .

Expression du public

Dans son mémoire remis au commissaire enquêteur, MANA ENERGIES exprime sa position par rapport aux avis des PPA :

« Nous prenons acte de l'avis simple défavorable de la CDPENAF concernant la création d'un STECAL. Plusieurs autres PPA, dont la Chambre d'Agriculture, complètent l'argumentaire de la CDPENAF visant à ne pas créer de STECAL. MANA ENERGIES partage cette position. La création d'un STECAL pour une installation agrivoltaïque ne semble pas nécessaire au regard des exigences réglementaires applicables à ce type de projet.

Pour MANA ENERGIES, l'enjeu ne réside pas dans l'identification formelle de la zone du projet au sein du PLU, mais dans la possibilité de permettre le développement de l'agrivoltaïsme sur les parcelles concernées, via une adaptation du règlement écrit, indépendamment de [a validation des ZAENR.

Plus spécifiquement, l'avis de La préfecture souligne l'existence d'un décalage entre la zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) déclarée et la délimitation du secteur AER envisagé. Il convient toutefois de préciser que la déclaration de la ZAENR au lieu-dit " Bois de la Lande" n'a pas été établie de manière suffisamment précise, ni en considération d'un projet pleinement abouti.

EN CONCLUSION :

MANA ENERGIES ne soutient pas la création d'un STECAL.

MANA ENERGIES est favorable à l'inscription des zones humides et haies dans le PLU.

Afin de rendre le projet compatible avec les règles d'urbanisme, MANA ENERGIES propose :

-**Soit** la suppression, en zone A et N du règlement littéral, des mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures. Les zones A et N admettent déjà les installations nécessaires à des " équipements d'intérêt collectif » sous certaines conditions, dont celle de pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Comme le détaille La Chambre d'Agriculture dans son avis, une mention doit être faite pour ces zonages sur « la nécessité de l'installation pour l'activité agricole ». L'agrivoltaïsme doit en effet apporter au moins un bénéfice à l'activité agricole (cf décret 2024 vu plus haut). Cette modification ouvrirait l'agrivoltaïsme à toute la commune.

-**Soit** selon les options retenues, le maintien du zonage Aer sans recours à un STECAL, en autorisant l'agrivoltaïsme sur les parcelles concernées en soulignant que l'installation doit être nécessaire à l'activité agricole et qu'elle doit respecter la réglementation en vigueur.

Pour rappel, la mention, à l'article 2 du règlement actuel, en zone A et N, rappelée ci-dessous bloque la réalisation du projet agrivoltaïque en l'état : *Sont admises ...les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures de bâtiments*

En définitive, MANA ENERGIES souhaite que la modification simplifiée du PLU permette d'assurer la compatibilité du projet agrivoltaïque avec les règles d'urbanisme. Il est par ailleurs rappelé que la réalisation de ce projet demeure conditionnée à l'obtention d'un permis de construire.

Questions du commissaire enquêteur :

Le mémoire en réponse aux observations des personnes Publiques Associées relève que la DDTM observe que la délimitation du secteur Aer retenue pour la modification du PLU ne correspond pas strictement à la délimitation de la ZAENR. Le rédacteur de ce mémoire en réponse constate effectivement que le périmètre prévu pour le secteur Aer est légèrement différent du périmètre retenu par le site de la Préfecture (la ZAENR validée ?).

Le rédacteur du mémoire en réponse conclut : « Dans le cas où un sous-zonage serait créé, le périmètre défini sur le site de la Préfecture sera pris en compte avant l'approbation de la modification simplifiée du PLU ».

Question n°1 :

Compte tenu que « la légère différence » entre les deux périmètres (celui retenu par la Préfecture et celui du secteur Aer envisagé) se traduit par l'exclusion de parcelles de l'exploitation Pinsard et l'inclusion de parcelles dont Monsieur Pinsard n'a pas la maîtrise foncière, je m'interroge sur la pertinence de la création d'un tel sous-zonage exprimée par le rédacteur du mémoire. Merci de m'éclairer.

Réponse de Vitré Communauté :

Après avoir reçu l'ensemble des avis des personnes public associées, la communauté de communes souhaite, dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire, conserver le zonage initial sur le secteur du Bois de La Lande (zonage Agricole ou Naturelle). Il n'y aura donc pas de sous zonage (Aer) pour autoriser l'activité agrivoltaïque. En effet, un sous zonage avait été envisagé lors de la prescription de la modification simplifiée du PLU pour tenir compte des différents échanges entre la DDTM, la commune d'Erbrée et le porteur de projet. Toutefois, la position des personnes publiques associées ayant évolué depuis (cf. avis des PPA), seul le règlement littéral de la zone Agricole sera modifié pour autoriser les activités agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole (article L111-27 du code de l'urbanisme).

Question subsidiaire :

Dans la mesure où le projet est manifestement un projet d'agrivoltaïsme (article L.111-27 du code de l'urbanisme : « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole... »), la modification du PLU ne devrait-elle pas se limiter à une simple modification du règlement littéral à savoir la suppression des mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures dans les zones A et N ?

Réponse de Vitré Communauté :

La communauté de commune est en accord avec la proposition du commissaire enquêteur de se limiter à une simple modification du règlement littéral en supprimant les mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures dans les zones A.

Le règlement littéral sera donc modifié pour autoriser les installations agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole comme le mentionne l'article L111-27 du code de l'urbanisme :

Sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole, pour l'application des articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du présent code, les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

En zone Naturelle, seules les installations photovoltaïques ci-dessous seront autorisées conformément à la réglementation en vigueur :

Les installations dites « trackers photovoltaïques dotées d'une puissance inférieure à 3kW et d'une hauteur inférieure à 1m80 sont dispensées de formalités administratives, sauf si elle se situe dans un espace protégé. Au-delà, le dispositif doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.

En effet, la commune ne souhaite pas autoriser les installations agrivoltaïques en zone Naturelle afin de préserver la trame verte et bleue et notamment les zones humides.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je retiens :

-l'unanimité des avis des PPA quant au caractère inapproprié du STECAL, du fait même de sa surface (37,5 ha) laquelle ne répond pas aux critères du Code de l'Urbanisme concernant sa définition (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) ;

-le caractère inapproprié de la ZAENR validée au regard du projet d'agrivoltaïsme sur le secteur du Bois de la Lande, ce projet d'agrivoltaïsme me paraissant néanmoins en accord avec la problématique de l'Accélération de la mise en oeuvre des Energies Renouvelables ;

-les réflexions de MANA Energies qui rejoignent peu ou prou les observations des PPA, ainsi que les recommandations de la MRAe concernant la préservation des zones humides et des haies et boisements, à savoir leur inscription dans le PLU ;

-le souhait de la communauté de communes de conserver, dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire, le zonage initial sur le secteur du Bois de La Lande (zonage Agricole ou Naturelle), et de ne pas prévoir de sous-zonage Aer ;

-s'agissant d'un projet d'agrivoltaïsme, l'article L.111-27 du code de l'urbanisme stipule : « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (...), la Communauté de communes estime que la modification du PLU peut donc se limiter à une simple modification du règlement littéral, à savoir la suppression des mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures. Vitré Communauté cite exclusivement la zone A pour cette suppression de mention.

D'autre part, concernant les zones N, conditionner (comme le souhaite Vitré Communauté dans son mémoire en réponse) l'installation de trackers photovoltaïques de puissance supérieure à 3

kW et de hauteur supérieure à 1,80 m à une déclaration préalable de travaux ou à permis de construire ne me paraît pas un obstacle au développement de l'agrivoltaïsme, un permis de construire étant le plus souvent la règle. En revanche, pour ces zones N, il conviendra de supprimer également la mention limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures.

7-Compatibilité du projet de modification du PLU

- **Le SCoT**

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé en 2018 est actuellement en révision. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) met en avant les principes suivants en lien avec les énergies renouvelables : ...le SCoT souhaite mettre en place une politique de proximité et un modèle de sobriété, d'efficacité énergétique et de développement de la production d'énergies renouvelables....

L'ORIENTATION VIII.1.E : Produire et consommer de l'énergie renouvelable, locale et diversifiée concrétise ce souhait.... « Les documents d'urbanisme pourront définir des emplacements réservés pour l'accueil d'équipements mutualisés de production d'énergie, et notamment mobiliser des zones de type friches industrielles pour la production d'énergie renouvelable. Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement de centrales photovoltaïques au sol.

Le dossier de présentation du projet de modification du PLU d'Erbrée conclut : « Ainsi, **la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune** a bien pour objectif d'intégrer les orientations du SCOT du Pays de Vitré via la délimitation des zones propices pour la production d'énergies renouvelables définie à l'échelle communale ».

- **Le PADD du PLU**

Le dossier de présentation du projet de modification simplifiée du PLU, après avoir présenté les orientations déclinées dans le PADD du PLU, conclut : « Le projet de modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD ».

- **Le PCAET**

Une des orientations du Plan Climat Energie Territorial (PCAET) de Vitré Communauté prévoit : « une production énergétique d'origine renouvelable permettant un approvisionnement sécurisé en électricité, en chaleur, et en biogaz pour les ménages, les entreprises, et les collectivités du territoire ».

A noter qu'il est précisé dans le PCAET que :

-«le développement du photovoltaïque ne doit pas se faire au détriment des surfaces agricoles et naturelles. Cette filière répond à des effets d'opportunité et sur une valorisation de

surface « perdue » pour d'autres usages : par exemple sols pollués, friches industrielles, décharge ou carrière ».

-«Cependant, le photovoltaïque est une technologie qui nécessite peu de fondation et dont le démantèlement est envisageable et aisé ».

- **Le SDAGE Loire-Bretagne**

De manière générale, Le projet de modification ne concerne pas directement de cours d'eau. De manière générale, il ne prévoit pas de remettre en cause la quantité ou la qualité des eaux de surface ou sous-terraines.

A noter les zones humides présentes au nord du périmètre, qui sera préservée ; le dossier fait état également de zones humides probables au sud du périmètre, pour lesquelles une expertise sera réalisée permettant la mise en œuvre d'un évitement complet si nécessaire.

- **Le Sage Vilaine**

Aucun élément du projet actuel ne remet en cause la quantité ou la qualité des eaux de surface ou sous-terraines : les zones humides seront préservées, le périmètre n'est pas concerné par un cours d'eau, absence de risque de pollution en aval, pas d'utilisation des pesticides pour l'entretien du site, pas de rejets d'eaux usées, pas d'augmentation notable des consommations d'eau potable.

- **Le Plan de gestion du Risque Inondation du Bassin Loire-Bretagne 2022-2027**

Le secteur du projet n'est pas directement concerné par un périmètre de PPRi, TRI ou AZI. Il n'est pas situé en amont immédiat d'un secteur identifié à un PPRi, TRI, ou AZI. Le projet ne modifiera pas les écoulements des eaux de ruissellement : l'eau tombant sur le panneau s'écoulera sur le sol situé juste en dessous, comme actuellement.

- **Le SRCE :**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne (ou SRCE) a été adopté le 2 novembre 2015. Il a été intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (ou SRADDET) en 2024. Une modification du SRCE a été effectuée en 2024 (mise à jour de la carte des réservoirs régionaux de biodiversité).

Selon le SRCE, le territoire d'Erbrée s'inscrit au sein du grand ensemble « Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillac », et présente un « niveau de connexion des milieux naturels faible », l'objectif étant de « restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

L'étang de la Valière, et celui de Paintourteau sont identifiés comme « réservoir régional de biodiversité », où l'objectif est de « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

Le territoire communal est également concerné par un « corridor linéaire associé à une faible connexion des milieux naturels » et reliant la forêt de Chevré à celle du Pertre en suivant plus ou moins la vallée de la Valière. L'objectif qui y est assigné est de « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

Le dossier de présentation de la modification du PLU conclut : « Eloigné de ces éléments régionaux, le site de projet concerné par la modification du PLU n'est pas directement concerné par le SRCE ».

Appréciation du commissaire enquêteur

La conformité aux prescriptions du SCoT et du PCAET suppose une non-concurrence du projet avec l'usage agricole du sol. Je retiens que cette condition suppose que le projet soit un projet agrivoltaïque, ce qui est le cas, comme il est rappelé dans l'avis de la MR Ae relatif au projet photovoltaïque proprement dit : « L'installation photovoltaïque a vocation à accompagner la transition de l'exploitation agricole d'un élevage bovin laitier de 55 vaches vers un élevage bovin allaitant de 200 têtes, sur un parcellaire inchangé de 70,6 ha, la société opératrice du parc finançant une partie des infrastructures agricoles et assurant un complément de revenu » .

8-Analyse thématique-Pertinence des dispositions de la modification simplifiée du PLU d'Erbrée et enjeux environnementaux-Appréciation du commissaire enquêteur

8.1- Au regard de l'actualisation de l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination :

La Commune d'Erbrée présente un patrimoine bâti ancien assez important, dont bon nombre d'éléments n'ont plus d'usage par rapport à leur destination d'origine, ce qui motive sans doute leurs propriétaires à solliciter pour eux un changement de destination.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette évolution de l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination apparaît logique dans la mesure où elle est le reflet des réflexions des différents propriétaires des bâtiments en question, réflexions qui évoluent en fonction du temps qui passe. A cet égard, il n'est pas inutile de rappeler que le PLU d'Erbrée a été approuvé en 2020, soit il y a maintenant près de 6 ans, et sans doute étudié pendant plusieurs années avant 2020.

Ces changements de destination de bâtiments anciens se traduiront par leur restauration, favorable à la pérennité du patrimoine local, et à l'animation de la vie locale, la plupart de ces bâtiments s'inscrivant dans des noyaux d'habitat dispersé dans l'espace rural.

8.2-Au regard de la suppression de l'emplacement réservé n°05, et de l'actualisation de la carte des infrastructures de transports terrestres

La suppression de l'emplacement réservé n°5 consiste en une mise à jour du PLU, motivée par l'abandon d'un projet dont la réalisation avait été envisagée lors de la mise au point du PLU.

Il en est de même pour l'actualisation de la carte des infrastructures de transports terrestres : il s'agit d'une mise à jour du PLU 6 ans après son approbation, motivée par une révision du classement sonore de ces dernières par les Services de l'Etat

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces mises à jour du PLU permettent à ce document de planification de l'usage des sols de jouer pleinement son rôle d'information de la population.

8.3-Au regard de la modification sur le Secteur Le Bois de la Lande

8.3.1-Justification du choix du site

- **Sa localisation ; recherche de sites alternatifs**

Avant de développer un projet photovoltaïque sur des terres agricoles, il s'agit de s'assurer qu'aucun site de moindre impact n'est identifiable à proximité. Les sites permettant d'accueillir des centrales photovoltaïques au sol sont ceux dédiés à la collecte et stockage des déchets non dangereux, l'exploitation de gravières et de sablière, ou encore les plateformes de concassage, criblage, ...

Dans le cas présent, il a été recherché dans un rayon de 10 km autour du site pressenti, et sur Vitré Communauté, le gisement de sites potentiels à partir de la base de données Cartofriches ; ce sont 35 sites qui ont été ainsi identifiés. Seuls quelques-uns d'entre eux permettent d'accueillir des centrales photovoltaïques au sol : ont été identifiées 2 décharges sur ce périmètre et 2 carrières. Les deux carrières sont encore en phase d'exploitation.

Une décharge se trouve sur un terrain de 4 ha positionné entre un bosquet et la Vilaine constituant un potentiel corridor écologique pour la faune. Elle est à 4 km du poste source le plus proche mais celui-ci n'a pas de capacité d'accueil. La seconde est une décharge sauvage de moins de 1 ha dans un environnement bocager resserré peu propice à ce genre d'installation. Elle est éloignée des postes sources.

Le dossier, dans ce contexte, présente ainsi les avantages du site du secteur du Bois des Landes pour l'installation d'une centrale photovoltaïque :

- le terrain est isolé et éloigné du bourg d'Erbrée.

-il n'y a pas de zonages environnementaux connus sur place. On y retrouve toutefois quelques haies ou bosquets.

-d'un point de vue agricole, le projet sur site permettrait de pérenniser le changement d'activité d'exploitation pour les 10 prochaines années et faciliter sa reprise.

-la surface importante offre la possibilité d'imaginer un projet agricole significatif sous les panneaux photovoltaïques, avec un taux de couverture et des installations adaptés, sans pour autant rencontrer de problématiques pour raccorder le projet décentralisé au réseau électrique.

Et il conclut ainsi : « Le secteur retenu pour la commune d'Erbrée pour la réalisation de projets photovoltaïques, par nature, est un secteur où la faisabilité est la plus probable et où les impacts sur l'environnement et la biodiversité sont minimisés. Par ailleurs, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été définis afin de prendre en considération les enjeux liés aux secteurs de projet ».

- **Les scénarios alternatifs envisagés**

Le dossier met d'emblée en exergue :

« Vitré communauté comptabilise 79 Zones d'Activités Economiques (ZAE) sur 29 communes du territoire. Ces zones accueillent notamment des industries importantes dont le nombre d'emplois est tout aussi importants. En conséquence, les surfaces bâties ainsi que celles dédiées au stationnement représentent un potentiel important qui doit être valorisé afin de répondre aux objectifs de production d'ENR à l'échelle nationale. Le développement des ENR à l'intérieur de ces parcs d'activités constituent donc des scénarios alternatifs au projet ».

Deux scénarios alternatifs sont présentés ;

-scénario alternatif 1 : les panneaux photovoltaïques sur ombrières

L'obligation découlant de l'Article 40 de la loi APER à savoir l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur au moins 50 % de la surface des parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m² est rappelée, et son application sur le territoire de Vitré Communauté est précisée au travers de 4 études de cas :

- entreprise Idemia : 2 212 m² de panneaux sur ombrières soit 69 % de la surface du parc de stationnement,
- entreprise Thales : le parc de stationnement (environ 11 400 m²) n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques sur ombrières,
- les aires de covoiturage du territoire de Vitré Communauté au nombre de 36, certaines d'entre elles étant équipé d'ombrières avec panneaux photovoltaïques dont Etreilles et Torcé ;
- aire de covoiturage Erbrée-Mondevert : non équipée.

-scénario alternatif 2 : les panneaux photovoltaïques sur toiture

Concernant l'obligation de la loi APER rend obligatoire la production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures pour certains nouveaux bâtiments ou parties de bâtiments, les critères en sont rappelés : la surface minimale couverte par ces systèmes doit être au moins égale à 30 % de la proportion de la toiture construite ou rénovée, ce pourcentage devant être d'au moins 40 % à compter du 1er juillet 2026, et 50 % à compter du 1er juillet 2027.

Le dossier conclut : « Dans ce cadre, les zones d'activités économiques (ZAE) de Vitré Communauté, en nombre, semblent être des opportunités pour le déploiement des ENR. Une étude est nécessaire quant à la mobilisation des toitures des bâtiments existants dans les zones d'activités économiques de Vitré Communauté ».

Appréciation du commissaire enquêteur

La remarque de la MRAe concernant l'insuffisance de la justification du choix du site doit être rappelée:

« **Concernant les scénarios alternatifs**, le dossier évoque un potentiel de développement au sein des 79 zones d'activités économiques (ZAE) existantes sur Vitré Communauté. Pour le photovoltaïque sur ombrières, il fournit seulement quelques exemples de parcs de stationnement d'entreprises ou d'aires de covoiturage ayant ou non eu recours à l'installation de panneaux photovoltaïques. Pour le photovoltaïque sur toitures, le dossier se limite à rappeler le cadre réglementaire et à indiquer qu'« une étude est nécessaire quant à la mobilisation des bâtiments existants dans les zones d'activités économiques de Vitré Communauté ». **En l'état, le dossier ne présente aucune estimation concrète du potentiel de développement du photovoltaïque au sein des ZAE à l'échelle de l'intercommunalité** ».

J'estime que cette remarque de la MRAe est paradoxale dans la mesure où cette justification et ces scénarios alternatifs auraient dû à mon sens intervenir lors de la définition des Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) et donc avant la prise de l'arrêté préfectoral actant ces ZAENR.

D'autre part, il convient de rappeler :

-que le Scot du Pays de Vitré prescrit : « Les documents d'urbanisme pourront définir des emplacements réservés pour l'accueil d'équipements mutualisés de production d'énergie, et notamment mobiliser des zones de type friches industrielles pour la production d'énergie renouvelable. Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement de centrales photovoltaïques au sol... ».

-et que le PCAET recommande : « le développement du photovoltaïque ne doit pas se faire au détriment des surfaces agricoles et naturelles. Cette filière répond à des effets d'opportunité et sur une valorisation de surface « perdue » pour d'autres usages : par exemple sols pollués, friches industrielles, décharge ou carrière ».

Dans le cas présent, le projet de parc agrivoltaïque a été conçu en concertation avec l'exploitant agricole et s'inscrit dans une démarche d'adaptation et d'évolution de l'activité de l'exploitant, illustrant de fait la non-concurrence du projet avec l'usage agricole des sols.

8.3.2-Pertinence de la variante retenue pour le parc agrivoltaïque

La mise au point du projet de parc agrivoltaïque à Erbrée a fait l'objet de variantes évolutives successives, intégrant au fur et à mesure les enjeux environnementaux.

-Variante n°1 : La première implantation envisagée se fait sur la quasi-totalité des parcelles prises à bail.

	Site clôturé avec des tournières de 10 m minimum. Au Nord, sur les parcelles en pente, ce sont des structures fixes qui sont envisagées en 2V28, c'est-à-dire deux rangées de 28 panneaux, ici de 470 Wc. Sur les 4 parcelles du Sud, quasi-planes, il est alors choisi d'utiliser des structures en « tracker » de 28 modules de 670 Wc. La puissance est alors de 22,5 MWc.
	Les zones humides sont localisées sur le plan et sont donc évitées. La topographie est mieux connue, ce qui permet d'éviter les pentes trop importantes et de n'utiliser que des structures « tracker » uniquement. L'espacement entre les tables est tel qu'il permet un taux d'occupation de 40%, correspondant à un inter-rang de 6 m. Il est alors dénombré 808 tables, soit une puissance de 13,0 MWc

-Variante n°3 :



Les remarques de l'exploitant, du propriétaire et du SDIS 35 sont prises en compte : intégration des pistes, réserve incendie, locaux techniques, accès, haies.

Pour des raisons de perception et paysage, la parcelle Nord est évitée. Les tables sont alors relocalisées sur les deux parcelles à l'Ouest. Pour tenir compte de l'outillage de l'exploitant, l'espace inter-rang est porté à 7,50 m et les tournières à au moins 15 m.

De plus, des tables de 14 panneaux sont installées pour les plus petits espaces. Sur les deux plus grandes parcelles, les rangées sont scindées afin d'éviter un effet de masse important et faciliter la circulation des personnes et des bovins.

D'autre part, 8 portails donnent accès aux parcelles, lesquelles peuvent être parcourues par des pistes de 3 m de large. Des aires de retournement prennent place aux voies sans issues et au niveau des locaux techniques.

Un poste de transformation se trouve au centre de la parcelle Sud-Est et un au Sud de la parcelle Nord-Est. Enfin le poste de livraison est positionné dans la parcelle à l'Ouest. La citerne incendie prend place au centre des parcelles au droit de l'ancienne fosse à lisier.

Enfin, pour protéger le site de co-visibilités élevées, des haies sont positionnées le long des routes. La puissance installée est alors de 12,0 MWc.

-Variante n°4 :



Les pistes sont repensées afin de diminuer les pertes de surfaces agricoles dans le projet. Tout élément du site reste cependant à moins de 200 m de pistes carrossables. Les accès sont ajustés pour les besoins agricoles. Des unités de stockage sont également ajoutées à proximité du poste de livraison.

Le site accueillera le pâturage tournant dynamique bovins. Le cheptel sera constitué d'environ 200 bêtes qui pourront brouter sur 52 ha de prairies dont les 26 ha du site. Les abreuvoirs seront installés dans ce cadre-là.

Des haies sont ajoutées à plusieurs endroits en périphérie de projet pour masquer les tables. **La puissance installée est finalement de 12,3 MWc.**

Appréciation du commissaire enquêteur

Je retiens la démarche « pas à pas » qui se traduit par une optimisation du projet au regard des incidences sur les zones humides (elles sont évitées), le paysage (des plantations de haies sont prévues pour masquer les tables) et l'artificialisation des terres (les pertes de surface agricole

sont minimisées par un ajustement des pistes). A noter également le souci de rendre opérationnel et adapté le parcellaire pour la pratique du pâturage.

Je note enfin que le périmètre du projet, envisagé dans un premier temps sur 37 ha, est ainsi réduit à 26 ha par l'exclusion des parcelles situées au nord de l'exploitation et la préservation des zones humides, lesquelles ont été expressément étudiées et identifiées dans le périmètre.

8.3.3-au regard des enjeux environnementaux

En accord avec la MRAe, j'estime que les enjeux environnementaux à retenir dans le cas de cette modification simplifiée du PLU d'Erbrée sont la préservation de la biodiversité et de ses habitats, la prise en compte des continuités écologiques, et l'intégration paysagère et la préservation du cadre de vie.

- **La préservation de la biodiversité**

-Les habitats – la trame verte



Les haies, boisements et alignements d'arbres repérés sur les parcelles pressenties pour le projet, outre des habitats réservoirs de biodiversité dans un paysage agricole par nature simplifiée, constituent les éléments fixes du paysage déterminants pour le maintien d'une certaine diversité des habitats, et la fonctionnalité de la trame verte et des continuités écologiques. Quelques haies sont inscrites au PLU et protégées par ce dernier au titre de la loi paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme).

Le projet d'agrivoltaïsme ne prévoit pas de suppression des structures ligneuses (haies et boisements) ; en revanche le projet de modification du PLU ne prévoit pas de mesures supplémentaires pour ces structures au niveau du règlement graphique et littéral.

MANA Energies, dans son mémoire d'observation, s'exprime favorablement quant à l'inscription de ces structures dans le PLU afin de les préserver réglementairement.

-les zones humides



Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2024, sur les terrains pressentis par le projet.

Ce sont 2,09 ha de zones humides qui ont été identifiées (cf carte ci-contre).

Le projet d'agrivoltaïsme évite les zones humides identifiées, leur pérennité physique étant ainsi assurée, le projet de modification de PLU ne prévoyant pas en revanche de mesures particulières.

MANA Energies, dans son mémoire d'observation, exprime son accord avec l'inscription de ces zones humides dans le PLU afin de les préserver réglementairement.

- **L'intégration paysagère et la préservation du cadre de vie**

Le secteur du Bois de la Lande s'inscrit dans un paysage collinaire entre la vallée de la Valière (au Nord) et le ruisseau du Moulin du Bois (au Sud), avec une topographie peu marquée, la résultante étant un paysage relativement ouvert, ponctué de quelques haies, boisements et hameaux limitant certaines vues.

Expression du public :

Monsieur et Madame Alain CORNEE, qui habitent le lieu-dit Brard au sud immédiat du site pressenti pour le projet d'agrivoltaïsme, ont demandé, par un courrier adressé au commissaire enquêteur, « que le projet soit bien encerclé par une haie bocagère au feuillage persistant entre notre propriété et le projet ».

Cette demande devra être prise en compte dans la réalisation du projet. A ce stade, on peut rappeler que le porteur du projet a prévu de planter des haies en bordure des routes jouxtant les parcelles où seront implantées des trackers photovoltaïques, dispositif retenu et présenté lors de la définition de la variante 3 (cf ci-avant) et conservé ensuite.

Du point de vue de la prise en compte du paysage, et de l'intégration paysagère du projet, outre ces plantations en bordure des routes, la parcelle Nord, initialement prévue pour faire partie du projet, a été abandonnée ou plutôt « évitée » (Cf variante 3 ci-avant) « pour des raisons de perception et paysage ». Il s'agit en effet d'un secteur à la topographie plus marquée, « plus exposé » en termes de perception.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je retiens :

- l'absence d'impact du projet sur les structures ligneuses (haies et boisements) fixes du paysage, préservant ainsi leurs fonctionnalités en termes d'habitats et de continuités écologiques ;
- l'évitement des parcelles les plus exposées en termes de perception dans un souci d'intégration paysagère et de respect du cadre de vie ;
- la décision du porteur de projet de planter en bordure des routes adjacentes aux parcelles du projet photovoltaïque afin de masquer leur perception à terme pour les riverains ;
- l'évitement par le projet des zones humides identifiées sur le secteur,
- l'attitude favorable du porteur de projet quant à l'inscription au règlement graphique du PLU des zones humides identifiées, des haies et des boisements non encore protégées.

9-Conclusions et avis du commissaire enquêteur

En conclusion, après avoir constaté que :

- le public a été régulièrement invité à consulter le dossier de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbrée, et à formuler ses observations,
- la publicité réglementaire de cette enquête par voie de presse a été effectuée conformément aux prescriptions réglementaires,
- l'affichage de l'avis d'enquête informant le public de cette enquête de ses modalités a été effectué conformément à la réglementation,
- l'enquête et les permanences se sont déroulées normalement,

Après avoir examiné et analysé les avis émis par les personnes publiques, ainsi que les observations du public et les réponses du pétitionnaire, et après avoir donné mon avis personnel sur les divers aspects du projet présenté,

Je donne ci-après mon avis motivé :

Concernant l'actualisation de l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination :

- la Commune d'Erbrée présente un patrimoine bâti ancien assez important, dont bon nombre d'éléments n'ont plus d'usage par rapport à leur destination d'origine, ce qui motive sans doute leurs propriétaires à solliciter pour eux un changement de destination ;

- le PLU d'Erbrée ayant été approuvé en 2020, soit il y a maintenant près de 6 ans, cette évolution de l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination apparaît logique : elle est le reflet des réflexions des différents propriétaires des bâtiments en question ;

-ces changements de destination de bâtiments anciens se traduiront par leur restauration, favorable à l'animation de la vie locale, la plupart de ces bâtiments s'inscrivant dans des noyaux d'habitat dispersé dans l'espace rural.

Pour ces raisons, j'émet un avis favorable à l'intégration de 6 bâtiments (situés dans les secteurs de Les Bretonnières, La Hurlais, La Haute Haie) dans l'Atlas des bâtiments pouvant changer de destination, Atlas du PLU d'Erbrée.

Concernant la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme d'Erbrée relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

-depuis l'approbation du PLU en 2020, la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été actualisée par les services de la Préfecture ;

-il convient donc dans un souci d'information des habitants d'Erbrée (et des futurs habitants) de mettre à jour et d'actualiser le règlement graphique du PLU, afin que ce document de planification de l'usage des sols puisse jouer pleinement son rôle d'information de la population ;

Pour ces raisons, j'émet un avis favorable à la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbrée, relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur une emprise foncière de 5769 m² au profit de la commune :

-le projet d'aménagement de voirie au profit du département, prévu au niveau de l'emplacement réservé n°05, n'est plus d'actualité, motivant la suppression de ce dernier et la modification du règlement graphique.

-cette mises à jour du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme d'Erbrée permet à ce document de planification de l'usage des sols de jouer pleinement son rôle d'information de la population.

Pour ces raisons, j'émet un avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°5 figurant au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbrée, et la modification de ce dernier en découlant.

Concernant la modification des termes du PLU dans le secteur du Bois de la Lande (intégration des ZAENR au sein de la commune)

-l'unanimité des avis des PPA doit être soulignée, quant au caractère inapproprié du STECAL, du fait même de sa surface (37,5 ha) laquelle ne répond pas aux critères du Code de l'Urbanisme concernant sa définition (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) ;

-il ressort de l'analyse du dossier le caractère inapproprié de la ZAENR validée au regard du projet d'agrivoltaïsme sur le secteur du Bois de la Lande, ce projet d'agrivoltaïsme me paraissant néanmoins en accord avec la problématique de l'Accélération de la mise en oeuvre des Energies Renouvelables ;

-les réflexions de MANA Energies rejoignent peu ou prou les observations des PPA, ainsi que les recommandations de la MRAe concernant la préservation des zones humides et des haies et boisements, à savoir leur inscription dans le PLU ;

-en réponse au caractère inapproprié du STECAL prévu initialement, la Communauté de communes a émis le souhait de conserver, dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire, le zonage initial sur le secteur du Bois de La Lande (zonage Agricole ou Naturelle), et de ne pas prévoir de sous-zonage Aer ;

-s'agissant d'un projet d'agrivoltaïsme, l'article L.111-27 du code de l'urbanisme stipule : « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (...), la Communauté de communes estime que la modification du PLU peut donc se limiter à une simple modification du règlement littéral, à savoir la suppression, dans le règlement littéral des zones A et N, des mentions limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures ;

-concernant les zones N, conditionner (comme le souhaite Vitré Communauté dans son mémoire en réponse) l'installation de trackers photovoltaïques de puissance supérieure à 3 kW et de hauteur supérieure à 1,80 m à une déclaration préalable de travaux ou à permis de construire ne constitue pas un obstacle au développement de l'agrivoltaïsme, un permis de construire étant le plus souvent la règle ;

-le projet motivant l'évolution des termes du PLU étant un projet agrivoltaïque n'entraînant pas de concurrence avec l'usage agricole des sols, la modification des termes du PLU envisagée est compatible avec le SCoT et le PCAET ;

-la mise au point du projet, selon une démarche « pas à pas » permet une prise en compte des enjeux environnementaux : évitement des zones humides, intégration paysagère du projet (évitement des zones les plus exposées aux perceptions et plantations de haies en bordure des routes pour masquer les tables), limitation de l'artificialisation des sols (ajustement des pistes), réduction du périmètre passant de 37ha à 26 ha (exclusion des parcelles au nord et préservation des zones humides) ;

Pour ces raisons, j'é mets un avis favorable à la modification des termes du PLU dans le secteur du Bois de la Lande sous les réserves suivantes :

- que le zonage initial A et N soit maintenu, et que la modification se limite à la suppression, dans le règlement littéral de la zone A et de la zone N, de la mention actuelle « limitant les installations photovoltaïques aux seules toitures » ;

-qu'elle prévoit en zone N la possibilité d'installer des trackers photovoltaïques d'une puissance inférieure à 3 kW et d'une hauteur inférieure à 1m80 (dispensées de formalités administratives), et qu'au-delà de ces critères le dispositif devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire ;

Je recommande en outre l'inscription, au règlement graphique du PLU d'Erbrée, des haies et boisements du secteur et des zones humides identifiées dans le cadre de la mise au point du projet d'agrivoltaïsme,

Fait à Rennes, le 5 juin 2026



Bernard PRAT, Commissaire enquêteur

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU 17 SEPTEMBRE 2026

Secrétaire de séance : Madame LEMERCIER Alexandra

Nombre de conseillers en exercice : 75 Présents : 62 Votants (dont 3 pouvoirs) : 65	L'an deux mille vingt six, le dix sept septembre le Conseil d'agglomération étant réuni à VITRÉ après convocation légale, Date de convocation : le 11/09/2026
---	--

Etaient présents :

Françoise GESLAND - ARGENTRE DU PLESSIS, Pierrick GENDRY - ARGENTRE DU PLESSIS, Martine VERE - ARGENTRE DU PLESSIS, Joël FRIN - ARGENTRE DU PLESSIS, Eric GLINCHE - BAIS, Stéphane DOUABIN - BALAZE, Pascale CARTRON - BREAL SOUS VITRE, Joseph NEVEU - BRIELLES, Fabienne BELLOIR - CHAMPEAUX, Teddy REGNIER - CHATEAUBOURG, Aude de LA VERGNE - CHATEAUBOURG, Hubert DESBLES - CHATEAUBOURG, Christelle AVERLAND-SCHMITT - CHATEAUBOURG, Jean-Luc DUVEL - CHATILLON EN VENDELAIS, André BOUTHEMY - CORNILLE, Jean-Marc MAILLARD - DOMAGNE, Magali BUDOR - DOMAGNE, Alexandre BODIN - DOMALAIN, Patricia MARSOLLIER - DROUGES, Michel ERRARD - ERBREE, Marie-Christine MORICE - ETRELLES, Roland LE DROFF - GENNES SUR SEICHE, Joël TRAVERS - LA CHAPELLE ERBREE, Antoine GEFFRAY - LA GUERCHE DE BRETAGNE, Katia BONNANT - LA GUERCHE DE BRETAGNE, Olivier DESPREZ - LA GUERCHE DE BRETAGNE, Ludovic LE SQUER - LA SELLE GUERCHaise, Serge BERGER - LANDAVRAN, Aurélien THEBERT - LE PERTRE, Christelle HALLET - MARPIRE, Jean-Luc DELAUNAY - MECE, Jean-Yves LEBLANC - MONDEVERT, Thierry MONGODIN - MONTAUTOUR, Marie-Louise BERHAULT - MONTREUIL DES LANDES, Patrick GUEGUIN - MONTREUIL SOUS PEROUSE, Sophie HUNAUT - MOUSSE, Cédric FOLIARD - MOUTIERS, Frédéric MARTIN - POCE LES BOIS, Jean-Claude DENOVAULT - PRINCÉ, Karine MOREL - RANNEE, Christophe FESSELIER - ST AUBIN DES LANDES, Pascal POIRIER - ST CHRISTOPHE DES BOIS, Vincent SINOQUET - ST DIDIER, Myriam ALEXANDRE - ST GERMAIN DU PINEL, Elisabeth BRUN - ST M'HERVE, Michel SAUVAGE - TAILLIS, Yannick FOUET - TORCE, Bruno DELVA - VAL D'IZE, Aurélie BOUVET ADAM - VAL D'IZE, Samuel URIEN - VERGEAL, Pierre LEONARDI - VITRE, Paul LAPAUSE - VITRE, Lionel LE MIGNANT - VITRE, Alexandra LEMERCIER - VITRE, Fabien LAMIRE - VITRE, Freddy ANDRIEUX BIZEL - VITRE, Sophie MARQUANT - VITRE, Anne BRIDEL - VITRE, Philippe MAIGNAN - VITRE, Carine GERMOND - , Patrick PLANCHET - , Nadège LE FLOCH -

Ont donné pouvoir :

Eric QUIVIGER donne pouvoir à Vincent SINOQUET, Vanessa ALLAIN donne pouvoir à Alexandra LEMERCIER, Erwann ROUGIER donne pouvoir à Nadège LE FLOCH

Etaient absents :

Elisabeth CARRE, Nathalie CLOUET, Arnaud DUPUIS, Laurent FESSELIER, Joseph JEULAND, Anne-Marie MORLIER, Philippe JEULAND, Laurence DELAUNAY, Christine HEUDE, Pauline SEGRETAIN

DÉLIBÉRATION

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU 17 SEPTEMBRE 2026

- Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Erbrée

La Vice-présidente expose :

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153 21, R. 153 20 et suivants ;
Vu l'arrêté préfectoral du 24 mars 2026 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération de « Vitré communauté » ;
Vu la délibération du Conseil Municipal d'Erbrée en date du 23 janvier 2025 prescrivant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Erbrée ;
Vu la délibération n°2025_003 du Conseil d'Agglomération en date du 6 février 2025 approuvant le transfert de la compétence planification urbaine à Vitré Communauté ;
Vu la délibération du Conseil Municipal d'Erbrée en date du 25 juin 2025 arrêtant le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Erbrée ;
Vu la délibération n°2025_252 du Conseil d'Agglomération en date du 13 novembre 2025 approuvant la reprise, la poursuite et l'achèvement des procédures de modification et de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Erbrée par Vitré Communauté ;
Vu l'arrêté n°2026_002A du 12 mars 2026 prescrivant l'enquête publique pour la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbrée ;
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis à la communauté d'agglomération de Vitré Communauté le 5 juin 2026.
Vu l'avis des personnes publiques associées ;
Vu l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;
Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;

Considérant les actions de modification prescrites le 25 janvier 2025 :

- Définir les zones d'accélération des énergies renouvelables au Plan Local d'Urbanisme ;
- Mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme relatives aux évolutions du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- Intégrer des demandes de changement de destination de bâtiment en zone agricole et en zone naturelle ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°05 destiné à la réalisation d'un aménagement de voirie sur une emprise foncière de 5 769 m² au profit de la commune.

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient l'ensemble des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la modification simplifiée du PLU telle que présentée au conseil d'agglomération est prête à être approuvée ;

Considérant les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant les changements apportés au dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Il vous est proposé :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Vitré Communauté.

16 bis boulevard des rochers
35500 VITRÉ

- D'approuver la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Erbrée ;
- De notifier le Préfet de la présente délibération et de l'afficher en mairie d'Erbrée et au siège de la communauté d'agglomération durant un mois ;
- De publier le Plan Local d'Urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Il est procédé au vote :

Nombre de votants : 65

- Abstention : 0
- Ne prend pas part au vote : 0
- Nombre de voix pour : 65
- Contre : 0

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'agglomération, approuvent la délibération à l'unanimité des votants.

Le Président
Teddy REGNIER

La Secrétaire de séance,
Alexandra LEMERCIER