

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Prescription de la
modification de
droit commun n° 3
du PLUi-H

L'an deux mille vingt trois

Le 26 septembre , à 19 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à
TEILLAY, sous la présidence de M. MINIER.

N° 2023_8_17

. les conseillers communautaires

MM. JUGAN, GOHIER, LECLERC, BLOUIN, DANION, LESUR, CONNEAU, BOURASSEAU,
BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, GOUR, BERTIN, ÉON, MORICEAU, ROUX,
VACHEROT, RINFRAY, ALLAIN, ROGER, MACÉ, MELLET, GAUDICHON, MARTIN, AUBRY,
BRULLÉ, JARRET, LE GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE, SOLLIER.

. pouvoirs

M. BODIN	à	M. JUGAN
Mme LE GALL - LE BLEIZ	à	Mme GOHIER
Mme DRENIAUD	à	M. BRIZARD
M. BERTON	à	Mme MORICEAU
Mme RIFFAULT	à	M. GAUDICHON

formant la majorité des membres en exercice

DATE DE
CONVOCAION :
le 18/09/2023

NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS

En exercice

Présents

Votants

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 à L. 103-4 relatifs à la concertation,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 104-3, R. 104-2 et R. 104-12 relatifs à l'évaluation environnementale,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays des vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 12 mars 2020 et dont les modifications n° 1 et n° 2 et la révision allégée n° 1 ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire en date du 22 mars 2022,

CONSIDÉRANT que les évolutions réglementaires ; la prise de conscience des enjeux liées au climat, à l'eau ; l'émergence de nouveaux projets ou l'évolution des réflexions sur les communes, notamment dans le cadre de « Petites villes de Demain » ; les retours des services instructeurs sur l'application du règlement écrit ou encore certaines sollicitations de citoyens ; nécessitent d'apporter quelques corrections et évolutions au document,

CONSIDÉRANT que ces évolutions n'ont pas pour ces orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières publiques ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

CONSIDÉRANT en conséquence que ces évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision au sens de l'article L. 153-31 mais de la procédure de modification dite de droit commun et est soumise à enquête publique,

CONSIDÉRANT que dans le cadre de cette modification, il convient d'en définir ses objectifs, ainsi que les objectifs et modalités de la concertation conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-4 du Code de l'urbanisme,

Mme ALLAIN, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle les démarches et le travail engagés depuis le début de l'année avec les élus de la commission et les communes. Elle présente les raisons pour lesquelles une modification de droit commun du PLUI-H est rendue nécessaire et les objectifs suivants qui seront poursuivis :

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ajouter ou modifier plusieurs OAP.

Règlement graphique

Modifier ou supprimer des STECAL activités économiques (Ae),

Ajouter ou supprimer quelques interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourg,

Corriger les zonages aux abords des exploitations agricoles,

Modifier à la marge certaines zones urbaines,

Mettre à jour les données du bocage et les continuités écologiques à préserver ou à créer,

Ajouter, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés,

Ajouter plusieurs bâtiments repérés au titre des changements de destination potentiels en campagne,

Ajouter un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),

Corriger certaines erreurs matérielles.

Règlement écrit

Intégration de nouvelles dispositions en lien avec les enjeux environnementaux relatifs à la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique,

Mises à jour et ajout de définitions au sein du lexique,

Préciser, ajouter ou supprimer certains points dans les dispositions générales,

Revoir la structure du document pour en simplifier la lecture et la clarifier,

Privilégier l'inscription de certaines règles en dispositions générales,

Revoir les définitions et les tableaux (article 1) des destinations et sous-destinations suite aux modifications légales apportées par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023,

Revoir les règles liées aux clôtures, aux stationnements,

Revoir certaines règles et en ajouter de nouvelles afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à l'eau,

Ajouter des règles en matière de performance énergétique des bâtiments et de production d'énergie renouvelable,

Permettre en zones d'activités (Uea, Ueb, Uei) des constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et

gènèrent des besoins spécifiques en foncier, ce qui le rend incompatible avec une localisation en centralité ou en zone d'activités commerciales (Uec),
Revoir les règles relatives à la sous-destination « restauration »,
Corriger certaines erreurs matérielles,

Annexes

Ajouter à l'annexe relative au droit de préemption, le droit de préemption urbain renforcé mis en place sur les périmètres d'ORT de Bain de Bretagne et Grand-Fougeray,

Mettre à jour l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique pour intégrer les nouveaux périmètres de servitudes AC1 suite à la proposition de périmètres délimités des abords pour les monuments historiques sur les communes de Grand-Fougeray, La Couyère, Saint Sulpice des landes,

Mettre à jour l'annexe relative aux servitudes pour ajouter une servitude de restriction d'usages sur une parcelle polluée à la Noë-Blanche.

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, et en avoir délibéré,

le Conseil communautaire décide, à l'unanimité :

➤ **D'AUTORISER** le Président à prescrire, par le biais d'un arrêté, la **modification de droit commun n° 3** du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H).

➤ **DE FIXER** les objectifs poursuivis de la présente modification du PLUi-H comme suit : permettre les modifications présentées ci-avant.

➤ **DE FIXER** les objectifs de la concertation qui sont de permettre aux personnes du territoire de prendre connaissance du projet et d'adresser ses questions, remarques ou demandes en lien avec les objets de la présente modification. Les modalités de concertation sont les suivantes : affichage de la délibération en mairies et au siège de la Communauté de communes ; publication de la délibération ainsi que de l'ensemble des pièces relatives au dossier sur le site internet de la Communauté de communes ; création d'articles qui seront publiés via le site internet et les réseaux sociaux de la Communauté de communes, la presse locale.

Il est également rappelé qu'il est possible d'adresser ses questions, remarques ou demandes par courrier à l'attention du président de Bretagne porte de Loire communauté (2 allée de l'ille 35470 Bain de Bretagne) ou par mail à urbanisme@bretagneportede Loire.fr ou de prendre rendez-vous.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la modification du PLUi-H. À l'issue de cette concertation, Monsieur le Président de la Communauté de communes en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme. Le bilan de la concertation sera joint au dossier de l'enquête.

La présente délibération sera transmise aux personnes publiques associées telles que définies aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.153-20 et 21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et en mairies durant un mois. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

ID : 035-200070662-20230926-DELIB2023_8_17-DE