

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

**OBJET :**  
Réalisation d'une  
évaluation  
environnementale  
de la modification  
n° 3 du PLUIH

L'an deux mille vingt quatre

Le 21 mai, à 19 heures 00

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

N° 2024\_5\_3

. les conseillers communautaires

MM. BODIN, LE GALL - LE BLEIZ, JUGAN, GOHIER, BLOUIN, LESUR, CONNEAU, GENDROT, BOURASSEAU, DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, ÉON, BERTON, MORICEAU, ROUX, VACHEROT, RINFRAY, ALLAIN, PILARD, ROGER, MACÉ, MELLET, DAVID, GAUDICHON, AUBRY, BRULLÉ, LERMITE, LE GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE.

. pouvoirs

M. LECLERC	à	Mme GOHIER
Mme GOUR	à	M. MINIER
Mme BERTIN	à	M. EON
Mme ROLLAND	à	M. PILARD
M. MARTIN	à	Mme AUBRY
Mme SOLLIER	à	M. LASSALLE

formant la majorité des membres en exercice

DATE DE  
CONVOCATION :  
le 13/05/2024

NOMBRE DE  
DÉLÉGUÉS

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

En exercice 45

Présents 33

Votants 39

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme imposant la concertation à la procédure de modification de plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) 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,

Vu la délibération n° 2023\_8\_17, en date du 26 septembre 2023, prescrivant la modification n° 3 de droit commun du PLUiH, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu l'arrêté en date du 3 octobre 2023 prescrivant par le président de la Communauté de communes la modification n° 3 du PLUiH,

Vu l'avis conforme n° 2024ACB25 de la MRAe de Bretagne sur la modification n° 3 du PLUiH de Bretagne Porte de loire Communauté en date du 8 avril 2024,

**CONSIDERANT** que la modification n° 3 du PLUIH a été prescrite pour poursuivre les objectifs suivants :

### **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 génèrent 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.

**CONSIDERANT** que la Communauté de communes a décidé de réaliser une procédure d'examen au cas par cas introduite par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, jugeant ainsi que l'évolution du document d'urbanisme n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et par conséquent, ne nécessitait pas l'actualisation de l'évaluation environnementale initiale,

**CONSIDERANT** que le dossier d'examen au cas par cas a été transmis à l'autorité environnementale par voie dématérialisée le 9 février 2024,

**CONSIDERANT** que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Bretagne, a, dans son avis conforme en date du 8 avril 2024, jugé que la modification n°3 du PLUIH était soumise à évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

Les densités envisagées dans certaines OAP (de 12 à 15 logements/hectare minimum) ne permettent pas de s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, sachant que le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne vise une densité moyenne de 20 logement/ha,

L'avis n°2019-007106 de la MRAe rendu le 5 septembre 2019 sur l'élaboration du PLUIH, faisait déjà état du manque d'ambition du PLUIH en matière de maîtrise de l'étalement urbain, en particulier concernant la densité prévue dans les bourgs ruraux,

Certaines communes ont connu une croissance atone de leur population sur la période 2014-2020 (Bain-de-Bretagne, Chanteloup) voire étaient en décroissance démographique (Le Petit-Fougeray, Tresboeuf) et que, dès lors, la nécessité de développer des zones à vocation d'habitat en extension, engendrant la consommation non justifiée de terres agricoles cultivées n'est pas démontrée,

Les aménagements prévus sont de nature à favoriser l'étalement urbain sur des terres agricoles, engendrant une perte de capacité de stockage de carbone des sols pour laquelle aucune compensation équivalente n'est proposée,

D'une manière générale, il convient de limiter l'extension de l'urbanisation et de favoriser la densification en s'appuyant sur une analyse prospective fine de l'évolution démographique et des besoins effectifs en logements qu'elle engendre le cas échéant, et ce, dans un objectif de sobriété foncière,

La station de traitement des eaux usées de Bain-de-Bretagne, de type boues activées, d'une capacité nominale de 8 000 équivalents-habitants (EH) et dont la sollicitation maximale atteignait 8 565 EH en 2022, était déclarée non conforme en équipement en 2022,

L'urbanisation effective de nouveaux secteurs doit être conditionnée par l'autorité compétente à une mise à niveau du système d'assainissement des eaux usées afin de s'assurer de ne pas dégrader le milieu aquatique récepteur, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme

**CONSIDERANT** qu'il convient de soumettre le projet modifié à l'actualisation de l'évaluation environnementale pour pouvoir poursuivre la procédure,

**CONSIDERANT** que la concertation, dont les modalités ont été fixées par délibération en date du 26 septembre 2023, se poursuivra jusqu'à la réalisation et la publication de l'évaluation environnementale,

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, de :

- Réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLUIH pour les raisons évoquées ci-dessus.

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.

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Pour extrait conforme,

Le Président,  
Vincent MINIER

  
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE  
LE STERIAD - PA CHATEAU GAILLARD  
2 Allée de L'Ille  
35470 BAIN DE BRETAGNE