

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Approbation de la
modification n°3
du Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
tenant lieu de
Programme Local
de l'Habitat
(PLUi-H)

L'an deux mille vingt-cinq

Le 24 juin, à 19 heures 00

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

N° 2025-136

. les conseillers communautaires

MM. ALLAIN, AUBRY, BERTIN, BOURASSEAU, BRIZARD, BRULLE, CONNEAU, DREAN, EON, GAUDICHON, GENDROT, GOHIER, GOUR, HAMON, JARRET, JUGAN, LE GUEHENNEC, LECLERC, LOUAPRE, MARTIN, MELLET, MINIER, MORICEAU, PILARD, ROGER, ROLLAND, ROUX, ROUXEL, SOLLIER, VACHEROT.

. pouvoirs

M. Jean-Eric BERTON	à	Mme Marie-Françoise MORICEAU
M. Dominique BODIN	à	M. Rémy CONNEAU
M. Samuel DANION	à	M. Jean-Yves LECLERC
M. Thierry LASSALLE	à	Mme Jacqueline SOLLIER
Mme Maud LE GALL-LE BLEIZ	à	M. David JUGAN
Mme Virginie LESUR	à	Mme Myriam GOHIER
M. Christophe MACE	à	Mme Christine ROGER
Mme Charlotte MERAULT	à	Mme Laurence ROUX
M. Guy RINFRAY	à	Mme Catherine ALLAIN

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 16/06/2025

formant la majorité des membres en exercice

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

Mme SOLLIER a été désignée Secrétaire de séance.

En exercice

Présents

Votants

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;

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 ;

Vu la délibération n°2023_8_17 du 26 septembre 2023 autorisant le Président à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification de droit commun n°3 du PLUi-H définissant les objectifs de la modification et les modalités de la concertation ; étant rappelé que les objectifs définis sont :

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 incompatibles 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.

Vu l'arrêté du 3 octobre 2023 du Président de Bretagne porte de Loire Communauté prescrivant la modification n°3 du PLUi-H et définissant les modalités de concertation ;

Vu l'avis n°2024ACB25 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Bretagne du 8 avril 2024 portant soumission à évaluation environnementale ;

Vu la délibération n°2024_5_3 du 21 mai 2024 du Conseil communautaire portant prescription de l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLUi-H ;

Vu l'avis en date du 12 septembre 2024 de la MRAe de Bretagne sur le projet de modification n°3 du PLUiH de Bretagne porte de Loire Communauté ;

Vu la décision n°E24000022/35 de la conseillère déléguée pour le Président du tribunal administratif de Rennes en date du 26 août 2024 portant désignation de la commission d'enquête ;

Vu l'arrêté du Président de Bretagne porte de Loire Communauté du 7 octobre 2024 prescrivant et organisant une enquête publique unique du 4 novembre 2024 au 5 décembre 2024, portant conjointement sur la modification de droit commun n°3 du PLUi-H et sur le projet de création d'un périmètre délimité des abords aux monuments historiques sur les communes de Grand-Fougeray, La Couyère et Saint-Sulpice-des-Landes ;

Vu les avis émis par les communes et les personnes publiques associées, consultées au titre de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, les observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 novembre 2024 au 5 décembre 2024 ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable assorti d'une réserve et de huit recommandations de la commission d'enquête, en date du 4 janvier 2025, ainsi que le document exposant la manière dont ces éléments ont été pris en compte ;

Réserve de la commission d'enquête :

- Conformément à la réglementation et à l'avis du SAGE Vilaine, modifier le tracé des corrections appliquées à la zone N, objet de la modification, à proximité des 3 exploitations agricoles sur la Bosse de Bretagne, Saulnières et Tresbœuf afin de respecter la limite de 35 mètres par rapport aux cours d'eau.

A propos des OAP, la commission d'enquête recommande de :

- Préciser dans la notice explicative que les secteurs d'OAP dont la densité de construction est diminuée seront réexaminés dans le cadre de la révision, soit dans une perspective de révision de ces densités, soit dans une perspective de suppression de ces secteurs ;
- Dans le prolongement de la réponse de BPLC aux questions de la commission d'enquête, conditionner, dans le règlement écrit, la réalisation des deux nouvelles OAP de Bain-de-Bretagne à l'adaptation des capacités de traitement du réseau d'assainissement et de la station d'épuration de cette commune ;

A propos du règlement graphique, la commission d'enquête recommande de :

- Effectuer pour l'avenir et de préférence dans le cadre de la révision, un travail d'inventaire des zones humides et des zones habitées actuellement classées en zone N ;
- Tenir compte des demandes formulées par plusieurs habitants sur les changements de destination de certains immeubles en milieu rural, et pour l'avenir, être plus sélectif sur le choix des bâtiments pouvant changer de destination en évitant, notamment, ceux dont l'état est très dégradé, et en poursuivant le travail d'identification des bâtiments à caractère patrimonial ;

A propos du règlement écrit, la commission d'enquête recommande de :

- Intégrer au règlement écrit la nécessité de préserver une zone naturelle tampon de 35 mètres minimum préservée le long des cours d'eau et des zones humides ;
- Reprendre la rédaction des dispositions relatives au stationnement afin d'en clarifier la lecture ;
- Clarifier la présentation de l'objet 20 sur la possibilité de constructions et aménagements en zones d'activités pouvant occasionner des nuisances en présentant la portée et en précisant le fait générateur (projet d'installation d'une moto-école) ;
- Envisager pour l'avenir, de préciser les règles relatives aux dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Vu le projet de modification n°3 du PLUi-H et mis à disposition des membres du Conseil Communautaire ; tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu le tableau des modifications apportées au projet d'évolution du PLUi-H suite à l'enquête publique ;

Suite à l'avis favorable de la commission d'enquête, et au regard de la demande des communes de Grand-Fougeray, de Bain-de-Bretagne et de la Noë-Blanche, Madame la Vice-Présidente évoque la non poursuite des objets suivants :

- Supprimer la création de zones de droit de préemption urbain renforcé à Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray (objet 23) de la modification ;
- Supprimer l'instauration d'une servitude de type PM2 sur le site pollué d'une ancienne boucherie à La Noë-Blanche (second point de l'objet 24).

Après avoir présenté les modifications les plus importantes apportées au dossier, lesquelles sont listées dans l'annexe jointe à la présente délibération, Madame la Vice-Présidente propose d'approuver la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

Considérant que la réserve de la commission d'enquête a été levée du fait de la modification du périmètre des zones N situées à proximité des trois exploitations agricoles situées sur les territoires de la commune de Bosse-de-Bretagne, de Saulnières et de Tresboeuf ;

Considérant que les recommandations de la commission d'enquête ont été prises en compte ;

Considérant que les modifications apportées au projet depuis l'enquête publique, présentées dans le document annexé, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et procèdent de l'enquête ; elles concernent le rapport de présentation tome 2 et tome 3 « annexe n°1 liste des STECAL », les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, le règlement écrit, les documents graphiques, les annexes « liste des emplacements réservés » et « liste des changements de destination pour de l'habitation » et les annexes servitudes d'utilité publiques et droit de préemption urbain ;

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

- APPROUVE la modification de droit commun n°3 du PLUi-H ;
- DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux articles L. 5211-3 et L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales :
 1. D'un affichage pendant un mois au siège de Bretagne porte de Loire Communauté, et dans l'ensemble des communes membres de Bretagne porte de Loire Communauté ;
 2. D'un affichage sur le site internet de Bretagne porte de Loire Communauté ;
 3. D'une publication au recueil des actes administratifs de Bretagne porte de Loire Communauté ;
 4. D'une mention dans un journal agréé pour les annonces légales et diffusé dans le département ;
 5. D'une télétransmission sur @cte ;
 6. D'un téléversement sur le portail national de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER