



MODIFICATION N°4

Dossier d'enquête publique

PIECES ADMINISTRATIVES

ARRÊTÉ U001/2024 PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

AVIS CONFORME N°2024ACB75 DU 3 OCTOBRE 2024 DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DE BRETAGNE PRECISANT QUE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI EST SOUMISE A L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

DELIBERATION DEL_2024_212 DU 12 NOVEMBRE 2024 DECIDANT DE REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DEFINISSANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION

DELIBERATION DEL_2025_036 DU 11 MARS 2025 TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

DELIBERATION DEL_2025_150 DU 10 JUIN 2025 JUSTIFIANT LES OUVERTURES A L'URBANISATION

DECISION N° E25000077/35 DU CONSEILLERE DELEGUEE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES EN DATE DU 9 AVRIL 2025 PORTANT DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ARRÊTÉ U001/2025 PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)



Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

ARRÊTÉ U001/2024

**PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

Le Président de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5214-16 à L. 5214-22 ;

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

Vu la délibération DEL_2020_193 du 25 février 2020 approuvant l'élaboration du PLUi et les délibérations DEL_2021_015 du 23 février 2021, DEL_2021_219 du 12 octobre 2021 et DEL_2023_023 du 14 mars 2023 approuvant les modifications du PLUi ;

Vu les arrêtés U001/2020, U001/2022, U001/2023 portant mise à jour des annexes du PLUi ;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLUi pour les motifs suivants :

- Evolution de certaines dispositions du règlement littéral qui concerne l'ensemble des communes ;
- Evolution du règlement graphique comportant des modifications du zonage et des prescriptions (Andouillé-Neuville, Feins, Gahard, Guipel, Langouët, La Mézière, Melesse, Montreuil-le-Gast, Montreuil-sur-Ille, Mouazé, Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Symphorien, Sens-de-Bretagne, Vieux-Vy-sur-Couesnon et Vignoc...) ;
- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (Gahard, Guipel, Langouët, La Mézière, Melesse, Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Symphorien, Sens-de-Bretagne et Vignoc...) ;

- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation thématiques (OAP trame verte et bleue) ;
- Ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs de la communauté de communes.

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les 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 ;

CONSIDERANT que cette modification a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan,

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

CONSIDERANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du président ;

CONSIDERANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Une procédure de modification du Plan local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est engagée en application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 :

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) et aux maires des communes concernées par la modification.

ARTICLE 4 :

Conformément à l'article L.153-41, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLUi auquel sera joint, le cas échéant, les avis des PPA.

ARTICLE 5 :

Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de cette enquête publique.

ARTICLE 6 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

ARTICLE 7 :

En application de l'article L. 153-48 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à Montreuil-le-Gast, le 23/02/2024

Le Président



Claude Jaouen



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (35)**

n° : 2024-011756

Avis conforme rendu
en application du 2^{ème} alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégalement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2^{ème} alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 16 juin 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2024-011756 relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (35), reçue de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné le 9 août 2024 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 13 septembre 2024 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 3 octobre 2024 ;

Rappelant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n° 4 du PLUi de Val d'Ille-Aubigné Communauté qui vise à :

- ouvrir à l'urbanisation 15 ha, dont 12,9 ha dédiés à l'habitat, sur six communes et créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- modifier plusieurs OAP sur différentes communes ;
- supprimer des secteurs de constructibilité limitée et les remplacer par des OAP sur les communes de Gahard et Saint-Germain-sur-Ille ;
- créer une OAP thématique « trame verte et bleue » ;

- modifier plusieurs sous-zonages en zone U sur une superficie totale de 13,1 ha ;
- modifier le zonage 1AUA1 vers 1AUA2, et 1AUA4 sur 6,08 ha sur la zone d'aménagement commercial (ZACom) de la Mézière ;
- créer 667 m² de nouveaux emplacements réservés (ER), réduire la superficie de plusieurs ER (3 298 m²) et en supprimer d'autres (6 517 m²) ;
- intégrer de nouveaux éléments de paysage protégés ainsi qu'un nouvel espace boisé classé ;
- inscrire de nouveaux bâtiments à l'inventaire du bâti d'intérêt architectural ;
- créer et modifier des secteurs de diversité commerciale ;
- préciser plusieurs points du règlement écrit ;

Considérant les caractéristiques du territoire :

- communauté de communes rassemblant 38 519 habitants (Insee 2021) sur un territoire de 297 km², située au nord de la métropole rennaise, et dont le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 25 février 2020 ;
- couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Rennes, approuvé le 18 décembre 2007 et actuellement en cours de révision, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) vise notamment la limitation de la consommation des espaces agro-naturels ;
- concerné par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, dont l'état des lieux identifie les masses d'eaux du territoire en état écologique moyen et la masse d'eau « la Donac et ses affluents depuis sa source jusqu'à sa confluence avec le Linon », en état écologique médiocre, et dont le retour à un bon état écologique est attendu entre 2027 et 2039 ;
- couvert par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin du Couesnon et du bassin versant de la Vilaine dont les dispositions visent notamment à conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu récepteur et des infrastructures d'assainissement ;
- concerné par la présence de nombreuses sensibilités environnementales tel que les sites Natura 2000 (directive habitats) « étangs du canal d'Ille et Rance » et « complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I (508 ha) et de type II (43 ha), quatre espaces naturels sensibles (ENS) et plusieurs milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ;
- concerné par la présence de plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable ;

Considérant que la modification du PLUi implique l'ouverture à l'urbanisation de 15 ha de zone 2AU, dont 13,2 ha dont situés dans des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;

Considérant que ces ouvertures à l'urbanisation représentent plus d'1/10 000^e de la superficie du territoire intercommunal, ce qui est notable au sens de l'évaluation environnementale ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation prévue à Saint-Symphorien, au sein d'un secteur en extension urbaine de 2,2 ha, semble injustifiée au regard de l'évolution démographique de la commune, qui a connu une diminution de sa population de 1 %/an entre 2015 et 2021, et que ce secteur jouxte une zone récemment ouverte à l'urbanisation pour y construire 25 logements ;

Considérant que, bien que le dossier mentionne les estimations de consommation en eau potable pour chaque ouverture à l'urbanisation, l'auto-évaluation environnementale ne traite pas de leur impact à moyen terme sur la ressource en eau, qui plus est dans un territoire dépendant des interconnexions pour satisfaire ses besoins en eau potable, et ce dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource ;

Considérant que la station de traitement des eaux usées de Sens-de-Bretagne a atteint sa capacité maximale et ne semble pas en mesure de traiter les effluents supplémentaires liés à l'ouverture à l'urbanisation envisagée dans la commune, qui vise à accueillir près de 230 nouveaux habitants, et que le milieu récepteur est actuellement en état écologique moyen, notamment en raison de la pression significative exercée par les rejets d'eaux usées traitées.

Rend l'avis qui suit :

La modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (35) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 3 octobre 2024

Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec



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

Séance du 12 novembre 2024

Envoyé en préfecture le 19/11/2024
Reçu en préfecture le 19/11/2024
Publié le
ID : 035-243500667-20241119-DEL_2024_212-DE

Date de convocation : 06/11/2024	Nombre de conseillers	En exercice :	37
Date d'affichage : 06/11/2024		Présents :	24
		Votants :	33

L'an deux mille vingt quatre, le douze novembre, à 19 Heures 00, à la SENS DE BRETAGNE (salle des loisirs - rue de la Madeleine), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :

FOUGLE Alain, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, BERNABE Valérie, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, MESTRIES Gaëlle, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, RICHARD Jacques, MASSON Josette, HAMON Carole, LARIVIERE-GILLET Yannick, DESMIDT Yves, MOREL Gérard, SENTUC Véronique, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal

Absents :

VASNIER Pascal, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie, LEGENDRE Bertrand

Absents ayant donné pouvoir :

GELY-PERNOT Aurore donne procuration à LAVASTRE Isabelle
ALMERAS Loïc donne procuration à JOUCAN Isabelle
KECHID Marine donne procuration à GUERIN Patrice
DUBOIS Jean-Luc donne procuration à LARIVIERE-GILLET Yannick
DUMAS Patrice donne procuration à JAOUEN Claude
LOREE Michel donne procuration à MESTRIES Gaëlle
LECONTE Yannick donne procuration à MOREL Gérard
BOURNONVILLE Noël donne procuration à EON-MARCHIX Ginette
BLAISE Laurence donne procuration à HOUITTE Daniel

Secrétaire de séance : Madame SENTUC Véronique

N° DEL_2024_212

Objet

Urbanisme

PLUi - modification N°4 - Evaluation environnementale et concertation préalable

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

Le Président du Val d'Ille-Aubigné a lancé une nouvelle procédure de modification du PLUi par l'arrêté U001/2024 en date du 23 février 2024. Au regard des évolutions envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

Conformément à la Charte de gouvernance « Evolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au service du Projet de territoire du Val d'Ille – Aubigné », le contenu du dossier de modification a été finalisé par le comité de pilotage PLUi du 17 juillet 2024 et validé par le bureau communautaire du 19 juillet 2024.

La procédure de modification était soumise à l'examen au cas par cas afin d'établir si les modifications sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et nécessitent ainsi une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale a rendu son avis le 3 octobre 2024 :

La modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (35) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être **soumise à évaluation environnementale** par la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

Conformément à cet avis, le conseil communautaire doit acter de réaliser l'évaluation environnementale de la modification N°4 du PLUi.

Par conséquent, Monsieur le Président propose de lancer l'évaluation environnementale conformément au code de l'urbanisme.

En application de l'article L. 103-2°3 du Code de l'urbanisme, une concertation du public doit être organisée (une modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation). Cette concertation a pour objectif de tenir informée la population du projet et de recueillir les observations. Le conseil communautaire doit délibérer sur les modalités de cette concertation.

Monsieur le Président propose que les modalités de la concertation soient ainsi définies :

- Diffusion d'informations sur différents médias (site internet de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné et les réseaux sociaux de la communauté de communes) ;
- Mise en place d'un registre papier au siège de la communauté de communes destiné aux observations du public ;
- Mise en place d'un registre dématérialisé destiné aux observations du public ;
- Organisation de deux permanences au siège de la communauté de communes afin de recueillir les observations du public et de répondre aux éventuelles questions.

A l'issue de cette concertation du public, Monsieur le Président en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire afin qu'il en tire les conséquences et le valide.

Il vous est proposé de valider ces orientations pour la procédure de modification n°4 du PLUi.

Vu l'arrêté U001/2024 du 23 février 2024 prescrivant la modification N°4 du Plan local d'urbanisme Intercommunal ;

Vu l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n°2024-011756 du 3 octobre 2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme et ses articles L. 103-2°3, R. 153-20 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et ses articles L.122-1 et suivants,

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

DÉCIDE de réaliser l'évaluation environnementale de la modification N°4 du PLUi,

APPROUVE les modalités de la concertation du public conformément aux dispositions de l'Urbanisme suivantes :

- Diffusion d'informations sur différents médias (site internet de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, les réseaux sociaux de la communauté de communes, ...) ;
- Mise en place d'un registre papier au siège de la communauté de communes destiné aux observations du public ;
- Mise en place d'un registre dématérialisé destiné aux observations du public ;
- Organisation de deux permanences au siège de la communauté de communes afin de recueillir les observations du public et de répondre aux éventuelles questions.

AUTORISE Monsieur le Président à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

PRÉCISE que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

*Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 19/11/2024*

**Le/la secrétaire de séance,
Madame SENTUC Véronique**

Le 19/11/2024,
**Le Président,
Claude Jaouen**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 11 mars 2025

Envoyé en préfecture le 21/03/2025
Reçu en préfecture le 21/03/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250321-DEL_2025_036-DE

Date de convocation : 05/03/2025 Date d'affichage : 05/03/2025	Nombre de conseillers	En exercice :	37
		Présents :	23
		Votants :	33

L'an deux mille vingt cinq, le onze mars, à 19 Heures 00, à la La Mézière (salle Cassiopée - rue de Texue), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :

LAVASTRE Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie, DUMAS Patrice, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, COUMAILLEAU Pascal, RICHARD Jacques, LARIVIERE-GILLET Yannick, DESMIDT Yves, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, BLAISE Laurence

Absents :

FOUGLE Alain, LOREE Michel, LEGENDRE Bertrand, DEWASMES Pascal

Absents ayant donné pouvoir :

GELY-PERNOT Aurore donne procuration à COUMAILLEAU Pascal
 VASNIER Pascal donne procuration à JAOUEN Claude
 JOUCAN Isabelle donne procuration à ALMERAS Loïc
 BERNABE Valérie donne procuration à GORIAUX Pascal
 MACE Marie-Edith donne procuration à LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie
 MESTRIES Gaëlle donne procuration à HENRY Lionel
 BOUGEOT Frédéric donne procuration à LAVASTRE Isabelle
 MASSON Josette donne procuration à RICHARD Jacques
 HAMON Carole donne procuration à EON-MARCHIX Ginette
 MOREL Gérard donne procuration à SENTUC Véronique

Secrétaire de séance : Monsieur GUERIN Patrice

N° DEL_2025_036

Objet Urbanisme

PLUi - Modification n°4 - Bilan de la concertation préalable

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

Le Président du Val d'Ille-Aubigné a lancé une nouvelle procédure de modification du PLUi par l'arrêté U001/2024 en date du 23 février 2024. Au regard des évolutions envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

Conformément à la Charte de gouvernance « Evolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au service du Projet de territoire du Val d'Ille – Aubigné », le contenu du dossier de modification a été finalisé par le comité de pilotage PLUi du 17 juillet 2024 et validé par le bureau communautaire du 19 juillet 2024.

La procédure de modification était soumise à l'examen au cas par cas afin d'établir si les modifications sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et nécessitent ainsi une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale a rendu son avis le 3 octobre 2024 et a soumis la modification n°4 du PLUi à évaluation environnementale.

En application de l'article L. 103-2°3 du Code de l'urbanisme, **une modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation**. Cette concertation a pour objectif de tenir informée la population du projet et de recueillir les observations.

Par décision en date du 12 novembre 2024, le conseil communautaire a acté la réalisation de l'évaluation environnementale et a retenu les modalités de concertation suivantes :

- Diffusion d'informations sur différents médias (site internet de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné et les réseaux sociaux de la communauté de communes) ;
- Mise en place d'un registre papier au siège de la communauté de communes destiné aux observations du public ;
- Mise en place d'un registre dématérialisé destiné aux observations du public ;
- Organisation de deux permanences au siège de la communauté de communes afin de recueillir les observations du public et de répondre aux éventuelles questions.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable s'est tenue du 1^{er} décembre 2024 au 28 février 2025.

Diffusion d'informations sur différents médias

- Site internet - publication du 29 novembre 2024 : l'avis de concertation préalable et le lien vers le registre dématérialisé
- Page facebook - publication du 29 novembre 2024 : l'avis de concertation préalable et le lien vers le registre dématérialisé
- Page LinkedIn - publication du 29 novembre 2024 : l'avis de concertation préalable et le lien vers le registre dématérialisé
- Le magazine N°46 de la communauté de communes (janvier-février 2025) : une brève rappelant la concertation préalable

Mise en place d'un registre papier destiné aux observations du public

Le registre papier a été mis en place au siège de la communauté de communes à Montreuil le Gast du 1^{er} décembre 2024 au 28 février 2025.

Aucune observation n'a été consignée dans ce registre.

Mise en place d'un registre dématérialisé destiné aux observations du public

Le registre dématérialisé a été mis en place sur le site <http://www.registre-dematerialise.fr/5857/> du 1^{er} décembre 2024 au 28 février 2025.

Le site permettait de déposer les observations et de télécharger le dossier composé des pièces administratifs (arrêté et délibération) ainsi que du projet de modification.

Le site a comptabilisé 3091 visiteurs, 644 téléchargements et 105 contributions.

11 contributions ne sont pas liées au contenu de la modification N°4.

Une contribution concerne l'évolution de l'emplacement réservé dédié à la création d'une aire de covoiturage à la Mézière.

Les autres contributions concernent les secteurs de renouvellement urbain à Melesse. La majorité des contributions portent sur le secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation N°10 détaillée au Cahier communal de Melesse.

Les thématiques suivantes sont ressorties pour ce site : les principes de circulation, la modification du cadre de vie et la destruction du patrimoine végétal.

Organisation de 2 permanences

Deux permanences ont été organisées au siège de la communauté de communes à Montreuil le Gast afin de recueillir les observations du public et de répondre aux éventuelles questions.

Elles se sont déroulées :

- o Le 13 décembre 2024 de 9h00 à 14h00 au pôle communautaire à Montreuil-le-Gast : 1 appel téléphonique reçu
- o Le 17 janvier 2025 de 9h00 à 14h00 au pôle communautaire à Montreuil-le-Gast : 2 personnes reçues

Les questions posées lors des permanences ne concernent pas le contenu de la modification N°4.

Dans la continuité des démarches d'information du public sur la modification du PLUi, une enquête publique sera organisée fin d'été 2025.

Ce bilan de concertation sera versé au dossier d'enquête publique.

Il est proposé d'approuver le présent bilan de la concertation préalable et de poursuivre la procédure de modification n°4 du PLUi.

Vu le Code de l'urbanisme et son article L. 103-2,

Vu le Code de l'environnement et ses articles L.122-4 et suivants,

Vu l'arrêté U001/2024 du 23 février 2024 prescrivant la modification N°4 du Plan local d'urbanisme Intercommunal ;

Vu la délibération DEL_2024_212 du conseil communautaire en date du 12 novembre 2024,

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

APPROUVE le bilan de la concertation préalable du public réalisée conformément à l'article L. 103-2°1 b) du Code de l'urbanisme.

AUTORISE Monsieur le Président à verser ce bilan à l'enquête publique qui sera menée dans le cadre de la modification N°4 du PLUi.

*Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 21/03/2025*

**Le/la secrétaire de séance,
Monsieur GUERIN Patrice**

Le 21/03/2025,
**Le Président,
Claude Jaouen**



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

Séance du 10 juin 2025

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20250618-DEL_2025_150-DE

Date de convocation : 04/06/2025	Nombre de conseillers	En exercice :	37
Date d'affichage : 04/06/2025		Présents :	26
		Votants :	31

L'an deux mille vingt cinq, le dix juin, à 19 Heures 00, à la VIGNOC (salle polyvalente - rue des écoles), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :

GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, FOUGLE Alain, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, BERNABE Valérie, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie, DUMAS Patrice, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, MASSON Josette, LARIVIERE-GILLET Yannick, SENTUC Véronique, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel

Absents :

HAMON Carole, DESMIDT Yves, MOREL Gérard, DEWASMES Pascal

Absents ayant donné pouvoir :

GUERIN Patrice donne procuration à GORIAUX Pascal
MESTRIES Gaëlle donne procuration à LE DREAN-QUENEC'H DU Sophie
LOREE Michel donne procuration à JAOUEN Claude
RICHARD Jacques donne procuration à MASSON Josette
LEGENDRE Bertrand donne procuration à EON-MARCHIX Ginette
LECONTE Yannick donne procuration à SENTUC Véronique
BLAISE Laurence donne procuration à HOUITTE Daniel

Secrétaire de séance : Monsieur HOUITTE Daniel

N° DEL_2025_150

Objet Urbanisme

PLUi - Modification n°4 - Justification des ouvertures à l'urbanisation

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle de 19 communes composant la communauté de communes Val d'Ille – Aubigné. Il a été approuvé le 25 février 2020.

Le PLUi est un document évolutif. La détection d'erreurs matérielles, l'adaptation de certaines dispositions, les actualités des projets et les nouveautés réglementaires peuvent conduire à une modification des règles d'urbanisme.

Les procédures d'évolution du PLUi sont encadrées par le Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-37, le Président du Val d'Ille-Aubigné a lancé une nouvelle procédure de modification du PLUi par arrêté U001/2024 en date du 23 février 2024.

Au regard des évolutions envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

La modification n°4 comprend :

- l'évolution de certaines dispositions du règlement littéral ;
- l'évolution du règlement graphique comportant des modifications du zonage et des prescriptions ;
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ;
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation thématiques ;
- l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs de la communauté de communes.

Ces éléments étaient présentés dans le dossier de concertation préalable qui s'est tenue jusqu'au 28 février 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, il convient de justifier l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

L'exposé ci-après présente à cet effet les éléments amenant à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, et s'organise de la façon suivante :

- Justification au regard du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi et ses axes 4, 5 et 7
- Capacités d'urbanisation encore inexploitées et faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones à Langouët, Melesse et Vignoc.

1. Justification au regard du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire à l'horizon de 2032. Il expose le projet d'urbanisme du territoire et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD en vigueur s'est construit autour de deux parties : un territoire vertueux et durable (1) et un territoire attractif et solidaire (2). Les deux parties comportent 8 axes et 23 orientations.

Axe 4. Assurer la pérennité des ressources naturelles (les terres agricoles, la pierre, l'eau, les boisements, le bocage...) support d'activités économiques

L'orientation 10 du PADD de l'axe 4 a pour objectif de maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole.

L'élaboration du PLUi de 2020 avait déjà permis de réduire fortement les potentiels d'ouvertures à l'urbanisation par rapport aux PLU communaux antérieurs (453 ha zonés en 1AU et 2AU) et les possibilités offertes par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes (644 ha dans le SCoT actuel et environ 250 ha en extension de la tâche urbaine dans le PLUi en vigueur).

En accord avec la dynamique démographique et économique du territoire, l'ambition du Val d'Ille-Aubigné est de produire 350 logements par an. Environ 20 % de cette production est prévue en renouvellement urbain.

Ainsi, le PADD du PLUi prévoit une consommation d'environ 18 ha/an pour les logements, équipements et services.

En parallèle, il prévoit une consommation d'environ 7 ha/an pour l'accueil d'entreprise et la création d'emploi pour ses habitants.

Les zones prévues à l'urbanisation ont été dimensionnées au regard de ces objectifs. Leur positionnement est encadré par les flèches d'extensions inscrites au SCoT du Pays de Rennes.

Conformément à l'article L.153-31, à partir du 25 février 2026, une révision générale du PLUi s'imposera pour toute nouvelle ouverture à l'urbanisation qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent.

Changement du cadre réglementaire

Depuis l'approbation du PLUi en 2020, une nouvelle loi « Climat et résilience » a été adoptée en 2021. L'objectif majeur de ce texte est le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050.

L'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) des sols se traduit par une première tranche de 10 années (2021-2031) de diminution par deux du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation totale d'ENAF observée sur les dix années précédant la promulgation de la loi (2011 – 2021).

La loi place les régions en première ligne dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Celles-ci doivent inscrire l'objectif de réduction de l'artificialisation entre les différentes parties du territoire dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

De nouvelles évolutions législatives sont en cours (proposition de la loi TRACE).

Nonobstant les évolutions éventuelles, le SRADDET de la région Bretagne a été modifié en avril 2024 afin de répondre aux obligations de la loi « Climat et résilience ». Ainsi, il a fixé l'enveloppe de consommation maximale pour le Pays de Rennes. A l'échelle du territoire du Pays de Rennes, la consommation d'ENAF ne doit pas dépasser 992 ha pour la période 2021-2031.

Le syndicat mixte du Pays de Rennes a engagé une procédure de modification simplifiée du SCoT afin d'intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

A ce stade, aucune enveloppe définitive n'est validée pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné. Les travaux en cours dessinent une enveloppe d'environ 124 hectares à l'horizon de 2031. Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné devra intégrer ces nouveaux objectifs avant le 21 février 2028.

Les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la modification n°4 représentent une consommation d'ENAF de **7,9 ha**.

Consommation d'ENAF passée

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée pour le Val d'Ille-Aubigné est de l'ordre de 17.6 ha/an à 21.5 ha/an (selon les sources de données disponibles). Cette consommation représente 0.6 à 0.7% de la surface totale du territoire.

Pour la période entre le 22 août 2021 et le 31 mars 2025, la communauté de communes peut s'appuyer sur son propre suivi de la consommation issue des autorisations d'urbanisme et la version consolidé du Mode d'occupation du sol (MOS) millésime 2021.

Le MOS est un outil, développé par les Agences d'urbanisme, qui s'appuie sur le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et l'analyse de photographies aériennes. Le MOS est l'outil commun

de mesure de la consommation d'espace et d'évolution de l'occupation des sols

Le suivi de la consommation du Val d'Ille-Aubigné recense les opérations réalisées ou démarrées au plus tard le 31 mars 2025 au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers du MOS. Les périmètres d'opérations ont été numérisés par les services de la communauté de communes.

Selon ce suivi interne, le territoire du Val d'Ille-Aubigné a eu une consommation effective de 27,8 ha hectares sur la période entre le 22 août 2021 et le 31 mars 2025, soit 7,8 ha/an. Elle est inférieure aux objectifs affichés du PADD.

La consommation est répartie de la façon suivante :

- 85% consommés pour l'habitat et les secteurs mixtes (23,7 ha),
- 8,1 % pour les activités (2,2 ha),
- 7 % pour les équipements (1,9 ha).

Le territoire de la communauté de communes faisant 29 981,8 hectares, cette consommation de 27,8 hectares sur la période entre le 22 août 2021 et le 31 mars 2025 correspond à 0,09 % du territoire.

La consommation d'ENAF au sein de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation se déroulera sur plusieurs années, notamment à Vignoc. La consommation d'espace est inférieure aux objectifs annuels affichés dans le PADD. Les nouvelles zones ouverte à l'urbanisation ne remettront pas en cause l'atteinte des futurs objectifs chiffrés de diminution du rythme de la consommation d'espace pour la période 2021 - 2031.

Axe 5. Accompagner le dynamisme démographique

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le scénario de développement démographique retenu par les élus de la communauté de communes Val d'Ille- Aubigné est de 1,80% par an, proche du rythme des périodes précédentes. À l'horizon 2032, le territoire intercommunal devrait donc atteindre plus de 48 000 habitants soit plus de 13 500 habitants supplémentaires par rapport à la population en 2015 (donnée Insee de référence).

Les perspectives de croissance démographique prises en compte dans l'élaboration du PLUi restent d'actualité.

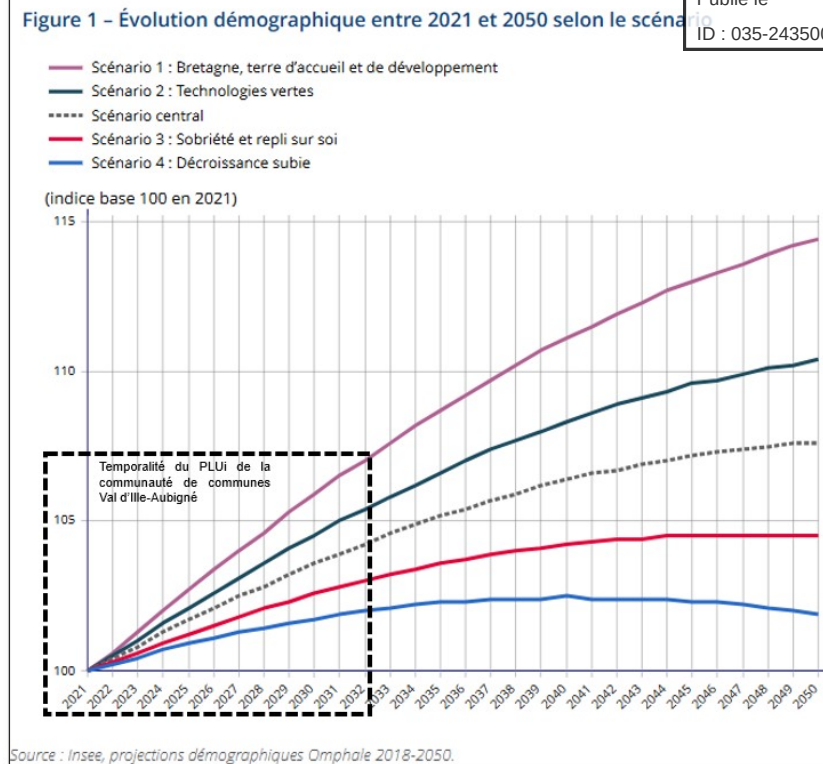
Au regard des récentes études publiées par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee, Analyses Bretagne n°121 et 122, décembre 2023), la population du territoire va continuer à croître. À plus court terme, les perspectives démographiques restent importantes.

Le modèle Omphale de l'Insee permet de réaliser des projections de population infra-nationales en projetant d'année en année, à partir de 2018, les pyramides des âges des différents territoires. L'évolution de la population par sexe et âge repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations. Différents scénarios sont ainsi élaborés selon les hypothèses retenues.

Le périmètre des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) est pertinent pour l'analyse des projections de population. Néanmoins, pour fournir des résultats fiables, l'outil de réalisation de projections Omphale nécessite de travailler sur des territoires de plus de 50 000 habitants. Par conséquent, le territoire du Val d'Ille-Aubigné est regroupé avec le Pays de Châteaugiron communauté et Liffré-Cormier communauté, en tant en tenant compte de leurs similitudes, afin d'obtenir une zone dépassant le seuil des 50 000 habitants.

D'après les projections de l'Insee, l'attractivité du périurbain rennais, notamment pour les familles, permettrait à la zone regroupant les 3 EPCI (Val d'Ille-Aubigné, Pays de Châteaugiron communauté et Liffré-Cormier communauté) de conserver un solde migratoire positif. Le nombre d'habitants âgés de 25 à 64 ans serait quant à lui en forte croissance dans ces territoires, entraînant avec lui le nombre de jeunes de moins de 18 ans. Le périurbain rennais serait le seul endroit en Bretagne, avec Rennes Métropole, où la population des moins de 18 ans augmenterait sur la période 2021-2050.

Dans le scénario central, la population augmenterait ainsi de 34,3 % dans la zone de Liffré – Châteaugiron qui regroupe les 3 EPCI.



Les évolutions démographiques nécessitent de poursuivre la construction de logements suffisants afin de garantir une offre d'habitat adaptée.

Axe 7. Développer et encourager l'attractivité économique du Val d'Ille-Aubigné, pour soutenir l'emploi

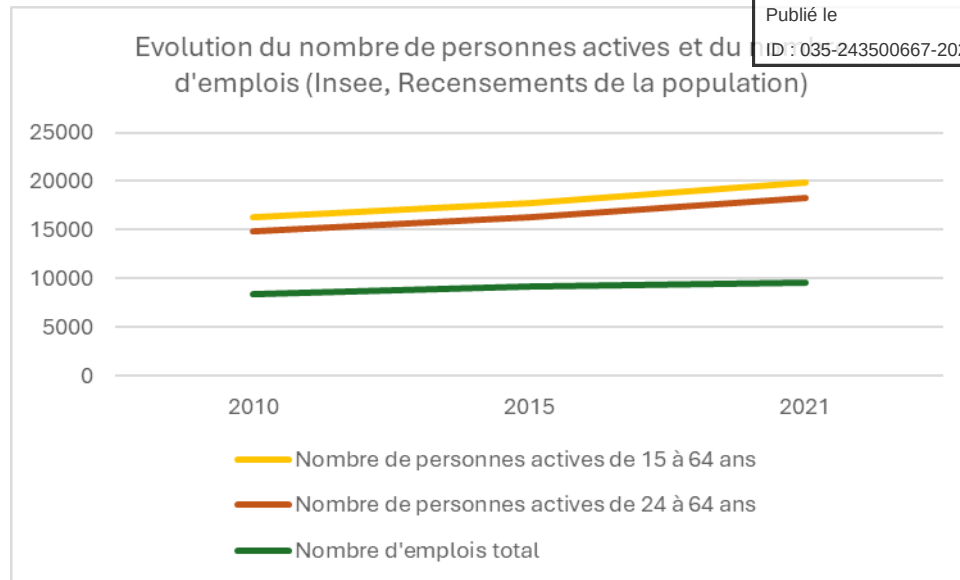
La croissance démographique devra être accompagnée par une augmentation de nombre d'emplois, d'équipements et de services.

L'orientation 19 du PADD a pour objectif de maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes pour limiter les déplacements vers la capitale régionale.

Cette orientation vise également à accompagner le développement d'espaces de travail collaboratif et/ou de « tiers lieux ».

En 2021, le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte 48 emplois pour 100 actifs contre 51 emplois pour 100 actifs en 2015.

L'évolution du ratio implique que le nombre d'emplois augmente plus lentement que le nombre de personnes actives comme présenté dans le graphique ci-après. Cela induit un nombre de déplacements important vers d'autres territoires.



Le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte 32 zones d'activités aménagées réparties sur 12 communes. Bien que nombreuses, les zones d'activités sont, pour la plupart, entièrement commercialisées.

L'offre foncière existante n'est pas suffisante pour répondre aux besoins du territoire.

Le service développement économique de la communauté de communes recense en moyenne 47 demandes de recherches de foncier par an. D'après ce suivi interne, depuis 2023, seule une demande était en adéquation avec l'offre foncière existante.

Afin de renforcer l'écosystème économique et de contribuer à la création d'emplois locaux, le territoire doit continuer à assurer l'accueil d'entreprises et développer des nouvelles opportunités foncières.

Les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le cadre de la modification n°4 sont nécessaires pour répondre aux objectifs du PADD.

- **Capacités d'urbanisation encore inexploitées et faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones à Langouët, Melesse et Vignoc**

L'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs classés en zone 2AU est envisagée dans le but d'accompagner la croissance démographique qui se poursuit sur le territoire et qui nécessite la production de logements tout en répondant aux besoins de fonciers pour l'économie et les équipements.

Langouët : zone 2AUE de 0,7 ha (habitat)

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné prévoit environ 48 nouveaux logements sur la commune de Langouët à l'horizon de 2032. Le renouvellement urbain devrait présenter 20% de la production globale soit environ 10 logements.

Pour répondre aux objectifs du PLH et du PADD, le PLUi prévoit 10 secteurs opérationnels dont 9 dédiés à l'habitat. 5 secteurs dédiés à l'habitat se situent au sein de l'enveloppe urbaine existante et présentent un potentiel disponible de 1 ha, soit environ 20 logements.

La commune de Langouët a signé deux conventions opérationnelles avec l'Etablissement public foncier (EPF) de Bretagne permettant de mobiliser 3 des 5 gisements identifiés au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Les 2 gisements restants au sein de l'enveloppe urbaine représentent un potentiel disponible de 3 logements.

Aujourd'hui, l'EPF maîtrise l'ensemble du foncier sur le secteur Rue de la Forge - Prairie Madame. Cette opération a été retardée par une installation non autorisée sur le secteur. L'EPF est en cours de démantèlement de l'installation en question afin de livrer un foncier nu à l'opérateur qui réalisera le projet urbain inscrit dans le Cahier communal du PLUi.

L'EPF maîtrise également une partie du foncier sur le secteur Ancienne Forge (convention signée en 2019). A

l'heure actuelle, l'EPF poursuit les négociations sur l'ensemble du périmètre. Ces gisements pourront être mobilisés à moyen terme.

4 secteurs opérationnels se situent en extension de l'enveloppe urbaine :

- Le secteur 1AUO2s à l'ouest est réservé aux équipements publics et comporte un verger protégé.
- Le secteur 1AUO2s (1,3 ha) non urbanisé et situé au nord de la commune est délimité sur un boisement existant. La modification n°4 prévoit de déclasser ce secteur en zone N.
- Deux secteurs 2AUE.

Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones, la commune de Langouët ne dispose pas d'alternative pour répondre aux objectifs de production de logements à court terme.

Melesse : zone 2AUG de 0,2 ha (équipement)

La commune de Melesse a fait l'acquisition de la ferme Colliots en 2020. L'intérêt patrimonial et le positionnement stratégique au cœur du pôle d'équipements ont orienté ce choix.

En 2023, la commune a mené une étude prospective sur les équipements et services de la commune à l'horizon 2050.

Cette étude s'est traduite par des fiches d'actions sur les différents sites traités.

Dans le cadre de cette étude, une réflexion a été portée sur la zone 2AUG à l'ouest de l'agglomération.

La commune a étudié 3 scénarios d'aménagement possible :

- une ferme augmentée avec l'implantation de nombreuses serres horticoles
- un tier-lieu agricole couplé à un équipement culturel public
- une ferme pédagogique attente à un nouveau lieu d'enseignement type groupe scolaire

A l'issue de l'étude, les bâtiments de l'ancienne ferme Champs Coliaux ont été ciblés pour un nouveau lieu innovant à portée culturelle centré sur la valorisation de l'ancrage agricole qui permettra de développer des activités associées ouvertes à tous, culturelles et nourricières.

Au regard de sa localisation et de son intérêt patrimonial, aucune alternative n'est identifiée au sein du territoire communal. L'ouverture à l'urbanisation permettra de réhabiliter un bâti existant et n'entraînera pas de consommation d'espace.

Melesse : zone 2AUA de 1,5 ha (activité)

La commune de Melesse compte trois zones d'activités existantes dans le prolongement de son bourg : la Métairie, les Landelles et les Olivettes.

Le potentiel foncier théorique identifié sur ces trois zones existantes représente une superficie d'environ 1,9 ha repartie sur plus de 10 unités foncières. Le nombre élevé de propriétaires rend difficile la mobilisation du foncier dans les délais courts. Par ailleurs, la taille des unités foncières ne permet pas de répondre aux besoins d'établissements à la recherche d'un foncier plus conséquent.

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné délimite cinq nouvelles zones dédiées au développement économique sur la commune de Melesse.

La communauté de communes mène actuellement les opérations préalables à l'aménagement de l'une des cinq zones, les Olivettes 2, qui se situe au nord de la commune. L'accueil des nouvelles activités sur environ 10 ha est prévu courant 2027. Au regard des manifestations d'intérêt, la future zone ne permettra pas de répondre à toutes les demandes d'opérateurs économiques. Le service développement économique de la communauté de communes recense 12 manifestations d'intérêt (artisanat, industrie, logistique) et un besoin en foncier dépassant 13 ha.

Les études préalables sur la zone 1AUA2 à l'ouest de la zone existante « la Métairie » ont mis en évidence une difficulté opérationnelle liée à la forme de la zone. C'est pourquoi, la communauté de communes souhaite ouvrir

une partie de la zone 2AUA en continuité de la zone 1AUA2 afin de faciliter l'aménagement et ainsi de répondre aux objectifs du PADD.

Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones, il n'existe pas d'alternative sur la commune de Melesse pour répondre aux objectifs du PADD.

Zone 2AUE de 6,1 ha (habitat) à Vignoc

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné prévoit environ 240 nouveaux logements sur la commune de Vignoc à l'horizon de 2032 dont environ 48 en renouvellement urbain.

Le PLUi identifie 4 secteurs opérationnels :

- un secteur en renouvellement urbain
- une zone 1AUO1 dont l'urbanisation s'est achevée en 2021
- une zone 2AUA dédiée au développement économique
- une zone 2AUE dédiée à l'habitat

La commune recense quelques terrains non bâtis dans les anciens lotissements à l'est du centre-bourg. Leur mobilisation n'est pas suffisante pour répondre aux besoins en production de logement.

Plusieurs gisements au cœur du bourg ont été identifiés lors de la mise en place du programme d'action foncière en 2015.

En 2016, la commune a signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement public foncier (EPF) de Bretagne sur le secteur des Camélias afin de procéder à des acquisitions foncières.

En 2016-2017, une étude pré-opérationnelle pour la restructuration de l'îlot rue des Camélias portée par la communauté de communes Val d'Ille d'Aubigné a été menée afin de vérifier la faisabilité du projet urbain. A l'issue de cette étude, une opération de bâti collectif social en renouvellement urbain sur un des îlots du secteur des Camélias a été réalisée.

Depuis cette opération, la commune de Vignoc, accompagnée par l'EPF, rencontre une forte rétention foncière pour mobiliser des gisements restants du secteur des Camélias.

Ainsi, elle a lancé des études préalables à la réalisation d'une ZAC (Zone d'aménagement concertée) multisites comprenant deux secteurs en renouvellement urbain (secteur des Camélias, secteur de la Villouyère) et un secteur en extension (zone 2AUE). Cette étude a confirmé l'opportunité de la ZAC multisite. Le projet densifiera le tissu urbain existant et créera environ 49 nouveaux logements. L'extension urbaine permettra d'assurer l'équilibre financier de la ZAC. Ce secteur accueillera environ 180 logements dont 25 logements locatifs sociaux.

La création de la ZAC multisites est prévue en 2025. L'approbation du dossier de réalisation est prévue en septembre 2026.

L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le projet d'aménagement d'ensemble qui mobilisera également les gisements du centre-bourg de la commune, permettant ainsi de répondre aux objectifs de production de logements.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5214-16 à L. 5214-22 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38 ;

Vu la délibération DEL_2020_193 du 25 février 2020 approuvant l'élaboration du PLUi et les délibérations DEL_2021_015 du 23 février 2021, DEL_2021_219 du 12 octobre 2021 et DEL_2023_023 du 14 mars 2023 et DEL_2024_234 du 10 décembre 2024 approuvant les modifications du PLUi ;

Vu les arrêtés U001/2020, U001/2022, U001/2023 et U002/2024 portant mise à jour des annexes du PLUi ;

Vu l'arrêté U001/2024 du 23 février 2024 prescrivant la modification N°4 du PLUi ;

Vu la délibération DEL_2024_212 du 12 novembre 2024 définissant les objectifs de la concertation préalable du public de la modification n° 4 du PLUi ;

Vu la délibération DEL_2025_036 du 11 mars 2025 tirant le bilan de la concertation préalable ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à la majorité** :

Pour : 30

Contre : 1

SENTUC Véronique

Pas de participation : 2

DUBOIS Jean-Luc, LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie

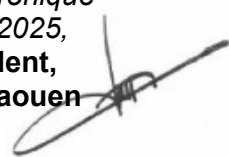
APPROUVE les justifications relatives à l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes :

- Pour les besoins de logements : Langouët (0,7 ha) et Vignoc (6,1 ha)
- Pour les besoins d'activités : Melesse (1,5 ha)
- Pour les besoins d'équipements : Melesse (0,2 ha)

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 18/06/2025

Le/la secrétaire de séance,
Monsieur HOUTTE Daniel

Le 18/06/2025,
Le Président,
Claude Jaouen



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 9 avril 2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E25000077 /35

CODE : 1

La conseillère déléguée

Vu, enregistrée le 31 mars 2025, la lettre par laquelle la communauté de communes « Val d'Ille – Aubigné » demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification du plan local d'urbanisme intercommunal,
ainsi que le rapport de présentation du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 2 septembre 2024 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Gérard Pelhâte est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de la communauté de communes « Val d'Ille – Aubigné » et à M. Gérard Pelhâte.

Fait à Rennes, le 9 avril 2025

Pour le président,
Pour ampliation,



La conseillère déléguée,

Marie Thalabard



**Val d'Ille
Aubigné**

Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

ARRÊTÉ U001/2025
PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
CONCERNANT LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le Président de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5214-16 à L. 5214-22 ;

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

Vu la délibération DEL_2020_193 du 25 février 2020 approuvant l'élaboration du PLUi et les délibérations DEL_2021_015 du 23 février 2021, DEL_2021_219 du 12 octobre 2021 et DEL_2023_023 du 14 mars 2023 approuvant les modifications du PLUi ;

Vu la délibération DEL_2024_234 du 10 décembre 2024 approuvant la mise en compatibilité n°1 du PLUi ;

Vu les arrêtés U001/2020, U001/2022, U001/2023, U002/2024 portant mise à jour des annexes du PLUi ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 ;

Vu l'arrêté U001/2024 prescrivant la modification N°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en date du 23 février 2024 ;

Vu l'avis conforme n°2024ACB75 du 3 octobre 2024 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne précisant que la modification N°4 du PLUi est soumise à l'évaluation environnementale ;

Vu la délibération DEL_2024_212 du 12 novembre 2024 décidant de réaliser une évaluation environnementale et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération DEL_2025_036 du 11 mars 2025 tirant le bilan de la concertation préalable ;

Vu la délibération DEL_2025_150 du 10 juin 2025 justifiant les ouvertures à l'urbanisation ;

Vu la décision n° E25000077/35 du Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes en date du 9 avril 2025 portant désignation du commissaire enquêteur ;

Vu l'avis tacite n°MRAe 2025-012256 de de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET, DATE ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête publique porte sur la modification N°4 du PLUi. Cette modification comprend :

- Evolution de certaines dispositions du règlement littéral qui concerne l'ensemble des communes ;
- Evolution du règlement graphique comportant des modifications du zonage et des prescriptions (Andouillé-Neuville, Feins, Gahard, Guipel, Langouët, La Mézière, Melesse, Montreuil-le-Gast, Montreuil-sur-Ille, Mouazé, Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Symphorien, Sens-de-Bretagne, Vieux-Vy-sur-Couesnon et Vignoc) ;
- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (Gahard, Langouët, La Mézière, Melesse, Saint-Aubin d'Aubigné, Saint Germain sur Ille, Saint-Symphorien, Sens-de-Bretagne et Vignoc) ;
- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation thématiques (OAP trame verte et bleue) ;
- Ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs de la communauté de communes (Langouët, Melesse et Vignoc).

L'enquête publique se tiendra **du mardi 26 août 10h00 au lundi 29 septembre 2025 16h30**, soit 35 jours consécutifs. Dans chacun des lieux d'enquête publique, celle-ci démarrera et terminera conformément aux horaires d'ouverture propre à chacun, tels que précisés à l'article 4.

Le registre dématérialisé sera ouvert **du mardi 26 août 10h00 au lundi 29 septembre 2025 16h30**.

Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, 1 la Métairie, 35 520 Montreuil le Gast.

ARTICLE 2 : RESPONSABLE DU PROJET

La communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est responsable du projet. Toutes informations relatives au dossier sont présentes sur le site de la Communauté de communes et peuvent être demandées auprès du pôle Aménagement et Urbanisme : 1, La Métairie - 35520 Montreuil le Gast (02 99 69 86 86. Courriel : plui@valdille-aubigne.fr)

ARTICLE 3 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique comprend :

1. Un recueil des pièces administratives (l'arrête U001/2024 du 23/02/2024 prescrivant la modification N°4 du PLUi ; l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne n°2024ACB75, la délibération DEL_2024_212 du 12/11/2024, la délibération DEL_2024_212 du 12/11/2024 décidant de réaliser une évaluation environnementale et définissant les modalités de la concertation, la délibération DEL_2025_036 du 11/03/2025 tirant le bilan de la concertation préalable ; la délibération DEL_2025_150 du 10/06/2025 justifiant les ouvertures à l'urbanisation , l'arrêté et l'avis de mise à l'enquête publique ainsi que la décision n° E25000077/35 du 9/04/2025 portant désignation du commissaire enquêteur ;

2. Les avis des personnes publiques associées ainsi que l'avis tacite n°MRAe 2025-012256 ;
3. La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au plan considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation
4. Le projet de modification n°4 du PLUi comprenant :
 - Le rapport de présentation de la modification N°4
 - L'évaluation environnementale

ARTICLE 4 : MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Six lieux d'enquête ont été définis sur le territoire permettant au public de prendre connaissance du dossier en version papier.

	Adresse	Jours et heures d'ouverture
Montreuil le Gast (Siège de l'enquête, Communauté de communes)	Communauté de communes 1, La Métairie 35 520 Montreuil le Gast	Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 Fermé le mercredi après-midi
Melesse	Mairie 20, rue de Rennes. 35 520 Melesse	Lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Mardi de 15h30 à 19h30 Jeudi de 8h30 à 13h30 Samedi de 9h00 à 12h00 (semaine impaire)
La Mézière	Mairie 1, rue de Macéria 35 520 La Mézière	Lundi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 Mardi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 Mercredi de 8h30 à 12h00 Jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 14h00 à 17h00 Samedi de 9h00 à 12h00
Montreuil sur Ille	Mairie 19, avenue Alexis-Rey 35 440 Montreuil-sur-Ille	Lundi au samedi de 9h00 à 12h00 Lundi après-midi de 13h 30 à 16h30 Fermé le 30 août 2025
Saint Aubin d'Aubigné	Mairie 4, place de la mairie 35 250 Saint Aubin d'Aubigné	Lundi, mercredi, jeudi de 8h45 à 12h00 et de 15h00 à 17h30 Mardi et vendredi de 8h45 à 12h00 Samedi de 9h00 à 12h00
Sens de Bretagne	Mairie 9, place de la Mairie 35 490 Sens-de-Bretagne	Lundi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00. Mardi et jeudi de 8h30 à 12h00 Fermé le mercredi toute la journée 1 ^{er} et 3 ^{ème} samedi de 9h00 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier complet sera consultable :

- En version papier sur les 6 lieux d'enquête publique.
- En ligne sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/5968> accessible depuis le site internet de la Communauté de communes <https://www.valdille-aubigne.fr/>.

Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse.

ARTICLE 5 : DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision du conseiller délégué du Tribunal administratif de Rennes en date du 9 avril 2025, Monsieur Gérard Pelhâte a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

ARTICLE 6 : PERMANENCES D'ACCUEIL DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur sera présent dans les différents lieux d'enquête publique pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures de permanences suivantes :

Lieux de permanence	Jours et horaires de permanences
Montreuil-le-Gast (siège de l'enquête) (communauté de communes Val d'Ille-Aubigné)	Mardi 26 août de 10h00 à 12h00 Lundi 29 septembre de 14h00 à 16h30
Melesse	Mardi 26 août de 15h30 à 18h30 Lundi 29 septembre de 10h00 à 12h00
La Mézière	Mercredi 10 septembre de 10h00 à 12h00 Vendredi 12 septembre de 14h00 à 17h00
Montreuil-sur-Ille	Lundi 1er septembre de 13h30 à 16h30 Vendredi 19 septembre de 10h00 à 12h00
St-Aubin d'Aubigné	Lundi 1er septembre de 10h30 à 12h00 Mercredi 10 septembre de 15h00 à 17h30
Sens-de-Bretagne	Vendredi 12 septembre de 10h00 à 12h00 Vendredi 19 septembre de 14h00 à 17h00

ARTICLE 7 : PRESENTATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions qui suivent :

- Par voie postale, à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné 1, La Métairie, 35520 Montreuil le Gast. Ces correspondances seront annexées aux registres d'enquête papier
- Par voie électronique sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5968> , par mail à l'adresse suivante : enquete-publique-5968@registre-dematerialise.fr
- Par écrit, directement dans les registres papier, aux jours et horaires d'ouverture des lieux d'enquête publique indiqués ci-dessus (article 4).
- Par écrit et par oral auprès du commissaire enquêteur pendant les jours de permanences indiqués à l'article 6.

ARTICLE 8 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Après clôture des registres d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du plan et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du plan disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira un rapport et exposera ses conclusions motivées dans un avis. Des copies du rapport et les conclusions motivées seront mises à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête au siège de la Communauté de communes à Montreuil le Gast et dans les 5 autres lieux d'enquête. Ils seront publiés pendant la même durée sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5968> accessible depuis le site du Val d'Ille Aubigné : <https://www.valdille-aubigne.fr>

Le Conseil communautaire se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification N°4 du PLUi. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification.

ARTICLE 9 : MESURES DE PUBLICITE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également affiché dans les mairies des 19 communes du territoire et au siège de la Communauté de communes. L'avis sera publié sur <https://www.registre-dematerialise.fr/5968> accessible depuis le site du Val d'Ille-Aubigné <https://www.valdille-aubigne.fr>.

Le présent arrêté sera affiché dans les 19 communes ainsi qu'au siège de la Communauté de communes et publié au recueil des actes administratifs. Le Président du Val d'Ille-Aubigné et les 19 maires des communes membres sont chargés, chacun pour ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Une copie sera transmise à Monsieur le préfet d'Ille et Vilaine ainsi qu'au Président du Tribunal administratif de Rennes.

Fait à Montreuil-le-Gast, le 7 juillet 2025

Le Président



Claude Jaouen