



**DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE**

**COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH**
☎ 02.99.97.71.80

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 035-200070688-20241219-2024_295-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Votants : 34

Présents : 32

Absents représentés : 2

Date de la convocation : 13 décembre 2024

Date d'affichage : 13 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la salle des Mazières "10 rue du clos aux moines" La Selle en Coglès 35460 LES PORTES DU COGLAIS, sous la présidence de Monsieur Christian HUBERT, Président.

Présents : M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, M. Gaigne, Mme Meignan, M. De Gouvion Saint Cyr, M. Hervé, Mme Eshout, M. Eon, M. Rault, M. Sourdin Pierre, M. Vallée, Mme Montembault, Mme Cellier-Chenoir, Mme Balusson, M. Retoré, Mme Perrin, Mme Chataignier, M. Dubreil-Jardin, Mme Prunier, Mme Lohier, M. Besnard, Mme Malle, M. Monthorin, M. Hamard, Mme Boulière, M. De Moncuit, Mme Machard, M. Avril, Mme Blaise, M. Rapinel

Suppléants présents sans voix délibérante : M. Jobert, Mme Tison

Absents excusés avec pouvoirs : Mme Launay représentée par M. Hervé, M. Helbert représenté par M. Monthorin,

Absentes Excusées : Mme Jouaux, Mme Gobé, M. Prioul, M. Jean Frédéric Sourdin

Absents : M. Germain

M. Pascal VALLEE est désigné secrétaire de séance

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2024_295_020_2.1 : Modification de droit commun n°4 du PLUI du Coglais – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE « Boulevard de Rennes » à Maen Roch pour le déménagement de la Gendarmerie

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat et des Contractualisations, présente aux membres du Conseil Communautaire la demande de la Gendarmerie.

La commune de Maen-Roch a été saisie d'une demande de la Gendarmerie Nationale de disposer d'une nouvelle caserne accompagnée de ses logements de fonctions, sur un emplacement plus central par rapport à leur périmètre d'intervention.

En effet, les locaux de la Gendarmerie actuelle sont situés « rue de Normandie » dans le bourg de Saint-Brice-en-Coglès, suite au renforcement des effectifs du site, il y a de cela plusieurs années,

Ces locaux se révèlent aujourd'hui inadaptés aux nouveaux besoins des services du fait de leur taille et des équipements associés. Par ailleurs, la commune de Saint-James, située 10km plus au Nord, dispose d'une Gendarmerie qui permet de conserver une capacité d'intervention sur le Nord du territoire. La Gendarmerie la plus proche en direction de l'Ouest se trouve à Combourg à 28 km, l'accès à l'Ouest du territoire est un ainsi un enjeu important.

La Gendarmerie Nationale a ainsi exprimé les besoins suivants :

- Une nouvelle caserne et les équipements associés nécessitant d'une surface d'environ 4 500 m²;
- De 16 à 18 logements de fonction, nécessitant une surface d'environ 2 500 m² ;
- Conserver la localisation de la gendarmerie sur le bourg de Saint-Brice-en-Coglès ;
- Bénéficier d'un accès rapide aux grands axes de circulation (D155 de Maen-Roch) ;

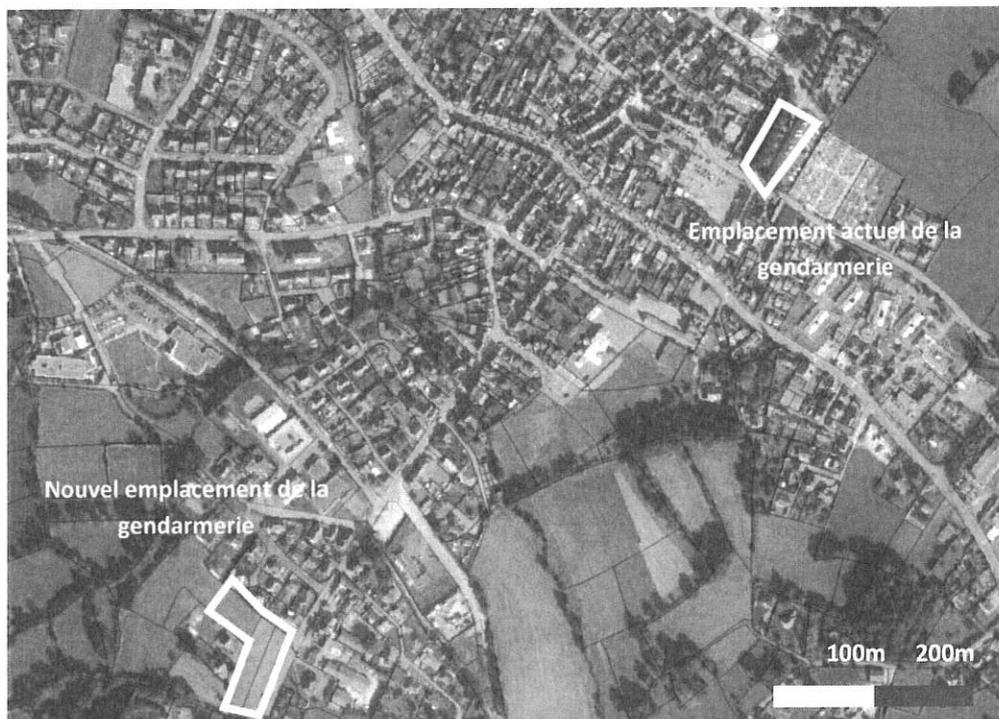
Le bailleur social Neotoa se chargera de la construction des bâtiments, dont il restera propriétaire.

La municipalité de Maen-Roch souhaite répondre à cette demande en permettant ce déménagement.

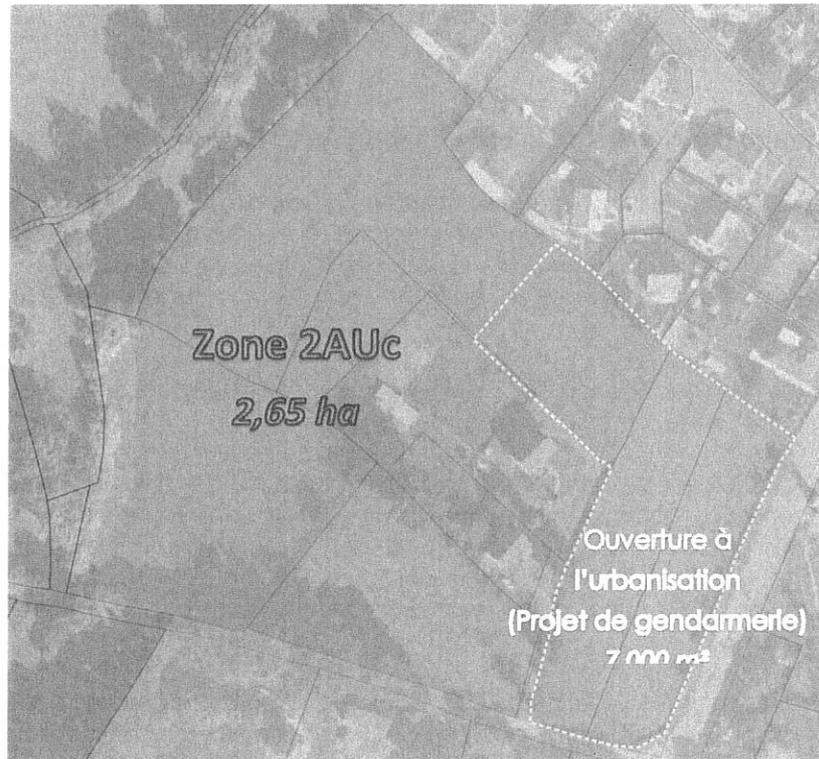
Le nouveau site d'implantation se doit ainsi de répondre aux critères présentés ci-avant.

L'ouverture à l'urbanisation proposée

En partenariat avec la Gendarmerie Nationale, la municipalité a ainsi identifié un foncier adapté situé sur le « Boulevard de Rennes » plus au Sud du bourg, ce dernier est classé en zone 2AUc au PLUi du Coglais.



Dans le cadre du projet, seule une partie de la zone 2AUc (environ 7000 m² - parcelles AL 83, 84 et 126) existante va être ouverte à l'urbanisation comme précisé dans le plan ci-dessous :



Ce foncier présente une surface suffisante et un accès facilité à la D155 située à 600 mètres plus au Sud. Par ailleurs, la commune est également propriétaire d'une partie du foncier (parcelle AL 84 proche de la route).

Enfin, la disposition du parcellaire permet à l'équipement de disposer d'un accès direct à l'axe notable du « boulevard de Rennes » (D98). L'ensemble de ces éléments facilitent ainsi la réalisation d'un projet adapté aux besoins exprimés par la Gendarmerie.

Cadre juridique de la procédure

L'encadrement de l'ouverture des zones 2AU a été introduit par la loi ALUR de 2014 et modifié par la loi Climat et Résilience de 2021. Ainsi, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme indique :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

En outre, le PLUi du Coglais ayant été approuvé le 3 juillet 2018, soit il y a plus de 6 ans avant l'ouverture de la présente zone 2AUc, la procédure se doit de respecter l'alinéa 4° de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme stipulant :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...]

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La commune se doit ainsi de justifier d'acquisitions foncières significatives directes ou par un intermédiaire afin de pouvoir procéder à l'ouverture de cette zone.

Justification du projet d'ouverture de la zone à urbaniser 2AUc

Dans le cas présent, la commune a déjà fait l'acquisition de la parcelle AL n°84, située en bordure de la route, d'une surface de 2 400 m², dans le cadre de ce projet. Si cette acquisition ne pourrait pas être jugée comme significative dans le cadre de l'ouverture de l'ensemble des 2,65 ha de la zone à urbaniser (2AUc). Elle peut l'être s'agissant de la réalisation d'un projet de dimension plus restreinte portant sur 3 parcelles représentant une surface de 7 000 m².

Par ailleurs, cette ouverture à l'urbanisation se doit d'être observée au regard des objectifs des précédentes lois majeures sur le sujet.

L'un des objectifs de la loi ALUR est de « limiter le surdimensionnement des zones à urbaniser qui au final pèse sur la capacité à mobiliser les capacités de densification mais sans nuire aux projets concrets et aux opérations de construction en cours de montage ». La loi Climat et Résilience fixe quant à elle un objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050, qui vise à réduire progressivement le rythme d'artificialisation des sols sur chaque décennie jusqu'en 2050. Une analyse complète des surfaces actuellement mobilisables en densification doit être réalisée.

Ce projet portant uniquement sur la création d'un équipement « Gendarmerie », dont les logements de fonction font partie intégrante, les potentiels fonciers vont être étudiés au regard des critères exprimés par la gendarmerie, soit :

- ❖ Un espace d'environ 7 000m² ;
- ❖ Situé à proximité relative de grands axes de communication ;

Cette analyse ne portera ainsi pas sur les potentiels disponibles à destination de logements.

Dans le cadre L.153-38 du Code de l'Urbanisme, l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées a été réalisée en suivant cette méthodologie :

- ❖ Analyse des espaces disponibles (friches et espaces densifiables) de plus de 6000m², constitués d'une ou plusieurs parcelles ;
- ❖ Seuls les espaces situés en zone Urbaine (U) et classés comme « consommés » au regard du Mode d'Occupation des Sols 2021 (MOS) de la région Bretagne sur le bourg de Saint-Brice-en-Coglès sont étudiés ;
- ❖ Les espaces situés en densification de parcelles contenant un ou plusieurs logements et ne disposant pas d'accès directs à une voirie sont écartés, l'établissement d'une servitude de passage pour le projet n'étant pas envisageable ;
- ❖ Les espaces présentant des contraintes majeures (zones humides, périmètres de protection) sont écartés.

Résultats de l'analyse des potentiels fonciers



Seuls trois espaces répondent aux critères proposés, néanmoins ces derniers se révèlent inadaptes dans les faits :

Espace n°1 : Il s'agit d'espaces densifiables sur la zone d'activité de la Croix Rouge, cette dernière étant l'unique zone commerciale du territoire de Couesnon Marches de Bretagne, elle a pour unique vocation l'accueil de commerces et d'activités d'envergures spécifiques ne pouvant s'implanter autre part sur le territoire. Par ailleurs, des accords ont déjà été conclus avec des porteurs de projets privés sur ce site.

Espace n°2 : Un projet d'habitat est en cours sur cet espace (Lotissement des Lavandières)

Espace n°3 : Cet espace est divisé en trois parcelles, propriétés de l'intercommunalité (2500m², 3000m² et 1000m², celui-ci destiné prioritairement à l'accueil d'activités de Loisirs, la localisation d'une gendarmerie ne serait ainsi pas optimale. Ce secteur étant divisé en plusieurs parcelles séparées par une voirie centrale, sa morphologie ne permet pas d'accueillir le projet de gendarmerie d'un seul tenant (4500m²), la séparation des logements de fonction et de la gendarmerie n'est également pas souhaitable au sein du projet. En outre, le site ne se situe pas à proximité directe du grand axe de communication de la D155.

Pour compléter cette analyse, il est utile d'étudier les espaces disponibles en extension directement urbanisables (zones 1AU). Le Bourg de Saint-Brice-en-Coglès dispose de plusieurs zones à urbaniser (AU) :

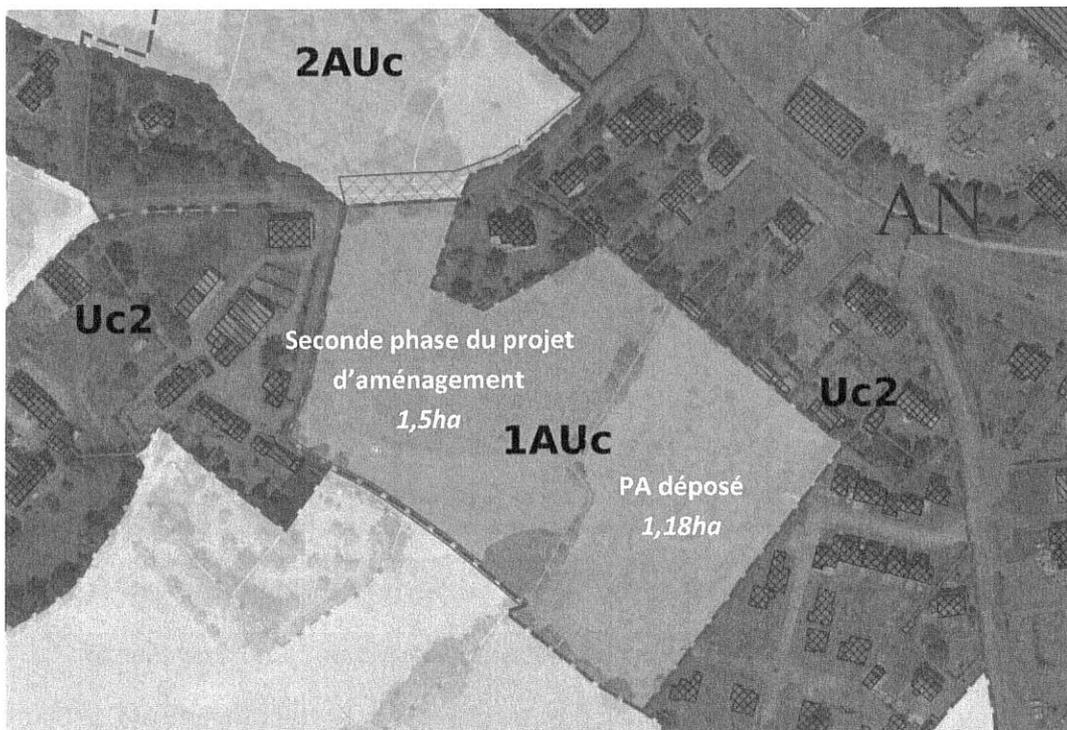
- ❖ 6 zones 2AUc (zones à urbaniser fermée à vocation d'habitat) totalisant 11,58 hectares de surfaces.
- ❖ Une zone 2AUm (zone à urbaniser mixte) d'une surface de 8,2 hectares
- ❖ Une zone 1AUc (zone à urbaniser à vocation d'habitat) d'une surface de 2,71 hectares.
- ❖ Une zone 1AUL (zone à urbaniser à vocation d'équipement) d'une surface de 6660 m².
- ❖ Une zone 1AUa (zone à urbaniser à vocation économique) d'une surface de 7,48 hectares.

Une gendarmerie pouvant être considérée comme une construction à caractère d'intérêt général, elle peut, ainsi que ses logements de fonction associés, s'implanter dans l'ensemble des zones citées ci-avant. Néanmoins, celles-ci n'ont pas nécessairement vocation à accueillir cet équipement.

Le zone 1AUa (zone à urbaniser à vocation économique) située sur le centre-bourg de Saint-Brice-en-Coglès est destinée à accueillir une potentielle extension de l'entreprise ABERA.

La zone 1AUL à destination de Loisir est confrontée à de nombreux enjeux paysagers et naturels (bocage et zone humide à proximité).

Seule une zone 1AUc à destination d'habitat est présente sur l'ensemble de la commune de Maen Roch, un permis d'aménager a été déposé sur la partie Est de la zone, les lots sont en cours de vente. L'implantation de la gendarmerie sur cet emplacement ne serait pas opportune au regard de son caractère relativement excentré, de la composition urbaine du secteur. Cette localisation ne permet également pas de disposer la gendarmerie à proximité directe d'un axe de communication rapide.



Zone 1AUc - parcelles AN 43, 48, 53, 55

Consommation foncière engendrée dans le cadre du ZAN

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation va ainsi entraîner une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) effective de 7 000 m²,

Conclusion

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation 7 000m² environ de la zone 2AUC située sur le « Boulevard de Rennes » pour les raisons suivantes :

- ❖ La nécessité de déménager la Gendarmerie sur une localisation plus adaptée à son périmètre d'intervention et au regard des équipements aujourd'hui vieillissants ;
- ❖ La commune a respecté les prescriptions du Code de l'Urbanisme en réalisant des acquisitions foncières significatives dans le cadre d'une ouverture partielle de cette zone 2AUC ;

Réunie le 28 novembre 2024, la Commission Urbanisme a émis un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Au regard des motivations et justifications exposées ci-avant, Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat et des Contractualisations, propose :

- De valider l'utilité à ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AUC « Boulevard de Rennes » au regard de l'analyse présentée ci-dessus

Par ailleurs, lors de sa réunion du 28 novembre 2024, la commission UHM, s'agissant de la répartition de l'enveloppe foncière (ZAN) propose :

- Que les logements de fonction soient imputés sur l'enveloppe « ZAN » de la communale de Maen Roch ;
- Que la construction de l'équipement Gendarmerie soit imputée sur une enveloppe « ZAN » communautaire, sous réserve des discussions relatives à la définition de cette dernière.

Le Conseil Communautaire est invité à approuver ces propositions de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme, des Contractualisations et de la commission Habitat et Urbanisme du 28 novembre 2024.

Vu l'exposé de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Urbanisme, l'Habitat et des des Contractualisations,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil communautaire, à l'unanimité, valide les propositions de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme, des Contractualisations et de la commission Habitat et Urbanisme du 28 novembre 2024, telles que présentées ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE PRESIDENT

CHRISTIAN HUBERT



