

Communauté de Communes Val d'Ille-d'Aubigné

La Métairie

35 520 Montreuil-le-Gast



**Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Enquête publique du mardi 8 novembre au jeudi 8 décembre 2022**

Conclusion et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur désigné : **Gérard BESRET.**

Destinataires :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
Monsieur le Président de la CCVIA



le commissaire enquêteur
Gérard BESRET

SOMMAIRE

1	Généralités	3
1.1	Introduction	3
1.2	Objet de l'enquête et nature des travaux	3
1.3	Urbanisme.....	4
1.4	Le dossier d'enquête.....	4
1.5	Concertation préalable.....	5
2	Organisation de l'enquête publique	6
2.1	Les mesures de publicité de l'enquête	6
2.2	Autres actions d'information :.....	6
2.3	Consultation du dossier par le public et courriers reçus.....	7
2.4	Clôture de l'enquête.....	7
3	Analyse des avis règlementaires et appréciation du commissaire enquêteur.	8
4	Rappel des observations et avis :.....	11
5	Analyse du projet de modification et appréciations du commissaire enquêteur	15
5.1	Commune d'Andouillé-Neuville	15
5.2	Commune de FEINS.....	16
5.3	Commune de GUIPEL	17
5.4	Commune de MELESSE.....	18
5.5	Commune de La Mezière.....	19
5.6	Commune de Montreuil Le Gast.....	20
5.7	Commune de Montreuil sur Ille	20
5.8	Commune de MOUAZE	20
5.9	Commune de Saint Aubin d'Aubigné	21
5.10	Commune de St Germain sur Ille.....	22
5.11	Commune de Saint-Gondran	23
5.12	Commune de Saint-Médard sur Ille	24
5.13	Commune de Sens de Bretagne.....	24
5.14	Evolution de certaines règles du documents	26
5.15	Modification des OAP Thématiques.....	28
6	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur.....	29

1 GENERALITES

1.1 INTRODUCTION

Par arrêté n° U002/2022 du 06/07/2022 Monsieur le Président de la Communauté de Communes Val d'Ille d'Aubigné a considéré :

- Qu'il apparaissait nécessaire de procéder à la modification du PLUi afin de corriger un certain nombre d'imperfections du document ou pour prendre en compte certaines évolutions liées aux projets et aux enjeux du Territoire.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE ET NATURE DES TRAVAUX

Modification du zonage

Création d'une zone opérationnelle UO2p à Feins

Modification du périmètre de la zone UE3 à Melesse

Evolution du zonage UA3 vers 2AUE et 2AUE vers A à Saint Germain sur Ille

Evolution du zonage UG vers UD1 à Sens de Bretagne

Evolution du zonage UC1 vers NP au sein du périmètre rapproché complémentaire du captage destiné à l'alimentation en eau potable à Montreuil sur Ille

Evolutions de prescriptions

Suppression du secteur de constructibilité limitée à Saint Aubin d'Aubigné

Zones humides

Zones inondables

Emplacements réservés

Instauration d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Saint Germain sur Ille

Eléments de paysage

Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Mouazé, Montreuil le

Gast, Saint Médard sur Ille, Saint Aubin d'Aubigné et à Melesse.

Modification des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue

Modification ou création des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles

Modification du Cahier communal – Andouillé-Neuville

Modification du Cahier communal – Feins

Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne

Modification du Cahier communal – Melesse

Modification du Cahier communal – Saint Aubin d’Aubigné

Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille

Modification de l’OAP Route du Meuble

Evolution des certaines règles du document

Marges de recul

Zone UA2 : modification des sous-destinations autorisées

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE2

Droit à construire en zone N de la sous-destination « exploitation agricole »

Extensions des logements existants en zone A et N

Destinations et sous-destinations

Modifications envisagées du règlement littéral

1.3 URBANISME

Le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal de la communauté de commune de Val d’Ille d’Aubigné a été approuvé le 25 février 2020.

Ce document a déjà fait l’objet :

- De 2 mises à jour
- De 2 modifications simplifiées

1.4 LE DOSSIER D’ENQUETE

Le dossier d’enquête publique était composé **d’un registre d’enquête** publique papier signé et paraphé.

1. Note de présentation de la modification n° 3
2. Dossier administratif
 - a. L’arrêté prescrivant la modification N° 3 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal
 - b. L’arrêté d’ouverture de l’enquête publique
 - c. La décision de désignation du commissaire enquêteur
3. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - a. Avis de la Chambre d’Agriculture
 - b. Avis de la Région
 - c. Avis de la chambre des métiers et de l’Artisanat
 - d. Avis de la DDTM
 - e. Avis de la SNCF Immobilier
 - f. Avis SCoT de Rennes
4. Evaluation environnementale
 - a. Avis MRAe
5. La notice explicative

6. Affichage et publicité
 - a. Avis d'enquête
 - b. Attestations de publicité
 - c. Certificats d'affichages (Mairie et CCVIA)

Après étude du dossier, le commissaire enquêteur considère que le dossier était compréhensible pour une bonne prise de connaissance par le public.

1.5 CONCERTATION PREALABLE

Dans le cadre de la gouvernance du PLUi, la présente modification n° 3 a fait l'objet de plusieurs échanges entre la Communauté de communes et les municipalités des 19 communes .

Il n'a pas été tenu de réunion publique sur ce dossier.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision en date du **05/08/2022** le tribunal administratif a désigné **Gérard BESRET** commissaire enquêteur :

En exécution de **l'article 5 de l'arrêté** de M. le Président de la communauté de communes Val d'Ille d'Aubigné le commissaire enquêteur a tenu **12 permanences** pour recevoir le public les :

Commune	Jours et horaires de permanences
Montreuil le Gast (siège de l'enquête, Communauté de communes)	<ul style="list-style-type: none">• Mardi 08/11/2022 de 9h00 à 12h00• Jeudi 08/12/2022 de 13h30 à 16h30
Melesse	<ul style="list-style-type: none">• Mardi 08/11/2022 de 14h00 à 17h00• Jeudi 08/12/2022 de 9h00 à 12h00
La Mézière	<ul style="list-style-type: none">• Vendredi 18/11/2022 de 14h00 à 17h00• Mercredi 23/11/2022 de 9h00 à 12h00
Montreuil sur Ille	<ul style="list-style-type: none">• Lundi 14/11/2022 de 13h30 à 16h30• Vendredi 02/12/2022 de 09h00 à 12h00
Saint Aubin d'Aubigné	<ul style="list-style-type: none">• Lundi 14/11/2022 de 09h00 à 12h00• Mercredi 23/11/2022 de 14h30 à 17h30
Sens de Bretagne	<ul style="list-style-type: none">• Vendredi 18/11/2022 de 09h00 à 12h00• Vendredi 02/12/2022 de 14h00 à 17h00

2.1 LES MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur a constaté que **l'article 8** de l'arrêté de M. le Président de la CCVIA sus visé avait été appliqué de la manière suivante :

Insertion de l'avis d'enquête publique dans les éditions des journaux suivants :

- **Ouest France :**
 - 1^{ère} insertion le 22/10/2022
 - 2^{ème} insertion le 15/11/2022
- **Petites Affiches**
 - 1^{ère} insertion le 22/10/2022
 - 2^{ème} insertion le 19/11/2022

2.2 AUTRES ACTIONS D'INFORMATION :

L'avis d'enquête (Format A2 fond jaune) a été placé sur le site et visible de la voie publique aux abords du projet **par le porteur du projet** conformément au courrier de Monsieur le Préfet.

L'avis d'enquête publique a été :

- **Affiché** en extérieur du siège de la Communauté de communes
- **Affiché** en extérieur des 19 mairies des communes
- **Affiché** sur les lieux prévus pour la réalisation du projet par le pétitionnaire, quinze jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la clôture de celle-ci.
- **Mis en ligne** sur le site internet des services de la Communauté de communes
- **Mis en ligne** sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4242> quinze jours avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que ces affichages et insertions avaient été réalisés.

Les observations et propositions sur le projet pouvaient être formulées :

- Par voie électronique à **l'adresse suivante** : Enquetes-publiques-4242@registre-dematerialise.fr du Mardi 8 novembre 2022, 09h00, heure d'ouverture de l'enquête au jeudi 8 décembre 2022, 18h00, heure de clôture de l'enquête ou directement à partir du site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4242>.
- Par voie postale au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête.

Les contributions reçues par messagerie électronique étaient accessibles et donc visibles par tous sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/4242>

2.3 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET COURRIERS REÇUS

Le tableau des observations et contributions émises dans le cadre de l'enquête se trouve dans la partie rapport du commissaire enquêteur.

Ce qu'il faut retenir en synthèse des différentes observations et avis :

- 29 contributions :
 - 2 doublons (N° 18 avec N°8 et 27 avec N° 24)
 - 13 Hors enquête
 - 9 sans observations
 - 1 sur l'évolution des prescriptions (N°21)
 - 3 sur modification OAP (N°4-24-27)
 - 3 sur modification zonage (N°14-17-18-23)

2.4 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur a clos cette enquête publique le **jeudi 8 décembre 2022-18h00 au siège de l'enquête.**

3 ANALYSE DES AVIS REGLEMENTAIRES ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Autorité environnementale (MRAe) :

Ci-dessous synthèse de l'avis, (l'avis détaillé est joint au rapport).

Considérant que la suppression de la servitude de constructibilité limitée sur St-Aubin-d'Aubigné porte sur une superficie agri-naturelle limitée enclavée en zone urbaine, et à proximité du centre-ville, n'abrite pas de zone humide sur son emprise et à proximité, ni d'espace naturel remarquable identifié, et sera suffisamment encadrée par la nouvelle OAP qui lui est dédiée ;

Considérant que l'augmentation du droit à construire des bâtiments de la sous-destination « exploitation agricole » en zone naturelle (N), et la possibilité de créer des extensions aux bâtiments existants à moins de 100 m des bâtiments de la sous-destination « exploitation agricole » en zones A et N, est de nature à accroître la consommation d'espaces agri-naturels et de modifier la qualité paysagère de ces espaces, sans toutefois que ces incidences présentent un caractère notable au sens de l'évaluation environnementale, compte tenu du caractère très prescriptif du règlement s'y appliquant, et du nombre modéré de projets susceptibles d'être concernés à l'échelle du territoire ;

Considérant que la modification de l'emplacement réservé LMZ-9 entraînant le déplacement d'environ 50 m du projet d'implantation d'un château d'eau au sein d'une zone urbaine pavillonnaire lâche, ne changera pas significativement sa perception visuelle notamment depuis la voie express Rennes-St-Malo située à 20 m environ de ce nouveau périmètre, compte tenu de la configuration des lieux (route en contrebas) et de la présence d'un double rideau d'arbres de 20 à 25 m de haut en interface, protégé en tant qu'élément de paysage ;

Considérant le caractère mineur des autres évolutions envisagées dont les incidences ne sont pas significatives, voire positives sur l'environnement ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

En application des dispositions du livre 1er, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (35) **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

- **Réponse du Maître d'ouvrage** : S'agissant d'une décision de la MRAe, la communauté de commune n'a pas souhaiter apporter de remarques.

Chambre d'Agriculture

L'examen du dossier porté à la connaissance de la Chambre d'Agriculture amène cette dernière à émettre un avis favorable à cette modification, tout en formulant les remarques suivantes :

- Article 1.4, contenu de la modification : tous les éléments traités dans le dossier n'apparaissent pas dans la liste qui mériterait donc d'être complétée.
 - **Réponse Maitre d'ouvrage** : La communauté de communes vérifiera la liste et la complétera le cas échéant.

- Repérage du patrimoine bâti : la pertinence de repéré un hangar ouvert sur un côté pour autoriser sa transformation en habitation, au Grand HIS sur la commune de Mouazé, peut être interrogée. Ce type de bâtiment peut servir de dépendance (comme cela semble être le cas d'après la photographie présentée dans le dossier).
 - **Réponse du Maitre d'ouvrage** : Cette construction se situe au sein d'un hameau d'une dizaine de logements existants. Le hameau est desservi en réseaux et facilement accessible. L'identification de ce bâtiment permet de valoriser une construction traditionnelle pour une dépendance ou création de nouveau logement.

- OAP sectorielles : plusieurs d'entre elles voient la surface minimum sur laquelle un aménagement d'ensemble est obligatoire, diminuer. Il conviendrait de démontrer que ces modifications n'ont pas d'impact sur la densité attendue des opérations.
 - **Réponse du Maitre d'ouvrage** : L'évolution ne modifie pas le nombre de logements attendus et ne diminue pas la densité des secteurs. Elle permet une urbanisation progressive des secteurs au regard des disponibilités foncières.

- OAP n°13, la Métairie à Melesse : elle pourrait être complétée par des éléments concourant à favoriser la densification de la zone (mutualisation d'espaces, formes urbaines...).
 - **Réponse du Maitre d'ouvrage** : L'évolution de l'OAP apporte des modifications mineures sans remettre en cause l'OAP globale. La communauté de communes étudiera la recommandation lors d'une prochaine procédure de modification.

- Point 2.6.6, tableau des destinations et sous-destinations : depuis le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020, au sein de la destination « commerce et activités de service », on distingue désormais les sous-destinations "hôtels" et "autres hébergements touristiques".
 - **Réponse du Maitre d'ouvrage** : La communauté de communes prendra en compte cette remarque.

Région de Bretagne :

Pas d'observation particulière

Chambre des métiers et de l'Artisanat:

Pas d'observation particulière

Pays de Rennes :

Avis favorable

SNCF Immobilier :

Préconisations à prendre en compte.

[Réponse du Maitre d'ouvrage](#) : La communauté de communes restera vigilante lors des futures évolutions situées à proximité des emprises ferroviaires.

DDTM/Préfecture

Après examen des pièces constitutives du dossier, la DDTM émet un **avis favorable assorti des recommandations** ci- dessous :

- Concernant les règles de stationnement et les mobilités actives.

Le plan vélo et mobilités actives 2022-2027 vise à faire du vélo une « alternative attractive à la voiture individuelle pour les déplacements de proximité » et « rendre le vélo accessible à toutes et tous, dès le plus jeune âge et tout au long de la vie ». De même, les objectifs de développement durable listés au L.101-2 visent notamment au « développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

La modification amène des retouches des règles liées au stationnement pour les zones UC, UD et UE.

Dans la quasi-totalité des cas, la surface de plancher en m² déclenchant création d'une place de stationnement automobile est nettement plus faible que celle déclenchant la création d'une place de stationnement vélo. Cela amène à créer un nombre bien plus important de stationnements voiture que de stationnements vélo, et n'encourage pas le développement des transports alternatifs aux déplacements motorisés. Je vous propose donc de rééquilibrer les tranches de surface de plancher déclenchant la création de places de stationnement pour le vélo et pour la voiture, notamment pour les sous-destinations logement, commerce de détail et restauration.

→ [Réponse du Maitre d'ouvrage](#) : L'évolution intégrée dans le cadre de la modification N°3 concerne une mise en forme de la règle. Elle ne modifie pas le contenu de la règle. La communauté de communes étudiera la recommandation lors d'une prochaine procédure de modification.

- Concernant les modifications liées à la qualité environnementale des constructions.

Actuellement, la Réglementation environnementale 2020 (RE 2020) n'est entrée en vigueur que pour les maisons individuelles et logements collectifs (1er janvier 2022) et pour les bâtiments de bureaux et enseignement primaire/secondaire (1er juillet 2022). La Réglementation thermique 2012 (RT 2012) continue de s'appliquer pour les autres sous-destinations jusqu'au 1er janvier 2023.

La modification du PLU demande des performances supérieures (Cepmax) à la RT 2012 pour les 6 sous- destinations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics. Or, pour la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », il s'avère que les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire sont d'ores et déjà soumis à la nouvelle RE 2020. De même, il conviendrait de clarifier cette partie en envisageant une double conditionnalité définissant d'un côté les caractéristiques attendues si la construction est soumise à la RT 2012 et d'un autre côté, les caractéristiques attendues si la construction est soumise à la RE 2020.

→ [Réponse du Maitre d'ouvrage](#) : La communauté de communes étudiera la possibilité de prendre en compte cette observation dans le cadre de la modification.

- Autres observations

Sur la commune de Saint Germain sur Ille, le déclassement d'une partie de la zone 2AUE en zone A vient diminuer la consommation foncière en extension de 0,5 ha. **Cette décision est à saluer** et elle s'inscrit d'ailleurs en cohérence avec la volonté de modérer l'extension de la zone d'activité dans le schéma de développement économique.

Les autres éléments de la modification n'appellent pas de remarques de ma part. **Ils sont globalement à saluer puisqu'ils concourent à une meilleure prise en compte des objectifs** de développement durable listés à l'article L.101-2.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par le Maître d'ouvrage et de la prise en compte des observations formulées par la MRAe.

Le commissaire enquêteur confirme que les modifications proposées concourent à atteindre les objectifs de développement durable souhaités par le PLUi.

En ce qui concerne la décision de la MRAe, le commissaire enquêteur prend acte que les modifications proposées au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné (35) **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

4 RAPPEL DES OBSERVATIONS ET AVIS :

- 29 contributions :
 - 2 doublons (N° 18 et 27)
 - 13 Hors enquête
 - 9 sans observations
 - 1 sur l'évolution des prescriptions (N°21)
 - 3 sur modification OAP (N°4-24-27)
 - 3 sur modification zonage (N°14-17-18-23)

Ci-dessous réponses du Maître d'ouvrage aux contributions enregistrées :

N°	N°Perm	Repères	Commune	Thématiques	Observations	Réponse de la communauté de communes
1	P1	R1	Montreuil le Gast	Hors enquête	Modification prescription clôture	Sans observation.
2	P2	R1	Melesse	Sans observation	Pas d'observation particulière	Sans observation.
3	P2	R2	Melesse	Sans observation	Pas d'observation particulière	Sans observation.
4	P2	R3	Feins	Modifications de OAP	Demande que le paragraphe sur l'assainissement de l'OAP soit supprimé	Le maître d'ouvrage est enclin à prendre en compte cette demande. L'OAP rappelle un élément d'instruction des autorisations du droit des sols. Conformément à l'article L111-11 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai des travaux portant sur les réseaux publics d'assainissement nécessaires au projet seront exécutés. Sa suppression n'aura pas d'impact sur l'instruction du futur projet.
5	P2	R4	Melesse	Hors enquête	Dossier transmis à CCVIA	La contribution ne concerne pas les évolutions retenues dans le cadre de la modification N°3. Le maître d'ouvrage rappelle que la parcelle AE 84 se situe au sein d'une zone d'activités communautaire. Elle est classée en UA2 dans le PLUi. La zone UA2 est un secteur d'activités industrielles et de stockage et de bureaux. La communauté de communes n'envisage pas de modifier le zonage sur ce secteur.
6	P4	R1	Montreuil sur Ille	Hors enquête	Prise de connaissance du PLUi Contentieux hors enquête	Aucun recours déposé devant le Tribunal administratif de Rennes contre le PLUi ne concerne la commune de Montreuil sur Ille.
7	P4	R2	Montreuil sur Ille	Hors enquête	Demande de classement architectural	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. Le maître d'ouvrage est enclin à prendre en compte cette remarque lors d'une future modification du PLUi.
8	P4	R3	Montreuil sur Ille	Hors enquête	Demande de suppression ER	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. Le maître d'ouvrage étudiera cette demande lors des futures procédures d'évolution du PLUi.
9	P5	R1	Sens de Bretagne	Hors enquête	Demande création STECAL	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. La création d'un STECAL habitat est encadrée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Le hameau Montboudard ne répond pas aux critères fixés par le SCoT et repris par le PLUi.
10	P5	R2	Sens de Bretagne	Sans observation	Prise de connaissance du PLUi.	Sans observation.
11	P6	R1	La Mézière	Sans observation	Prise de connaissance du PLUi	Sans observation.
12	P7	R2	Montreuil le Gast	Hors enquête	Prise de connaissance du PLUi Souhaiterait un découpage des grands terrains en zone A qui n'ont pas d'usage agricole	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. Le maître d'ouvrage rappelle que la constructibilité des zones A est encadrée par le code de l'urbanisme et le Schéma de cohérence territorial du Pays de Rennes.
13	P7	R3	Montreuil le Gast	Hors enquête	Souhaite détacher un terrain constructible sur parcelle n° 1112	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. La communauté de communes rappelle que le SCoT fixe des principes d'extension de l'urbanisation. La parcelle se situe en dehors de la tâche urbaine identifiée par le SCoT. Les secteurs d'extensions urbaines possibles des communes sont indiqués par des flèches de direction, en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales. Les directions qui ne sont pas indiquées ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle.

						En dehors des cas d'extension autorisée, seules les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement, à leur densification. Aucune flèche d'extension n'est indiquée au SCoT. Ce secteur ne constitue pas un hameau comme défini par le PLUI. La demande ne peut pas être prise en compte.
14	P7	R4	St Gondran	Modification zonage	Souhaite connaître le projet au droit de l'ER SG06	Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le futur projet sont présentées dans le cahier communal « Orientations d'aménagement N 2 : La Touche Mulon- le Hil Gicquel ».
15	P8	R1	Saint Aubin d'Aubigné	Hors enquête	Intervention pour M. GESTIN La Grifferais pour détachement d'une parcelle en zone constructible	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. Le PLUI de la communauté de communes est encadré par le SCoT du Pays de Rennes. Ce document fixe des principes d'extension de l'urbanisation. Les secteurs d'extensions urbaines possibles des communes sont indiqués par des flèches de direction, en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales. Les directions qui ne sont pas indiquées ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle. En dehors des cas d'extension autorisée, seules les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement, à leur densification. Le secteur en question ne présente pas une densité significative des constructions. Aucun STECAL à vocation d'habitat ne peut être délimité. Aucune flèche d'extension n'est indiquée au SCoT. Le secteur n'a donc pas pu être qualifié en secteur d'extension urbaine. Au vu des ces éléments, la parcelle ZT n°39 d'une superficie de 2 485 m ² ainsi que les parcelles environnantes ont été classées en zone A. Ce classement s'inscrit dans l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et renforce le principe d'une utilisation économe des espaces. Au vu des documents cadres et de la réglementation en vigueur, à l'heure actuelle, aucun autre classement ne peut être envisagé.
16	P8	R2	Saint Aubin d'Aubigné	Sans observation	Prise de connaissance du dossier	Sans observation.
17	P8	R3	Saint Germain sur Ille	Modification zonage	Prise de connaissance modification zone 2AUE La Bécharrière / sans observation	Sans observation.
18	P9	R4	Montreuil sur Ille	Modification zonage	Idem observation N°8	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. Le maître d'ouvrage étudiera cette demande lors des futures procédures d'évolution du PLUI.
19	P10	R3	Sens de Bretagne	Sans observation	Prise de connaissance du dossier	Sans observation.
20	P10	R4	Sens de Bretagne	Sans observation	Prise de connaissance du dossier	Sans observation.
21	P10	R5	St Gondran	Evolution des prescriptions	Demande la suppression de l'ER n° 5	Le maître d'ouvrage est défavorable à la prise en compte de cette demande. L'emplacement réservé annonce le futur projet d'aménagement de l'espace public. Il est délimité sur une partie avec peu de potentiel constructible à cause des règles d'implantation. Sa suppression n'augmenterait pas considérablement les possibilités de construire.
22		Obs n° 1	La Mézière	Hors enquête	Destination "commerces " autorisée en UA2	Le maître d'ouvrage est défavorable à la prise en compte de cette demande. Le développement commercial est encadré par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le PLUI. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Val d'Ille-Aubigné identifie les centralités des centre-bourgs comme des lieux privilégiés d'implantation des services et commerces de proximité. Au sein des espaces dédiés au développement économique (zones d'activités), l'implantation du nouveau commerce est limitée aux ZACom (zones d'aménagement commercial) délimités par le SCoT du Pays de Rennes. Le SCoT définit les enjeux, la stratégie et les conditions de développement pour chaque ZACom. Dans le cadre du PLUI, le zonage UA1 est réservé aux ZACom. En dehors des centralités et des ZACom, le développement commercial est très limité. Les parcelles AK46, AK 47 et AK45 se situent au sein d'une zone UA2 qui n'est pas une ZACom. Autoriser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » au sein de cette zone, n'est pas compatible avec le PADD du Val d'Ille-Aubigné et le SCoT du Pays de Rennes.
23		Obs n°2		Modification zonage	Modifications apportées trop faibles au regard de l'objectif ZAN	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 Climat et résilience (2011 – 2021).

						<p>L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.</p> <p>Les objectifs de réduction seront appliqués de manière différenciée et territorialisée dans les conditions fixées par la loi.</p> <p>La loi place les régions en première ligne dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Elles devront 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), en principe sur proposition de la « conférence des SCoT »</p> <p>Par suite, l'ensemble des documents de planifications locaux (SCoT, PLU(i), carte communale) devront se mettre en compatibilité avec le SRADDET pour intégrer des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols au plus tard dans un délai de 5 ans pour le SCOT et 6 ans pour le PLUi.</p> <p>Les objectifs du ZAN doivent être intégrés dans le PLUi au plus tard le 22 août 2027. La communauté de communes respectera cette échéance.</p> <p>A l'heure actuelle, les documents de planification de rang supérieur (SRADDET, SCoT) n'ont pas défini les objectifs pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné. Ainsi, il n'est pas possible de les intégrer au PLUi.</p> <p>Par ailleurs, la zone 2AUE à Saint Germain sur Ille a une superficie de 2,4 ha et non de 45 ha comme indiqué dans la contribution.</p>
24		Obs n° 3PJ4	Andouillé-Neuville	Modifications de OAP	Demande de réduire l'emprise à 40%	Le maître d'ouvrage est enclin à diminuer l'obligation à 50 %. Cela permet de réaliser une opération d'aménagement sur le secteur sud comme indiqué dans la contribution.
25	P11	R5	Saint Aubin d'Aubigné	Hors enquête	Demande classement d'une partie longère à BELLEME sur St Aubin d'Aubigné	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. Le maître d'ouvrage étudiera cette demande lors des futures procédures d'évolution du PLUi.
26	P11	R6	Melesse	Sans observation	Prise de connaissance du dossier	Sans observation.
27	P12	R2	Andouillé Neuville	Modifications de OAP	Idem Obs n° RD n°3	Idem observation N°24 Le maître d'ouvrage est enclin à diminuer l'obligation à 50 %. Cela permet de réaliser une opération d'aménagement sur le secteur sud comme indiqué dans la contribution.
28	P12	R3	Melesse	Hors enquête	Modification de classement terrains en zone A	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. Le maître d'ouvrage rappelle que la constructibilité des zones A est encadrée par le code de l'urbanisme et le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes.
29	08/12/2022	Obs n° 4PJ6	Saint-Aubin d'Aubigné	Hors enquête	Modification de classement terrains en zone A	La contribution ne concerne pas les évolutions prévues dans le cadre de la modification N°3. Le maître d'ouvrage rappelle que la constructibilité des zones A est encadrée par le code de l'urbanisme et le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes. Le maître d'ouvrage étudiera cette demande lors des futures procédures d'évolution du PLUi.

5 ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1 COMMUNE D'ANDOUILLE-NEUVILLE

Rappel :

1-Modification de l'inventaire du bâti architectural désigné

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit **Le Gué de Neuville**. Le bâtiment répond aux critères retenus par la communauté de communes.

2-Modification du cahier communal

Le site de projet est situé au sud de la rue du Gué et fait environ 2.2 ha.

L'enjeu principal est de compléter l'offre en logement dans la zone urbanisée afin de répondre aux besoins des habitants.

Afin de permettre une urbanisation progressive de ce secteur au regard des disponibilités foncières, la commune souhaite revoir les principes généraux de l'OAP N°3.

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum ~~80%~~ **50%** de la zone.

Rappel observation N° 24 : Demande de réduire l'emprise à 40%

Question du commissaire enquêteur : L'OAP ne pourrait-elle pas être scindée en deux OAP du fait de la présence de la zone humide ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le Maître d'Ouvrage est enclin à diminuer l'obligation à 50%. Cela permet de réaliser une opération d'aménagement sur le secteur Sud comme indiqué dans la contribution.

Prendre en compte les milieux humides dans l'aménagement urbain peut répondre à des besoins multiples : satisfaire une population en attente de nature, préserver la biodiversité, protéger des inondations, améliorer la qualité de l'eau.

A l'heure actuelle, la communauté de communes ne souhaite pas extraire la zone humide du périmètre opérationnel.

Au vu des enjeux environnementaux, la communauté de communes souhaite maintenir une obligation de réaliser une opération d'ensemble couvrant à minima 50 % du périmètre de l'OAP, soit une superficie supérieure à 1 ha. Cela implique une déclaration au titre du loi sur l'eau pour le futur projet.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Après discussion et échange avec les services de la communauté de communes il apparaît que la contrainte de 80% est trop restrictive et empêcherait la réalisation probable d'une opération. La réduction proposée à hauteur de 50% paraît raisonnable au regard des enjeux environnementaux.

5.2 COMMUNE DE FEINS

1-Modification du zonage

Le PLUi identifie un secteur de renouvellement urbain au cœur de centre-bourg à Feins. Le cahier communal de Feins - OAP N°2 précise les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur.

En zone UC, les règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division sont applicables à chacun des lots créés au sein de la zone UC.

Ainsi, les règles de l'implantation par rapport aux voies et emprise publiques au sein du secteur sont plus contraignantes qu'en zone UO. Cela rend difficile une densification du secteur envisagé par l'OAP sectorielle N°2.

La communauté de communes souhaite classer ce secteur de renouvellement urbain en zone UO2.

Elle souhaite préserver l'interdiction des toitures-terrasses, c'est pourquoi il est envisagé de créer un sous-secteur de la zone UO avec un indice p.

Le secteur restera repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune souhaite assouplir les règles de construction et d'implantation dans ce secteur de renouvellement urbain tout en interdisant les toitures terrasses afin de préserver le caractère architectural du secteur. Ce zonage spécifique (UOp2) sur ce secteur devrait permettre un aménagement cohérent avec la zone UC2p.

2-Modification du cahier communal

Afin de permettre une urbanisation progressive de ce secteur au regard des disponibilités foncières, la commune souhaite revoir les principes généraux de l'OAP N°3, et préciser qu'une opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum ~~80%~~ 50 % de la zone.

Rappel observation N°4 : Demande que soit supprimé le paragraphe sur l'assainissement.

Réponse du Maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage est enclin à prendre en compte cette demande.

L'OAP rappelle un élément d'instruction des autorisations du droit des sols.

Conformément à l'article L111-11 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai des travaux portant sur les réseaux publics d'assainissement nécessaires au projet seront exécutés.

Sa suppression n'aura pas d'impact sur l'instruction du futur projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Après discussion et échange avec les services de la communauté de communes il apparait que la contrainte de 80% est trop restrictive et empêcherait la réalisation probable d'une opération.

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation particulière.

3-Zone inondable

Aujourd'hui, la commune de Feins souhaite identifier un secteur supplémentaire qui ne figure pas dans l'AZI d'Ille et Vilaine.

Il s'avère que lors de fortes pluies, le secteur Boulet Prioul est confrontée à une montée des eaux de la rigole reliant l'étang de Boulet et l'Ille. L'identification de la zone inondable permet d'informer les citoyens sur les risques auxquels ils peuvent être soumis sur ce secteur et de limiter l'accroissement de la capacité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une simple mise à jour sans observation particulière.

4-Délimitation d'un nouvel emplacement réservé

Le cimetière de la commune se situe à l'extérieur de l'espace aggloméré. La configuration actuelle ne permet pas de poser de nouveaux caveaux depuis l'intérieur du cimetière.

Ainsi, la commune souhaite mettre en place un emplacement réservé lui assurant un accès pour la pose des caveaux.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'un oubli lors de l'élaboration du PLUi, sans observation particulière

5.3 COMMUNE DE GUIPEL

1-Modification de l'inventaire du bâti architectural désigné

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit **Les Fondrières**. Le bâtiment répond aux critères retenus par la communauté de communes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière dès lors que les critères du CDPENAF et de la charte (Ille et Vilaine) Agriculture et Urbanisme de 2011 sont respectés.

5.4 COMMUNE DE MELESSE

1-Modification zonage et ER MEL n° 5

Il est envisagé de revoir le zonage au droit de l'emplacement réservé n° **MEL n° 5** sur ce secteur (parcelle E 1837 d'environ 650 m² et une partie de la parcelle E 1836 d'environ 400 m²) afin de permettre une densification du tissu urbain à vocation habitat.

La modification envisagée entrainera une **augmentation de la zone UE3** et une diminution de la zone 1AUA2. Les deux parcelles se situent au sein de la tâche urbaine du schéma de cohérence territorial du Pays de Rennes.

Les études de faisabilité du futur projet permettent également de diminuer l'emprise de l'emplacement réservé MEL-5.

En conséquence il sera nécessaire d'adapter l'OAP N°13.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces modifications résultent des études de faisabilités en cours et paraissent pertinentes pour une bonne optimisation de l'espace.

2-Zone humide.

Il a été constaté que le règlement graphique est erroné sur 2 secteurs et ne répond pas aux inventaires validés par la commune de Melesse.

La communauté de communes souhaite **rectifier les 2 périmètres**.

A Melesse, le périmètre de **la zone humide au sein de la ZAC Le Feuill** sera corrigé conformément à la délibération du conseil municipal en date du 7 juin 2018.

En revanche, la zone humide non identifiée sur le règlement graphique au sein du projet d'aménagement « **Les Jardins de Constance** » à Melesse sera délimité conformément au Dossier de déclaration loi sur l'eau déposé dans le cadre de ce projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une mise à jour, sans observation particulière

3-Modification du cahier communal

L'OAP n° 2 sera modifiée afin de respecter la délimitation de la zone humide.

L'OAP n° 13 sera adaptée en cohérence avec les évolutions de zonage et de l'emprise de l'emplacement réservé MEL n° 5 (voir ci-dessus point 1)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.5 COMMUNE DE LA MEZIERE

1-Modification de l'emplacement réservé MLZ n° 9

Un emplacement réservé pour la construction d'un ouvrage pour l'eau potable a été délimité sur la commune de La Mézière. Les études de conception ont permis d'affiner le projet.

Il est nécessaire de déplacer l'emplacement réservé et de modifier légèrement son emprise.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une mise à jour du plan afin de tenir compte du projet définitif. Sans observation

2-Modification de l'inventaire du bâti architectural désigné

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit **la Roche Blanche**. Le bâtiment répond aux critères retenus par la communauté de communes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière dès lors que les critères du CDPENAF et de la charte (Ille et Vilaine) Agriculture et Urbanisme de 2011 sont respectés.

3-Modification de l'OAP route du meuble

Les orientations graphiques figurent au plan annexé de l'OAP Route du Meuble – Cap Malo. L'OAP dessine des schémas de principe qui ne définissent pas la localisation exacte des ouvrages et aménagements à réaliser.

Une densification de la zone Beaucé 1 est en cours. Ainsi, la communauté de communes souhaite revoir les schémas de principe de voirie et de modes actifs afin de ne pas bloquer les opérations de densification.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La Communauté de communes de Val d'Aubigné s'assurera de la cohérence avec les documents supra communaux qui s'applique sur ce secteur.

5.6 COMMUNE DE MONTREUIL LE GAST

1-Modification de l'inventaire du bâti architectural désigné

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit Souvenel. Le bâtiment est une dépendance de la ferme qui est mentionnée sur le cadastre de 1843. Elle présente un fond ancien pouvant remonter au 18^e siècle. La dépendance dont les murs sont en terre/pierre et la toiture en ardoise répond aux critères retenus par la communauté de communes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière dès lors que les critères du CDPENAF et de la charte (Ille et Vilaine) Agriculture et Urbanisme de 2011 sont respectés.

5.7 COMMUNE DE MONTREUIL SUR ILLE

1-Evolution de la zone UC1 vers NP

La communauté de communes souhaite reclasser le secteur concerné par le périmètre rapproché complémentaire en zone NP afin de protéger ce milieu sensible conformément à l'orientation 13 du PADD.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une mise à jour cohérente au regard des objectifs du PADD.

Pas d'observation particulière

5.8 COMMUNE DE MOUAZE

1-Suppression de l'emplacement réservé MZ n °7

Lors de la procédure de modification simplifiée N°2, la communauté de communes a instauré de nouveaux emplacements réservés pour l'aménagement des pistes cyclables.

En tant que personne publique associée, la Chambre d'agriculture a formulé une observation concernant l'emplacement réservé MZ-7 qui faisait doublon à l'emplacement réservé MZ-19.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Remarques pertinentes de la Chambre d'Agriculture.

2-Modification de l'inventaire du bâti architectural désigné

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie deux bâtiments supplémentaires au lieu-dit **Le Grand HIS**. Les bâtiments répondent aux critères retenus par la communauté de communes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière dès lors que les critères du CDPENAF et de la charte (Ille et Vilaine) Agriculture et Urbanisme de 2011 sont respectés.

5.9 COMMUNE DE SAINT AUBIN D'AUBIGNE

1-Modification de l'inventaire du bâti architectural désigné

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit **La BEROUSAIS**. Le bâtiment répond aux critères retenus par la communauté de communes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière dès lors que les critères du CDPENAF et de la charte (Ille et Vilaine) Agriculture et Urbanisme de 2011 sont respectés.

2-Suppression d'un secteur de constructibilité limitée

La commune de Saint Aubin d'Aubigné a affiné le projet sur un des secteurs concernés par la servitude de construction limitée.

Ce secteur comporte un garage automobile et trois maisons.

La commune souhaite supprimer la servitude de constructibilité limitée et mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le PLUi a instauré des secteurs de constructibilité limitée à Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Germain sur Ille, Gahard et à Mouazé.

Ces périmètres visent à interdire, sous réserve d'une justification particulière, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher.

Ce choix justifie pleinement la création d'une OAP sur ce secteur .

3-Création d'une OAP (n°5) rue d'Antrain

Secteur à destination d'habitat et d'activités

Ce secteur d'environ 5600 m² se situe le long de la rue d'Antrain. Il comporte deux vocations : un quartier d'habitat et un site d'activités et fait suite à la décision de supprimer le secteur de constructibilité limitée visé ci-dessus.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'aménagement de ce secteur est une opportunité de marquer la transition entre le tissu urbain historique et les tissus urbains récents peu denses. Il permet de structurer l'axe d'entrée.

Un arbre remarquable est implanté le long de l'allée de la croix Moussa. Le futur projet devra le conserver.

5.10 COMMUNE DE ST GERMAIN SUR ILLE

1-Evolution du zonage UA3 vers 2AUE et 2AUE vers A à Saint Germain sur Ille

Les récentes réflexions menées par la communauté de communes en cohérence avec le schéma de développement économique confirment la volonté de modérer l'extension de la zone d'activités (ZA) Le Parc à Saint Germain sur Ille. Aujourd'hui, cette zone n'a pas été complètement commercialisée.

La zone d'activités **Le Parc** est classée en zone UA3.

En parallèle, la commune de Saint Germain sur Ille étudie la faisabilité du développement urbain sur son secteur 2AUE qui juxtapose la zone UA3.

A la demande de la commune de Saint Germain sur Ille, la communauté de communes envisage de déclasser une partie de la zone UA3 en zone 2AUE.

Le déclassement de la zone UA3 en 2AUE diminue les besoins en extension. En conséquence, une partie de la zone 2AUE sera déclassée en zone A.

L'OAP N°2 « Chemin Renault » sur la partie UA3 non commercialisée sera supprimée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

En l'absence d'un projet abouti, la modération de la zone UA et de la zone 2AU est totalement justifié et n'appelle pas d'observation particulière.

2-Instauration d'un secteur de diversité commerciale : « linéaire commercial »

La Communauté de communes souhaite identifier le linéaire sur la commune de St Germain sur Ille.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le PLUi définit des périmètres de centralité reportés au plan pour chaque commune. A l'intérieur de ces périmètres, tout type d'artisanat et de commerces de détail est autorisé. Par défaut le développement commercial hors centralité est restreint (interdiction des surfaces de + de 300m2 de surface commerciales).

Le règlement prévoit de plus des secteurs de linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique et pour lesquels des règles spécifiques sont applicables.

Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à l'artisanat et commerce de détail, vers une autre destination est interdit.

Ce dispositif se justifie par le fait que le changement de destination du commerce vers l'habitat est souvent irrémédiable :

Le commissaire enquêteur considère que le souhait de la communauté de communes est totalement justifié.

3-Modification du cahier communal

A la suite de l'évolution du zonage (point 1 ci-dessus) dans le cadre de la présente procédure de modification, l'OAP sectorielle ne correspond plus au projet urbain souhaité.

Il est envisagé de la supprimer.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.11 COMMUNE DE SAINT-GONDRAN

1-Modification de l'emplacement réservé SGO n° 5

L'emplacement réservé SGO-5 prévoit l'aménagement d'un espace public.

Initialement, la commune de Saint GONDRAN a envisagé la réalisation d'un giratoire. Aujourd'hui, elle s'oriente vers un aménagement urbain moins consommateur d'espace. Ainsi, elle souhaite modifier l'emprise de l'emplacement réservé SGO-5.

Rappel observation N° 14 : Demande la suppression de l'ER N° SGO n°5

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le maître d'ouvrage est défavorable à la prise en compte de cette demande.

L'emplacement réservé annonce le futur projet d'aménagement de l'espace public. Il est délimité sur une partie avec peu de potentiel constructible à cause des règles d'implantation. Sa suppression n'augmenterait pas considérablement les possibilités de construire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'ER N° SGO n° 5 doit être conservé afin de ne pas compromettre le futur projet d'aménagement de l'espace public

2-Suppression des emplacements réservés ER SGO-6, SGO-7, SGO-8 et SGO-9

Le projet urbain a évolué. La commune n'envisage plus la réalisation des équipements publics délimités par les emplacements réservés SGO-6, SGO-7, SGO-8 et SGO-9.

Rappel observation N° 14 : Souhaite connaître le projet au droit de l'ER N° SGO 6.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le futur projet sont présentées dans le cahier communal « Orientations d'aménagement N 2 : La Touche Mulon- le Hil Gicquel ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.12 COMMUNE DE SAINT-MEDARD SUR ILLE

1-Modification de l'inventaire du bâti architectural désigné

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit Beauregard. Ce bâtiment fait partie de l'ancienne ferme construite à la fin du 17^e siècle ou au tout début du 18^e siècle.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière dès lors que les critères du CDPENAF et de la charte (Ille et Vilaine) Agriculture et Urbanisme de 2011 sont respectés.

5.13 COMMUNE DE SENS DE BRETAGNE

1-Evolution du zonage UG vers UD1

La commune souhaite modifier le secteur UG et le déclasser en UD1 afin de permettre l'implantation des commerces et des services qui ne sont pas autorisés en zone UG1.

La commune a la maîtrise foncière de ce secteur.

L'OAP du secteur sera également modifiée afin de prendre en compte l'évolution du projet urbain. La modification est présentée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Depuis 2018, la commune mène des études de renouvellement urbain portant sur le secteur de la place de la Gare. Ce secteur représente un enjeu important de renouvellement urbain à l'échelle de la commune de par sa position stratégique en entrée d'agglomération, proche du centre bourg et des lotissements d'habitations.

Afin de préserver l'avenir de ce site, la commune a délimité un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement et a instauré un régime de sursis à statuer.

Le commissaire enquêteur considère que cette évolution de zonage est tout à fait pertinente et permet de poursuivre les objectifs de la commune en concertation avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

2-Modification de l'emplacement réservé SDB n° 13

La commune souhaite modifier l'emprise de l'emplacement réserve SDB-13 et le positionner sur la parcelle cadastrée section AC numéro 311 (parcelle issue de la division en date du 11/08/2021 de la parcelle AC41p) afin de permettre l'agrandissement du complexe sportif existant situé au sud de l'emplacement réservé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

3-Nouvel élément de paysage

La commune de Sens de Bretagne souhaite protéger un chêne remarquable situé sur la parcelle AD n°37 au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

4-Modification du cahier communal

OAP n° 3 secteur de la Gare : Depuis l'approbation du PLUi, le projet urbain a évolué sur le secteur de l'OAP N°3. La commune a retenu un nouvel schéma d'aménagement et de nouvelles prescriptions architecturales.

Par ailleurs, la communauté de communes souhaite corriger une erreur matérielle concernant la superficie de ce secteur.

OAP n° 6 rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire : Depuis l'approbation du PLUi, le projet urbain a évolué sur le secteur de l'OAP N°6. La commune souhaite agrandir la zone à dominante espace vert et de loisirs sur le schéma d'aménagement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les prescriptions architecturales et le programme en ce qui concerne l'OAP n° 3 sont modifiés afin de prendre en compte l'évolution du projet et n'appelle pas d'observation particulière.

Les modifications de l'OAP n° 6 n'appelle pas de remarques particulières du commissaire enquêteur

5.14 EVOLUTION DE CERTAINES REGLES DU DOCUMENTS

1-marges de recul

La communauté de communes souhaite apporter des précisions concernant les exploitations agricoles et forestières au sein des marges de recul de voie de catégorie D et C. La rédaction actuelle est plus restrictive que la loi Barnier, or ce n'est pas un objectif recherché par les auteurs du PLUi.

Par ailleurs, quelques exemples d'infrastructures autorisées au sein des autres marges de recul seront également précisés.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

2-Modification des sous-destinations autorisées.

La communauté de communes souhaite autoriser la sous-destination « Autres équipements recevant du public » au sein des zones UA2. Cette sous-destination recouvre les équipements dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire intégrant ainsi les locaux des associations.

Ce changement concerne trois communes : Andouillé-Neuville, Melesse et la Mézière comportant des zonages UA2.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

3-Implantation des constructions

La communauté de communes souhaite faciliter l'application de la règle et préciser que le recul minimal indiqué s'impose pour les limites latérales uniquement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les croquis et les règles d'implantation sont parfaitement expliquées dans la modification proposée et faciliteront l'instruction des dossiers d'urbanisme.

4-Droit à construire en zone N

La communauté de communes souhaite fixer le seuil à 1000 m² pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole », sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

En zone N, le règlement actuel limite l'emprise au sol de nouvelles constructions à usage agricole et piscicole à 200 m² et autorise les extensions des bâtiments existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol.

Les récentes installations de l'activité de maraîchage ont mis en évidence que l'emprise au sol limitée à 200 m² ne couvre pas les besoins en matière de stockage. Cela empêche le développement des filières courtes un des enjeux énoncés dans le PADD du PLUi.

La proposition de la communauté de communes de relever le seuil à 1000 m² est pertinente afin de pouvoir autoriser le développement des activités existantes.

5-Extension des logements existants en zone A et N

Les auteurs du PLUi souhaitent préciser que l'extension des constructions d'habitation existantes situées à moins de 100 m d'une construction à usage agricole est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- Elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- Elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise et de densité définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions »,
- Elle ne doit pas réduire les interdistances existantes

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces précisions me semblent importantes et attendues de certains citoyens et permettront aux instructeurs d'urbanisme d'apporter des réponses plus précises sur les droits à construire en zone A et N.

6-Destinations et sous-destinations

La communauté de communes constate que le règlement actuel ne permet pas toujours d'apprécier les catégories de constructions concernées par les dispositions du règlement littéral.

Ainsi, elle souhaite clarifier certains termes utilisés dans le règlement littéral et ajouter un tableau de destinations autorisées / interdites pour chaque zone.

Par ailleurs, la communauté de communes souhaite mettre à jour l'article L.152-5 figurant dans les dispositions général du règlement conformément à la dernière modification législative.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière, ces précisions apportent une clarté supplémentaire dans l'instruction des dossiers d'urbanisme.

7-Modifications envisagées du règlement littéral

Plusieurs modifications sont envisagées afin de tenir compte des modifications évoquées ci-dessus .

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

8-Bilan des surfaces

Les différentes zones évoluent très sensiblement.

Evolution :

- Zones U = - 0.58 ha
- Zones A = + 0.50 ha
- Zones N = + 0.08 ha

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces évolutions ne remettent pas en cause l'équilibre général du PLUi et sont favorables à la zone agricole.

5.15 MODIFICATION DES OAP THEMATIQUES

1-Trame verte et bleue

Aujourd'hui, l'OAP dispose : « Les toits terrasses des bâtiments industriels et commerciaux de plus de 20 m² de surface devront être végétalisée excepté contraintes techniques spécifiques ou présence de dispositifs ENR».

La rédaction actuelle n'utilise pas les catégories de construction (destination et sous-destination) définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. Ainsi, la communauté de communes souhaite rappeler les sous-destinations concernées par cette disposition et détailler la règle si un dispositif d'énergies renouvelables est présent.

Question du commissaire enquêteur : La règle relative à la végétalisation mériterait d'être précisée pour éviter une interprétation sur : « excepté contraintes techniques ». L'expression « excepté contraintes techniques

Réponse du Maître d'ouvrage : L'expression « excepté contraintes techniques spécifiques » est inscrite au PLUi depuis son approbation.

L'application de cette disposition ne pose pas de difficulté.

Les contraintes doivent être liées à un procédé technique nécessitant des équipements spécifiques en toiture (par exemple traitement des éléments radioactifs).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage qui précise que cette écriture de la règle ne pose pas de difficulté dans son application.

6 CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné est située dans le nord du département d'Ille et Vilaine en limite de la métropole rennaise. Couvrant une superficie de 254 km², il est marqué par un paysage de collines boisées marquant les contreforts Nord du bassin Rennais depuis les collines de Bécherel jusqu'aux collines de Saint-Aubin-d'Aubigné. Le territoire est composé de 19 communes : Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins, Gahard, Guipel, Langouët, La Mézière, Melesse, Montreuil-le-Gast, Montreuil-sur-Ille, Mouazé, Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Gondran, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Symphorien, Sens-de-Bretagne, Vieux-Vy-sur-Couesnon, Vignoc. Parmi celles-ci, deux dépassent les 5000 habitants, et sept ont une population inférieure à 1 000 habitants. Le territoire est ainsi marqué par un caractère rural malgré la présence de la métropole rennaise et son attractivité sur le territoire, qui se ressent notamment à travers les déplacements domicile travail.

Le dossier soumis à enquête publique porte sur la modification N°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), conformément à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

La modification N°3 a pour objectif de faire évoluer le zonage, les prescriptions et les orientations ainsi que de modifier certaines règles du document. Au regard des évolutions envisagées du PLUi, la procédure de modification de droit commun a été retenue. Le code de l'urbanisme prévoit que cette procédure soit soumise à enquête publique.

Malgré le **nombre relativement important des modifications** le commissaire enquêteur considère que ces modifications restent « à la marge du PLUi » **sans remettre en cause ce dernier.**

Les permanences ont été tenues dans les 6 communes qui avaient été désignées lors de l'élaboration du PLUi et a permis au commissaire enquêteur de pouvoir échanger, soit avec les élus ou les services des Mairies et d'obtenir des réponses ou des explications sur les modifications proposées. **Je considère que ce choix a été pertinent .**

La participation a été faible, **les visites ont été ciblées sur des demandes d'explication du règlement** du PLUi ou des demandes relatives d'autorisation d'urbanisme.

Globalement les services consultés sont favorables au projet de modification n° 3 et les quelques remarques seront prises en compte par le Maître d'Ouvrage dans le cadre des réponses apportées au procès-verbal de synthèse des observations.

Le commissaire enquêteur considère :

- Que ces modifications au nombre de 43 portant sur 13 communes de la communauté de commune ne remettent pas en cause l'intérêt général du PLUI.
- Que le dossier était compréhensible et accessible pour le public.
- Que le pétitionnaire, dans son mémoire en réponse aux observations et questions du commissaire enquêteur , répond aux différentes inquiétudes qui ont été formulées dans le cadre de l'enquête.

Le commissaire enquêteur estime :

- Que les modifications restent mineures et apportent néanmoins des précisions importantes pour l'instruction des demandes d'urbanisme.
- Qu'un travail important, en amont de l'enquête , a été réalisé par le pétitionnaire en **concertation et échange avec les différentes communes et services.**

Le commissaire enquêteur observe :

- Que la communauté de communes a réalisé une campagne d'information soutenue auprès des différentes municipalités pour expliquer les enjeux du projet de modification dans le cadre du protocole de gouvernance entre la CCVIA et les communes.

Le commissaire enquêteur regrette :

- Que plusieurs citoyens semblent ignorer les procédures à respecter pour déposer une demande d'urbanisme ou tout simplement consulter le PLUi.

La lecture du dossier démontre :

- Que les modifications étaient bien motivées et détaillées.

En conséquence,

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Gérard BESRET commissaire enquêteur en date du 05/08/2022.

Vu l'arrêté de M. le Président de la Communauté de communes en date du **10/10/2022** prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur **la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Val d'Ille d'Aubigné.**

Vu les différents avis formulés dans le cadre de ce projet,

Vu les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux différentes observations et avis.

Vu les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

Considérant :

- Que l'enquête s'est déroulée sans incident, dans le respect de l'arrêté de M. le Président de la CCVIA.
- Que les modifications proposées concourent à atteindre les objectifs de développement durable souhaités par le PLUi.
- Que les modifications restent mineures sans remettre en cause l'intérêt général du PLUi.

Le commissaire enquêteur émet **un avis FAVORABLE** à la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Val d'Ille d'Aubigné .

Le 04/01/2023
Le commissaire enquêteur
Gérard BESRET



Document comportant 31 pages