

**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**

**Rapport du commissaire enquêteur**

Commissaire enquêteur désigné : **Gérard BESRET.**



le commissaire enquêteur  
Gérard BESRET

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>Généralités.....</b>	<b>5</b>
1.1	Présentation de la Communauté de Communes du Val d’Ille d’Aubigné.....	5
1.2	Plan de situation de la Communauté de Communes : .....	6
1.3	Objet de l’enquête.....	6
1.4	Cadre juridique et contexte urbanistique .....	8
1.4.1	Les normes législatives.....	8
1.4.2	Les documents supracommunaux :.....	8
1.4.3	Délibérations .....	8
<b>2</b>	<b>Organisation et formalités de l’enquête .....</b>	<b>9</b>
2.1	Désignation du commissaire enquêteur : .....	9
2.2	Modalités de l’organisation de l’enquête publique : .....	9
2.3	Contacts préalables : .....	9
2.4	Cotation et paraphe des dossiers :.....	10
2.5	Composition du dossier soumis à l’enquête .....	10
2.6	Information du public et publicité :.....	10
2.6.1	Autres actions d’information :.....	11
2.7	Déroulement de l’enquête .....	12
2.7.1	Accueil du public.....	12
2.7.2	Clôture et modalités de transfert des dossiers et registres .....	13
<b>3</b>	<b>Le projet de modification n° 3 du PLUi Val d’Aubigné.....</b>	<b>13</b>
3.1	Andouillé-Neuville .....	13
3.1.1	Modification de l’inventaire du bâti d’intérêt architectural désigné.....	13
3.1.2	Modification du Cahier communal –Andouillé-Neuville .....	15
3.2	Feins.....	16
3.2.1	Création d’une zone opérationnelle UO2p à Feins .....	16
3.2.2	Modification du Cahier communal – Feins.....	18
3.2.3	Zones inondables.....	21
3.2.4	Délimitation d’un nouvel emplacement à Feins .....	23
3.3	Guipel.....	24
3.3.1	Modification de l’inventaire du bâti d’intérêt architectural désigné.....	24
3.4	Melesse.....	26
3.4.1	Modification du périmètre de la zone UE3 à Melesse .....	26
3.4.2	Modification de l’emplacement réservé existant MEL-5 à Melesse .....	29

3.4.3	Zones humides .....	30
3.4.4	Modification du Cahier communal – Melesse.....	32
3.5	La Mézière .....	35
3.5.1	Modification de l’emplacement réservé ER-LMZ 9 à La Mézière.....	35
3.5.2	Modification de l’inventaire du bâti d’intérêt architectural désigné.....	36
3.5.3	Modification de l’OAP Route du Meuble .....	38
3.6	Montreuil le Gast.....	40
3.6.1	Modification de l’inventaire du bâti d’intérêt architectural désigné.....	40
3.7	Montreuil sur Ille .....	42
3.7.1	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 .....	42
3.8	Mouazé.....	45
3.8.1	Suppression de l’emplacement réservé MZ-7 à Mouazé.....	45
3.8.2	Modification de l’inventaire du bâti d’intérêt architectural désigné.....	46
3.9	Saint Aubin d’Aubigné .....	48
3.9.1	Modification de l’inventaire du bâti d’intérêt architectural désigné.....	48
3.9.2	Suppression du secteur de constructibilité limitée à Saint Aubin d’Aubigné .....	50
3.9.3	Modification du Cahier communal – Saint Aubin d’Aubigné .....	51
3.10	Saint Germain sur Ille .....	53
3.10.1	Evolution du zonage UA3 vers 2AUE et 2AUE vers A à Saint Germain sur Ille.....	53
3.10.2	Instauration d’un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Saint Germain sur Ille .....	55
3.10.3	Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille .....	56
3.11	Saint Gondran.....	60
3.11.1	Modification de l’emprise de l’emplacement réservé SGO-5 à Saint Gondran .....	60
3.11.2	Suppression des emplacements réservés ER SGO-6, SGO-7, SGO-8 et SGO-9 à Saint Gondran	61
3.12	Saint Médard sur Ille.....	62
3.12.1	Modification de l’inventaire du bâti d’intérêt architectural désigné.....	62
3.13	Sens de Bretagne .....	64
3.13.1	Evolution du zonage UG vers UD1 à Sens de Bretagne.....	64
3.13.2	Modification de l’emprise de l’emplacement réservé SDB-13 à Sens de Bretagne.....	66
3.13.3	Un nouvel élément de paysage à Sens de Bretagne .....	68
3.13.4	Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne .....	69
3.13.5	L’OAP N°3 Secteur Gare. Secteur à destination d’habitat en densification .....	70
3.13.6	L’OAP N°6 .....	74
3.14	Modification des Orientations d’Aménagement et de programmation (OAP) thématiques.....	74

3.14.1	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame verte et bleue .....	74
<b>3.15</b>	<b>Evolution de certaines règles du document.....</b>	<b>76</b>
3.15.1	Marges de recul.....	76
3.15.2	Zone UA2 : modifications des sous-destinations autorisées.....	76
3.15.3	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE2 .....	77
3.15.4	Droit à construire en zone N de la sous-destination « exploitation agricole » .....	77
3.15.5	Extension des logements existants en zone A et N.....	78
3.15.6	Destinations et sous-destinations. ....	79
3.15.7	Modifications envisagées du règlement littéral.....	80
3.15.8	Bilan des surfaces .....	81
3.16	Concertation du public sur le projet.....	82
<b>4</b>	<b>Avis des services et réponses du Maitre d'Ouvrage .....</b>	<b>82</b>
4.1	Avis MRAe (Décision n° 2022DKB85 / 2022-010031 du 20 septembre 2022) .....	82
4.2	Remarques de la chambre d'Agriculture :.....	84
4.3	Avis de la Région.....	85
4.4	Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat .....	85
4.5	Avis du Pays de Rennes .....	85
4.6	Avis SNCF Immobilier.....	85
4.7	Avis DDTM .....	85
<b>5</b>	<b>Tableaux de synthèse des observations et courriers du public .....</b>	<b>86</b>
<b>6</b>	<b>Notification du procès-verbal de synthèse des observations .....</b>	<b>89</b>
<b>7</b>	<b>Réponses du Maitre d'ouvrage au PV de synthèse des observations .....</b>	<b>89</b>
<b>8</b>	<b>Clôture de l'enquête .....</b>	<b>89</b>

**Pièces jointes (dossier Maitrise d'ouvrage):**

Procès-verbal de synthèse des observations.  
 Les avis 1 & 2 de presse. (Ouest-France et 7 jours)  
 Certificats d'affichage des communes et de la CCVIA.  
 Mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage  
 Les avis de publicité parus dans les communes et sur le site internet CCVIA

# 1 Généralités

## 1.1 Présentation de la Communauté de Communes du Val d'Ille d'Aubigné.

Issue du groupement de 19 communes, la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, comptant plus de 35 000 habitants est un territoire de projet et de solidarité. Idéalement situé au Nord de Rennes, entre ville et nature, le Val d'Ille-Aubigné est un territoire innovant et dynamique, reconnu pour son attractivité économique et la belle qualité de vie pour tous les habitants.

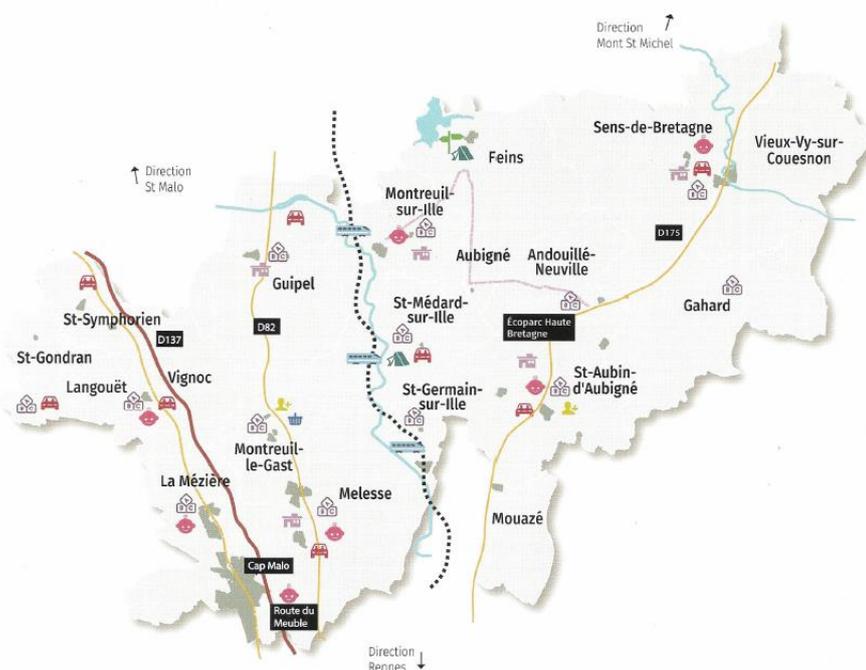
Un territoire durable engagé dans la transition énergétique et soutien de la protection des paysages, de la biodiversité et des pratiques durables mises en œuvre par les agriculteurs.

Le Val d'Ille-Aubigné entend accompagner les entreprises et les projets d'implantation économiques sur son territoire. La collectivité soutient le maintien des commerces de proximité dans les centre-bourgs.

Le Val d'Ille-Aubigné contribue à l'accueil des familles avec des services diversifiés et un habitat de qualité. L'intercommunalité soutient également le développement de transports alternatifs sur l'ensemble du territoire et veille à favoriser l'insertion sociale et professionnelle.

Le Val d'Ille-Aubigné veut affirmer son identité culturelle et touristique au-delà de son territoire.

Un territoire  
dynamique aux  
portes de Rennes.



## 1.2 Plan de situation de la Communauté de Communes :



## 1.3 Objet de l'enquête

Par arrêté n° U002/2022 du 06/07/2022 Monsieur le Président de la Communauté de Communes Val d'Ille-et-Vilaine 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.
- Qu'à ce stade de la réflexion, la modification pourrait porter notamment sur les points et motifs suivants :

### Modification du règlement :

- **Préciser certaines règles du document**
  1. Linéaire commercial : dispositions relatives aux sous-destinations concernées
  2. Marge de recul de voie : dispositions relatives aux constructions autorisées
  3. Zones UC, UD, UE, UO, UA, UG, A, N, NP: dispositions relatives aux destinations et sous-destinations autorisées
  4. Zone UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5. Zone UA2 : modification des sous-destinations autorisées
6. Zones N : modifications des droits à construire de la sous-destination « exploitation agricole »
7. Zones A, N : précision des possibilités d'extension des logements existants

- **Zonage :**

1. 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
2. Evolution du zonage 1AUA3 vers UE3 à Melesse
3. Evolution du zonage UA3 vers 2AUE et 2AUE vers A à Saint Germain sur Ille
4. Evolution du zonage UG vers UD1 à Sens de Bretagne
5. Evolution du zonage UC2p vers UO2p à Feins

- **Prescriptions**

1. Identifications des zones humides à Melesse
2. Identification d'une zone inondable à Feins
3. Délimitation d'un nouvel emplacement réservé à Feins
4. Modification de l'emprise de l'emplacement réservé MEL-5 à Melesse
5. Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SGO-5 à Saint Gondran
6. Suppression de l'emplacement réservé SGO-6 à Saint Gondran
7. Suppression de l'emplacement réservé SGO-7 à Saint Gondran
8. Suppression de l'emplacement réservé SGO-8 à Saint Gondran
9. Suppression de l'emplacement réservé SGO-9 à Saint Gondran
10. Modification de l'emprise de l'emplacement réservé LMZ 9 à La Mézière
11. Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SDB-13 à Sens de Bretagne
12. Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Guipel, à la Mézière, à Mouazé, à Montreuil le Gast, à Saint Médard sur Ille et à Saint-Aubin d'Aubigné.
13. Suppression d'une servitude de constructibilité limitée à Saint Aubin d'Aubigné
14. Instauration d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Saint Germain sur Ille

### **Modification des orientations d'aménagement et de programmation**

- **OAP thématiques**

1. OAP Trame verte et bleue : précisions relatives aux sous-destinations concernées

- **OAP sectorielles**

1. Modification du Cahier communal – Andouillé-Neuville : modification de l'OAP N°3 Secteur de Neuville
2. Modification du Cahier communal – Feins : modification de l'OAP N°2 Rue de Montreuil et ruelle des Cours Boulet

3. Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne : modification de l’OAP N°3 Secteur Gare
4. Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne : modification de l’OAP N°6 Rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire.
5. Modification du Cahier communal – Saint Aubin d’Aubigné : Mise en place d’une nouvelle OAP
6. Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille : Suppression de l’OAP N°2
7. Modification de l’OAP Route du meuble Modification de l’OAP Route du Meuble – Cap Malo : principe de voirie.

## 1.4 Cadre juridique et contexte urbanistique

### 1.4.1 Les normes législatives

Code général des collectivités territoriales

Code de l’urbanisme

L’arrêté Préfectoral du 03/12/2015 sur les statuts de la communauté de communes du Val d’Ille-Aubigné

L’arrêté Préfectoral en date du 14/11/2016 actant l’intégration de 9 communes supplémentaires et portant à 19 le nombre de communes de la Communauté de Communes.

L’arrêté Préfectoral en date du 19/12/2016 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Val d’Ille d’Aubigné.

### 1.4.2 Les documents supracommunaux :

Le SDAGE Loire Bretagne

Le SAGE Vilaine

Le PGRI Loire Bretagne

Le SCoT du Pays de RENNES approuvé

Le Programme Local d’Habitat de la Communauté de Communes approuvé le 13 juin 2019

Le Plan Local d’urbanisme de la Communauté de communes Val d’Ille Aubigné approuvé le 25 février 2020 :

- Mise à jour des annexes n° 1 (juin 2020)
- Modification simplifiée n° 1 approuvée le 23 février 2021
- Modification simplifiée n° 2 approuvée le 12 octobre 2021
- Mise à jour des annexes n° 2 (Février 2022)

### 1.4.3 Délibérations

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 et DEL-2021-2019 du 12 octobre 2021 approuvant les modifications du PLUi.

## 2 Organisation et formalités de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision : du 05/08/2022 sous le n° E22000111/35, le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné **Monsieur Gérard BESRET commissaire enquêteur**.

### 2.2 Modalités de l'organisation de l'enquête publique :

**Maîtrise d'Ouvrage :** Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné  
**Autorité Organisatrice de l'Enquête :** Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné  
**Contacts :** Madame WILLAUME Eva en charge du dossier

**Par arrêté en date du :** 10/10/2022 Monsieur le Président de la communauté de communes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du mardi 8 novembre au jeudi 8 décembre 2022

→ **Le projet modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Val d'Ille -Aubigné**

### 2.3 Contacts préalables :

Dès réception du courrier de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur,

→ Un rendez-vous a été pris avec les services de la Communauté de Communes pour un premier échange sur l'organisation de l'enquête. Ce rendez-vous s'est déroulé 02/09/2022 en présence de Mme WILLAUME Eva en charge du dossier.

Ce rendez-vous a permis de prendre connaissance du dossier et d'organiser le déroulement de l'enquête.

Un deuxième rendez-vous a été fixé au lundi 17 octobre 2022 pour une présentation du dossier :

**Etaient présents :** Madame la Vice-Présidente Madame LAVASTRE  
Madame WILLAUME Eva en charge du dossier  
Gérard BESRET Commissaire enquêteur

## 2.4 Cotation et paraphe des dossiers :

Les dossiers d'enquête destinés aux communes désignées comme lieux de permanence ont été paraphés par le commissaire enquêteur le lundi 17 octobre 2022 au siège de la communauté de communes.

## 2.5 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête publique était composé **d'un registre d'enquête** publique papier signé et paraphé pour chaque commune de permanence du commissaire enquêteur.

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. Décision de la MRAe
5. La notice explicative
6. Affichage et publicité
  - a. Avis d'enquête
  - b. Attestations de publicité

## 2.6 Information du public et publicité :

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

En version papier sur **les 6 lieux d'enquête publique, à savoir :**

Communes	Repère
Montreuil Le Gast Siège de l'enquête CCVIA	<b>S1</b>
Melesse	<b>S2</b>
La Mezière	<b>S3</b>
St Aubin d'Aubigné	<b>S4</b>
Sens de Bretagne	<b>S5</b>
Montreuil sur Ille	<b>S6</b>

En ligne sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/4242> accessible depuis le site internet de la communauté de communes <https://www.valdille-aubigne.fr/>.

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

Edition	1 <sup>ère</sup> parution	2 <sup>ème</sup> parution
Ouest-France	22-23/10/2022	15/11/2022
Petites Affiches	22/10/2022	19/11/2022

#### 2.6.1 Autres actions d'information :

L'avis d'enquête a été affiché :

- En extérieur du siège de la communauté de communes à Montreuil le Gast.
- En extérieur des mairies des 19 communes du territoire de la communauté de communes.
- Sur le site WEB de la Communauté de communes.

## 2.7 Déroulement de l'enquête

### 2.7.1 Accueil du public

Le commissaire enquêteur a pu recevoir les observations :

Dates		Matin	A/Midi
		9h00/12/00	14h00/17h00
<b>Mardi</b>	<b>08/11/2022</b>	<b>Montreuil le Gast Siège enquête</b>	<b>Melesse</b>
<b>Lundi</b>	<b>14/11/2022</b>	<b>St Aubin</b>	<b>Montreuil sur Ille*</b>
<b>Vendredi</b>	<b>18/11/2022</b>	<b>Sens de Bretagne</b>	<b>La Mezière</b>
<b>Mercredi</b>	<b>23/11/2022</b>	<b>La Mezière</b>	<b>St Aubin*</b>
<b>Vendredi</b>	<b>02/12/2022</b>	<b>Montreuil sur Ille</b>	<b>Sens de Bretagne</b>
<b>Jeudi</b>	<b>08/12/2022</b>	<b>Melesse</b>	<b>Montreuil le Gast</b>

#### Consultation du dossier par le public et recueil des observations :

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

- Par voie postale, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de la Communauté de communes.
- Par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4242> accessible depuis le site internet de la Communauté de Communes <https://www.valdille-aubigne.fr/>.
- Par écrit, directement dans les registres papier, aux jours et horaires d'ouverture des lieux d'enquête publiques indiqués ci-dessus.
- Par écrit et par oral auprès du commissaire enquêteur pendant les jours de permanences indiqués ci-dessus.

### 2.7.2 Clôture et modalités de transfert des dossiers et registres

La clôture de l'enquête a été assurée par le commissaire enquêteur.

Les registres ont été récupérés par les services de la communauté de communes et remis au commissaire enquêteur le soir même ou le lendemain matin de la clôture de l'enquête.

## 3 Le projet de modification n° 3 du PLUi Val d'Aubigné

**Rappel : Le territoire de Val d'Ille-Aubigné :**

35 000 habitants  
19 communes, 19 identités à valoriser.

LE SCOT du Pays de RENNES document « intégrateur » approuvé en mai 2015  
Rennes Métropole  
Val d'Ille-Aubigné  
Liffré Cormier Communauté  
Pays de Chateaugiron

Un territoire multi polarisé autour de 3 polarités principales :

→ MELESSE, La MEZIERE et St AUBIN d'AUBIGNE dont la population est supérieure à 3 000 hbts.

Un SCOT assez prescripteur ayant pour objectifs :

- Préserver la grande armature écologique
- Favoriser la fonctionnalité écologique
- Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne
- Assurer le développement urbain en économisant l'espace

### 3.1 Andouillé-Neuville

#### 3.1.1 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

L'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul...);

L'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage) ;

Un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage...);

Le potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers ; état satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux ; présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier) ;

L'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.

En zone A, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

En zone N, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

### 3.1.1.1 Le Gué de Neuville - commune d'Andouillé-Neuville

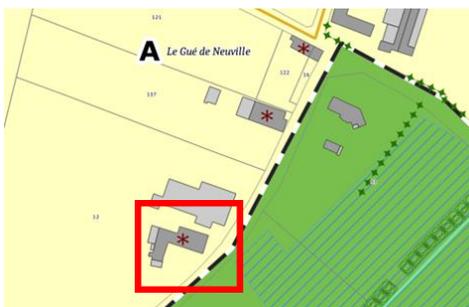
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit Le Gué de Neuville. Le bâtiment répond aux critères retenus par la communauté de communes.

#### Localisation :

Règlement graphique du PLUi : planche 47



**Parcelle** : ZD 12  
**Zona PLUi** : A  
**Emprise au sol estimée** : 135 m<sup>2</sup>  
**Destination** : Habitation



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée

### 3.1.2 Modification du Cahier communal –Andouillé-Neuville

Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu'il est possible de classer sous quatre thèmes.

- Les zones d'extension urbaines qui prévoient les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d'activité ;
- Les secteurs de renouvellement urbain où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l'intérieur des tâches urbaines existantes ;
- Les secteurs d'équipements futurs et espaces verts futurs.
- Le site Route du Meuble – Cap Malo

Les OAP sectorielles sont présentées dans les Cahiers communaux, excepté l'OAP Route du Meuble – Cap Malo qui concerne deux communes et a ainsi son propre document.

#### Localisation



## Modification envisagée

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.

OAP en vigueur	Modification envisagée
<p><b>Principes généraux</b> L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.</p> <p>Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.</p>	<p><b>Principes généraux</b> L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum <del>80 %</del> 50 % de la zone.</p> <p>Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.</p>

## 3.2 Feins

### 3.2.1 Création d'une zone opérationnelle UO2p à Feins

Le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) à protéger.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

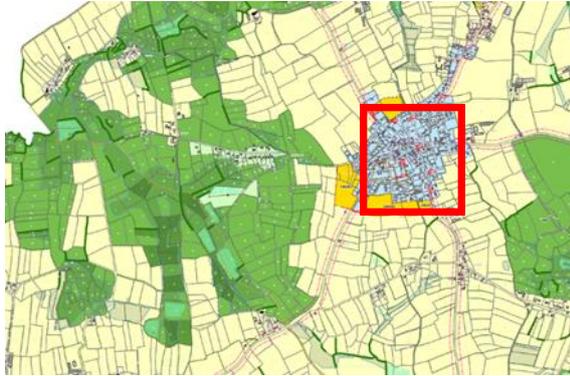
La délimitation des zones U s'est basée sur l'identification des secteurs déjà urbanisés ou bâtis sur la base des photos aériennes et du cadastre et de la présence des réseaux. Les secteurs déjà aménagés (travaux de viabilisation en cours) mais non encore bâtis ont été intégrés à la zone U.

Le travail en commune et l'analyse des typologies du bâti, des formes urbaines et de la présence des réseaux existants a permis de décomposer les zones U en plusieurs types de zones :

Zone UC : zone centrale urbaine d'habitat traditionnel,

Zone UD: zone mixte de développement périphérique,

Zone UE : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel,



Zone UO : zone opérationnelle,

Zone UG : équipements collectifs d'intérêt général,

Zone UA : zone d'activités.

#### Zone UC

Il est rappelé que la zone UC recouvre l'ensemble des centres historiques que ce soit des centres-villes ou des centres-bourgs. Ce sont des secteurs denses, comprenant de nombreuses constructions anciennes et dont l'intérêt patrimonial est partagé par les habitants. L'implantation des constructions

en deuxième rang n'est autorisée que dans le cadre des opérations groupées.

L'indice p définit des secteurs à forte valeur patrimoniale.

En zone indicé p, les toitures-terrasses sont strictement interdites pour les constructions à usage habitation.

#### Zone UO

La zone UO concerne des secteurs de projet en extension ou en renouvellement urbain. Les règles sont assouplies afin de permettre l'innovation dans les formes urbaines.

Elle comprend un secteur UO1 et un secteur UO2 pour lequel les règles de hauteur sont différentes.

#### Localisation

#### Règlement graphique du PLUi : Planche 39

#### Modification envisagée

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.

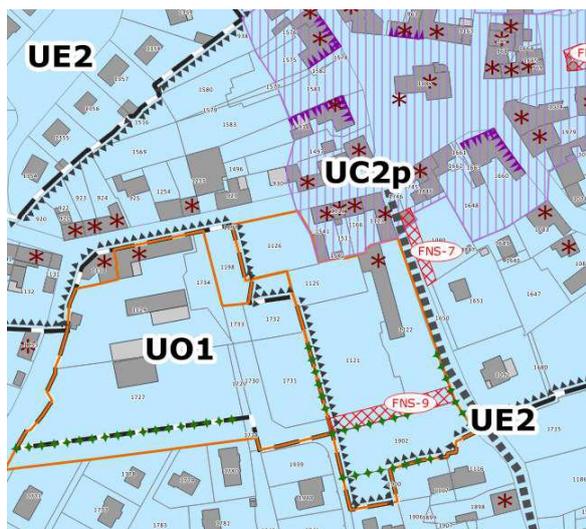
En zone UC, les règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division sont applicables à chacun des lots créés au sein de la zone UC.

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.

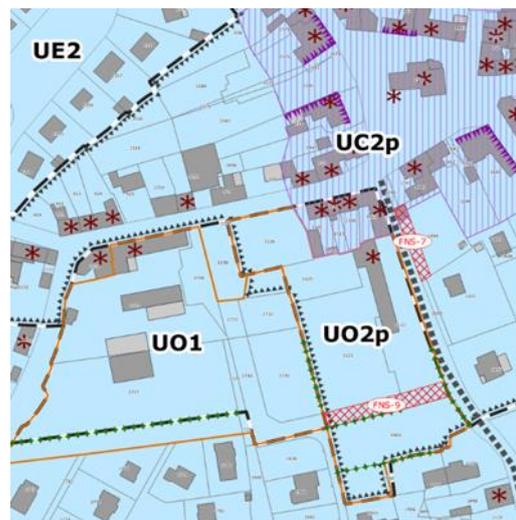
La communauté de communes souhaite classer ce secteur de renouvellement urbain en zone UO2.

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.



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée

Surface PLUi en vigueur		Modification envisagée	
		En m <sup>2</sup>	%
Zone UC2p	19 810 m <sup>2</sup>	- 7 420	- 3,7 %
Zone UO2p	/	+ 7 420	+ 100 %

### 3.2.2 Modification du Cahier communal – Feins

Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu'il est possible de classer sous quatre thèmes.

- Les zones d'extension urbaines qui prévoient les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d'activité ;
- Les secteurs de renouvellement urbain où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l'intérieur des tâches urbaines existantes ;
- Les secteurs d'équipements futurs et espaces verts futurs.
- Le site Route du Meuble – Cap Malo

Les OAP sectorielles sont présentées dans les Cahiers communaux.

#### Localisation

Règlement graphique du PLUi : Planche 32

Secteur de renouvellement urbain, rue de Montreuil et ruelle des cours Boulet

### Modification envisagée

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.



OAP en vigueur	Modification envisagée
<p><b>Objectifs et Principes d'aménagement</b></p> <p>Le réseau de voirie devra être hiérarchisé et le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un accès sera créé depuis la ruelle du Cours Boulet pour rejoindre la voie créée à l'intérieur de l'opération.</li> <li>• La traversée piétonne du site sera aménagée afin de favoriser l'accès au cœur d'îlot. Cette liaison piétonne sera accompagnée d'un aménagement paysagé.</li> <li>• Le bâti existant sera conservé et rénové.</li> <li>• Les constructions nouvelles présenteront des volumétries proches du bâti traditionnel (hauteur, largeur, pentes de toits) et s'implanteront au pourtour des îlots afin de préserver des cœurs d'îlots paysagés.</li> </ul>	<p><b>Objectifs et Principes d'aménagement</b></p> <p>Le réseau de voirie devra être hiérarchisé et le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un accès sera créé depuis la ruelle du Cours Boulet pour rejoindre la voie créée à l'intérieur de l'opération.</li> <li>• La traversée piétonne du site sera aménagée afin de favoriser l'accès au cœur d'îlot. Cette liaison piétonne sera accompagnée d'un aménagement paysagé.</li> <li>• Le bâti existant sera conservé et rénové.</li> <li>• Les constructions nouvelles présenteront des volumétries proches du bâti traditionnel (hauteur, largeur, pentes de toits) et s'implanteront au pourtour des îlots afin de préserver des cœurs d'îlots paysagés.</li> </ul>

<p>L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone. L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté sur le périmètre de l'OAP</p>	<p>L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum <del>80 %</del> 50 % de la zone. L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté sur le périmètre de l'OAP</p>
--	--

### 3.2.3 Zones inondables

Les secteurs soumis au risque d'inondation, sont figurés au plan graphique du PLUi. Ainsi, le règlement graphique distingue deux trames :

- **Les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) :**

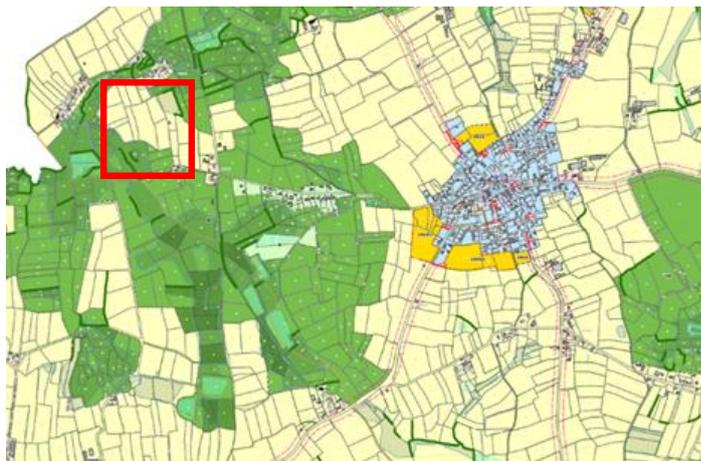
L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLUi « Servitudes d'Utilité Publique ».

- **Les secteurs identifiés dans l'Atlas des zones inondables.**

Au sein de ces secteurs, les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'inondations (PGRI) s'appliquent. Dans ces secteurs, en dehors des zones urbanisées, seuls peuvent être admis :

- Les reconstructions après sinistre pour une surface et un usage identique, si le sinistre n'est pas consécutif à une inondation fluviale
- Les aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables pour un usage agricole, aquacole, sportif et de loisir, et compatible avec le caractère inondable du terrain
- Les démolitions/reconstruction et changement de destination, sans accroissement de la capacité d'accueil de la construction et sous réserve de réduire la vulnérabilité
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères;
- Les aménagements d'intérêt général sans alternative d'implantation
- Les activités nécessitant impérativement la proximité immédiate de l'eau ;
- Les aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (les nouvelles digues et nouveaux remblais sont interdits en zones naturelle inondables)
- Les travaux d'entretien, de mise aux normes, et de réduction de la vulnérabilité

Le PLUi s'appuie sur l'Atlas des zones inondables (AZI) d'Ille et Vilaine qui prend en compte des zones enveloppes des crues connues en Ille et Vilaine (plus hautes eaux connues, zones alluviales aménagées, zones inondables par débordement de cours d'eau, soit par modélisation, soit par constat sur le terrain, années 1995 et 1999).



Règlement graphique du PLUi :  
Planche 30

**Modification envisagée** :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 d’accueil.



Règlement graphique en vigueur



Modification proposée

### 3.2.4 Délimitation d'un nouvel emplacement à Feins

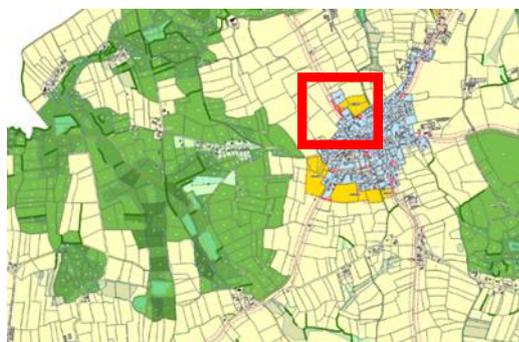
Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)

Le règlement du PLUi identifie 13 emplacements réservés sur la commune de Feins. La commune souhaite créer un nouvel emplacement réservé.

#### Localisation

#### Règlement graphique du PLUi : Planche 39



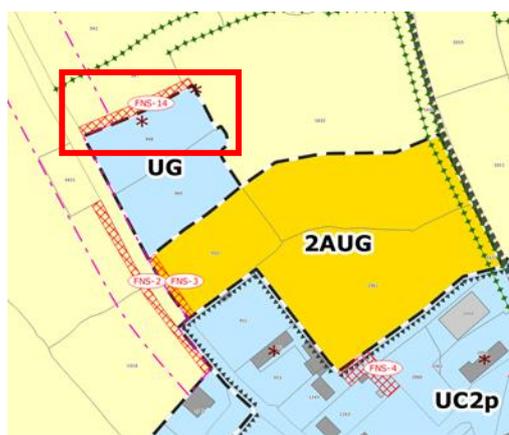
#### Modifications envisagées

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.



PLUi actuel en vigueur



Modification proposée

### 3.3 Guipel

#### 3.3.1 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

- L'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul...);
- L'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage);
- Un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage...);
- Le potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers;
- Etat satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux;
- Présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier);
- L'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.

En zone A, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

En zone N, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

### 3.3.1.1 Les Fondrières - commune de Guipel

#### Localisation

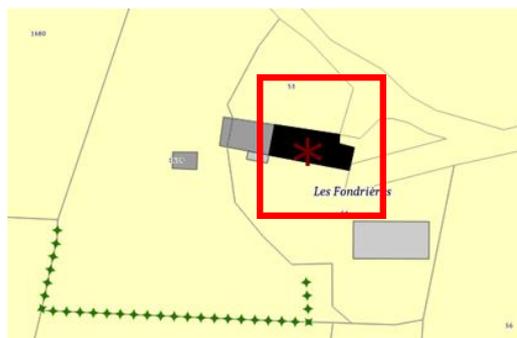
Règlement graphique du PLUi : Planche 14



#### Modification envisagée

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.

**Parcelle :** D54  
**Emprise :** 130m<sup>2</sup>  
**Zonage :** A  
**Destination :** Habitation



## 3.4 Melesse

### 3.4.1 Modification du périmètre de la zone UE3 à Melesse

Le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) à protéger.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones U s'est basée sur l'identification des secteurs déjà urbanisés ou bâtis sur la base des photos aériennes et du cadastre et de la présence des réseaux. Les secteurs déjà aménagés (travaux de viabilisation en cours) mais non encore bâtis ont été intégrés à la zone U.

Le travail en commune et l'analyse des typologies du bâti, des formes urbaines et de la présence des réseaux existants a permis de décomposer les zones U en plusieurs types de zones :

Zone UC : zone centrale urbaine d'habitat traditionnel,

Zone UD: zone mixte de développement périphérique,

Zone UE : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel,

Zone UO : zone opérationnelle,

Zone UG : équipements collectifs d'intérêt général,

Zone UA : zone d'activités.

#### Zone UA

La zone UA est une zone d'activités. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

La zone UA regroupe quatre secteurs :

- Le secteur UA1 correspond à un secteur d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales.
- La zone UA2 correspond à un secteur d'activités industrielles, de logistique et de bureau.
- La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles destinée à accueillir des petites unités d'activités.
- La zone UA4 est un secteur d'activités tertiaires destinée à accueillir principalement des bureaux.

## Zone UE

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

La zone UE comprend 3 secteurs de densités différentes : un secteur UE1, un secteur UE2 et un secteur UE3.

Le secteur UE1 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements assez dense, avec la présence de petits collectifs. Situé à proximité de centre important, ils doivent pouvoir évoluer et se densifier spontanément. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

Le secteur UE2 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements « classiques » au parcellaire de taille moyenne (autour de 600/700 m<sup>2</sup> pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution de ces quartiers notamment en permettant une optimisation de l'utilisation des parcelles (surélévation, extension, etc.).

Le secteur UE3 correspond à des ensembles d'habitat individuel peu denses sur de grandes parcelles. L'objectif n'est pas d'amener ces secteurs à évoluer du fait de la présence d'espaces naturels sensibles à proximité (zones humides), ou de l'absence de réseau d'assainissement.

En zone UE3, le règlement impose une surface éco-aménageable de 60% pour chaque unité foncière.

La surface éco-aménageable d'un terrain comprend les espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales :

- Le sol en pleine terre compte pour 100% comme surface éco-aménageable,
- Les toitures végétalisées comptent pour 100% comme surface éco-aménageable,
- Les aires de stationnement non imperméabilisées comptent pour 50% comme surface éco-aménageable. Liste non exhaustive : gravier, stabilisé, terre battue, dalles alvéolées, copeaux, dallage permettant une infiltration partielle de l'eau, platelage bois, chaussées drainantes, ....

Les surfaces imperméables, à savoir les revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface éco-aménageable. Liste non exhaustive : béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...

## Localisation :

## Règlement graphique du PLUi : Planche 23



## Modification envisagée

Le long de la route départementale D28, le PLUi identifie des nouveaux secteurs d'urbanisation destinés aux équipements publics au nord et aux activités économiques au sud.

Ces nouvelles zones à urbaniser s'inscrivent dans un tissu urbain existant peu dense et classé en zone UE3.

Au sud de la RD 28, le règlement graphique délimite un emplacement réservé MEL-5 pour l'aménagement d'une voie accès à la future extension de la zone d'activité « La Métairie ».

Le PLUi comporte également une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°13) sur ce même secteur.

La commune de Melesse mène des études préalables relatives à l'aménagement de la future voie d'accès.

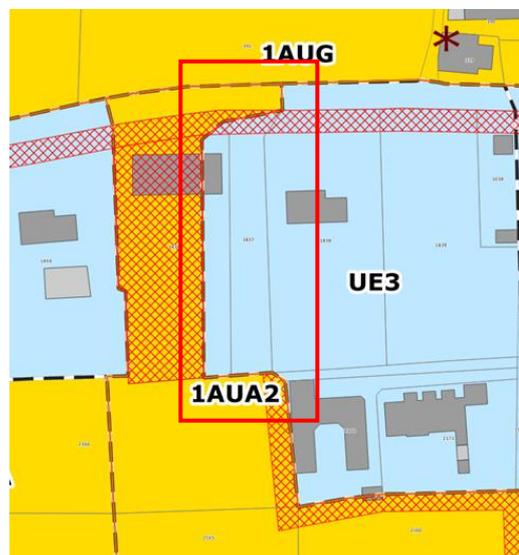
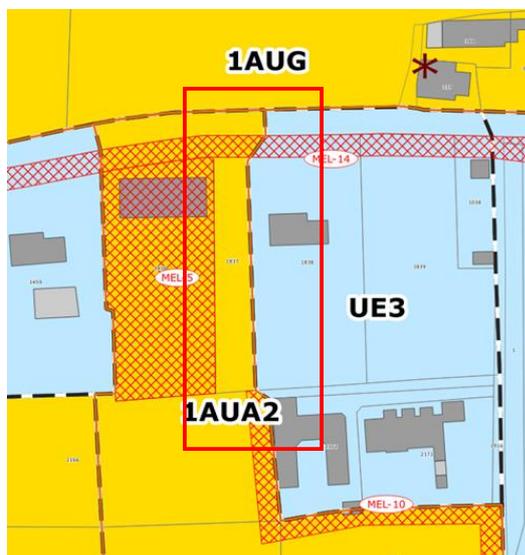
Le projet de voie envisagé ne permettra pas de détacher des lots à construire pour des activités industrielles ou logistiques sur la parcelle E 1837.

Ainsi, il est envisagé de revoir le zonage sur ce secteur (parcelle E 1837 d'environ 650 m<sup>2</sup> et une partie de la parcelle E 1836 d'environ 400 m<sup>2</sup>) 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.

Il est également nécessaire d'adapter l'OAP N°13.



Surface PLUi en vigueur		Modification envisagée	
		en m <sup>2</sup>	%
Zone 1AUA2	19,7 ha	- 1 200 m <sup>2</sup>	- 0,6 %
Zone UE3	42 ha	+ 1 200 m <sup>2</sup>	+ 0,3 %

### 3.4.2 Modification de l'emplacement réservé existant MEL-5 à Melesse

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)

Le règlement du PLUi identifie 14 emplacements réservés sur la commune de Melesse.

La commune de Melesse a sollicité la communauté de communes afin d'apporter les modifications à l'emplacement réservé MEL-5.

#### Localisation



#### Modifications envisagées

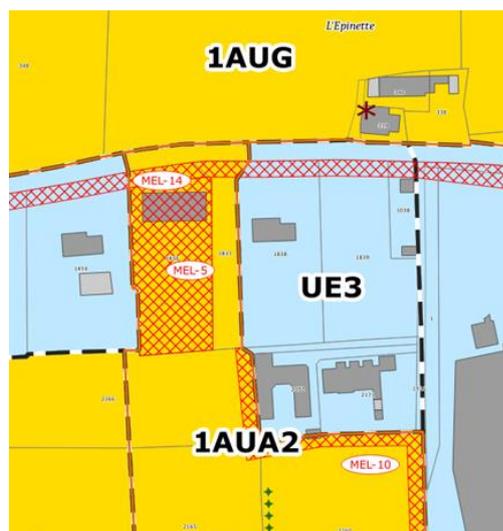
L'emplacement réservé MEL-5 est destiné à l'aménagement d'une voie d'accès.

Les esquisses du projet permettent de diminuer l'emprise de l'emplacement réservé. La commune de Melesse souhaite adapter l'emprise conformément au projet envisagé.

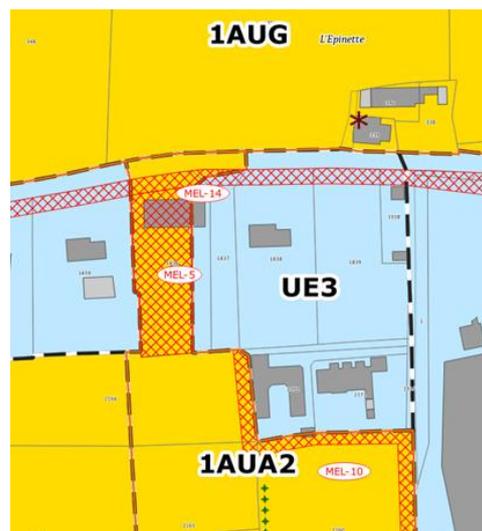


Projet en cours d'études.

## Règlement graphique en vigueur



## Modification proposée



### 3.4.3 Zones humides

En application des SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau), le PLUi doit contribuer à la connaissance et à la protection des cours d'eau et les zones humides doivent être inscrites et protégées dans le PLUi.

Quel que soit leur taille, les zones humides remplissent de nombreuses fonctions fondamentales (gestion de l'eau, biodiversité...). A ce titre leur régression doit être stoppée.

Le PLUi fixe les conditions d'usage des sols et constitue un vecteur important pour l'objectif de préservation des zones humides.

Le projet de développement et d'aménagement durables (PADD) de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné vise à **protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité ordinaire (Orientation n°8)**.

La protection des zones humides est une protection essentielle de la trame verte et bleue. Elles participent aux fonctionnalités écologiques des milieux bocagers et des milieux aquatiques. Par ailleurs, leur présence limite les risques d'inondations attendues sur le territoire mais aussi en aval. Par leur côté épurateur et leur participation au cycle de l'eau à l'échelle intercommunale, elles réduisent les pollutions.

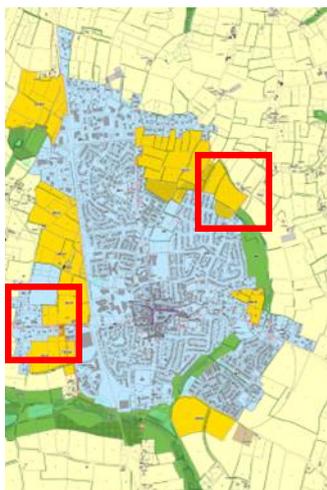
Par cette orientation, le PLUi s'inscrit pleinement dans les objectifs des SAGE retranscrit dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

L'inventaire des zones humides identifié dans le plan de zonage du PLUi s'appuie sur les travaux des bassins versants avec un inventaire réalisé selon les méthodologies du SAGE.

Ces études ont pu faire l'objet de complément lors de l'élaboration du PLUi par le bureau d'études chargé de l'évaluation environnementale sur les sites de projet.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit et notamment déblais, remblais, affouillement, exhaussement, imperméabilisation, dépôts divers, assèchement ou mise en eau d'une zone humide.

Localisation :



Modification envisagée

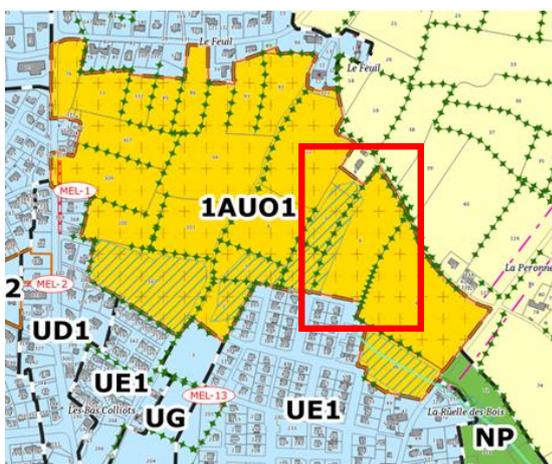
Il a été constaté que le règlement graphique est erroné sur 2 secteurs et ne répond pas aux inventaires validés par la commune de Melesse.

La communauté de communes souhaite rectifier les 2 périmètres.

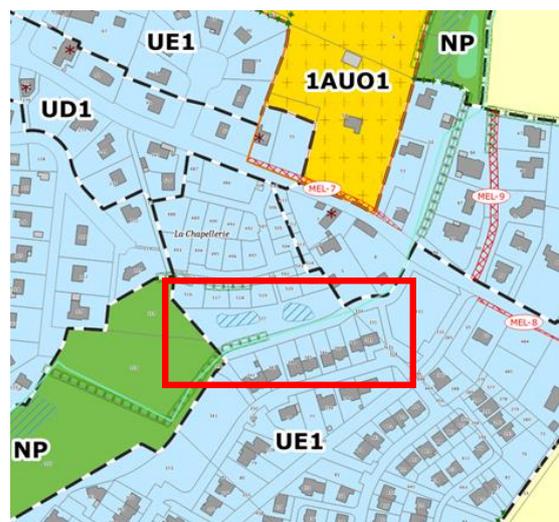
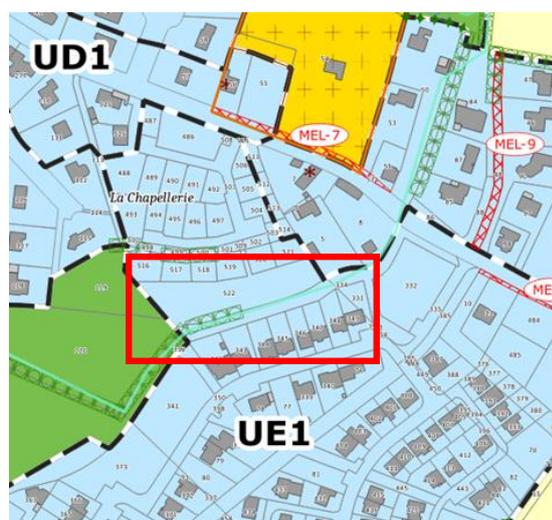
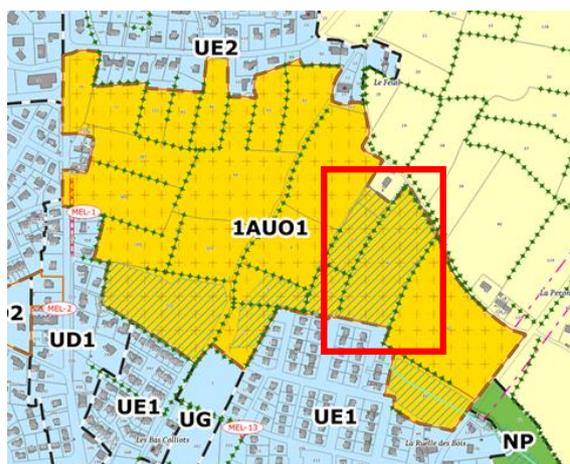
A Melesse, le périmètre de la zone humide au sein de la ZAC Le Feuill sera corrigé conformément à la délibération du conseil municipal en date du 7 juin 2018.

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.

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



L'OAP sectorielle de la ZAC du Feuill sera également corrigée afin de respecter l'emprise de la zone humide.

### 3.4.4 Modification du Cahier communal – Melesse

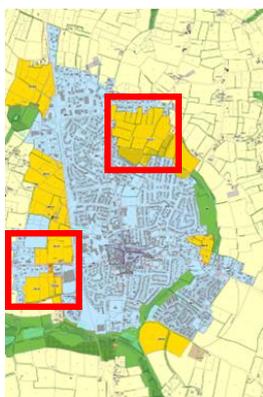
Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu'il est possible de classer sous quatre thèmes.

- Les zones d'extension urbaines qui prévoient les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d'activité ;
- Les secteurs de renouvellement urbain où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l'intérieur des tâches urbaines existantes ;
- Les secteurs d'équipements futurs et espaces verts futurs.
- Le site Route du Meuble – Cap Malo

Les OAP sectorielles sont présentées dans les Cahiers communaux

#### Localisation :

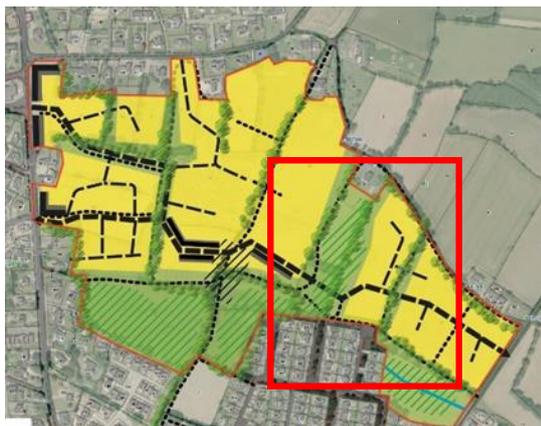


#### Modifications envisagées

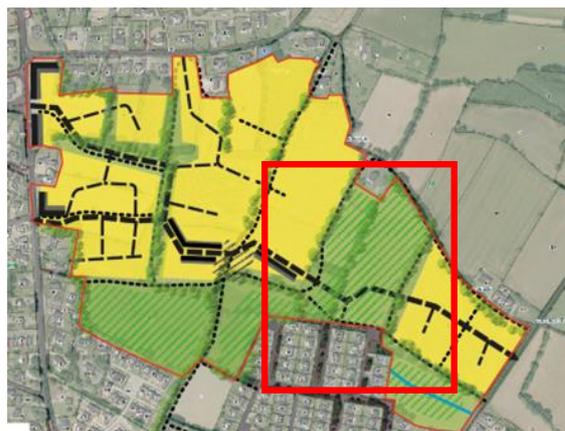
L'OAP N°2 sera corrigée afin de respecter la délimitation de la zone humide.

Les études ont permis d'affiner l'aménagement sur la partie nord du secteur de l'OAP N°13.

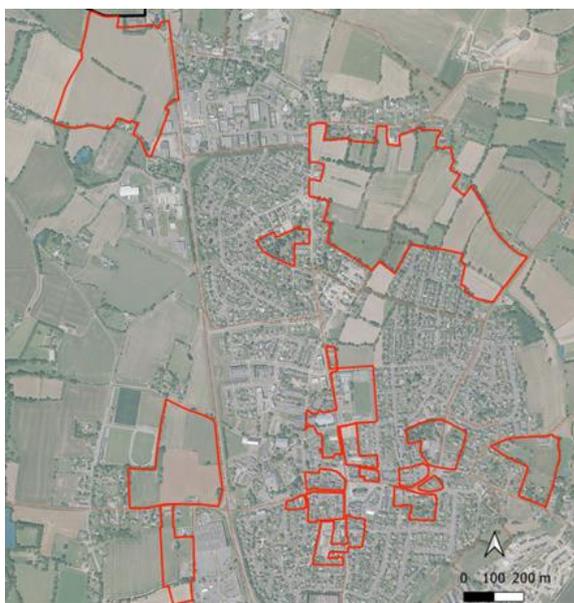
Il est nécessaire d'adapter l'OAP sectorielle en cohérence avec les évolutions du zonage et de l'emprise de l'emplacement réservé prévues par la présente procédure de modification.



OAP en vigueur au PLUi



Modification envisagée



OAP n° 2 en vigueur / ZAC du Feuil



Modification envisagée

## OAP n° 13 : La Métairie II en vigueur

**Principes d'aménagement**

La desserte de la zone se structure autour d'un axe Nord-Sud qui dispose d'un accès sur la RD28 (accès pour lequel un emplacement réservé est prévu sur le plan de zonage) et qui se greffe sur la vue de la Métairie au sud.

Cet axe structurant dessert les différents lots de la future zone.

Il s'ouvre vers l'ouest dans l'hypothèse d'une extension future. Un cheminement piéton est à créer en limite est de la zone. Il longe la surface commerciale et rejoint un cheminement piéton en direction du ruisseau de Queue de Loup. La haie et le chemin piéton situés sur la lisière sud de la zone d'activités seront conservés et mis en valeur.

**Principe d'aménagement envisagé**

La desserte de la zone se structure autour d'un axe Nord-Sud qui dispose d'un accès sur la RD28 (accès pour lequel un emplacement réservé est prévu sur le plan de zonage) et qui se greffe sur la vue de la Métairie au sud.

Cet axe structurant dessert les différents lots de la future zone.

Il s'ouvre vers l'ouest dans l'hypothèse d'une extension future. Un cheminement piéton est à créer ~~en limite est de la zone~~ **le long de la voie d'accès**. Il longe la surface commerciale et rejoint un cheminement piéton en direction du ruisseau de Queue de Loup.

La haie et le chemin piéton situés sur la lisière sud de la zone d'activités seront conservés et mis en valeur.

OAP en vigueur au PLUi



Modification envisagée



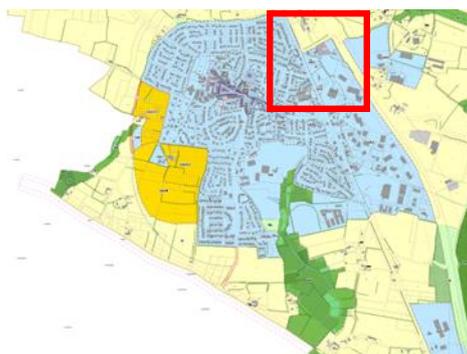
## 3.5 La Mézière

### 3.5.1 Modification de l'emplacement réservé ER-LMZ 9 à La Mézière

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)

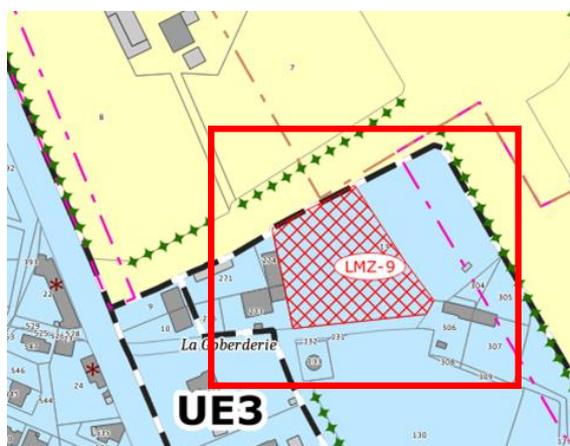
Le règlement du PLUi identifie 11 emplacements réservés sur la commune.

**Localisation :****Modification envisagée**

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.

Règlement graphique en vigueur  
Planche n° 9 du PLUi

**Modification envisagée**

Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
LMZ-9	Ouvrage pour l'eau potable	<del>4080 m<sup>2</sup></del> 4324 m <sup>2</sup>	Eau du Bassin Rennais

### 3.5.2 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

- L'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul...) ;

- L'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage) ;
- Un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage...);
- Le potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers ;
- Etat satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux ;
- Présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier) ;
- L'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.

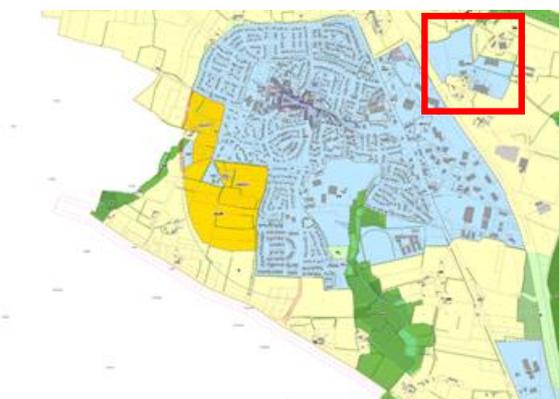
En zone A, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

En zone N, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

### 3.5.2.1 La Roche Blanche – commune de La Mézière

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.

**Localisation :**



**Modification envisagée**



**Emprise au sol estimée : 60 m<sup>2</sup>**

**Zonage PLUi : A**

**Destination : Habitation**



PLUi en vigueur



**Modification envisagée**

### 3.5.3 Modification de l'OAP Route du Meuble

#### Modification envisagée

Le secteur de la Route du Meuble-Cap Malo est un axe majeur de développement économique de la communauté de communes et constitue l'un des sites stratégiques d'aménagement du Pays de Rennes.

Afin de conforter son rôle stratégique et de répondre aux enjeux de mutation que connaît le commerce aujourd'hui, la communauté de communes définit les orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du secteur.

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 Beucé 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.

OAP en vigueur :



Modification envisagée



## 3.6 Montreuil le Gast

### 3.6.1 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

- L'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul...);
- L'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage);
- Un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage...);
- Le potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers;
- Etat satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux;
- Présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier);
- L'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

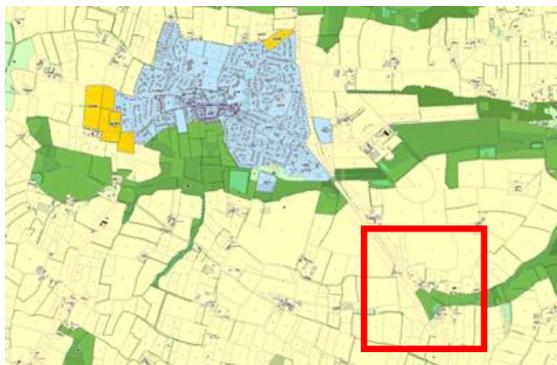
- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.

En zone A, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

En zone N, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

### 3.6.1.1 Souvenel - commune de Montreuil le Gast

#### Localisation :



#### Modification envisagée

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 18e siècle. La dépendance dont les murs sont en terre/pierre et la toiture en ardoise répond aux critères retenus par la communauté de communes.

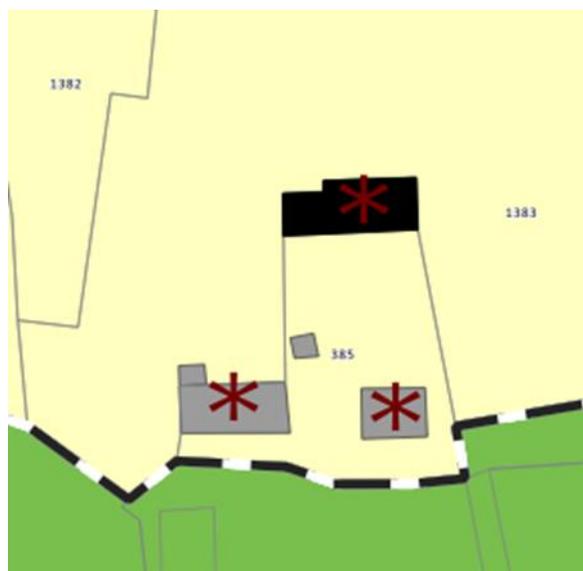


**Parcelle :** B 385

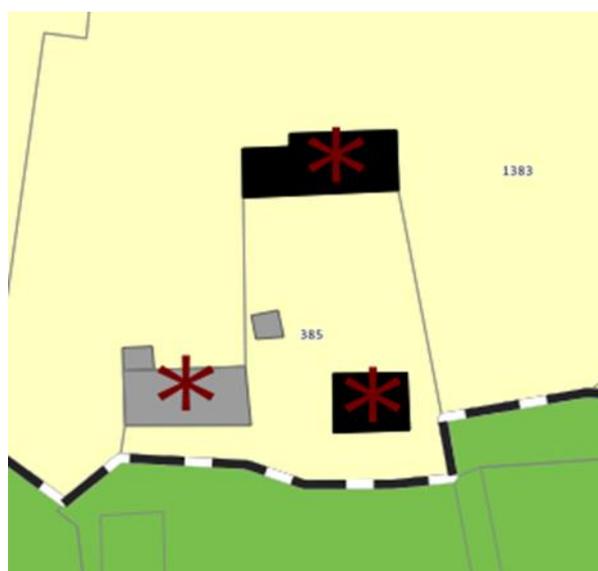
**Emprise au sol estimée :** 56 m<sup>2</sup>

**Zona PLUI :** A

**Destination :** Habitation



PLUI en vigueur



Modification envisagée

## 3.7 Montreuil sur Ille

### 3.7.1 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

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la communauté de Val d'Ille Aubigné.

Le PADD du PLUi est décliné en 8 axes et 23 orientations.

L'orientation 13 « Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire » inscrit l'objectif de protéger la ressource en eau au niveau des zones et périmètres de captage.

Quatre captages destinés à l'alimentation en eau potable sont présents sur le territoire de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Ils bénéficient tous de périmètres de protection.

L'arrêté préfectoral du 2 octobre 2001 portant institution des périmètres de protection autour du captage de la Gare limite fortement les activités autorisées au sein des périmètres de protection à Montreuil sur Ille.

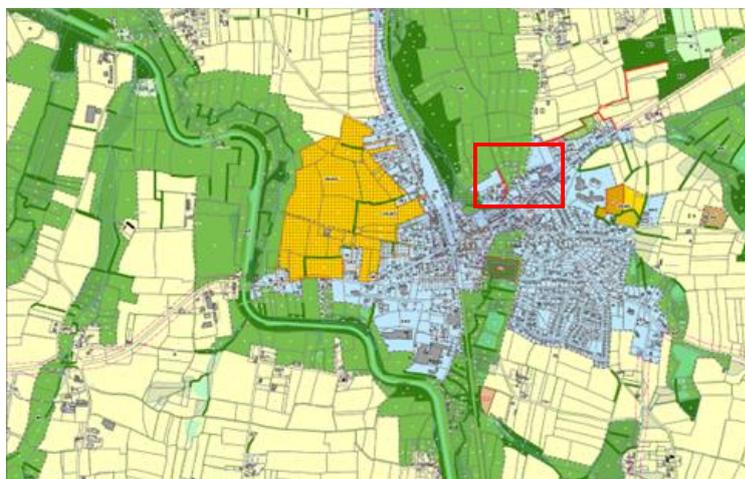
Par ailleurs, l'arrêté interdit toute nouvelle construction à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau ou de celles réalisées pour supprimer des sources de pollution.

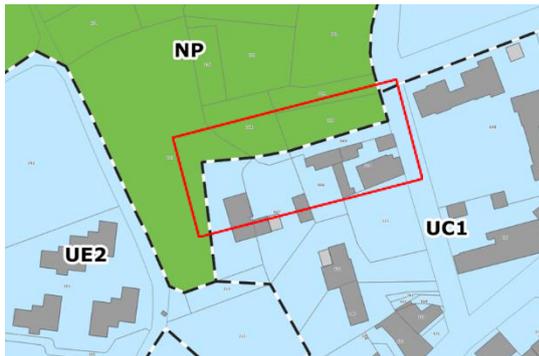
Il s'avère que à Montreuil sur Ille au sein du périmètre rapproché complémentaire, deux parcelles citées ci-après, sont classé en zone UC1 :

- La parcelle cadastrée AD n°699 (qui a récemment fait l'objet d'une division en 2 parcelles cadastrées section AD n°870-871)
- Une partie de la parcelle AD n°708

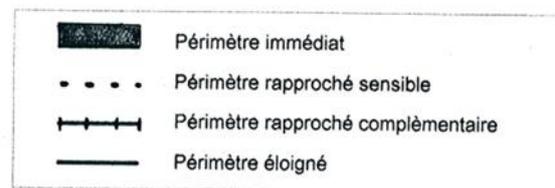
Or, les auteurs du PLUi ont classé la plupart des périmètres de protection rapproché des captages en zone N ou NP (96,5 %).

#### Localisation :





*Extrait de l'arrêté préfectoral « Institution des périmètres de protection autour du captage de la Gare à Montreuil sur Ille et demande d'autorisation de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine » du 2 octobre 2001*



## Zone UC

Il est rappelé que la zone UC recouvre l'ensemble des centres historiques que ce soit des centres-villes ou des centres-bourgs. Ce sont des secteurs denses, comprenant de nombreuses constructions anciennes et dont l'intérêt patrimonial est partagé par les habitants. L'implantation des constructions en deuxième rang n'est autorisée que dans le cadre des opérations groupées.

## Zone N et NP

La zone N correspond à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire ».

La zone NP constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger strictement contre toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tous travaux contraires à cette protection, en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments écologiques reconnus et des éléments naturels qui la composent. Les constructions nouvelles sont strictement limitées.

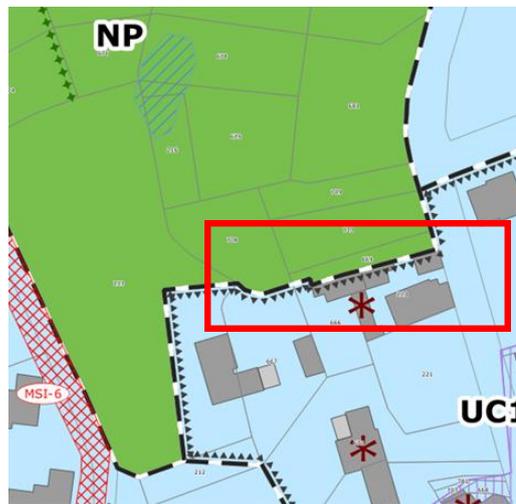
**Modification envisagée**

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.

Règlement graphique en vigueur :



Modification envisagée :



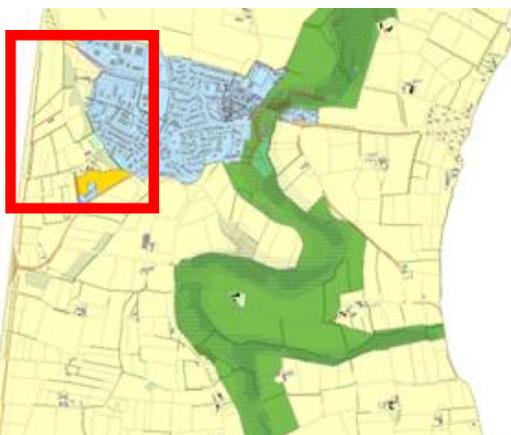
## 3.8 Mouazé

### 3.8.1 Suppression de l'emplacement réservé MZ-7 à Mouazé

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)

#### Localisation



#### Modification envisagée :

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.

La communauté ne pouvant pas intervenir sur l'ER MZ-7 lors de la procédure de modification simplifiée N°2, elle souhaite donner une suite favorable à l'observation de la Chambre d'agriculture.

L'ER MZ-7 sera supprimé en partie.

La communauté ne pouvant pas intervenir sur

Règlement graphique en vigueur :

Modification envisagée :



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MZ-7	Cheminement doux	11 986 m <sup>2</sup> 4286 m <sup>2</sup>	Commune

### 3.8.2 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

- L'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul...);
- L'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage);
- Un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage...);
- Le potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers;
- Etat satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux;
- Présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier);
- L'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.

En zone A, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

En zone N, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

### 3.8.2.1 Le Grand His – commune de Mouazé

**Localisation :**



**Modification envisagée :**

- 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.

**Parcelle :** A 1484

**Emprise au sol estimée :** 132 m<sup>2</sup> / 130m<sup>2</sup>

**Zonage PLUi :** A

**Destination :** Habitation



PLUi en vigueur



Modification envisagée

## 3.9 Saint Aubin d'Aubigné

### 3.9.1 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

- L'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul...);
- L'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage);
- Un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage...);
- Le potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers;
- Etat satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux;
- Présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier);
- L'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.

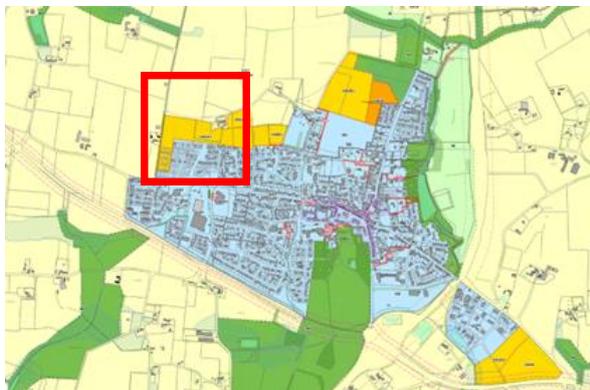
En zone A, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

En zone N, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

### 3.9.1.1 La Bérousais – commune de Saint Aubin d’Aubigné

Localisation :

Règlement graphique du PLUi : Planche 39



Parcelle : ZB 171  
Emprise au sol estimée : 60 m<sup>2</sup>  
Zonage PLUi : A  
Destination : Habitation



Règlement graphique en vigueur :



Modification en envisagée :



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

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

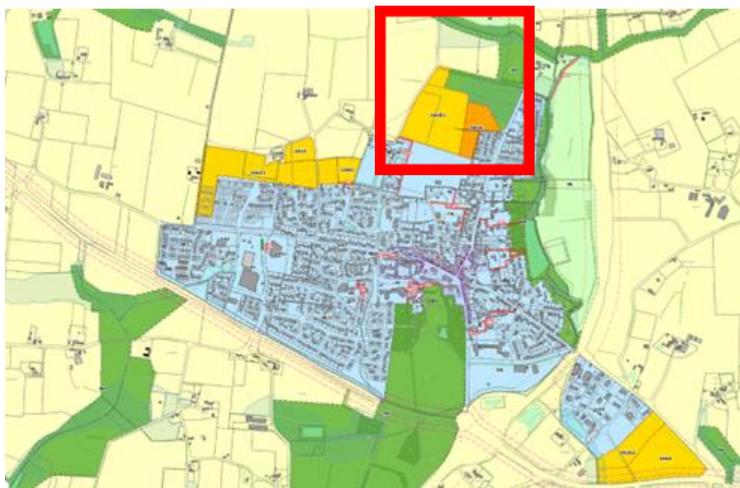
Ces périmètres visent à interdire, sous réserve d'une justification particulière, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont toutefois autorisés.

Il s'agit des secteurs identifiés comme prioritaires dans le programme d'action foncière, mais sur lesquels la réflexion doit se poursuivre pour définir un projet d'aménagement global.

La mise en œuvre de cette servitude permet de figer le secteur dans l'attente de la définition d'un projet urbain.

#### Localisation :

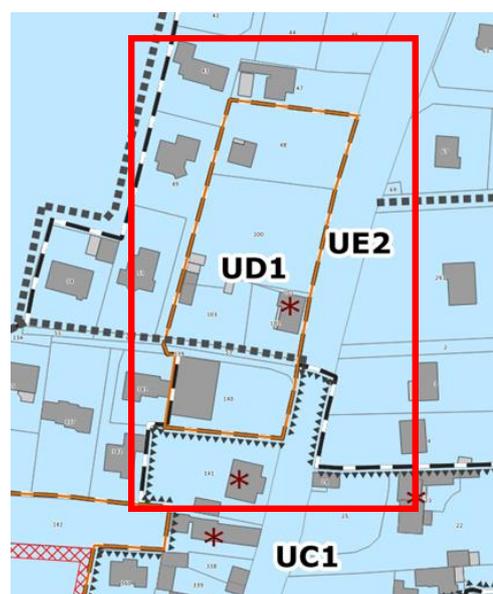
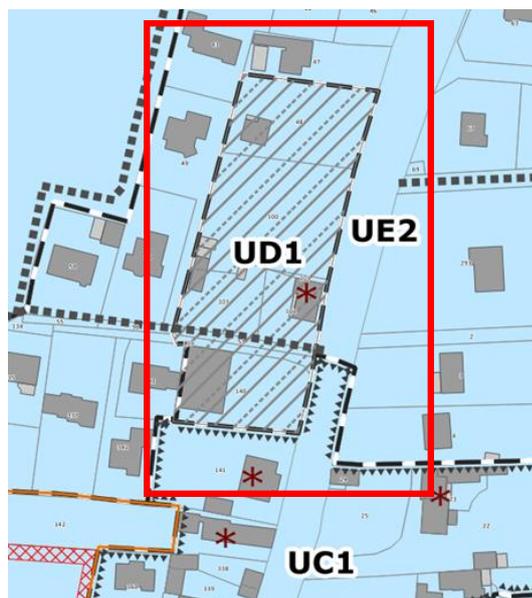


#### Modification envisagée :

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).



### 3.9.3 Modification du Cahier communal – Saint Aubin d’Aubigné

Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d’aménagement et de programmation.

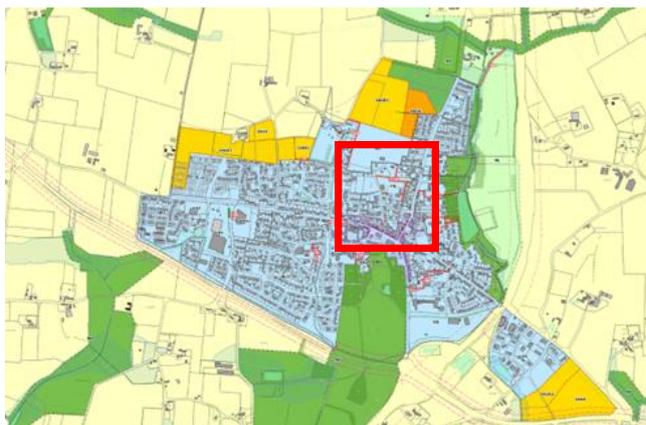
Les Orientations d’Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu’il est possible de classer sous quatre thèmes.

- Les zones d’extension urbaines qui prévoient les conditions d’aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d’activité ;
- Les secteurs de renouvellement urbain où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l’intérieur des tâches urbaines existantes ;
- Les secteurs d’équipements futurs et espaces verts futurs.
- Le site Route du Meuble – Cap Malo

Les OAP sectorielles sont présentées dans les Cahiers communaux.

#### Localisation :

#### Règlement graphique du PLUi : Planche 39



#### Modification envisagée (en rouge) :

La commune souhaite créer une nouvelle OAP afin de traduire le projet urbain sur le secteur « rue d’Antrain »

#### Orientations d’aménagement n°5 : rue d’Antrain.

#### Secteur à destination d’habitat et d’activités

Ce secteur d’environ 5600 m<sup>2</sup> se situe le long de la rue d’Antrain. Il comporte deux

vocations : un quartier d’habitat et un site d’activités.



#### Enjeux d’urbanisme et de paysage. Justification de l’OAP

Un enjeu de restructuration du front bâti apparaît au regard du positionnement de ce secteur entre le centre-bourg historique et le lotissement d’habitations existantes.

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.

### Enjeux d'urbanisme et de paysage. Justification de l'OAP

Un enjeu de restructuration du front bâti apparaît au regard du positionnement de ce secteur entre le centre-bourg historique et le lotissement d'habitations existantes.

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.

### Objectifs et principe d'aménagement

Le secteur d'environ 5600 m<sup>2</sup> sera aménagé en deux zones distinctes : un quartier d'habitat et un pôle d'activités.

Le secteur d'habitat devra accueillir environ 16 nouveaux logements sur 4600 m<sup>2</sup> (superficie de la zone à dominante habitat).

Les logements réalisés seront de typologies variées : habitat individuel sur lots libres ou en individuel groupé, habitat semi-collectif et collectif.

Le secteur devra structurer un front bâti le long de la rue d'Antrain

L'accès au quartier d'habitat se fera par l'allée de la croix Moussard. Il n'est pas prévu de créer un nouvel accès voiture depuis la rue d'Antrain.

Une connexion mode doux de ce quartier d'habitat avec les autres quartiers de la commune devra être aménagée.

### Programmation

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 55 % de la zone à dominante habitat.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

### Schéma d'orientation :



## 3.10 Saint Germain sur Ille

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

Le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) à protéger.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones U s'est basée sur l'identification des secteurs déjà urbanisés ou bâtis sur la base des photos aériennes et du cadastre et de la présence des réseaux. Les secteurs déjà aménagés (travaux de viabilisation en cours) mais non encore bâtis ont été intégrés à la zone U.

Le travail en commune et l'analyse des typologies du bâti, des formes urbaines et de la présence des réseaux existants a permis de décomposer les zones U en plusieurs types de zones :

- Zone UC : zone centrale urbaine d'habitat traditionnel,
- Zone UD: zone mixte de développement périphérique,
- Zone UE : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel,
- Zone UO : zone opérationnelle,
- Zone UG : équipements collectifs d'intérêt général,
- Zone UA : zone d'activités.

#### Zone UA3

La zone UA3 est une zone d'activités. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres. La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles destinée à accueillir des petites unités d'activités.

#### Zone 2AU

La zone 2AU est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites.

La zone 2AU comprend un secteur à vocation principale d'habitat (2AUO, 2AUE), un secteur à vocation principale d'activité (2AUA) et un secteur à vocation principale d'équipements (2AUG).

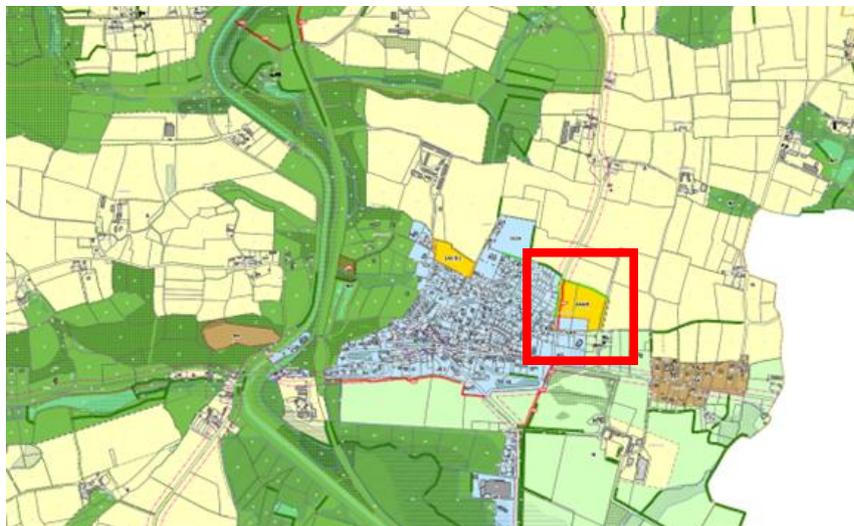
Les zones 2AU à vocation habitat permettent de répondre aux besoins en production de logement conformément au schéma du développement retenu par le PLUi.

#### Zone A

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

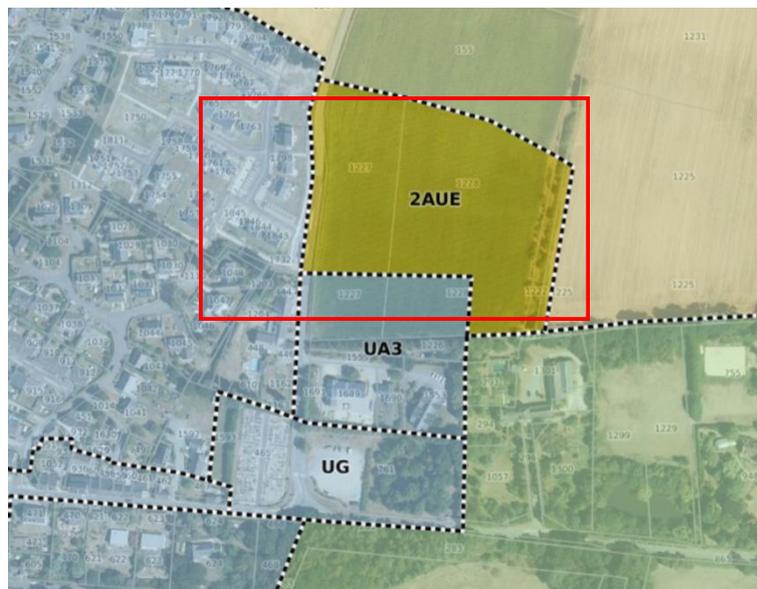
**Localisation :**

Règlement graphique du PLUi : Page 36

**Modification envisagée**

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 Pars est classée en zone UA3.



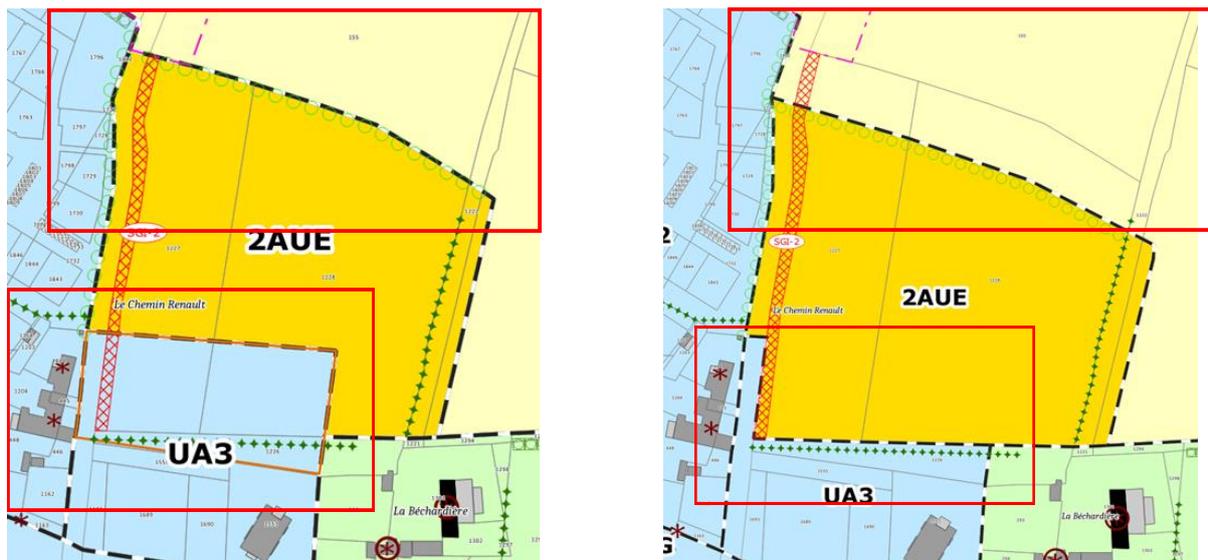
En parallèle, la commune de Saint Germain sur Ille étudie la faisabilité du développement urbain sur son secteur 2AUE qui juxtapose la zone UA3.

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.

La prescription « plantation à réaliser » sera ajustée afin de suivre le contour de la future zone à urbaniser.



Surface PLUi en vigueur		Modification envisagée	
		En m <sup>2</sup>	%
Zone UA3	88,4 ha	- 5 100 m <sup>2</sup>	- 0,5 %
Zone 2AUE	45,43 ha	0	0
Zone A	18 305,83 ha	+ 5100 m <sup>2</sup>	+ 0,03 %

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

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le PLUi définit pour cela 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 300m<sup>2</sup> 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 :

- Les travaux réalisés pour faire du commerce un logement sont des investissements lourds qu'il faut rentabiliser ;
- Ce changement a souvent lieu dans des périodes de difficultés économiques. Mais dans une période plus favorable, une fois la mutation réalisée, il sera difficile de retrouver du foncier

pour accueillir à nouveau du commerce en centre-ville. On est donc dans un marché "à clapet" c'est-à-dire avec peu de chance pour un commerce de reprendre son affectation première. Ce dispositif, même imparfait peut limiter l'impact sur quelques secteurs commerciaux. Ainsi, ce dispositif a été mis systématiquement en place dans les communes "pôle structurant" et "pôle d'appui" soit les communes de Saint-Aubin d'Aubigné, Melesse, la Mézière et Montreuil-sur-Ille. Les communes de Sens de Bretagne, Montreuil-le-Gast et Vignoc qui avait inscrit ce dispositif dans leur PLU l'ont conservé. La commune de Feins a identifié le linéaire commercial lors de la procédure de modification N°2 du PLU approuvée le 12 octobre 2021.

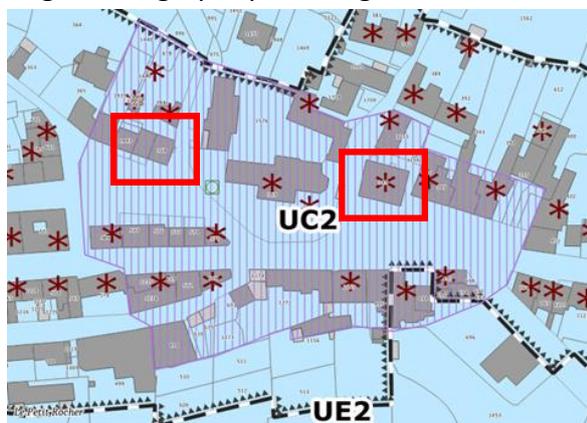
#### Localisation :



#### Modification envisagée :

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

#### Règlement graphique en vigueur



#### Modification envisagée



### 3.10.3 Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille

Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu'il est possible de classer sous quatre thèmes.

- Les zones d'extension urbaines qui prévoient les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d'activité ;
- Les secteurs de renouvellement urbain où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l'intérieur des tâches urbaines existantes ;
- Les secteurs d'équipements futurs et espaces verts futurs.
- Le site Route du Meuble – Cap Malo

Les OAP sectorielles sont présentées dans les Cahiers communaux.

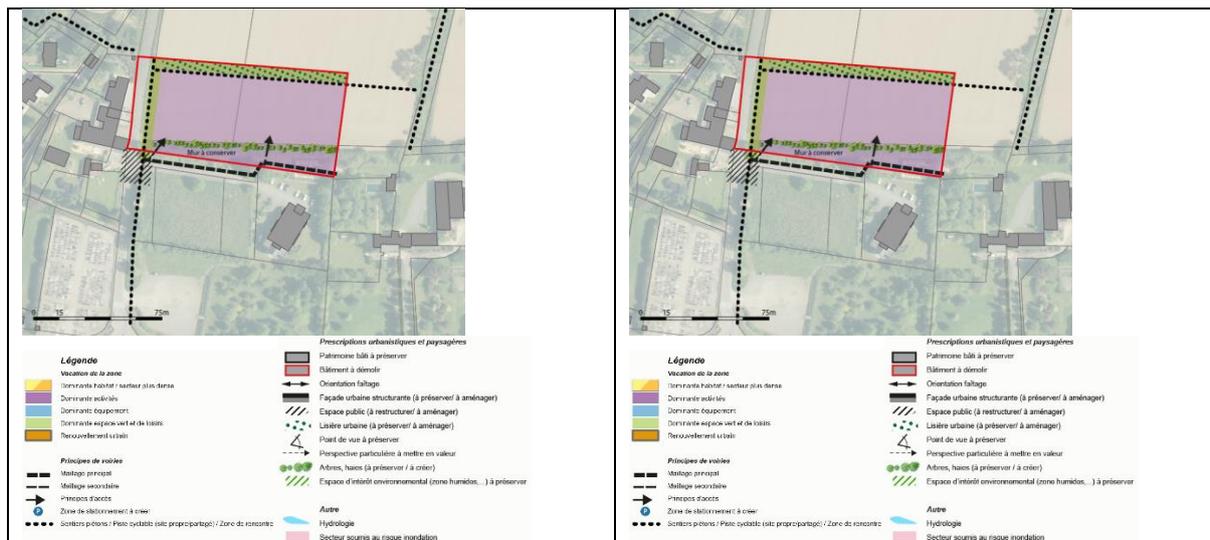
### Modification envisagée

A la suite de l'évolution du zonage 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.

OAP en vigueur	Modification envisagée
<p><b>OAP N° 2 : la zone d'activités du Chemin Renault</b>  <b>Descriptif du site</b>            La zone d'activités du Chemin Renault occupe une superficie d'environ ½ hectare à l'entrée Ouest du bourg de Saint Germain. Elle est à cheval sur trois parcelles dont deux sont cultivées. La zone borde par ailleurs une voie communale (le Chemin Renault) qui dessert deux bâtiments d'activités et desservira l'ensemble de la future zone. Face à la zone, un très beau bâti traditionnel annonce l'entrée du bourg avant le cimetière.</p>  <p>Enjeux d'urbanisme et de paysage.            D'un point de vue paysager, la zone d'activités prend place dans un espace agricole complètement ouvert au nord (une vaste parcelle cultivée). Toutefois, si la zone aura un impact paysager certain, celui-ci risque de n'être que temporaire, compte tenu du fait que la zone UA jouxte une zone 2AU. Lorsque celle-ci se réalisera, la zone d'activités se fondera dans le tissu bâti.</p>	<p><del><b>OAP N° 2 : la zone d'activités du Chemin Renault</b></del>  <del><b>Descriptif du site</b></del>  <del>La zone d'activités du Chemin Renault occupe une superficie d'environ ½ hectare à l'entrée Ouest du bourg de Saint Germain. Elle est à cheval sur trois parcelles dont deux sont cultivées. La zone borde par ailleurs une voie communale (le Chemin Renault) qui dessert deux bâtiments d'activités et desservira l'ensemble de la future zone. Face à la zone, un très beau bâti traditionnel annonce l'entrée du bourg avant le cimetière.</del></p>  <p><del>Enjeux d'urbanisme et de paysage.            D'un point de vue paysager, la zone d'activités prend place dans un espace agricole complètement ouvert au nord (une vaste parcelle cultivée). Toutefois, si la zone aura un impact paysager certain, celui-ci risque de n'être que temporaire, compte tenu du fait que la zone UA jouxte une zone 2AU. Lorsque celle-ci se réalisera, la zone d'activités se fondera dans le tissu bâti.</del></p>

<p>La proximité entre cette zone d'activités et la future zone d'habitat implique une vigilance sur la nature des activités accueillies mais aussi sur la transition entre les deux zones.</p> <p><b>Objectifs</b> Aménager une nouvelle entrée de bourg. Permettre l'aménagement d'un espace dédié aux modes actifs en bordure de la RD 91. Principes d'aménagement Les orientations et principes d'aménagement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver un espace tampon entre la zone UA et la future zone 2AU afin qu'habitat et activités cohabitent dans les meilleures conditions possibles.</li> <li>• Créer une liaison piétonne entre le chemin du lotissement des Fouillais et le chemin rural à l'est de la zone.</li> <li>• Créer une liaison piéton/cycle en bordure de la RD 91.</li> <li>• Préserver la haie existante en permettant l'implantation des bâtiments en recul afin de garantir l'aspect paysage de la zone.</li> <li>• Restaurer le mur existant tout en aménageant des accès adaptés à la desserte des activités existantes.</li> <li>• Permettre un accès commun sécurisé à la route départementale 91 via le Chemin Renault.</li> <li>• Créer des accès privatifs sur le chemin Renault (aucun accès direct sur la RD).</li> </ul> <p><b>Eléments de programmation</b> La future zone d'activités doit répondre aux besoins fonciers des activités artisanales locales. Son aménagement doit se fonder sur des lots de petite taille (1 000 à 1 500 m<sup>2</sup>) répondant aux besoins d'artisans de la commune. D'autre part, le voisinage des zones d'habitat ne permettra pas d'accueillir des activités nuisantes notamment les activités susceptibles de générer des nuisances sonores importantes.</p> <p><b>Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)</b></p>	<p><del>La proximité entre cette zone d'activités et la future zone d'habitat implique une vigilance sur la nature des activités accueillies mais aussi sur la transition entre les deux zones.</del></p> <p><del><b>Objectifs</b> Aménager une nouvelle entrée de bourg. Permettre l'aménagement d'un espace dédié aux modes actifs en bordure de la RD 91. Principes d'aménagement Les orientations et principes d'aménagement sont :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Préserver un espace tampon entre la zone UA et la future zone 2AU afin qu'habitat et activités cohabitent dans les meilleures conditions possibles.</del></li> <li><del>• Créer une liaison piétonne entre le chemin du lotissement des Fouillais et le chemin rural à l'est de la zone.</del></li> <li><del>• Créer une liaison piéton/cycle en bordure de la RD 91.</del></li> <li><del>• Préserver la haie existante en permettant l'implantation des bâtiments en recul afin de garantir l'aspect paysage de la zone.</del></li> <li><del>• Restaurer le mur existant tout en aménageant des accès adaptés à la desserte des activités existantes.</del></li> <li><del>• Permettre un accès commun sécurisé à la route départementale 91 via le Chemin Renault.</del></li> <li><del>• Créer des accès privatifs sur le chemin Renault (aucun accès direct sur la RD).</del></li> </ul> <p><del><b>Eléments de programmation</b> La future zone d'activités doit répondre aux besoins fonciers des activités artisanales locales. Son aménagement doit se fonder sur des lots de petite taille (1 000 à 1 500 m<sup>2</sup>) répondant aux besoins d'artisans de la commune. D'autre part, le voisinage des zones d'habitat ne permettra pas d'accueillir des activités nuisantes notamment les activités susceptibles de générer des nuisances sonores importantes.</del></p> <p><del><b>Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)</b></del></p>
--	---



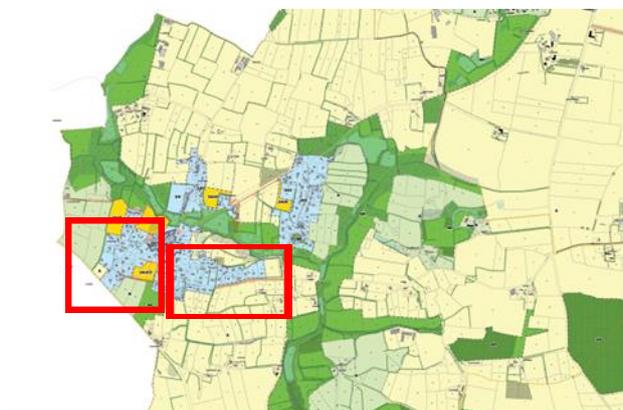
### 3.11 Saint Gondran

#### 3.11.1 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SGO-5 à Saint Gondran

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)

##### Localisation :



##### Modification envisagée

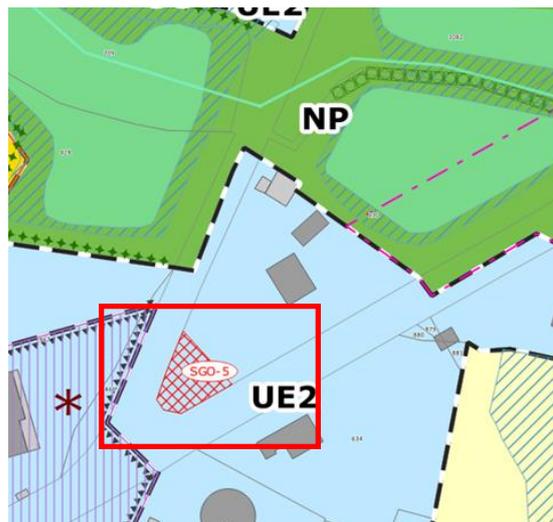
L'emplacement réservé SGO-5 prévoit l'aménagement d'un espace public.

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.

##### Règlement en vigueur



##### Modification envisagée

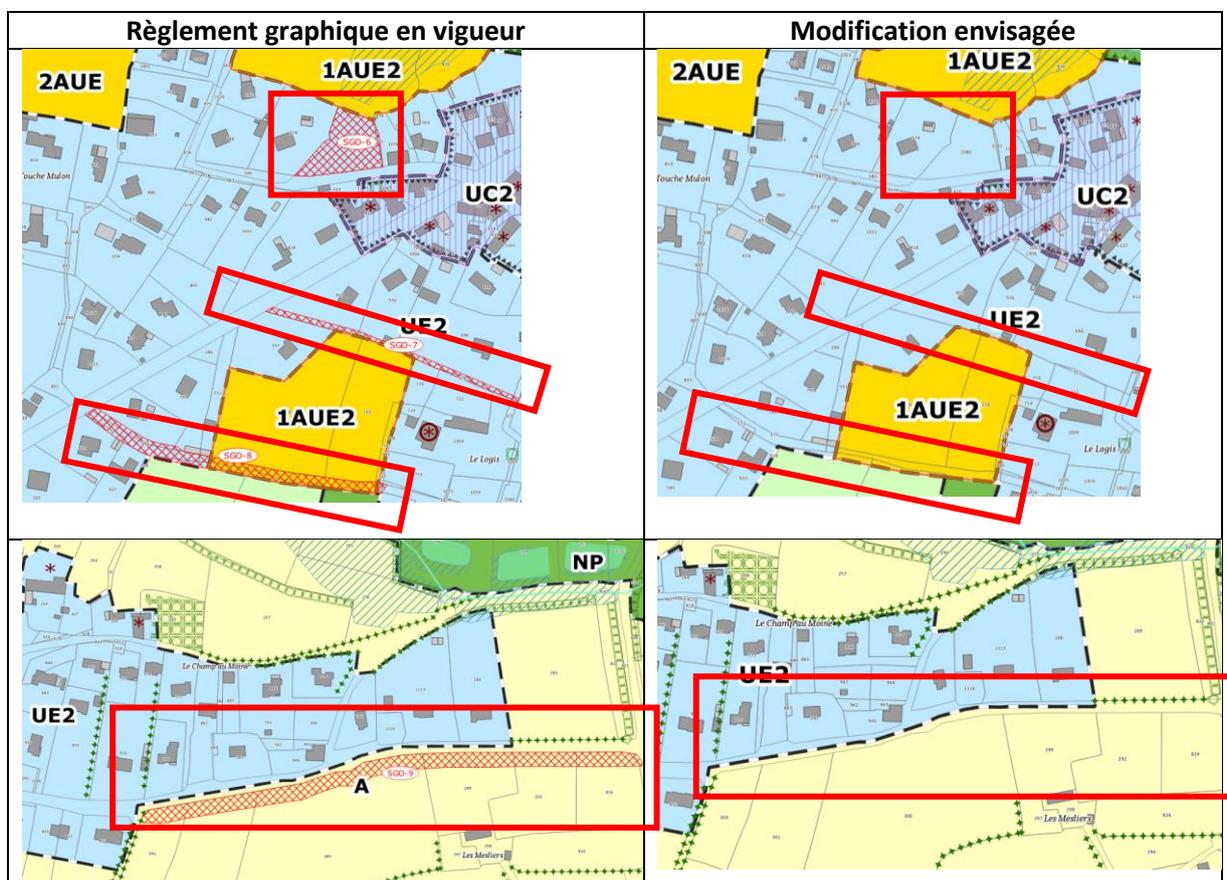


### 3.11.2 Suppression des emplacements réservés ER SGO-6, SGO-7, SGO-8 et SGO-9 à Saint Gondran

#### Modification envisagée

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.

Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SGO-6	Création accès espace vert	1 464 m <sup>2</sup>	Commune
SGO-7	Cheminement doux	551 m <sup>2</sup>	Commune
SGO-8	Création de voirie	1 597 m <sup>2</sup>	Commune
SGO-9	Elargissement de voirie	3 723 m <sup>2</sup>	Commune



## 3.12 Saint Médard sur Ille

### 3.12.1 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

- L'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul...);
- L'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage);
- Un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage...);
- Le potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers;
- Etat satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux;
- Présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier);
- L'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.

En zone A, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

En zone N, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

**Localisation :**



**Modification envisagée**

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<sup>e</sup> siècle ou au tout début du 18<sup>e</sup> siècle.



**Parcelle :** A 2069

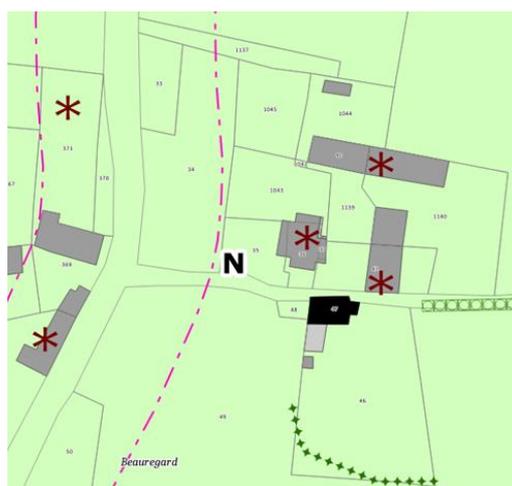
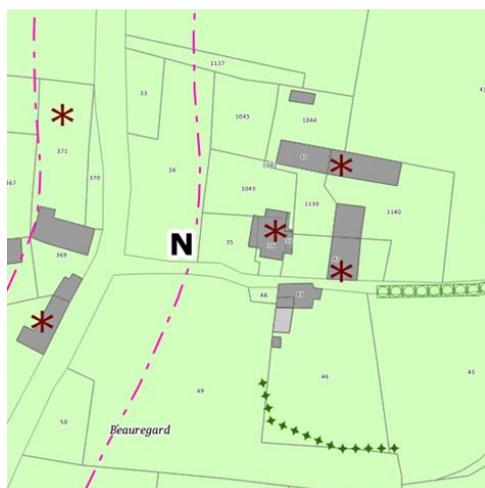
**Emprise au sol estimée :** 76 m<sup>2</sup>

**Zonage PLUi :** N

**Destination :** Habitation

Règlement en vigueur

**Modification envisagée :**



### 3.13 Sens de Bretagne

#### 3.13.1 Evolution du zonage UG vers UD1 à Sens de Bretagne

Le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) à protéger.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones U s'est basée sur l'identification des secteurs déjà urbanisés ou bâtis sur la base des photos aériennes et du cadastre et de la présence des réseaux. Les secteurs déjà aménagés (travaux de viabilisation en cours) mais non encore bâtis ont été intégrés à la zone U.

Le travail en commune et l'analyse des typologies du bâti, des formes urbaines et de la présence des réseaux existants a permis de décomposer les zones U en plusieurs types de zones :

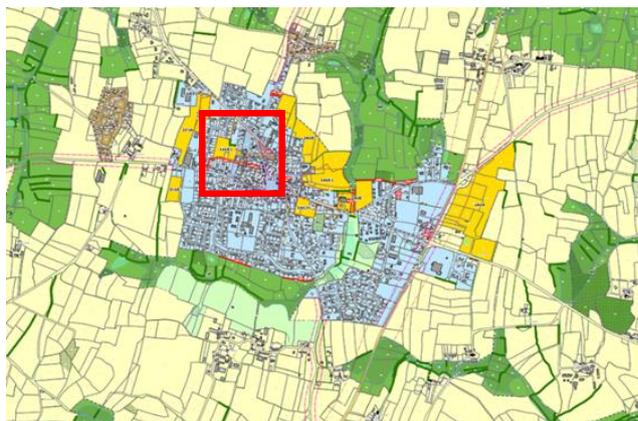
- Zone UC : zone centrale urbaine d'habitat traditionnel,
- Zone UD: zone mixte de développement périphérique,
- Zone UE : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel,
- Zone UO : zone opérationnelle,
- Zone UG : équipements collectifs d'intérêt général,
- Zone UA : zone d'activités.

##### A-Zone UG

Il est rappelé que la zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

##### B-Zone UD

La zone UD recouvre des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain.

**C-Localisation :****Modification envisagée**

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.

La commune est accompagnée par l'Etablissement public foncier de Bretagne pour les acquisitions foncières sur ce secteur.

Le secteur est classé en zone 1AUE1, UD1 et UG.

Le dernières esquisses ont permis d'affiner le projet sur la partie classée en zone UG.

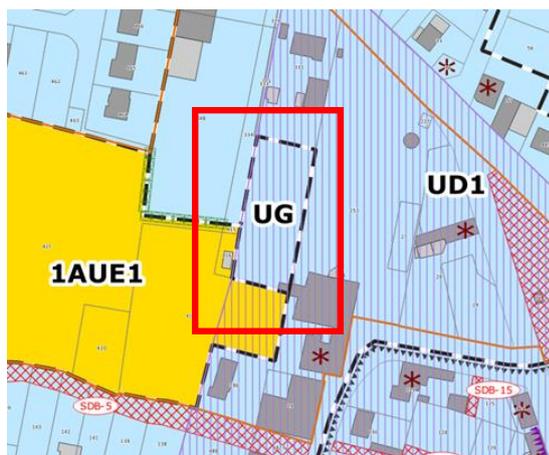
*Localisation du secteur*

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.

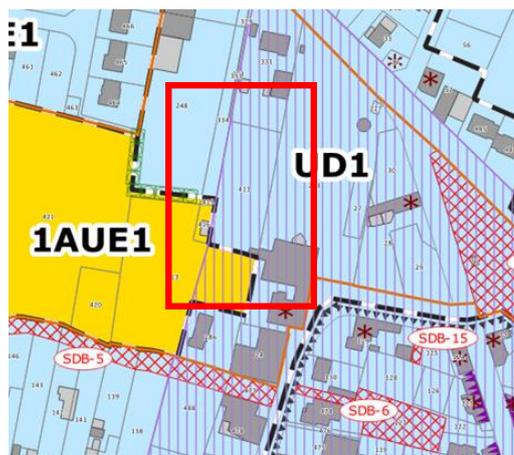
La commune a la maîtrise foncière de ce secteur.

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

## Règlement graphique en vigueur



## Modification envisagée



Surface PLU en vigueur		Modification envisagée	
		En m <sup>2</sup>	%
Zone UG	132,42 ha	- 1500 m <sup>2</sup>	+ 0,36 %
Zone UD1	40,88 ha	+ 1500 m <sup>2</sup>	- 0,1 %

### 3.13.2 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SDB-13 à Sens de Bretagne

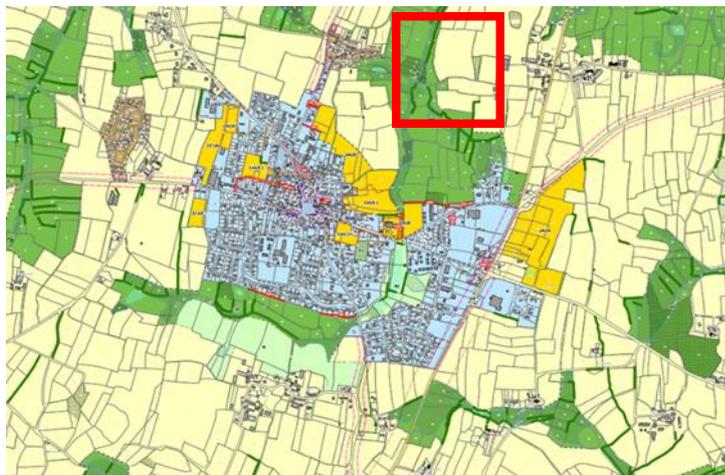
Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)

Le règlement du PLU identifie 15 emplacements réservés sur la commune de Sens de Bretagne.

**Localisation :**

Règlement graphique du PLUi : Planche n° 56

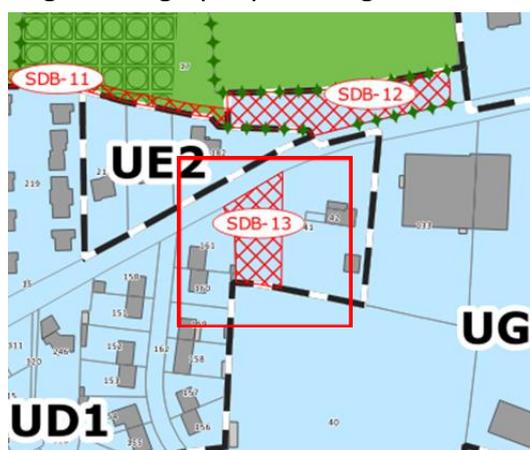


**Modification envisagée**

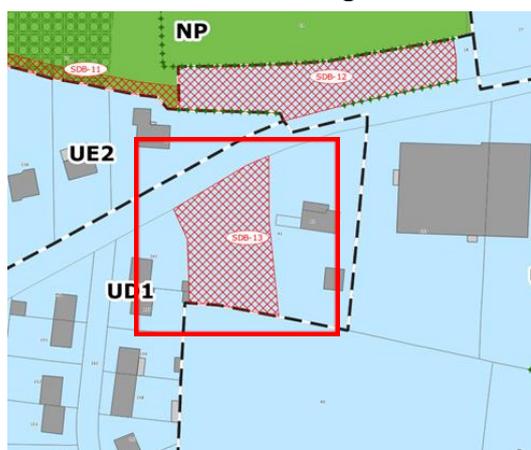
La commune souhaite modifier l'emprise de l'emplacement réservé SDB-13 et le positionner sur la parcelle cadastrée section AC numéro 311 (parcelle issue de la division en date du 11/08/2021 de la parcelle AC41p) afin de permettre l'agrandissement du complexe sportif existant situé au sud de l'emplacement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



**Règlement graphique en vigueur**



**Modification envisagée**



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SDB-13	Stationnement et cheminement doux	<del>1 106 m<sup>2</sup></del> <b>1678 m<sup>2</sup></b>	Commune

### 3.13.3 Un nouvel élément de paysage à Sens de Bretagne

En application, de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages

Les espaces ou les éléments repérés au règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soit :

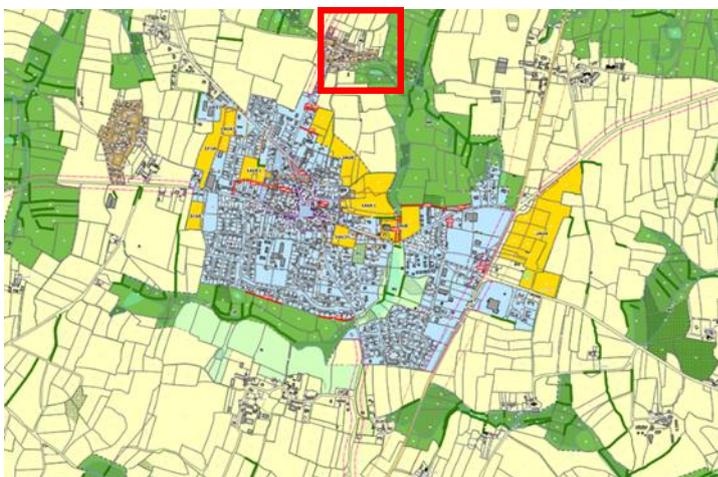
- Des arbres isolés,
- Des espaces boisés et dans ce cas il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres,
- Des haies bocagères ou talus plantés,
- Des vergers.

Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet et suivant les prescriptions de l'OAP Trame verte et bleue.

La compensation en cas de destruction d'éléments repérés est de 100%, ainsi pour 1 mètre linéaire détruit 1 mètre linéaire planté est demandé en dehors des secteurs prioritaires. L'OAP Trame verte et Bleue définit des secteurs prioritaires avec une compensation plus importante (2 mètres linéaires plantés pour 1 mètre linéaire détruit).

Les demandes de suppression sont analysées en fonction des enjeux liés à la préservation de la biodiversité, de la qualité de l'eau, des sols et des paysages.

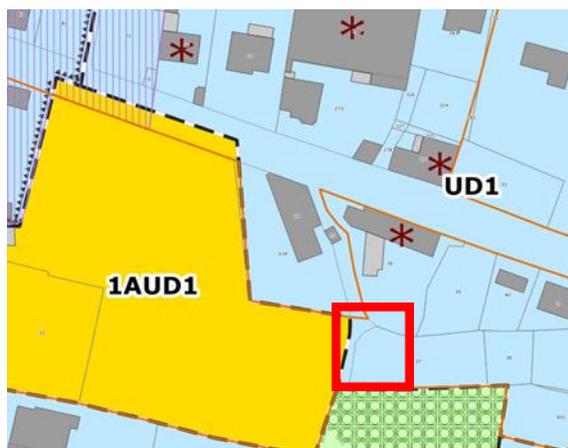
#### Localisation :



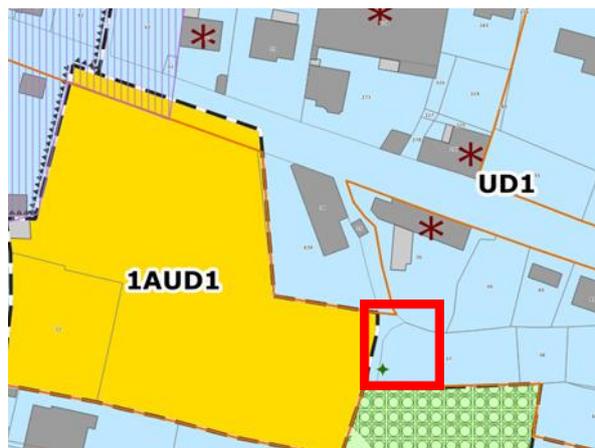
#### Modification envisagée :

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.

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée :



### 3.13.4 Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne

Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

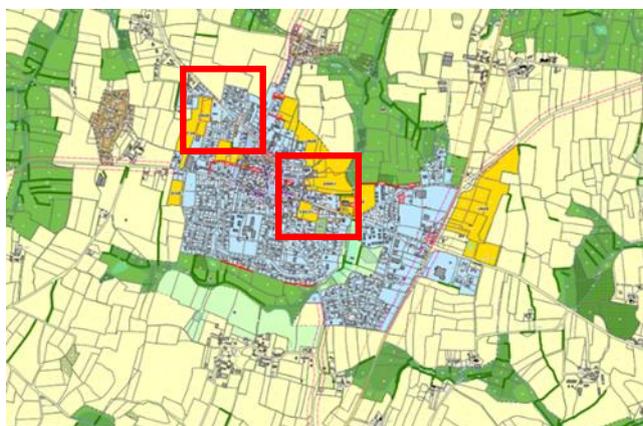
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu'il est possible de classer sous quatre thèmes.

- Les zones d'extension urbaines qui prévoient les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d'activité ;
- Les secteurs de renouvellement urbain où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l'intérieur des tâches urbaines existantes ;
- Les secteurs d'équipements futurs et espaces verts futurs.
- Le site Route du Meuble – Cap Malo

Les OAP sectorielles sont présentées dans les Cahiers communaux.

**Localisation :**

Règlement graphique du PLUi :



**Secteur Gare. Secteur à destination d'habitat en densification**



**Rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire. Secteur à destination d'habitat en densification**



**3.13.5 L'OAP N°3 Secteur Gare. Secteur à destination d'habitat en densification**

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.

## Modification envisagée

OAP en vigueur	Modification envisagée
<p><b>Enjeux d'urbanisme et de paysage</b></p> <p>Ce site d'environ 3.3ha est stratégique au vu de sa superficie et son emplacement. Le principal enjeu de ce secteur est de renforcer la vitalité du centre-ville à travers la densification des îlots situés à proximité du centre et le long des entrées de ville. La nécessité de valoriser cette entrée de ville est également un enjeu important de ce site. Il s'agit par ailleurs de créer une offre de logements diversifiée en centre-ville afin de renouveler l'offre globale de la commune.</p> <p><b>Objectifs et Principes d'aménagement</b></p> <p>Il s'agit de restructurer cet îlot de services afin de lui adjoindre des logements et de créer des espaces paysagers de qualité au cœur d'un quartier en cours de densification. A l'ouest, le clos Collet ainsi que des terrains libres offrent également des opportunités autour du site.</p> <p>Les principes d'aménagement du site seront les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.</li> <li>- Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers.</li> </ul> <p>Les espaces naturels (zones humides) et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations</p>	<p><b>Enjeux d'urbanisme et de paysage</b></p> <p>Ce site d'environ <del>3,3</del> <b>3,18</b> ha est stratégique au vu de sa superficie et son emplacement. Le principal enjeu de ce secteur est de renforcer la vitalité du centre-ville à travers la densification des îlots situés à proximité du centre et le long des entrées de ville. La nécessité de valoriser cette entrée de ville est également un enjeu important de ce site. Il s'agit par ailleurs de créer une offre de logements diversifiée en centre-ville afin de renouveler l'offre globale de la commune.</p> <p><b>Objectifs et Principes d'aménagement</b></p> <p>Il s'agit de restructurer cet îlot de services afin de lui adjoindre des logements et de créer des espaces paysagers de qualité au cœur d'un quartier en cours de densification. A l'ouest, le clos Collet ainsi que des terrains libres offrent également des opportunités autour du site.</p> <p>Les principes d'aménagement du site seront les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.</li> <li>- Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers.</li> </ul> <p>Les espaces naturels (zones humides) et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.</p>

<p>réalisées sur le périmètre de l'OAP.</p> <p><b>Programmation</b></p> <p>Le secteur d'habitat devra développer des typologies variées (habitat groupé, lot individuel voir semi-collectif ou collectif) avec une densité qui devra tendre vers 20 logements/ha soit environ 66 logements pour un site d'environ 3,3 hectares (comprenant un secteur UG).</p> <p>Conformément au PLH, le secteur devra accueillir 10% de logements aidés, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période. Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)</li> <li>- Les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)</li> </ul>	<p><b>Prescriptions architecturales – place de la gare</b></p> <p>Créer un front bâti, sur au moins la hauteur du rez-de-chaussée, perpendiculaire à la façade nord de la maison médicale existante pour cadrer la place de la gare.</p> <p>Hauteur bâti : R+1+ comble ou R+2+combles</p> <p>Les volumes seront simples, de base rectangulaire. Les toitures seront à 2 pans avec ponctuellement des toits terrasses accessibles ou non. L'idée étant de marquer et rythmer les volumes et façades pour donner un effet de verticalité à l'ensemble bâti de la place.</p> <p>Le sens des faîtages et des volumes seront perpendiculaires ou parallèles à la façade nord de la maison médicale existante.</p> <p>Afin de contribuer à l'harmonie et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction associera au maximum deux matériaux de parement (enduit, pierre, bardage bois ou métallique) et deux teintes maximum.</p> <p>Si la construction comprend plusieurs volumes, chaque volume sera uniformément traité d'une même teinte et d'un même matériau.</p> <p>Les teintes des matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les teintes dominantes des façades du volume principal et des annexes de la construction devront être dans les tons pierre locale, les tons terre locale et/ou en bois de teinte naturelle.</p> <p>Les teintes trop foncées (noir, anthracite foncé) et trop claires (blanc) sont interdites.</p> <p>Les teintes ne faisant pas référence aux teintes traditionnelles locales sont également interdites (exemple : teintes bordeaux, rouge, ocre, bleu, etc.). Les bardages PVC sont interdits.</p> <p>Les bardages bois devront présenter un aspect de finition naturelle et être posés verticalement.</p> <p>Les ouvertures devront rythmer la façade et privilégier la verticalité.</p> <p>Les rez-de-chaussée seront occupés par des locaux de commerces ou de services</p> <p>Les étages seront aménagés en logement.</p> <p>Les stationnements des locaux de commerces et de services pourront être réalisés sur la place moyennant une convention avec la collectivité. Les stationnements des logements devront être réalisés sur le terrain privatif.</p> <p>Les espaces extérieurs devront être qualitatifs et limiter l'imperméabilisation des sols</p>
--	---

<p><b>Principes généraux</b> L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.</p>	<p><b>Programmation</b> Le secteur d'habitat devra développer des typologies variées (habitat groupé, lot individuel voir semi-collectif ou collectif) avec une densité qui devra tendre vers 20 logements/ha soit environ <del>66</del> 60 logements pour un site d'environ <del>3,3</del> 3,18 hectares (<del>comprenant un secteur UG</del> comprenant des commerces et de services).</p> <p>Conformément au PLH, le secteur devra accueillir 10% de logements aidés, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période. Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)</li> <li>- Les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)</li> <li>- Les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)</li> </ul> <p><b>Principes généraux</b> L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum <del>80%</del> 75 % de la zone. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.</p>
---	---

Schéma d'orientation en vigueur



Modification envisagée



### 3.13.6 L'OAP N°6

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.



## 3.14 Modification des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) thématiques

### 3.14.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame verte et bleue

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les réservoirs et continuités écologiques du territoire. Elle cherche à rendre lisible de nombreuses prescriptions réglementaires dont l'objectif commun est de préserver la biodiversité et l'intérêt écologique du paysage.

L'OAP trame verte et bleue montre la cohérence de ces dispositions notamment en ce qui concerne la préservation des continuités écologiques et leurs relations aux réservoirs de biodiversité qui

alimente ces continuités. La cohérence du projet s'exprime spatialement au travers de la carte « trame verte et bleue ».

### Modifications envisagées :

La communauté de communes souhaite apporter des précisions aux orientations de l'OAP trame verte et bleue afin de faciliter leur application.

L'OAP trame verte et bleue est complémentaire au règlement du PLUi et aux OAP sectorielles. Elle a pour vocation d'enrichir les projets urbains et à renforcer la biodiversité.

Aujourd'hui, l'OAP dispose : « Les toits terrasses des bâtiments industriels et commerciaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface devront être végétalisés 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.

Elle souhaite également préciser les conditions de végétalisation.

- ~~Les toits terrasses des bâtiments industriels et commerciaux~~ des bâtiments de plus de 20 m<sup>2</sup> affectés aux sous destinations suivantes : commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'expositions devront être végétalisés ou solarisés sur au moins 30 % des surfaces disponibles (hors équipements techniques), excepté contraintes techniques spécifiques ou présence de dispositifs ENR.

## 3.15 Evolution de certaines règles du document

### 3.15.1 Marges de recul

#### **Routes départementales**

Le département demande aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme les marges de recul de voiries départementales.

Les marges de recul départementales ont été instituées à l'origine pour deux raisons essentielles :

- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- Empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements.

Bien que relevant du règlement départemental de la voirie, ces marges de recul départementales ne sont pas des servitudes.

Ces marges de recul s'appliquent en dehors des agglomérations au sens de l'article R. 110-2 du Code de la route.

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale.

Sur les voies express et les routes à grande circulation, il est fait une application des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (loi Barnier).

Sur le territoire de la communauté de communes, les RD 175 (voie à grande circulation) et D137 (voie express) sont classés en catégorie A.

#### **Modifications envisagées**

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.

### 3.15.2 Zone UA2 : modifications des sous-destinations autorisées

La communauté de communes souhaite apporter une modification aux sous-destinations autorisées en zone UA2.

Les récents projets portés par le monde associatif (l'atelier de réparation de vélo, la recyclerie) ont mis en évidence que ces activités ont leur place en zone UA2.

### Modification envisagée

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.

### 3.15.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE2

Le règlement du PLUi encadre l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.

Le terrain d'assiette de la construction peut être constitué d'une ou plusieurs unités foncières.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types :

- Les limites latérales
- Les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

La limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant sur une voie.

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de terrain toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

En zone UE, le règlement dispose que les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de :

- 1,9 m par rapport à la limite séparative en UE1
- 3,0 m par rapport à la limite séparative en UE2, UE2s et UE3

Toutefois, il est exigé un recul minimal par rapport aux limites séparatives arrière (fond de parcelle) égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ).

### Modification envisagée

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.

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

La zone N correspond à des parties du territoire intercommunal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire ».

En zone N, le règlement actuel limite l'emprise au sol de nouvelles constructions à usage agricole et piscicole à 200 m<sup>2</sup> et autorise les extensions des bâtiments existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol.

En revanche, le PLUi n'impose aucune contrainte d'emprise au sol pour les constructions à usage forestier.

Les récentes installations de l'activité de maraîchage ont mis en évidence que l'emprise au sol limitée à 200 m<sup>2</sup> 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.

#### Modification envisagée

La communauté de communes souhaite fixer le seuil à 1000 m<sup>2</sup> 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 ».

### 3.15.5 Extension des logements existants en zone A et N

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

La zone N correspond à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (NP).

Le règlement a pour principal objectif de préserver les espaces agro naturels et limiter la construction en campagne.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement n'autorise que :

- Les activités agricoles et forestières,
- Les constructions, ouvrages, affouillements, travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'activité agricole,
- Les changements de destination des bâtiments "désignés" vers de l'habitation,
- Les extensions et annexes de maisons d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Le règlement de la zone A et N précise que l'extension des constructions affectées à l'habitation est possible, sans créer de nouveaux logements, si l'extension s'implante à plus de 100 m de toute construction à usage agricole.

Or, une récente demande d'autorisation d'urbanisme a mis en évidence que les habitations existantes situées à moins de 100 m d'une construction à usage agricole sont figées par les dispositions du règlement. Ainsi, aucune surélévation de la construction existante n'est possible.

#### Modification envisagée

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

### 3.15.6 Destinations et sous-destinations.

Les auteurs de plans locaux d'urbanisme peuvent différencier des règles suivant la nature des constructions.

Le code de l'urbanisme (articles R. 151-27 et R. 151-28) énumère les catégories de construction. Il distingue destinations et 20 sous-destinations.

Destination	Sous-destination
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cinéma
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
Exploitation agricole et forestière	Autres équipements recevant du public
	Exploitation agricole
	Exploitation forestière

Les auteurs de plans locaux d'urbanisme ne peuvent pas créer de nouvelles catégories de destination ou de sous-destination.

Le contenu de destination et sous-destinations a été précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016 (arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le

règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

En 2017, la Ministre du logement et de l'habitat durable a publié un « Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme » qui apporte des précisions complémentaires sur le contenu des destinations et sous destinations.

Les changements de destination exigent le dépôt d'une déclaration préalable (R. 421- 17 b° du Code de l'urbanisme).

Les changements de sous-destination sans travaux ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme. Les changements de sous-destination comme les changements de destination comportant des « travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment » exigent un permis de construire (R. 421-14 c° du Code de l'urbanisme).

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et la même sous-destination que les locaux principaux en application de l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme.

La détermination des destinations et sous-destinations dans une zone du PLUi s'opère à deux niveaux, celui de l'autorisation générale des destinations et sous-destinations, puis celui des règles particulières déterminées pour certaines destinations et sous destinations.

#### Modification envisagée

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.

### 3.15.7 Modifications envisagées du règlement littéral

Plusieurs modifications, du fait du point 3.15.6 sont envisagées :

#### Dispositions générales :

- Article 3-Division du territoires en zones
- Article 4-Adaptations mineures
- Article 6-Prescriptions graphiques

#### Zones UC/UD/UE/UO/UG/UA/A/N :

- Section 1-Destinationdes constructions, usage des sols et nature d'activité
- Section 2-Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Zones 1AU :

- Section 1-Destinationdes constructions, usage des sols et nature d'activité

## 3.15.8 Bilan des surfaces

Zones U et AU	PLUi approuvé le 25/02/20, modifié le 23/02/21 et le 12/10/21	Modification envisagée
	Superficie (ha)	Superficie (ha)
Zones 1AU	182,02	181,9
Zones 2AU	123,57	123,57
Zones UA	353,44	352,91
Zones UC	137,78	137
Zones UD	50,16	50,31
Zones UE	740,05	740,18
Zones UG	169,45	170,2
Zones UO	24,78	25,55

Zones A	PLUi approuvé le 25/02/20, modifié le 23/02/21 et le 12/10/21	Modification envisagée
	Superficie (ha)	Superficie (ha)
A	18 305,84	18306,35
AP	8,66	8,66
Aa	6,98	6,97
Ae	39,77	39,77
Ag	0,9	0,9
Ah	27,6	27,6
At	1,14	1,14

Zones N	PLUi approuvé le 25/02/20 et modifié le 23/02/21	Modification envisagée
	Superficie (ha)	Superficie (ha)
N	946,73	946,37
NL	31,99	31,99
NP	8824,24	8824,26
Na	1,72	1,72
Nh	8,62	8,62
Nlm	2,17	2,17
Ns	1,2	1,2
Nt	2,47	2,53

### 3.16 Concertation du public sur le projet

Il n'y a pas eu de concertation particulière d'organisé avec la population.

Cependant toutes les propositions de modifications ont fait l'objet d'échanges entre la communauté d'agglomération et les maires avec leurs commissions conformément au cadre du gouvernance du PLUi.

## 4 Avis des services et réponses du Maitre d'Ouvrage

### 4.1 Avis MRAe (Décision n° 2022DKB85 / 2022-010031 du 20 septembre 2022)

#### Synthèse :

**Considérant 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, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques du projet de la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné qui vise à :

- Supprimer, sur la commune de St-Aubin-d'Aubigné (secteur de la rue d'Antrain), la servitude de constructibilité limitée de la zone mixte d'habitat et d'activités de développement périphérique (UD1), et y créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°5) sur 5 600 m<sup>2</sup> permettant d'y créer au moins 16 logements ;
- Porter l'emprise au sol maximale des constructions de la sous-destination « exploitations agricoles » en zone naturelle (N) de 200 à 1 000 m<sup>2</sup>, et permettre dans les zones A et N les extensions de constructions existantes à moins de 100 m d'une construction affectée à la sous-destination « exploitation agricole » ;
- Créer un nouvel emplacement réservé, en supprimer 4, et en modifier 5, notamment l'emplacement LMZ-9 concernant l'implantation d'un château d'eau de 35 m de haut, dont le périmètre est modifié et déplacé à proximité de la voie express Rennes-St-Malo
- Modifier, sur la commune de Sens-de-Bretagne (secteur de la place de la Gare), la zone urbaine à vocation de services publics (UG) en zone urbaine de bord de centre-ville permettant l'implantation de commerces et services (UD1), sur 1 500 m<sup>2</sup>, et modifier l'OAP n°3 de ce secteur en conséquence, en y modifiant en outre l'aménagement global, y ajoutant des prescriptions architecturales, et corrigeant une erreur de surface
- Modifier, sur la commune de Feins, la zone urbaine centrale (UC2p), en zone opérationnelle de renouvellement urbain (UO2p) sur 7 420 m<sup>2</sup> ;
- Modifier, sur la commune de Melesse au niveau de l'accès à la zone d'activités de La Métairie, la zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, de logistique et de bureaux (1AUA2) en zone pavillonnaire peu dense (UE3) sur 1 200 m<sup>2</sup>, et y adapter en conséquence l'orientation d'aménagement et de programmation n°13 ;

- Modifier, sur la commune de St-Germain-sur-Ille le nord de la zone d'activités du Parc (UA3) en zone à urbanisation différée à vocation d'habitat (2AUE) sur 5 100 m<sup>2</sup>, reclasser la même surface au nord de ladite zone 2AUE en zone agricole (A), adapter en conséquence l'OAP n°2 « chemin Renault » de la zone d'activités, et décaler l'emplacement de la haie à créer au nord du nouveau périmètre de la zone 2AUE ;
- Modifier, sur la commune de Montreuil-sur-Ille sur les parcelles AD n°708p, 870 et 871 situées au sein du périmètre de protection de captage de La Gare, la zone urbaine de centre-ville (UC1) en zone naturelle de protection stricte (NP), sur 200 m<sup>2</sup> environ ;
- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), en modifier six, et en supprimer une ;
- Apporter plusieurs modifications de détail portant sur l'identification d'une zone inondable, l'ajout de deux zones humides, la création d'un linéaire de protection commerciale au sein d'un périmètre de diversité commerciale, l'identification d'un arbre remarquable et de 8 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, la modification de l'OAP thématique « trame verte et bleue » concernant les toits terrasses de certaines sous-destinations, et l'OAP « route du meuble » pour les principes de déplacement sur un secteur, les règles applicables pour les marges de recul de certaines routes départementales, l'ajout d'une sous-destination possible au sein des zones UA2, la modification des règles d'implantation en zone UE2, l'apport de précisions des règles applicables par zone en fonction des sous-destinations, l'intégration d'une évolution législative concernant l'implantation des ombrières dotées de panneaux photovoltaïques sur les aires de stationnement, et l'évolution des règles de création de stationnement pour les zones urbaines ;

**Considérant** les caractéristiques du territoire de la communauté de communes du Val d'Ille- Aubigné :

- D'une superficie de 29 790 ha, abritant une population de 37 482 habitants (INSEE 2019) ;
- Regroupant 19 communes, dont le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 25 février 2020 ;
- Compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 22 octobre 2019, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie Melesse et St Aubin-d 'Aubigné comme pôles structurants de bassin de vie ;
- Concerné par 4 périmètres de protection de captage d'eau potable, dont celui de La Gare à Montreuil-sur-Ille ;

**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.**

## 4.2 Remarques de la 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.
- Repérage du patrimoine bâti : la pertinence de repérer 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).
- 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.
- 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...).
- 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".

### 4.3 Avis de la Région

→ Pas d'observation particulière

### 4.4 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

→ Pas d'observation particulière

### 4.5 Avis du Pays de Rennes

→ Avis favorable

### 4.6 Avis SNCF Immobilier

→ Préconisations à prendre en compte

### 4.7 Avis DDTM

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 m<sup>2</sup> 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.

- 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.

- 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.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet et je vous invite à contacter la Direction Départementale des Territoires et de la Mer pour la prise en compte des deux recommandations.

## 5 Tableaux de synthèse des observations et courriers du public

Lieux de permanences :

Communes	Repère Secteur
Montreuil Le Gast Siège de l'enquête CCVIA	S1
Melesse	S2
La Mezière	S3
St Aubin d'Aubigné	S4
Sens de Bretagne	S5
Montreuil sur Ille	S6

## Observations du public :

N°	N° Perm	Dates	N° de registre Commune	Horaires	Visites	Repères R / RD C / M HP	Secteurs concernés	Thématiques	Observations	PJ
1	P1	08/11/2022	S1- CCVIA	9h00/12h00	JACQUET	R1	Montreuil le Gast	Hors enquête	Modification prescription clôture Hors enquête	
2	P2	08/11/2022	S2- MELESSE	14h00/17h00	BOUFFORT	R1	Melesse	Sans observation	Pas d'observation particulière	
3	P2	08/11/2022	S2- MELESSE	14h00/17h00	LEBASTARD	R2	Melesse	Sans observation	Pas d'observation particulière	
4	P2	08/11/2022	S2- MELESSE	14h00/17h00	PONDEMER	R3	Feins	Modifications de OAP	Demande que le paragraphe sur l'assainissement de l'OAP soit supprimé	
5	P2	08/11/2022	S2- MELESSE	14h00/17h00	BOUE	R4	Feins	Hors enquête	Hors enquête Dossier transmis à CCVIA	<b>PJ1</b>
6	P4	14/11/2022	S6- MONTREUIL/Ille	13h30/16h30	BLOUIN	R1	Montreuil sur Ille	Hors enquête	Prise de connaissance du PLUi Contentieux hors enquête	
7	P4	14/11/2022	S6- MONTREUIL/Ille	13h30/16h30	OZIEL/KAPLAN	R2	Montreuil sur Ille	Hors enquête	Demande de classement architectural Hors enquête	<b>PJ2</b>
8	P4	14/11/2022	S6- MONTREUIL/Ille	13h30/16h30	SARRAZIN	R3	Montreuil sur Ille	Hors enquête	Demande de suppression ER Hors enquête	
9	P5	18/11/2022	S5- SENS de B	9h00/12h00	MICHALAK	R1	Sens de Bretagne	Hors enquête	Demande création STECAL	
10	P5	18/11/2022	S5- SENS de B	9h00/12h00	RENAULT	R2	Sens de Bretagne	Sans observation	Prise de connaissance du PLUi.	
11	P6	18/11/2022	S3- La MEZIERE	14h00/17h00	GAULTIER	R1	La Mézière	Sans observation	Prise de connaissance du PLUi	
12	P7	23/11/2022	S3- La MEZIERE	9h00/12h00	DENIS	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	
13	P7	23/11/2022	S3- La MEZIERE	9h00/12h00	PINEL	R3	Montreuil le Gast	Hors enquête	Souhaite détacher un terrain constructible sur parcelle n° 1112	

14	P7	23/11/2022	S3- La MEZIERE	9h00/12h00	JEANNEAU	R4	St Gondran	Modification zonage	Souhaite connaitre le projet au droit de l'ER SG06		
15	P8	23/11/2022	S4- St AUBIN	14h30/17h30	BARBELETTE	R1	Saint Aubin d'Aubigné	Hors enquête	Intervention pour M. GESTIN La Grifferrais pour détachement d'une parcelle en zone constructible	<b>PJ3</b>	
16	P8	23/11/2022	S4- St AUBIN	14h30/17h30	VILLENEUVE	R2	Saint Aubin d'Aubigné	Sans observation	Prise de connaissance du dossier		
17	P8	23/11/2022	S4- St AUBIN	14h30/17h30	PINEL	R3	Saint Germain sur Ille	Modification zonage	Prise de connaissance modification zone 2AUE La Bécharrière / sans observation		
18	P9	02/12/2022	S6- MONTREUIL/ Ille	9h00/12h00	SARRAZIN	R4	Montreuil sur Ille	Modification zonage	<b>Doublon avec n° 8</b>		
19	P10	02/12/2022	S5- SENS de B	14h00/17h00	GUEGUEN	R3	Sens de Bretagne	Sans observation	Prise de connaissance du dossier		
20	P10	02/12/2022	S5- SENS de B	14h00/17h00	LUME	R4	Sens de Bretagne	Sans observation	Prise de connaissance du dossier		
21	P10	02/12/2022	S5- SENS de B	14h00/17h00	BENATRE	R5	St Gondran	Evolution des prescriptions	Demande la suppression de l'ER n° 5		
22		23/11/2022	Registre Dématérialisé		MOREL	RD1	La Mézière	Hors enquête	Destination "commerces " autorisée en UA2	<b>Obs n° 1</b>	
23		04/12/2022	Registre Dématérialisé		LECRECQ	RD2	Saint Germain sur Ille	Modification zonage	Modifications apportées trop faibles au regard de l'objectif ZAN	<b>Obs n°2</b>	
24		06/12/2022	Registre Dématérialisé		VIABILIS	RD3	Andouillé Neuville	Modifications de OAP	Demande de réduire l'emprise à 40%	<b>Obs n° 3 PJ4</b>	
25	P11	08/12/2022	S2- MELESSE	9h00/12h00	LE GALL	R5	Saint Aubin d'Aubigné	Hors enquête	Demande classement d'une partie longère à BELLEME sur St Aubin d'Aubigné	<b>PJ5</b>	
26	P11	08/12/2022	S2- MELESSE	9h00/12h00	PAUTONNIER	R6	Melesse	Sans observation	Prise de connaissance du dossier		
27	P12	08/12/2022	S1- CCVIA	14h00/17h00	VIABILIS	R2	Andouillé Neuville	Modifications de OAP	<b>Doublon avec n° 24</b>		
28	P12	08/12/2022	S1- CCVIA	14h00/17h00	GONET	R3	Melesse	Hors enquête	Modification de classement terrains en zone A		
29		08/12/2022	Registre Dématérialisé		BLANQUET SCI PERRINI IMMO	RD4	Saint Aubin d'Aubigné	Hors enquête	Modification de classement terrains en zone A	<b>Obs n° 4 PJ6</b>	

## Sur la forme

Pas d'observation particulière

### Questions du commissaire enquêteur :

1. **St Aubin d'Aubigné** : La modification envisagée au titre de l'inventaire du bâti architectural désigné n'a pas été motivé pour le bâtiment situé à la BEROUSAIS.
2. **La règle relative à la végétalisation** mériterait d'être précisée pour éviter une interprétation à : « excepté contraintes techniques »
3. **L'OAP d'Andouillé Neuville** ne pourrait-elle pas être scindée en 2 OAP du fait de la présence de la zone humide ?

## 6 Notification du procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Mme WILLAUME Eva en charge du dossier en date 12/ 12/ 2022

## 7 Réponses du Maitre d'ouvrage au PV de synthèse des observations

Mémoire en réponse joint au présent rapport

## 8 Clôture de l'enquête

**En conclusion du présent rapport**, le commissaire enquêteur estime que les conditions de déroulement de cette enquête permettaient une bonne information du public.

**L'analyse, les conclusions et l'avis motivé** du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 3 du PLUi Val d'Ille d'Aubigné sont formulés dans un document séparé.

Gérard BESRET  
Commissaire enquêteur

