

# Enquête publique

## Modification N° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal Communauté de communes « Val d'Ille-Aubigné » Ille et Vilaine



# Enquête publique

Du 26 août 2025 au 29 septembre 2025

Arrêté communautaire N° U001/2025 du lundi 7 juillet 2025

## 2/2- Conclusions et avis motivés

## Table des matières

---

I.	LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE .....	2
A.	LE TERRITOIRE .....	2
B.	LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°4 .....	3
1.	Modification du zonage .....	3
2.	Évolutions de prescriptions.....	3
3.	Modification des OAP thématiques .....	3
4.	Modification ou création des OAP sectorielles.....	3
5.	Évolution de certaines règles du document .....	4
6.	Ouvertures à l'urbanisation .....	4
C.	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	4
1.	Actualisation de l'État Initial de l'Environnement.....	4
2.	Incidences de la Modification n°4 sur l'Environnement .....	5
II.	L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	6
A.	INFORMATION DU PUBLIC .....	6
B.	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	7
C.	BILAN DE LA PARTICIPATION À L'ENQUÊTE .....	8
D.	ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE .....	10
1.	Au sujet des contributions OAP N° 10 (: Centre-ville Est à Melesse).....	11
2.	Les autres contributions citoyennes .....	17
3.	Les avis des personnes publiques associées (PPA) .....	22
III.	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	23
A.	Conclusions .....	23
B.	Avis motivé du commissaire enquêteur .....	26

**Préambule :**

Les conclusions, avis personnels et motivés du commissaire enquêteur font l'objet de ce **document 2 : Conclusions et avis motivés**.

Le **document 1** est le **rapport d'enquête publique**. Il vise à communiquer à l'autorité organisatrice les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête, pour lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé. Ce rapport, après la présentation succincte du projet, expose le déroulement de l'enquête, puis il reprend et analyse les observations formulées par le public, et le cas échéant, par le commissaire enquêteur.

Ces deux documents doivent pouvoir être lus séparément.

## **I. LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE**

Les éléments de description et de présentation ci-dessous sont issus du dossier fourni pour l'enquête, certains sont des « copiés collés ».

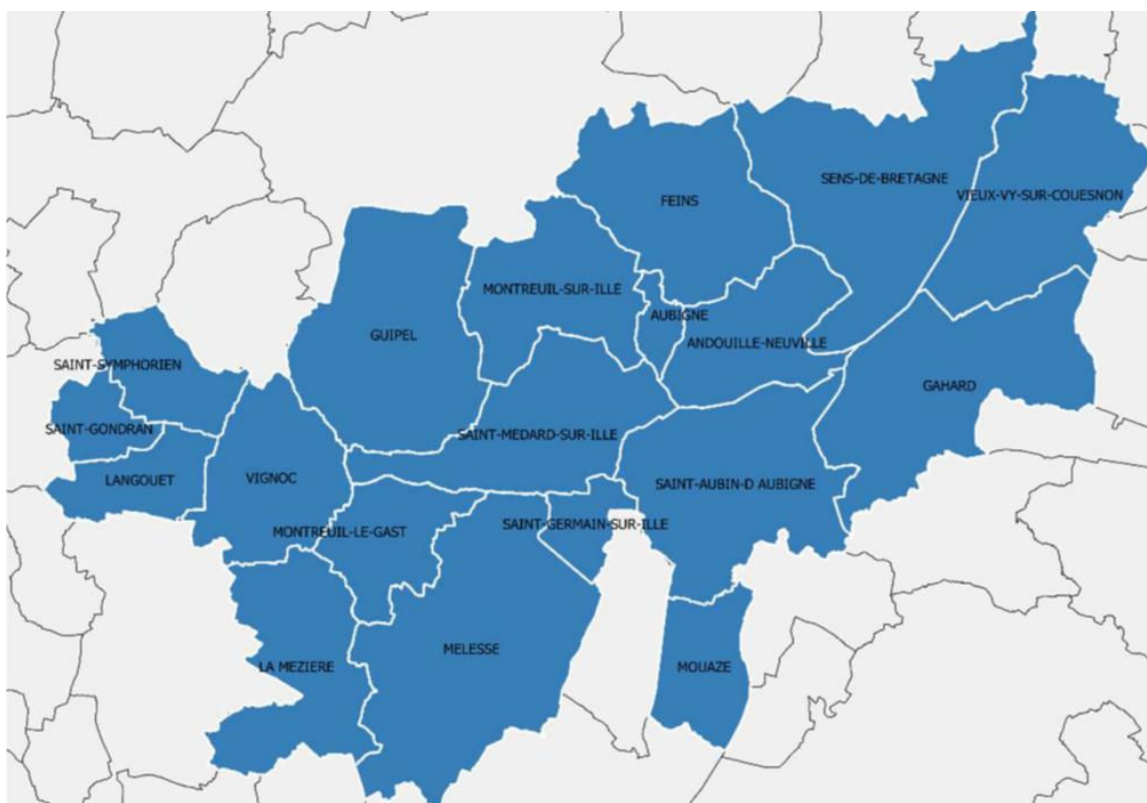
### **A. LE TERRITOIRE**

La communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné est située dans le nord du département d'Ille et Vilaine en limite de la métropole rennaise. Couvrant une superficie de 254 km<sup>2</sup>, il est marqué par un paysage de collines boisées marquant les contreforts Nord du bassin Rennais depuis les collines de Bécherel jusqu'aux collines de Saint-Aubin-d'Aubigné.

Le territoire est composé de 19 communes : Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins, Gahard, Guipel, Langouët, La Mézière, Melesse, Montreuil-le-Gast, Montreuil-sur-Ille, Mouazé, Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Germain sur-Ille, Saint-Gondran, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Symphorien, Sens-de-Bretagne, Vieux-Vy-sur-Couesnon, Vignoc.

Parmi celles-ci, deux dépassent les 5000 habitants, et sept ont une population inférieure à 1 000 habitants. La population INSEE 2021 de la communauté de commune est de 38 519 habitants.

Le territoire est ainsi marqué par un caractère rural malgré la présence de la métropole rennaise et son attractivité sur le territoire, qui se ressent notamment à travers les déplacements domicile travail.



Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

La communauté de communes intègre l'aire urbaine de Rennes ainsi que le Pays de Rennes. À ce titre elle est soumise aux dispositions du SCOT du Pays de Rennes.

## B. LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°4

Les documents à disposition du public comporte un dossier N° 4 « rapport de présentation », il déploie la présentation sur 210 pages.

Dans le document « **½ Rapport d'enquête** », le commissaire a repris de manière très succincte le document de présentation et d'incidence.

Dans ce document conclusions, pour ne pas être trop répétitif, le choix est fait de n'en dresser qu'une liste des modifications.

### 1. Modification du zonage

Je n'en présent que la liste :

- Évolution du zonage UC2p vers UE2p à Feins
- Évolution du zonage UA3 vers UE3 à Guipel
- Évolution du zonage UE3 vers UE1 et UE2 à Melesse
- Évolution du zonage UA4 vers UA2 à Melesse
- Évolution du zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné
- Évolution du zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné
- Évolution du zonage 1AUA3 vers 1AUG à Saint Aubin d'Aubigné
- Évolution du zonage UG vers UC1 à Vieux Vy sur Couesnon
- Évolution du zonage sur le secteur Route du Meuble à la suite de la modification N°2 du SCOT du Pays de Rennes
- Évolution du zonage 1AUO2s vers N à Langouët

### 2. Évolutions de prescriptions

Ces évolutions de prescriptions concernent :

- La création ou la suppression d'espace réservé
- Suppression du secteur de constructibilité limitée à Gahard et à Saint Germain sur Ille
- Modification du périmètre de l'OAP N°9 et de l'OAP N°11 à Melesse
- Modification du périmètre de l'OAP N°6 à Sens de Bretagne
- Modification d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Montreuil le Gast et instauration d'un nouveau « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Guipel
- Bâti d'intérêt architectural (l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Espace boisé classé
- Éléments de paysage
- Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Andouillé-Neuville, Gahard, Guipel, Montreuil le Gast, Mouazé, Saint Aubin d'Aubigné, Saint-Symphorien et à Vieux Vy sur Couesnon.

### 3. Modification des OAP thématiques

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

### 4. Modification ou création des OAP sectorielles

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.

Les communes concernées par des modifications de leur cahier communal :

- Gahard
- Langouët
- La Mézière
- Melesse
- Saint Germain sur Ille
- Saint Aubin d'Aubigné
- Sens de Bretagne

## 5. Évolution de certaines règles du document

Le règlement du PLUi fixe des règles précises de constructibilité et d'occupation des sols. Les autorisations d'urbanisme devront être conformes aux dispositions du règlement du PLUi.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il a été constaté que certains termes manquent de clarté. La communauté de communes souhaite faire évoluer le règlement afin de faciliter l'instruction.

## 6. Ouvertures à l'urbanisation

La présente procédure de modification a pour objectif de déclasser 6 zones 2AU en 1AU et ainsi permettre l'urbanisation de ces secteurs.

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

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi prévoit une consommation d'environ 18 ha/an pour les logements, équipements et services. En parallèle, il prévoit une consommation d'environ 7 ha/an pour l'accueil d'entreprise et la création d'emploi pour ses habitants.

Les zones prévues à l'urbanisation ont été dimensionnées au regard de ces objectifs

Les ouvertures à l'urbanisation prévues par la présente modification du PLUi représentent une superficie d'environ 8,6 ha dont environ 7,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) identifiés au MOS.

En parallèle, la communauté de communes déclassera une zone 1AUA à Langouët en zone N d'environ 1,3 ha

Liste des ouvertures à l'urbanisation inscrites dans la Modification N° 4 du PLUi :

- Zone 2AUE de 0,7 ha à Langouët
- Zone 2AUG de 0,2 ha à Melesse
- Zone 2AUA de 1,5 ha à Melesse
- Zone 2AUE de 6,1 ha à Vignoc

## C. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Par délibération en date du 12 novembre 2024, le Conseil communautaire a décidé de réaliser l'évaluation environnementale du projet de modification N°4 du PLUi.

### 1. Actualisation de l'État Initial de l'Environnement

Le tableau suivant synthétise les constats et les enjeux identifiés issus de l'actualisation de l'état initial.

#### Constats de l'actualisation de l'EIE

- Plusieurs stations d'épuration accueillant des projets de la modification n°4 présentent des situations de saturation ou quasi-saturation. Les projets en cours ou à venir devront viser à mettre en conformité ces stations en prenant en compte l'urbanisation à venir.
- Un transfert des compétences communales de l'assainissement vers la communauté de communes est prévu au plus tard pour le 1<sup>er</sup> janvier 2026. Un diagnostic et un schéma directeur des systèmes d'assainissement collectifs du territoire est en cours d'élaboration.
- Un seul schéma directeur de gestion des eaux pluviales existe au sein du territoire du Val d'Ille-Aubigné. Il s'agit du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de La Mézière.

#### Les tendances d'évolution

- Au regard de la dynamique démographique du territoire et des zones ouvertes à l'urbanisation, certaines stations de traitement des eaux usées approcheront ou dépasseront leur capacité nominale.
- Des travaux d'extension et des transferts des réseaux d'assainissement vers des stations ayant des capacités plus importantes sont en cours ou à venir pour certaines communes.

#### Les enjeux au regard de la révision générale du PLUi

- Anticiper les besoins futurs en termes de traitement des eaux usées au regard de l'urbanisation prévue sur le territoire et de la dynamique démographique.
- Réaliser un Schéma Directeur de Gestion des eaux pluviales au niveau de la communauté de communes pour améliorer la connaissance sur l'infiltration des sols et définir des règles de gestion alternatives des eaux pluviales.
- Mettre à jour le zonage d'assainissement collectif au regard des évolutions du PLUi pour apprécier plus précisément les besoins et prévoir les travaux futurs sur les stations.

## 2. Incidences de la Modification n°4 sur l'Environnement

L'évaluation des incidences de la modification n°4 se concentre sur plusieurs thématiques environnementales.

- Analyse des impacts sur la Trame Verte et Bleue, les espèces protégées, et les zones humides.
- Évaluation des capacités épuratoires et de la préservation de la ressource en eau.
- Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) à prendre en compte.

### a) Incidences négatives

Certains secteurs d'ouverture à l'urbanisation présentent des incidences potentielles faibles à modérées sur des éléments des continuités écologiques locales (haies arborées en particulier) et habitats d'espèces protégées (haies, milieux ouverts, arbres à cavités). Ces enjeux ont été mis en avant lors du passage écologique réalisé en janvier 2025. Le secteur de Melesse « Le Champs Colliots » a également une incidence potentielle sur deux bâtiments pouvant accueillir des espèces d'oiseaux et/ou de chauves-souris protégées.

La modification de deux OAP à Gahard et Saint-Germain-sur-Ille a également des incidences potentiellement négatives sur des éléments arborés intéressants pour la biodiversité locale.

Sur les secteurs d'urbanisation, une campagne de sondages pédologiques a été menée en janvier 2025 de manière à vérifier la présence ou non de zones humides. Ces sondages ont été à l'origine du retrait de 3 secteurs d'ouverture à l'urbanisation dans le projet de modification présenté. Le secteur de Melesse « Le Champs Colliots » est concerné par une zone humide sur sa partie nord. Un impact brut négatif a ainsi été identifié sur ce secteur. Aucune autre zone humide n'a été recensée sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Un déplacement d'emplacement réservé (ER LMZ 5) à La Mézière entraîne l'artificialisation de surfaces agricoles (zone A) déclarées à la PAC sur une surface résiduelle (0,34 ha).

Certaines ouvertures à l'urbanisation peuvent avoir une incidence faible à modérée sur le paysage, notamment au regard des problématiques de covisibilité avec des habitations à proximité (secteur de Langouët). Les OAP associées prévoient des mesures d'insertion paysagère permettant de réduire cette incidence potentielle.

Par ailleurs, certaines ouvertures à l'urbanisation posent un problème potentiel au regard des capacités d'assainissement (surcharge constatée ou probable) sur les communes de Melesse et Langouët. Des travaux d'agrandissement ou des transferts vers d'autres stations sont en cours pour faire face à ces problématiques.

Les incidences de la modification n°4 sur les autres thématiques sont nulles à faibles

Consommation Foncière et Objectifs de ZAN

La modification n°4 doit respecter les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols.

Objectif de réduction de 30 % de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031.

Consommation foncière de 176,3 hectares entre 2011 et 2021, avec 104,5 hectares pour l'habitat.

Prévision d'une consommation d'environ 8,6 hectares d'ENAF pour les ouvertures à l'urbanisation.

### b) Incidences positives

Plusieurs modifications ont une incidence positive sur l'environnement :

- Le déclassement de la zone 1AUOs en N permet de protéger 1,3 ha de boisement.
- La modification et la création de certaines OAP permet de prendre en compte les éléments naturels dans les projets d'aménagement ;
- La modification de certaines prescriptions linéaires et surfaciques permet de protéger des éléments de paysage supplémentaires ainsi qu'un espace boisé classé. Ces éléments peuvent être des composantes des continuités écologiques locales ;
- La modification de certaines dispositions générales, notamment sur la définition de « mare » et sur les occupations et utilisations du sol en zone N et A, améliore la prise en compte des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.
- La modification n°4 implique la modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural, des espaces boisés classés et des éléments de paysage. Les évolutions permettent une meilleure prise en compte de ces éléments constitutifs du paysage et du patrimoine du territoire.
- Les OAP clarifient les règles de gestion des eaux pluviales



### c) Autres incidences

L'analyse de la compatibilité de la modification n°4 au regard du SRADDET Bretagne ainsi que l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 révèle, d'une part, la compatibilité des modifications au regard des règles du SRADDET, d'autre part de l'absence d'incidence significative directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000.



### d) Application de la séquence ERC

Au regard de leurs incidences sur les zones humides et sur la ressource en eau (assainissement non conforme), 3 ouvertures à l'urbanisation ont été abandonnées à Sens-de-Bretagne, Montreuil-le-Gast et Saint-Symphorien.

Certaines OAP ont été travaillées de manière à éviter ou réduire certaines incidences préalablement notées. Ainsi la zone humide identifiée sur l'un des secteurs d'ouverture à l'urbanisation de Melesse a pu être identifiée et intégrer parmi les éléments à préserver.

Les OAP ont également permis d'intégrer, parmi les éléments à protéger, les haies et certains arbres isolés à enjeux pour la biodiversité.

Les OAP modifiées ont également permis de préciser les règles concernant l'assainissement, en particulier pour les communes dont les stations présentes des surcharges avérées ou futures au regard d'autres raccordements. Les OAP précise que chaque raccordement supplémentaire au réseau d'assainissement doit être conditionné à la mise en conformité de la station visée. Cela implique : le transfert préalable autorisé et effectif d'assainissement de Langouët vers le système d'assainissement de La Mézière (SIA de la Flume et Petit-Bois) ; l'autorisation et la mise en service effective du nouveau système d'assainissement de Melesse.

## II. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### A. INFORMATION DU PUBLIC

Les habitants de la communauté de commune ont été informés de l'enquête :

- Un avis a été publié à deux reprises dans deux journaux diffusés dans le département :
  - ✓ Ouest France, éditions du 8 août 2025 et du 29 août 2025
  - ✓ Pays Malouin, édition du 7 août 2025 et du 28 août 2025
- Affichage de l'avis d'enquête dans les mairies de 19 communes ainsi qu'au siège de la communauté de commune et sur les lieux concernés par l'enquête

L'avis était également accessible sur le site du registre dématérialisé et sur celui du Val d'Ille-Aubigné

Le commissaire enquêteur certifie que la publicité de l'enquête a été bien faite. L'affichage était présent de manière visible sur tous les endroits listés plus haut. Les personnes venues en permanences ont confirmé cette visibilité. Le site de la CC présentait également l'information et les liens sur l'enquête publique. Les communes avaient, sur leur site, donné de l'information.

La communauté de commune tient à disposition des autorités les certificats d'affichage et de publication de l'avis d'enquête publique.

## B. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a été ouverte du mardi 26 août 2025 10h00 au lundi 29 septembre 2025 16h30.

La consultation du dossier d'enquête était possible selon les modalités suivantes :

La version papier était à disposition du public dans les six lieux suivants et selon les modalités définies dans l'avis :

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

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

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

Les observations et propositions sur le projet pouvaient être formulées pendant toute la durée d'enquête :

- Par voie postale, à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné 1, La Métairie, 35520 Montreuil le Gast. Ces correspondances seront annexées aux registres d'enquête papier

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5968>, par mail à l'adresse suivante : [enquete-publique-5968@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5968@registre-dematerialise.fr)
- Par écrit, directement dans les registres papier, aux jours et horaires d'ouverture des lieux d'enquête publique indiqués ci-dessus.
- Par écrit et par oral auprès du commissaire enquêteur pendant les jours de permanences



Le commissaire enquêteur a tenu 12 permanences :

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

Le lundi 29 septembre 2025, à la fin de la permanence au siège de la communauté de commune et après 16h30, heure de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos les 6 registres d'enquête et les a emportés. Le registre dématérialisé a également été fermé.

### C. BILAN DE LA PARTICIPATION À L'ENQUÊTE

Le public s'est intéressé à l'enquête publique.

Les statistiques du site dématérialisé ont identifié :

- 3925 visiteurs uniques
- 698 entre eux ont téléchargé au moins un document de présentation
- 64 visiteurs ont déposé au moins une contribution
- 92 contributions ont été déposées sur le site dématérialisés, dont 42 d'origine anonyme
- 40 pièces ont été jointes aux contributions

**Les 92 contributions sur le site dématérialisé, se répartissent par commune :**

- 75 pour Melesse
- 5 pour Vignoc
- 3 pour La Mézière
- 3 pour Langouet
- 2 pour Montreuil sur Ille
- Une seule, contribution pour chacune des communes Guipel, Saint Aubin d'Aubigné, Saint Médard sur Ille, Sens de Bretagne,

**Sept contributeurs à l'enquête ont déposé sur les registres papiers.**

Les citoyens sont également venus à la rencontre du commissaire enquêteur lors des permanences. Il y a eu :

- 7 personnes à Montreuil le Gast
- 12 personnes à Melesse
- 5 personnes à La Mézière
- 13 personnes à Montreuil sur Ille
- 5 personnes à Saint Aubin d'Aubigné
- 11 personnes à Sens de Bretagne
- 7 contributions ont été déposées sur les registres papier

Les personnes qui se sont déplacées vers les lieux de permanences n'étaient pas forcément de la commune, mais de la communauté du Val d'Ille-Aubigné.

Un certain nombre de personnes sont venues se renseigner et consulter le dossier papier.

## Il y a eu 99 contributions à l'enquête.

Une contribution des habitants du hameau des Badilles à Langouet est signée par **dix** personnes.

Par ailleurs, à la demande de quelques personnes de la Commune de Melesse, le commissaire enquêteur a reçu, en dehors des permanences, une délégation du collectif d'habitants du quartier Saint Germain à Melesse. Pour l'organisation de cette rencontre, la municipalité a mis à la disposition du commissaire enquêteur la salle Olympe De Gouges.

### Rencontre avec les élus de la commune de Melesse

En amont de cette réunion, j'ai rencontré, le 15 septembre 2025, Monsieur Le Maire de Melesse et son adjoint à l'urbanisme. Nous avons échangé particulièrement sur l'évolution du quartier Saint Germain à Melesse. Ont été mis en avant :

- La concertation préalable du 1<sup>er</sup> décembre 2024 au 28 février 2024
- L'évaluation environnementale
- La réunion publique tenue le 19 mars 2025



### Réunion publique Rouge Côte et Saint-Germain le 19 mars 2025

La réunion publique a pour objet la poursuite de la concertation relative à l'étude de renouvellement urbain sur deux secteurs du centre-ville de Melesse : Rouge Côte et Saint-Germain. Une première réunion publique organisée le 24 octobre 2024 a soulevé une série de remarques et de questions, en séance et ultérieurement sur le registre de concertation préalable à la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal jusqu'au 28 février 2025.

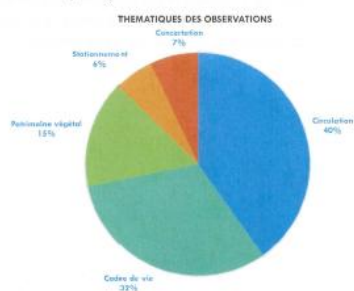
Bilan concertation préalable de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Cette phase de concertation préalable pour la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal concernait les 19 communes du Val d'Ille-Aubigné. Elle s'est déroulée du 1<sup>er</sup> décembre 2024 au 28 février 2025.

Il y a eu 105 contributions déposées sur l'ensemble des 19 communes. Parmi celles-ci 92 concerne le secteur de renouvellement urbain de Saint-Germain à Melesse dont 78 contributions ont été déposées de manière anonyme.

Les observations recueillies ont porté sur les thématiques suivantes :

- La circulation (automobile, à vélo ou à pieds)
- Le cadre de vie
- Le patrimoine végétal
- Le stationnement
- La concertation



Plus en détails, les questionnements ou remarques ont porté sur les points suivants lors de la concertation préalable :

#### Cadre de vie

- l'intégration dans l'environnement
- l'implantation d'habitats collectifs
- la valeur immobilière des logements existants
- la perte d'intimité engendrée par des vis-à-vis
- la préservation des vues sur l'église et sur le Manoir de la Bohuonnais

#### Patrimoine végétal

- la conservation des 4 platanes du secteur St Germain
- la préservation des espaces verts

#### Circulation et stationnement

- l'impact des nouveaux flux
- l'augmentation de la circulation, les nuisances sonores, le nombre de stationnement
- le risque sécuritaire des riverains et des enfants
- la suppression du parking de la place St Germain

Le bilan de la concertation préalable porte sur ces éléments. Il ne peut plus être modifié et faire l'objet d'ajout à ce stade car il a été arrêté auprès du conseil communautaire du Val d'Ille-Aubigné. Par contre, la mairie prendra en compte les nouvelles questions ou remarques lors de la présente réunion publique.

Sur le secteur Saint-Germain, il a été pris en compte les remarques formulées. Il est présenté une orientation d'aménagement et de programmation modifiée par rapport au dossier de concertation.

Les intentions concernant la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- le réseau de voirie actuel sera maintenu
- l'ensemble du secteur restera en renouvellement urbain
- la mise en valeur de la perspective vers le clocher de l'église sera maintenue
- la densité de toute opération d'aménagement d'ensemble devra être supérieure à 40 logements par hectare

La densité de 40 logements par hectares est la nouvelle règle de densité donnée par le Schéma de Cohérence Territoriale pour les secteurs de renouvellement urbain. Cette règle s'applique pour des opérations immobilières : un terrain d'une superficie de 500 m² doit pouvoir permettre la construction de 3 logements au minimum. En guise d'exemple la surface de la résidence Phébus c'est 5 000 m², en incluant les parkings.

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définis à travers une discussion entre la Ville de Melesse et les services du Val d'Ille-Aubigné. Ces discussions s'appuient sur des études urbaines. Il s'agit d'outils permettant de maîtriser le développement urbain de secteur et d'assurer des cohérences d'ensemble.

#### Le foncier

- Interrogation sur la légende rouge sur trois maisons dans le plan initial qui n'apparaît plus sur la carte modification.
- Demande de réunions de concertation avec les riverains s'il y a des projets et la possibilité de pouvoir formuler des remarques
- Quel devenir pour le terrain acquis par l'EPF pour le compte de la commune ?

La légende rouge sur trois maisons sur le plan initial représentait une vigilance sur le foncier. Pour mémoire, le droit de préemption urbain est actif sur l'ensemble des zones urbaines de la commune de Melesse.

Par ailleurs, sur le secteur il existe un sursis à statuer. Tout projet peut être soumis à un temps d'attente de 2 ans. La décision a été prise par délibération du conseil municipal en octobre 2023 pour une durée de 10 ans.

Des réunions entre promoteurs immobiliers et riverains sont organisées de manière systématiques pour les gros projets d'urbanisme.

#### Le calendrier

- Concertation préalable : du 1er décembre 2024 au 28 février 2025
- Évaluation environnementale : décembre 2024 – mars 2025
- Bilan de la concertation : conseil communautaire du 11 mars 2025
- Réajustement du dossier de modification et saisine de l'autorité environnementale et / ou personnes publiques associées : avril 2025
- Enquête publique : fin août 2025
- Mise au point du dossier de la modification N°4 : novembre 2025
- Approbation de la modification N°4 par le conseil communautaire : décembre 2025

Des remarques pourront être déposées dans le cadre de l'enquête publique .

- Le bilan de la concertation : conseil communautaire du 11 mars 2025
- Le réajustement du dossier de modification : avril 2025



Intention de modification de l'orientation d'aménagement et de programmation

Les remarques formulées lors de la réunion ont porté sur trois sujets : la circulation, la densité, le foncier.

#### Circulations

- Manque de compréhension de l'intérêt d'inscrire un cheminement piétons et vélos qui ramènera vers la rue Paul Féval car il existe un cheminement de cette sorte quelques mètres plus loin.
- Difficultés à comprendre ce qui relève de l'axe de circulation prioritaire ou non et l'impact que cela génère dans un projet (rue Lamenais ?).
- Il a été soulevé des problématiques de sécurité de ces voies : quels aménagements sont envisagés ? Il est souligné la circulation importante sur l'axe saint-germain vers le centre-ville ainsi que la taille des trottoirs insuffisantes.

Les remarques formulées sur la potentiel caractère dangereux des voies de circulation dans le quartier est entendu. Des comptages de véhicules sont prévus (rue St Germain, de la Bohonnais, Lamenais et Châteaubriand) pour établir un diagnostic et commencer à prévoir des évolutions sur ce secteur. Il ne s'agit pas d'urbanisme donc de tels aménagements n'apparaîtront pas nécessairement sur les orientations d'aménagement et de programmation.

#### Densité

- Interrogations sur une densité d'occupation des sols de 40 logements par hectares
- Questionnements sur les limites définies de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**La rencontre avec le collectif** a eu lieu le vendredi 19 septembre 2025 de 18h à 19h30. Six personnes étaient présentes. Par la suite, Madame ORSI et Monsieur GAUDIN m'ont informé que l'association qui était en cours de création représenterait une centaine de foyers. J'ai présenté le rôle du commissaire enquêteur, et les attendus de ma mission. J'ai partagé les informations en ma possession et également expliqué les objectifs d'une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP). Les participants ont mis en avant l'incertitude ressentie sur la qualité de vie dans le quartier et la perspective de remise en cause de leur environnement immédiat, qui était pourtant un élément décisif de leur choix d'habiter à Melesse. Les sujets de préoccupations présentés lors de cette rencontre se retrouvent dans la synthèse, produite plus loin, des contributions sur l'OAP N°10, quartier St Germain. Les participants ont insisté sur l'angoisse ressentie par les plus anciens du quartier. Une notion d'injustice a été exprimée dans le fait que leur maison, leur espace vert ou des espaces vert commun seraient moins justifiable de préservation que d'autres.

Le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête, constate que le public pouvait avoir facilement accès à l'information concernant le dossier soumis à enquête. Les lieux de permanences étaient bien répartis sur le territoire de la Communauté de Communes, le nombre de permanences était suffisant. Les salles prévues pour les permanences convenaient bien à l'accueil du public. La connexion au site dématérialisé était accessible par les différents moyens électroniques (smartphone, ordinateur). Lors de permanences, il m'est arrivé de montrer comment accéder aux différents onglets du site, ce qui a engendré de la part de ces personnes la production de contributions.

## **D. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE**

Les contributions citoyennes sont reprises individuellement dans le document ½ **rapport d'enquête**. Elles sont au nombre de 99, dont 92 par l'intermédiaire du site dématérialisé, dont les sujets peuvent se répartir ainsi :

- 69 contributions concernent l'OAP N° 10 à Melesse

- L'information sur l'enquête et sa procédure : M N°1Mr et Mme BARBEDETTE, N°57, N°84 (Web)BESNIER Jean-Yves
- Des demandes particulières non inscrites dans les objets de la modification N° 4 du PLUI : M N°2 : HOUAL Sylvaine/ SAA n°1 : Mr et Mme MICHEL, N°88 (Web) N°91 (Web)Mme HOUAL, N°92
- Des observations sur les prescriptions : SDB N°1 : Mr MENAULT Gabriel, N°53 (Web)SARL STENTZEL TP, N°83 (Web) Dobé, N°90 (Web)
- Des observations sur les changements de zonage : Obs Montreuil le Gast N°1, N°5 (Web), N°17 (Web) LE LAY POULIQUEN, N°20 (Web) GRENEU Patrick, N°30 (Web) SORIN MARC, N°80 (Web)ESNAULT HENRI, N°86 (Web)
- Emplacement réservé : SAA N°2 : Mairie de Saint Aubin d'Aubigné, N°6 (Web) Par SARRAZIN,
- Orientation d'aménagement : N°61 (Web), N°62 (Web) mairie Melesse, N°71 (Web) SEM TERRE ET TOIT

**La communauté de communes a apporté une réponse à chacune des contributions citoyennes. Ces réponses sont à lire dans le « mémoire en réponse » (57 pages) annexé au document « ½ rapport d'enquête ».**

### **1. Au sujet des contributions OAP N° 10 (: Centre-ville Est à Melesse)**

#### **a) Résumé des contributions concernant le secteur : Centre-ville Est**

À la suite de la reprise individuelle des contributions concernant ce sujet, le commissaire en a fait, dans le rapport d'enquête la synthèse suivante :

##### **1. Circulation, mobilité et sécurité routière**

- Forte inquiétude sur l'augmentation du trafic routier liée à la densification (80 logements envisagés + 30-40 logts/ha).
- Crainte d'un report de circulation dans des rues résidentielles étroites (Saint-Germain, Laennec, Chateaubriand, Bohuonnais, Jacques Cartier).
- Risques accrus pour la sécurité des piétons, cyclistes, enfants scolarisés et personnes vulnérables.
- Absence de solutions adaptées pour les mobilités douces (aménagements cyclables, accessibilité, handicap).
- Rejet du projet de liaison rue St-Germain/ rue Paul Féval jugé inutile et nuisible pour les riverains.
- Problème du passage de poids lourds en plein quartier résidentiel.
- Stationnement insuffisant : ratio prévu de 1,2 place/logement jugé irréaliste, saturation déjà visible, tensions entre riverains, risque pour les commerces.
- Propositions alternatives : mise en sens unique ou piétonnisation de certaines rues, priorisation des mobilités douces et sécurisation des trajets scolaires

##### **2. Environnement, arbres et biodiversité**

- Opposition unanime à l'abattage des platanes (40-50 ans, voire centenaires).
- Arguments avancés : régulation thermique, qualité de l'air, biodiversité, valeur patrimoniale et affective.
- Contradiction entre discours municipaux (végétalisation) et réalité (abattage prévu).
- Perte d'espaces verts et de perspectives paysagères (vue sur l'église, square).
- Demande de préserver les arbres existants et de privilégier la végétalisation.
- Incohérences perçues : protection sélective de certains jardins (ex. manoir de la Bohuonnais) vécue comme injuste

##### **3. Densification et cadre de vie**

- Rejet d'une densification jugée excessive et brutale (jusqu' à 40 logements/ha).
- Craintes : surcharge circulation et stationnement, nuisances, risques d'inondation, tensions de voisinage.
- Impact potentiel sur la valeur immobilière et inquiétudes sur des expropriations.
- Risque de rupture de continuité urbaine et perte d'identité du centre-bourg.
- Demande d'une densification progressive et à taille humaine (petits collectifs, habitat inclusif).
- Suggestion de déplacer certains projets vers des sites plus adaptés (ancien collège).

##### **4. Gouvernance, concertation et confiance**

- Sentiment d'un manque d'écoute et de transparence : promesses non tenues, maintien du périmètre rejeté.
- Consultations publiques perçues comme formelles, sans effet réel, sentiment d'être trompé.



- Demande d'une concertation réelle en amont et d'études d'impact complètes.
- Besoin d'une communication claire sur calendrier, scénarios et implications pour les riverains.

#### 5. Dimension sociale et humaine

- Importance d'un cadre de vie sûr et inclusif (accessibilité handicap, besoins des familles).
- Inquiétudes financières et sociales (perte de logement, hausse des prix, difficultés de relogement).
- Attachement fort au patrimoine commun (arbres, jardins, identité du quartier).
- Rejet d'un urbanisme perçu comme imposé « d'en haut », demande de co-construction.
- Inquiétudes sur l'insécurité et les incivilités déjà présentes dans les résidences récentes (vandalisme, trafics).

#### Conclusion générale des contributions concernant L'OAP N° 10

- Les 69 contributions traduisent un rejet très majoritaire de la modification n° 4 du PLUi telle que présentée.
- Préoccupations dominantes : circulation, environnement, densification excessive, manque de concertation.
- Les habitants reconnaissent la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, mais demandent :
  - o Une densification raisonnée,
  - o La priorité aux mobilités douces et à l'accessibilité,
  - o La préservation du patrimoine végétal et architectural,
  - o Une véritable co-construction avec les riverains.
  - o Une recherche d'implantation sur des secteurs communaux moins urbanisés ou en cours d'urbanisation.

Cette synthèse me semble conforme aux échanges que j'ai eus, lors de la rencontre avec des représentants du collectif le 19 novembre 2025, relatée au paragraphe précédent.

#### **b) Reprise partielle du mémoire en réponse de la collectivité**

**La collectivité produit une réponse à chacune des 69 contributions ayant trait à l'OAP N°10.** Chacun peut s'y référer. Cependant, les mêmes éléments sont régulièrement repris. Pour mon analyse j'en produit une synthèse personnelle :

*Concernant la procédure de modification n°4 du PLUi, une concertation publique préalable a été menée conformément aux exigences réglementaires :*

- *Diffusion d'informations sur le site internet, Facebook, LinkedIn et le magazine communautaire (novembre 2024 à février 2025) ;*
- *Mise à disposition d'un registre papier et d'un registre dématérialisé pour recueillir les observations du public (3091 visiteurs, 644 téléchargements, 105 contributions) ;*
- *Deux permanences organisées au siège de la communauté de communes pour informer et échanger avec les habitants (13 décembre 2024 et 17 janvier 2025).*

*Elle a permis de recueillir les observations des habitants et d'ajuster le projet en conséquence.*

*Selon le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, la commune de Melesse est identifiée comme un pôle structurant de bassin de vie.*

*Elle bénéficie donc de droits renforcés en matière de densification (objectif : 40 logements/ha), mais aussi de responsabilités accrues : équilibre entre développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels, et respect des objectifs de sobriété foncière.*

*La création de logements en centralité est un axe prioritaire du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce modèle d'urbanisme de proximité améliore la qualité de vie, soutient les populations vulnérables (seniors, jeunes, ménages sans véhicule) et stimule la vitalité économique locale en favorisant la consommation dans les commerces de proximité.*

*Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain équilibré : densifier sans dénaturer, moderniser sans exclure, et préserver la biodiversité tout en répondant aux besoins de logements. Elles constituent un cadre stratégique garantissant une urbanisation harmonieuse, durable et adaptée aux défis climatiques.*

*Les OAP précisent les principes d'aménagement pour certains secteurs, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères.*



*Elles complètent le règlement du PLUi mais ne se substituent pas aux études opérationnelles, seules capables de préciser les impacts, contraintes techniques et aménagements nécessaires à la sécurité des usagers. La liaison entre la rue Saint Germain et la rue Paul Féval, est envisageable grâce à un emplacement réservé inscrit au PLUi (MEL-6 sur la parcelle AN°47).*

*L'OAP n°10 devra notamment contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur, grâce à une conception intégrant des espaces verts, des surfaces perméables et une diversité végétale favorisant la fraîcheur et la circulation de l'air. Les projets urbains doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur. La modification n'impose pas la destruction du patrimoine végétal existant.*

*Le renouvellement urbain est essentiel pour répondre aux besoins de logements, non seulement en raison de la croissance démographique, mais aussi du desserrement des ménages (vieillesse, familles monoparentales, personnes seules). Il permet de requalifier les quartiers et limiter l'artificialisation des sols. Il doit concilier densification, préservation de la qualité de vie, mixité sociale et identité des lieux.*

*Le PLUi met l'accent sur le renforcement des centralités (centre-bourg), pour favoriser le lien social, limiter l'étalement urbain et encourager les mobilités douces. Dans une logique de gestion durable et efficiente de l'espace, l'optimisation foncière des infrastructures routières constitue un enjeu majeur. La création de logements en centralité est une priorité pour répondre à la demande et améliorer l'accès aux services. La densification en centralité soutient également la vitalité économique des commerces de proximité, renforçant ainsi la cohésion sociale et l'attractivité urbaine.*

*Les règles de stationnement sont fixées par le règlement du PLUi. Les politiques de mobilité encouragent le stationnement mutualisé, le développement de mobilités alternatives (vélos, véhicules partagés, etc..) et la réduction de l'emprise automobile.*

*Un réseau piéton dense et lisible est essentiel pour la qualité urbaine, la réduction de la dépendance à la voiture et la vitalité des espaces publics.*

*La modification de l'OAP N°10 s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain équilibré, respectueux de l'environnement et des besoins sociaux, tout en garantissant la concertation et l'adaptation aux enjeux contemporains (climat, mobilité, sobriété foncière, qualité de vie)*

*Le mémoire en réponse met en avant une approche équilibrée du développement urbain, conciliant densification, préservation de l'environnement, qualité de vie, participation citoyenne et adaptation aux enjeux climatiques et sociaux contemporains.*

Par ailleurs, sur le sujet de l'OAP N° 10, la communauté a aussi apporté des réponses à mes questionnements. Sur la demande de méthode de mise en œuvre, d'engagements d'orientation ou de projet :

*A l'heure actuelle aucun projet d'initiative publique n'est envisagé sur ce secteur. Dans ce contexte, la communauté de communes ne peut pas produire des engagements de projet. En revanche, elle peut compléter le projet de modification n°4 de l'OAP n°10.*

Sur ma demande d'assurer la protection des arbres au nord et à l'angle de la rue de la Bohunnais :

*Le projet de modification de l'OAP N°10 n'impose pas la destruction du patrimoine végétal. Les opérations de renouvellement urbain représentent un levier essentiel pour répondre aux besoins de logements, requalifier des quartiers existants et lutter contre l'artificialisation des sols. Toutefois, elles s'accompagnent d'un équilibre souvent difficile à atteindre. Il s'agit de densifier sans dénaturer, de transformer sans exclure. Ces projets doivent concilier des objectifs parfois contradictoires : intégrer de nouveaux logements tout en préservant la qualité de vie, maintenir la mixité sociale face à la pression foncière, ou encore moderniser les équipements sans effacer l'identité des lieux. Le renouvellement urbain exige ainsi une approche fine afin de répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux de manière transversale et équilibrée.*

*À ce stade, les auteurs du PLUi ne souhaitent pas imposer de prescriptions complémentaires, en l'absence de projet opérationnel clairement identifié.*

Envisager les aménagements qui feront face au fortes pluie et potentielles inondations

*Les auteurs du PLUi sont enclins à préciser dans les principes d'aménagement de l'OAP n°10 : Développer une gestion intégrée des eaux pluviales, à la parcelle et dans des espaces communs (espaces verts creux, noues, toitures végétalisées, jardin de pluie, revêtements perméables, etc.) Le paragraphe suivant pourrait également être ajouté : Le futur projet urbain devra contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur en adoptant une conception favorisant les surfaces perméables, intégrant les espaces verts, et encourageant la circulation de l'air ainsi que la diversité des formes végétales, afin de maximiser l'ombrage et la fraîcheur.*

Les aménagements routier, rue Saint Germain, qui permettront d'améliorer la circulation et la sécurité, en particulier pour les piétons

*Les OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Elles ne remplacent pas les études opérationnelles, qui doivent être réalisées dans le cadre d'un projet spécifique. Seul un projet détaillé permettra d'identifier l'ensemble des impacts et de définir les aménagements nécessaires pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Les auteurs du PLUi sont enclins à préciser dans les principes d'aménagement de l'OAP n°10 : Aménager des espaces publics apaisés et sécurisés pour tous les usages Prévoir des aménagements visant à sécuriser les cheminements piétons.*

Le devenir du cheminement Saint Germain/Paul Féval :

*Le maillage piéton constitue un élément fondamental de la qualité urbaine. Il permet d'assurer la continuité et la fluidité des déplacements doux. Un maillage dense et lisible favorise la marche à pied, renforce l'accessibilité, et contribue à la vitalité des espaces publics. Il joue également un rôle structurant dans la perception de la ville à l'échelle humaine, en facilitant les usages quotidiens et en renforçant les interactions sociales. Par ailleurs, un réseau piéton bien conçu participe à la réduction de la dépendance à la voiture, et s'inscrit pleinement dans les objectifs de transition écologique, de santé publique et de sobriété énergétique. Intégré de manière cohérente au tissu urbain, il permet de reconnecter des quartiers fragmentés et de soutenir un développement urbain plus inclusif et durable. L'orientation d'aménagement qui relie la rue Saint Germain et la rue Paul Féval existe depuis l'approbation du PLUi. Le projet de modification N°4 rationalise les liaisons envisagées initialement. Par ailleurs, un emplacement réservé (MEL-6) est également instauré sur la parcelle AN°47 depuis l'approbation du PLUi. Cela confirme l'intention des auteurs du PLUi de préserver la possibilité de créer une liaison entre les deux secteurs.*

Une mise en œuvre d'une élaboration participative des projets concernant la zone :

*Tout projet entraînant une redéfinition du domaine public donnera lieu, de manière obligatoire, à une nouvelle concertation avec les habitants. En revanche, les auteurs du PLUi ne disposent d'aucun pouvoir d'intervention sur les projets d'initiative privée, dès lors que ceux-ci respectent la réglementation d'urbanisme en vigueur.*

Actuellement combien y a-t-il de logements sur le quartier de l'OAP N°10 ? Quel est le nombre potentiel de logements que pourrait générer la modification du PLUi sur ce quartier ?

*Selon les fichiers fonciers 2025, il existe 18 logements sur le secteur de l'OAP n°10.*



Secteur de l'OAP n°10

*Les études pré opérationnelles ont mis en évidence un gisement potentiel d'environ 70 nouveaux logements sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP n°10, en redéfinissant les espaces publics, la voirie et ses délaissés.*

*En l'absence d'un projet d'initiative publique, les auteurs du PLUi ne souhaite plus inscrire un objectif aussi précis.*

*C'est pourquoi le projet de modification N°4 revient sur l'objectif de densité applicable à chaque opération.*

*Cela signifie que tout futur projet de construction devra respecter cet objectif. Par exemple, un projet de construction qui s'inscrit sur une emprise de 700 m<sup>2</sup> devrait produire au minimum 3 logements.*

### c) Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de l'opérateur d'avoir apporté une réponse à chacun des déposants. Ceux-ci pourront trouver dans les informations produites un éclairage sur leurs questionnements et leurs inquiétudes. Cependant ces réponses ne lèveront pas les réserves qu'ils font sur les évolutions de leur quartier tel qu'envisagé par la commune.

La communauté de commune souligne que l'aspect concret de l'aménagement n'est envisageable qu'au vue études opérationnelles qui permettront de détailler le projet urbain.

Le commissaire enquêteur prend acte du positionnement de la communauté de communes :

*Tout projet entraînant une redéfinition du domaine public donnera lieu, de manière obligatoire, à une nouvelle concertation avec les habitants. En revanche, les auteurs du PLUi ne disposent d'aucun pouvoir d'intervention sur les projets d'initiative privée, dès lors que ceux-ci respectent la réglementation d'urbanisme en vigueur.*

Ce qui d'ailleurs, vient conforter la nécessité d'un PLUi complété par une OAP.

L'affirmation : « *Le projet de modification de l'OAP N°10 n'impose pas la destruction du patrimoine végétal* » ne répond pas, de manière certaines aux demandes des habitants qui souhaitent la préservation des arbres de la rue Bohuannais. L'inscription au prochain PLUi de cet **espace en éléments de paysage** pourrait concrétiser l'intérêt de la municipalité pour cet espace vert, d'autant qu'un lien écologique pourrait peut-être être établi avec la zone NP Les Fontenelles.

Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de la communauté de communes :

*Les auteurs du PLUi sont enclins à préciser, au sein de l'OAP N°10, que le futur projet urbain devra contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur en adoptant une conception favorisant les surfaces perméables, intégrant les espaces verts, et encourageant la circulation de l'air ainsi que la diversité des formes végétales, afin de maximiser l'ombrage et la fraîcheur.*

Quelques personnes ont vécu des épisodes d'inondations, les évolutions climatiques nécessitent d'envisager des mesures qui tiennent compte de la plus grande fréquence et intensité des précipitations.

Le commissaire enquêteur prend acte du positionnement de la communauté de communes :

*Les auteurs du PLUi sont enclins à préciser dans les principes d'aménagement de l'OAP n°10 :*

*Développer une gestion intégrée des eaux pluviales, à la parcelle et dans des espaces communs (espaces verts creux, noues, toitures végétalisées, jardin de pluie, revêtements perméables, etc.)*

Le sujet de la sécurité routière, les difficultés de circulation, en particulier pour les piétons et les familles est une préoccupation reprise par l'ensemble des contributeurs.

Le commissaire enquêteur prend acte du positionnement de la communauté de communes :

*Les auteurs du PLUi sont enclins à préciser dans les principes d'aménagement de l'OAP n°10 :*

*Aménager des espaces publics apaisés et sécurisés pour tous les usages*

*Prévoir des aménagements visant à sécuriser les cheminements piétons.*

Le commissaire enquêteur relève et prend acte le positionnement de la communauté de commune concernant le gisement potentiel de logement sur le secteur de l'OAP n°10 :

*Les études pré opérationnelles ont mis en évidence un gisement potentiel d'environ 70 nouveaux logements sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP n°10, en redéfinissant les espaces publics, la voirie et ses délaissés.*

*En l'absence d'un projet d'initiative publique, les auteurs du PLUi ne souhaite plus inscrire un objectif aussi précis.*

*C'est pourquoi le projet de modification N°4 revient sur l'objectif de densité applicable à chaque opération.*

*Cela signifie que tout futur projet de construction devra respecter cet objectif. Par exemple, un projet de construction qui s'inscrit sur une emprise de 700 m<sup>2</sup> devrait produire au minimum 3 logements.*

Par ailleurs, la réponse de la communauté de commune sur le critère hauteur, dans le cadre de révision du PLUi, est à prendre en considération :

*La révision du PLUi s'inscrira dans la continuité du document existant.*

*L'étude pré opérationnelle a démontré l'intérêt d'encadrer les hauteurs sur ce secteur. Il semble donc cohérent de reconduire ces gabarits dans le cadre de la révision générale.*

En préalable à la concertation, une étude de faisabilité a été faite, des hypothèses ont été présentées. La population qui a participé à une réunion, a été marquée, parce qu'elle a identifiée des projets en termes de circulation, de densification, de possibilité de préemption... Au moment de l'enquête, elle doute que ce qu'elle a pressentie, pendant la concertation préalable, ne soit plus d'actualité. C'est peut-être un élément de la forte mobilisation à l'enquête publique. Le soin apporté aux réponses et certaines précisions et évolutions qui pourront être inscrites dans la version de la modification N°4 du PLUi, doivent contribuer en partie à répondre aux attentes citoyennes. Cela devra être complété par de nouvelles consultations et concertations avec les habitants.

Le commissaire enquêteur relève les dispositions complémentaires énoncées par le maître d'ouvrage :

- Tout projet entraînant une redéfinition du domaine public donnera lieu, de manière obligatoire, à une nouvelle concertation avec les habitants.
- Le futur projet urbain devra contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur en adoptant une conception favorisant les surfaces perméables, intégrant les espaces verts, et encourageant la circulation de l'air ainsi que la diversité des formes végétales, afin de maximiser l'ombrage et la fraîcheur.
- Développer une gestion intégrée des eaux pluviales, à la parcelle et dans des espaces communs (espaces verts creux, noues, toitures végétalisées, jardin de pluie, revêtements perméables, etc.)
- Aménager des espaces publics apaisés et sécurisés pour tous les usages
- Prévoir des aménagements visant à sécuriser les cheminements piétons
- Le gisement potentiel de logement sur le secteur de l'OAP n°10 : *Cela signifie que tout futur projet de construction devra respecter cet objectif. Par exemple, un projet de construction qui s'inscrit sur une emprise de 700 m<sup>2</sup> devrait produire au minimum 3 logements.*

L'OAP N° 10, inscrite au PLUi, procède à un encadrement des transformations du quartier Saint Germain. Les auteurs du PLUi précisent ainsi les principes d'aménagements qu'ils souhaitent et ont pour objectif de permettre une cohérence architecturale, environnementale et sociétale de ce secteur. Il s'agit d'avoir les outils



pour agir sur les évolutions à venir, qui apparaissent entre autres au fil des décisions des résidents en place. Les objectifs assignés à l'OAP ressortent du SCOT du Pays de Rennes, et de l'axe création de logements en centralité, du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

## 2. Les autres contributions citoyennes

### a) Zonages, espaces réservés, prescriptions

N°60 (Email) 10 contributeurs, le mail est repris dans un courrier comportant dix signatures

Les habitants -dix signatures- du hameau des Badilles à Langouët déposent leurs observations dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet d'aménagement voisin. Le hameau, conçu dans une démarche écologique (maisons en bois, absence de bétonnage, respect des paysages), demande que cette identité soit prise en compte. Le projet prévoit une vingtaine de logements, dont 25 % aidés, avec une orientation annoncée vers des modes constructifs à faible impact environnemental. Les habitants saluent cette intention mais demandent des garanties concrètes. Leurs principales requêtes sont :

- De privilégier des constructions légères, naturelles et paysagèrement intégrées,
- De réduire le nombre de logements pour préserver l'équilibre entre démographie et qualité de vie,
- D'imposer une véritable insertion paysagère,
- De prévoir une liaison piétonne directe entre le hameau actuel et le futur projet.

Ils rappellent que l'enquête publique doit garantir la participation des habitants (Code de l'environnement, art. L123-1) et affirment leur volonté de s'opposer à tout projet qui ne respecterait pas des conditions minimales en matière environnementale, esthétique et de qualité de vie. Tout en reconnaissant la nécessité de nouveaux logements pour le dynamisme du village, ils demandent que ceux-ci s'inscrivent dans le respect de l'environnement et l'harmonisation paysagère.

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*La communauté de communes prend acte de cette contribution et analysera la prise en compte des remarques, en veillant à leur compatibilité avec les documents de planification supérieurs, notamment le SCoT.*

Le commissaire enquêteur est allé sur place, et a constaté la concordance entre la description du lotissement et du concept architectural avec ce qu'il a vu. (Absence de bétonnage, maison en bois, Pas ou peu d'imperméabilisation, ensemble des constructions harmonieux). Je prends acte de la réponse de la collectivité, qui portera attention à ce projet particulier.

Obs Montreuil le Gast N°1 : Mr SEVESTRE Bruno et MAURICE Béatrice

Leur contribution porte sur la modification du Zonage du site de Baucé : nouvelles zones 1AUA2 et AUA4, supposément pour mise en conformité avec le nouveau SCOT de Rennes. Or, l'introduction du terme « industrie » sur les zonages en question, ne semble en rien conforme à ce qui est exposé par ce changement de SCOT – l'idée d'une route du meuble, des loisirs et des usines, ne semble pas écologiquement responsable

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le secteur « Route du Meuble » constitue un espace stratégique et l'un des pôles économiques majeurs du Val d'Ille-Aubigné et du Pays de Rennes.*

*Cette zone d'activité structurante a pour vocation principale l'accueil de fonctions productives qui du fait de leur nature et de leurs impacts, ne sont pas compatibles avec une localisation au sein des tissus urbains mixtes (activités industrielles, logistiques et de stockage et commerce de gros). Elle répond à un certain nombre de critères :*

- Une bonne accessibilité routière par le réseau ;
- Une desserte en transports collectifs suffisante et adaptée aux besoins des salariés des entreprises ;
- Une emprise foncière adaptée aux entreprises ayant des besoins conséquents.

*La création d'emplois à l'échelle locale constitue un levier essentiel pour limiter les déplacements domicile-travail et, par conséquent, réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à la mobilité. En favorisant l'implantation d'activités économiques à proximité des zones d'habitat, il devient possible de renforcer l'attractivité du territoire tout en améliorant la qualité de vie des habitants. Cette logique d'aménagement contribue également à une meilleure cohérence entre urbanisation, emploi et transports, en cohérence avec les objectifs de transition écologique et de sobriété foncière.*

Obs M N°2, N°87 (Web) N°88 (Web): HOUAL Sylvaine.

Sujet logement vacant



*Réponse du Val d'Ille-Aubigné**Le rapport de présentation s'appuie sur la donnée LOVAC.**Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants.**Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.**Les données LOVAC alimentent la plateforme Zéro Logement Vacant, solution numérique proposée par la Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature dans le cadre du Plan National de Lutte contre les logements vacants. Cet outil est destiné à accompagner les collectivités dans la mobilisation des propriétaires de logements vacants et de passoires énergétiques en location, logements vacants potentiels.**La communauté de communes n'est pas gestionnaire de cette donnée et ne peut pas la modifier.*

Obs SAA N°2 : Mairie de Saint Aubin d'Aubigné,

La commune souhaite conserver un des deux emplacements réservés dans le SAA-6. Il s'agit de celui situé au Nord et longeant la rue de l'Impasse de la vallée. Il concerne les parcelles cadastrées AD N°41, 43 et 48.

Le but est de conserver une liaison piétonne entre la rue d'Antrain et les sentiers pédestres situés autour de l'étang communal classé MNIE

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné**La communauté de communes étudiera cette demande dans le respect de la Charte de gouvernance qui a pour objectif d'organiser les grandes lignes du processus décisionnel pour l'évolution et le suivi du PLUi de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.*

Obs SDB N°1 : Mr MENAULT Gabriel, Sens de Bretagne

Il demande une clarification du zonage UA3. Selon les documents on trouve 2 légendes différentes :

1 – zone d'activité artisanale destinés à accueillir des petites unités d'activités

2 – zone d'activité industrielle et de stockage destinée à accueillir des petites unités d'activité (artisanat exclu, interdit dans le tableau du règlement du PLUi)

Donc l'artisanat est-il ou non autorisé ? et si réponse négative à quel endroit l'artisanat peut-il s'installer à Sens de Bretagne ?

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné**Le code de l'urbanisme distingue deux sous-destinations : « artisanat et commerce de détail » et « industrie » relatives à l'artisanat.**La sous-destination « artisanat et commerce de détail » concerne les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services. Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.**La sous-destination « industrie » concerne les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.**Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).**Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.**Ainsi, l'artisanat relevant de la sous-destination « industrie » peut s'implanter en zone UA3.*

## N°5 (Web) Par Anonyme

Historiquement des parcelles qui étaient UE sont passées en UA sans concertations avec les propriétaires C'est pour cela que je demande que l'Évolution de zonage de la B868 profite aussi à d'autres parcelles Pourquoi certaines parcelles passeraient en zone UE et pas d'autres ?

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Les habitants du territoire ont été associés à l'élaboration du PLUi à travers les dispositifs de concertation préalable. Ils ont également pu contribuer après l'arrêt du PLUi, lors de l'enquête publique de 2019. L'évolution du zonage prévue dans le cadre de la procédure de modification n°4 ne concerne pas d'autres parcelles. Les auteurs du PLUi étudieront cette demande dans le cadre de la révision générale engagée depuis septembre 2024.*

## N°17 (Web) LE LAY POULIQUEN Stéphanie

Concernant la parcelle AOP N°6 (avenue Philippe de Volvire) : la parcelle 402 n'existe plus. Elle a été divisée en 2 parcelles : la 646 et la 647. La 647 est rattachée à la 401 (même propriété). Le projet implique probablement un décalage de la zone piéton envisagée dans le PLU. 2 servitudes de réseaux, canalisation et passage existent sur les parcelles 646, 256, 257, 351, à bien intégrer dans un projet de densification habitat.

PJ : extraits zonage et cadastre

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent préciser, sur des espaces et des enjeux donnés, les principes d'aménagement voulus par les auteurs du plan local d'urbanisme.*

*Ces OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur.*

*Les OAP ne remplacent en aucun cas les études opérationnelles, qui doivent être réalisées dans le cadre d'un projet spécifique.*

*Ainsi, l'OAP établit le principe de la liaison sans en localiser précisément le tracé exact.*

*Seul un projet détaillé permettra d'identifier l'ensemble des contraintes techniques et réglementaires (servitudes de tréfonds...).*

## N°57 (Web) BESNIER Jean-Yves

Ce contributeur de Betton, intervient pour signaler le manque d'explication de OAP N° 5 à Melesse. Il lui semble que la modif OAP N° 5 doit être retirée. Il trouve qu'il n'a pas été correctement informé de la Modif du PLUI N°4

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le projet de modification N°4 prévoit deux évolutions au sein de l'OAP n°5 : suppression d'une façade urbaine structurante et le tracé du sentier piéton*

## N°61 (Web) Anonyme

Cette contribution concerne la parcelle ZA 218 de L'OAP zone de la route du meuble. "Les principes de voirie niveau 1 et 2 remettent en cause notre projet d'aménagement de cette parcelle. Nous souhaitons créer 200 emplois et participer activement au développement économique de notre territoire. Ce projet est complètement remis en cause avec ces principes de voiries."

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le maître d'ouvrage est enclin à prendre en compte cette contribution.*

N°62 (Web) un courrier de Monsieur Le Maire de Melesse confirme la contribution du service urbanisme de la commune.

Par délibération du 5 avril 2023, le Conseil Municipal de Melesse a proposé de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation 7 - rue de Montreuil - afin de créer un îlot mixte (habitat et équipement public). - La Commune étant propriétaire à proximité des parcelles cadastrées AO 291 et AI 1 destinées à recevoir des équipements publics, il est demandé de ne pas imposer de programme mixte sur cette orientation d'aménagement et de programmation n° 7. La Commune souhaite que l'aménagement de cette zone se réalise sous la forme d'une opération d'ensemble constituée de logements.

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le maître d'ouvrage est enclin à prendre en compte cette contribution.*

**N°71 (Web) SEM TERRE ET TOIT**

La contribution de la SEM TERRE ET TOIT est développée sur un document joint de 5 pages. Les sujets identifiés sont :

- l'orientation n°4 de l'OAP trame verte et bleue « amplifier la qualité écologique des haies ». "Dès lors, tout en maintenant l'objectif de protéger le système racinaire des haies et parallèlement les structures vulnérables (maisons, fondations, clôtures, etc.), nous sollicitons la suppression d'une notion de distance."

- Incohérence des pièces du PLUi : nous avons constaté pour ce qui concerne les haies à préserver sur la commune de SAINT-MEDARD SUR ILLE des incohérences". L'OAP de la ZAC Croisée des Chemins contenue dans le cahier communal reprenant à l'époque le parti d'aménagement découlant du dossier de réalisation approuvé et le diagnostic fait figurer un nombre plus limité de haies à préserver. Le règlement graphique aboutit ainsi à remettre en cause les enjeux et les objectifs ayant abouti à la définition du projet d'aménagement sur la desserte inter-quartiers.

« Nous sollicitons ainsi que chaque linéaire de haie à préserver soit réétudié au regard de l'avant-projet arrêté pour chaque opération d'aménagement."

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le maître d'ouvrage prend acte de cette contribution.*

*Toutefois, il n'est pas possible de supprimer une protection dans le cadre de la procédure de modification de droit commun.*

*Aucune évolution ne porte sur le secteur de la ZAC à Saint Médard sur Ille.*

*Les auteurs du PLUi analyseront les possibilités d'évolution dans le cadre de la révision générale*

**N°80 (Web) ESNAULT HENRI**

Le contributeur exprime son désaccord concernant la parcelle où se situe ma maison d'habitation (n° 0031) En effet, je note son nouveau référencement sur le PLU : 1 AUA4 que je conteste.

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le maître d'ouvrage prend acte de cette contribution.*

*La maison se situe au sein d'un périmètre dédié à l'activité économique, actuellement identifié dans le PLUi en vigueur. La modification n°4 encadre les nouvelles activités susceptibles de s'implanter, le cas échéant. Elle ne remet pas en cause les bâtiments existants.*

*Ainsi, le règlement du PLUi autorise les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant, dont la création serait interdite dans cette zone, sous réserve que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30 % de celle de la construction existante.*

**N°83 (Web) Dobé**

Les trois frères sont venus rencontrer le commissaire enquêteur, cette contribution acte de l'objet de l'échange. Ils ont un bien à vendre parcelle A 0256, un acquéreur s'est présenté pour faire des commerces au rez-de-chaussée et des appartements au-dessus, la municipalité s'oppose au projet, elle demande des logements. Il pourrait-être prévu un petit collectif de 4 appartements sur 912 m2 qui ne ferait pas masse et laisserait un environnement agréable au voisinage pour respecter un règlement qui exige 40 logements par hectare.

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*La parcelle se situe au sein d'un périmètre de centralité – secteur de diversité commerciale.*

*Le règlement du PLUi en vigueur affiche un objectif de préserver ou développer la diversité commerciale au sein de ce secteur.*

**N°85 (Web) BESNIER Jean-Yves**

Ce contributeur de Betton interpelle sur les règles de densification.

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent préciser, sur des espaces et des enjeux donnés, les principes d'aménagement voulus par les auteurs du plan local d'urbanisme.*

*Ces OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur.*

*Les OAP ne remplacent en aucun cas les études opérationnelles, qui doivent être réalisées dans le cadre d'un projet spécifique. Seul un projet détaillé permettra d'identifier l'ensemble des impacts et de définir les aménagements nécessaires pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.*

## N°86 (Web) Anonyme

Ce contributeur s'identifie "Propriétaire d'un terrain adjacent concerné » Les observations concernent les parcelles 206 et 298 situées à Langouët (35630) l'OAP n°5 Il demande expressément :

- Soit le retrait ou gel du classement UO2s sur 206/298 ;
- Soit la réintégration en zone naturelle ou agricole
- À défaut, des prescriptions strictes garantissant la protection de ma propriété et du cadre de vie existant.

Propriétaire d'un terrain adjacent concerné

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le projet de modification n'impacte pas le règlement en vigueur applicable aux parcelles concernées.*

*Par ailleurs, les dispositions de la zone UO2s encadrent le gabarit maximal des constructions, ainsi que les conditions d'accès et de stationnement.*

*Le règlement du PLUi et les orientations d'aménagement et de programmation encadrent les futurs projets d'urbanisme, mais ne se substituent pas aux études techniques nécessaires à la conception d'un projet urbain.*

## N°89 (Web) Mme HOUAL

Dans la suite des interventions précédente cette personne signale le décalage d'implantation des bâtiments sur les parcelles :

**PJ** extrait cadastral et extrait plan PLUi.

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le PLUi en vigueur s'appuie sur le Plan Cadastral Informatisé (PCI) de 2021. Il n'a pas encore intégré la Représentation Parcellaire Cadastre Unique (RPCU) consultable sur le site internet cadastre.gouv.fr.*

*Cela nécessite un temps de travail conséquent afin de recalculer toutes les données. La communauté de communes mènera ces travaux lors de la révision générale.*

## N°90 (Web) Anonyme

Ce contributeur de Langouët, dans le cadre de l'évolution envisagée sur le secteur OAP N°2 Prairie Madame, demande d'ajuster la prescription « L'opération devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 55% de la zone ». "Par ailleurs, nous souhaiterions supprimer le principe de sentier piéton « nord-sud » au sein du secteur."

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le maître d'ouvrage est enclin à prendre en compte cette contribution*

## N°92 (Web) Anonyme

Cette contributrice confirme qu'il convient de clarifier et mettre à jour le nom des voiries pour rester conforme au cadastre et aux relevés de propriété. Ceci pour éviter des erreurs de destinations, de livraison et autres

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le PLUi en vigueur s'appuie sur le Plan Cadastral Informatisé (PCI) de 2021. Il n'a pas encore intégré la Représentation Parcellaire Cadastre Unique (RPCU) consultable sur le site internet cadastre.gouv.fr.*

Pour l'ensemble des contributions précédentes, le commissaire enquêteur, constate que la collectivité y répond avec attention et argumente sa position. J'en prends acte.

Je relève également que pour les contributions N°61 - N°62- N°90 – *Le maître d'ouvrage est enclin à prendre en compte ces contributions.* Le commissaire enquêteur juge pertinentes ces prises en compte.

**b) Sujet information publicité de l'enquête accès aux documents**

Obs M N°1 : Mr et Mme BARBEDETTE Patrice et Jocelyne

N°84 (Web) BESNIER Jean-Yves

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public sur les 6 lieux d'enquête ainsi que sur le registre dématérialisé le 26 août 2025 à 10h conformément à l'arrêté U001/2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification N°4 du PLUi.*

*Le commissaire enquêteur a assuré 12 permanences au cours des 35 jours de l'enquête publique.*

*La communauté de communes estime que la durée de l'enquête publique, la mise à disposition des documents sur les lieux d'enquête et sur le site internet, ainsi que le nombre de permanences tenues, ont été suffisants pour permettre au public de prendre pleinement connaissance du dossier soumis à l'enquête.*

Le commissaire enquêteur confirme que l'information sur l'enquête a été très réalisée. Les accès au dossier étaient multiples. Les lieux et le nombre de permanences nombreux et suffisant.

### c) Sujet hors périmètre des modifications prévues

Obs M N°3 : HOUAL Sylvaine

N°6 (Web) SARRAZIN Stéphane

N°20 (Web) GRENEU Patrick

N°30 (Web) SORIN MARC

N°53 (Web) SARL STENTZEL TP

Obs SAA n°1 : Mr et Mme MICHEL Georges et Marie-Claire

N°91 (Web) Mme HOUAL

La collectivité a fait une réponse à ces interventions :

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*Cette demande intervient en dehors du périmètre des modifications prévues et ne peut, à ce titre, être instruite dans le cadre de la présente procédure. La communauté de communes analysera cette demande dans le cadre de la révision générale.*

### 3. avis des personnes publiques associées (PPA)

Dans le document ½ **rapport d'enquête** les contributions des PPA sont présentées. Dans le mémoire en réponse la collectivité propose un tableau pour donner son positionnement.

PPA	Observations/ Recommandations/ Préconisations	Réponse du Val d'Ille-Aubigné
Chambre d'Agriculture	Secteur Route du Meuble – demande de déclassement de la zone 2AU en A	Tout déclassement ou requalification de zonage nécessite une analyse approfondie des enjeux en matière d'habitat, de mobilités, d'activités économiques, d'environnement et de cadre de vie. C'est pourquoi seule la révision générale du PLUi permettra d'établir une véritable stratégie foncière à l'échelle intercommunale et confirmer un éventuel déclassement de ce secteur. La communauté de communes n'est pas encline à prendre en compte cette demande.
	La sous-destination des constructions et installations nécessaires aux CUMA en zone A	La communauté de communes prend acte de cette remarque. Elle veillera à ce que le règlement autorise les constructions et installations nécessaires aux CUMA en zone A.
Chambre des métiers et de l'artisanat	Evolution du zonage à Guipel – demande de compensation à l'échelle intercommunal	Dans le cadre de la révision générale, la communauté de communes élargira les conditions d'accueil des activités économiques au sein des tissus urbains existants. Cela libérera un nouveau potentiel de développement qui compensera le secteur en question.
	Evolution du zonage à Saint Aubin d'Aubigné – regret de mobiliser une zone destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanal pour un projet d'équipement public	La communauté de communes prend acte de cette observation. Toutefois, la nature du futur équipement public le rend peu compatible avec un usage résidentiel. C'est pourquoi ce secteur a été jugé approprié pour accueillir cet équipement.
	OAP n°13 – La Métairie II – proposition d'accompagner la collectivité dans la réflexion autour de la programmation	La communauté de communes prend acte de cette observation.
Syndicat mixte du Pays de Rennes	Avis favorable sans réserve ni recommandation	Cet avis n'appelle pas d'observation.
Préfet d'Ille et Vilaine Direction départementale des territoires et de la mer	Cet avis favorable émet une observation concernant la procédure.	La communauté de communes confirme que l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme a été respecté. La délibération justifiant l'utilité des ouvertures de zones 2AU a été jointe au dossier d'enquête publique.
Région Bretagne	Le courrier ne formule pas de remarques relatives au contenu de la modification N°4.	Cet avis n'appelle pas d'observation.



Au sujet de la sous-destination des constructions et installations nécessaires aux CUMA en zone A

*La communauté de communes prend acte de cette remarque. Elle veillera à ce que le règlement autorise les constructions et installations nécessaires aux CUMA en zone A.*

Pour le commissaire enquêteur ce choix est justifié compte tenu de l'activité agricole de ces structures dont l'activité est en prolongement des exploitations agricoles.

### **III. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **A. Conclusions**

L'analyse, dans le précédent chapitre, des contributions citoyennes et des réponses apportées par le maître d'œuvre sert de socle à cette conclusion qui va motiver la formulation de mon avis sur le contenu de la Modification N° 4 du PLUI de la Communauté de Communes de Val d'Ille – Aubigné.

En complément il me faut aussi me positionner sur l'ensemble des modifications, dont bon nombre n'ont pas fait l'objet de contributions des parties prenantes à l'enquête.

En premier lieu, je déclare que la procédure a été mise en œuvre dans les règles qui régissent ce type d'enquête. La publicité a permis au public d'être informé de l'enquête, les obligations ont été respectées, au-delà l'affichage sur les lieux concernés par un sujet de l'enquête à particulièrement été visible et a joué son rôle. Le dossier était consultable dans différents lieux et avec différents moyens : mairies, site internet, registre dématérialisé. Le public est venu se renseigner dans les mairies et notamment lors des 12 permanences tenues par le commissaire enquêteur. Le commissaire a aussi reçu à leur demande des représentants d'un collectif. Les observations et suggestions ont pu être déposées facilement, tant sur les registres papier disponibles dans les lieux de permanence que sur le registre numérique.

Je remercie les personnels des mairies pour leur implication dans la gestion des dossiers et des registres mis à disposition du public, ainsi que mesdames Eva Willaume et Lamia Haddadi pour leur travail d'instruction et leur contribution au bon déroulement de l'enquête.

Les évolutions de zonage proposées sont toutes accompagnées d'explications et de justifications. Elles concernent notamment

- Retrait de la voie départementale. Feins
- Constat d'activité économique inexistant. Guipel
- Densification. Melesse
- Harmonisation Conforland à Melesse
- Réajustement de zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné
- Agrandissement EPHAD abandonné : UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné
- Équipement culturel d'art et de spectacles. 1AUA3 vers 1AUG à Saint Aubin d'Aubigné
- Ajustement parcellaire : UG vers UC1 à Vieux Vy sur Couesnon
- Le boisement de la Pélousière : zonage 1AUO2s vers N à Langouët

Ces évolutions, ne remettent pas en cause les principes du PLUI. Au vu des arguments présentés, n'appellent pas de réserves du commissaire enquêteur.

Par suite d'une visite sur le terrain et aux contributions, j'ai interpellé le maître d'ouvrage sur l'aspect ouverture à l'activité « industrie », dans sa réponse à MLG N°1 et à une question du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage apporte les explications dont je propose un résumé :

*Le secteur « Route du Meuble » est un pôle économique important du Val d'Ille-Aubigné et du Pays de Rennes. La collectivité souhaite y renforcer l'offre d'emplois locaux pour limiter les déplacements domicile-travail, réduire la dépendance à la voiture et améliorer la qualité de vie, tout en soutenant la transition écologique. Elle accompagne les entreprises dans leur installation et leur développement, mais aucun projet public n'est prévu actuellement sur ce secteur. L'aménagement vise à rapprocher habitat, emploi et transports, avec des critères comme une emprise foncière adaptée, une bonne*

*desserte en transports collectifs et une accessibilité routière. La zone accueille principalement des activités industrielles, logistiques et de gros, non compatibles avec les tissus urbains mixtes*

Cette mise en conformité de la zone « Route du Meuble » avec les réalités économiques et la modification N°2 du SCoT du Pays de Rennes est recevable. Le développement d'activités économiques en périphérie de la Métropole a, en effet, un impact positif sur la répartition des emplois sur le territoire et leur accessibilité.

Au constat de l'importance des zone 2 AUA sur l'ensemble de la communauté de communes, le commissaire l'a interpellé pour passer la zone 2 UA de la route du meuble en zone A. La réponse de la collectivité est :

*Réponse du Val d'Ille-Aubigné*

*À ce stade, la communauté de communes n'est pas en mesure de déclasser certaines zones sans disposer d'une vision d'aménagement globale et cohérente du territoire en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes.*

*En effet, tout déclassement ou requalification de zonage nécessite une analyse approfondie des enjeux en matière d'habitat, de mobilités, d'activités économiques, d'environnement et de cadre de vie. C'est pourquoi seule la révision générale du PLUi permet d'établir une véritable stratégie foncière à l'échelle intercommunale.*

Le commissaire enquêteur acte que c'est la révision du PLUi qui sera en mesure d'établir la stratégie foncière intercommunale.

### Les évolutions des prescriptions :

- Emplacements réservés : chacune des suppressions, créations ou modification d'emprise des 10 emplacements réservés répondent aux justifications et utilités des objectifs du PLUi.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces modifications

- Suppression du secteur de constructibilité limitée à Gahard et à Saint Germain sur Ille, n'a qu'un caractère de transition
- Les modifications qui concernent le périmètre d'OAP à Melesse et à Sens de Bretagne, ainsi que les modifications (Montreuil le Gast) et instauration de secteur de diversité commerciale (Guipel) **sont recevables**
- Bâti d'intérêt architectural complémentaire à Montreuil sur Ille est **conforme aux objectifs dans ce domaine**
- Le classement d'un nouvel espace boisé classé à Guipel et l'identification d'éléments de paysage à Gahard, Guipel, Melesse, Saint Germain sur Ille, **sont conformes aux objectifs de préservation de la biodiversité et conforme à l'OAP Trame verte et bleue.**
- Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Andouillé-Neuville, Gahard, Guipel, Montreuil le Gast, Mouazé, Saint Aubin d'Aubigné, Saint-Symphorien et à Vieux Vy sur Couesnon, bâtiments **répondent aux critères fixés par le PLUi et à la doctrine de la CDPENAF.**
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue, l'ajout des symboles illustrés correspondants aux « Grands ensembles naturels » **est pertinent.**

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

Ces évolutions sont retranscrites pour chaque commune dans un « cahier communal »

Les modifications pour chacune des OAP sont présentées sous forme graphique et littéral, elles correspondent aux secteurs de projets du PLUi et viennent en préciser la mise en œuvre et l'objet en respectant le SCOT et le PADD.

L'OAP N°10 : Centre-ville Est à Melesse a fait l'objet de nombreuses contributions, l'opérateur y a répondu longuement. Le commissaire enquêteur en a fait l'analyse au chapitre D. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE// 1. Au sujet des contributions OAP N° 10 (quartier : Centre-ville Est) et reproduit ici la fin de son analyse :

Le commissaire enquêteur relève les dispositions complémentaires énoncées par le maître d'ouvrage et approuve leur insertion dans la modification N° 4 du PLUi :

- Tout projet entraînant une redéfinition du domaine public donnera lieu, de manière obligatoire, à une nouvelle concertation avec les habitants.
- Le futur projet urbain devra contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur en adoptant une conception favorisant les surfaces perméables, intégrant les espaces verts, et encourageant la circulation de l'air ainsi que la diversité des formes végétales, afin de maximiser l'ombrage et la fraîcheur.
- Développer une gestion intégrée des eaux pluviales, à la parcelle et dans des espaces communs (espaces verts creux, noues, toitures végétalisées, jardin de pluie, revêtements perméables, etc.)
- Aménager des espaces publics apaisés et sécurisés pour tous les usages
- Prévoir des aménagements visant à sécuriser les cheminements piétons
- Le gisement potentiel de logement sur le secteur de l'OAP n°10 : *Cela signifie que tout futur projet de construction devra respecter cet objectif. Par exemple, un projet de construction qui s'inscrit sur une emprise de 700 m<sup>2</sup> devrait produire au minimum 3 logements.*

L'OAP N° 10, inscrite au PLUi, procède à un encadrement des transformations du quartier centre est de Melesse. Les auteurs du PLUi précisent ainsi les principes d'aménagement qu'ils souhaitent et ont pour objectif de permettre une cohérence architecturale, environnementale et sociétale de ce secteur. Il s'agit d'avoir les outils pour agir sur les évolutions à venir, qui apparaissent entre autres au fil des décisions des résidents en place. Les objectifs assignés à l'OAP ressortent du SCOT du Pays de Rennes, et de l'axe création de logements en centralité, du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les autres OAP sectorielles intégrées aux différents « cahier communal » sont recevables telles que présentées aux vus des engagements des règles du PLUi

L'OAP la « Route du Meuble » Le secteur de Beaucé n'a plus de vocation commerciale. L'OAP est en concordance avec les éléments de l'évolution du Zonage décrit plus haut au sujet des changements de zonage.

**Les évolutions de certaines règles du document** permettent de rectifier, d'apporter de la clarté et de la mise en cohérence des textes pour l'instruction des demandes d'urbanisme.

**Le commissaire enquêteur en prend acte**

### **Les ouvertures à l'urbanisation :**

Les ouvertures à l'urbanisation prévues par la présente modification du PLUi représentent une superficie d'environ 8,6 ha dont environ 7,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) identifiés au MOS. Soit pour l'habitat 7 004 m<sup>2</sup> à Langouët et 56 169 m<sup>2</sup> à Vignoc et pour l'activité économique 15 756 m<sup>2</sup> à Melesse. Pour chaque zone 2AU, la situation de la commune, les obligations issues des documents de planification, le potentiel de renouvellement urbain, les enjeux urbains et paysagers, la présence des voies et des réseaux, les incidences sur l'environnement, l'impact de l'ouverture sur la stratégie ZAN (zéro artificialisation nette) de la communauté de communes sont clairement présentés, analysés et justifiés.

Le commissaire enquêteur a demandé en complément du rapport de présentation, de documenter la mobilité des populations présentes et de celles qui seront accueillies. La collectivité répond de manière documentée et précise :

*Les autorités organisatrices de la mobilité ont le devoir de créer les conditions favorables à ces changements de comportement : aménagements adaptés, offres de transport pertinentes, incitations, sensibilisation. C'est en conjuguant les efforts de chacun que pourra émerger une mobilité plus sobre, plus solidaire et plus respectueuse des générations futures.*

J'ai aussi demandé des compléments sur l'adaptation des capacités d'assainissements actuelles et futures en lien avec l'accueil des nouveaux habitants et des nouvelles activités. Dans son mémoire en réponse la collectivité, affirme, que malgré les péripéties sur le transfert de compétences en matière d'assainissement, l'accueil de nouvelles populations et le développement d'activité économiques n'est pas remis en cause. La mise à niveau des capacités d'assainissement est un préalable au développement et est mise en œuvre à Melesse en particulier.

Sur les bases des arguments du rapport de présentation, des analyses et des mesures d'évitements et de réduction présentées dans le document d'incidences et des compléments qui ressortent du mémoire en réponse, le commissaire enquêteur juge que les ouvertures à l'urbanisation de la modification N° 4 correspondent aux besoins de nouveaux logements et à l'accueil d'activités sur le territoire de la communauté de communes.

## B. Avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information, pour le public, ont été remplies dans cette enquête.

Dans le chapitre précédent, (**Conclusions**), j'ai mis en exergue les éléments importants tirés :

- Du dossier soumis à l'enquête
- Des contributions citoyennes
- Des échanges avec les élus de la commune
- De mes visites des lieux
- De l'avis des autorités consultées

Pour chacune des catégories d'évolution de la Modification N°4, j'ai conduit une analyse factuelle que j'ai confronté, aux différents avis reçus pendant l'enquête, à mes propres recherches et visites, aux informations tirées de l'échange avec des élus et aux réponses produites par le maître d'ouvrage.

En conséquence, je suis en mesure de donner un avis sur le projet soumis à l'enquête publique :

**J'émet un avis favorable à l'ensemble des objets de la Modification N°4 du PLUI de la Communauté de Communes de Val d'Ille – Aubigné**

Fait à Nouvoitou le 28 octobre 2025

 Gérard Pelhâte  
Commissaire enquêteur  
*Signature manuscrite sur le document papier*