

BAIN-DE-BRETAGNE
LA BOSSE-DE-BRETAGNE
CHANTELOUP
LA COUYÈRE
CREVIN
LA DOMINELAIS
ERCÉ-EN-LAMÉE
GRAND-FOUGERAY
LALLEU
LA NOË-BLANCHE
PANCÉ
LE PETIT-FOUGERAY
PLÉCHÂTEL
POLIGNÉ
SAULNIÈRES
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE
SAINT-SULPICE-DES-LANDES
LE SEL-DE-BRETAGNE
TEILLAY
TRESBOEUF

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

PIÈCES DE LA PROCÉDURE DÉLIBÉRATIONS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 12 mars 2020 approuvant le PLUi-H

SOMMAIRE

A1. PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION / 1

A1 BIS. ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION – CHARTE DE GOUVERNANCE / 7

A2. PRESCRIPTION COMPLÉMENTAIRE / 11

A2 BIS. ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION COMPLÉMENTAIRE – CHARTE DE GOUVERNANCE / 17

A3. CHOIX DU SCOT DE RATTACHEMENT / 20

A4. DÉBAT SUR LE PADD – BPLC / 24

A4 BIS. DÉBAT SUR LE PADD – COMMUNES / 32

A5. INTÉGRATION DU CONTENU MODERNISÉ DU RÈGLEMENT / 95

A6. ARRÊT DU PLUI-H / 97

A7. APPROBATION DU PLUI-H / 107

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Prescription du PLUI

L'an deux mille quinze

Le dix sept décembre, à 20 heures 30

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à PLECHATEL, sous la présidence de M. MELLET Yvon.

Étaient présents :

MM. THEBAULT, JOUADE, GOHIER, LEVILAIN, HUREL, LASNE, PILLET, DESHOUX, Derval, FRASLIN, PRINCEN, DELAUNAY, BOURASSEAU, ANDRIEUX, BRIZARD, ALLAIN, MELLET, DROUIN GAYRAL, POSSON, MINIER, SOLLIER, CORNU, JAGAULT, LEFEBVRE, BRULLE, LE GUEHENNEC, DENIEL, MENARD, MORIN, MOUTEL, GUIHEUX.

Pouvoirs :

M. CLEMENT à Mme DESHOUX
Mme HUBERT à M. Derval

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 09/12/2015

Absents :

Mme LEON (excusée), M. RENAULT (excusé), M. GENDROT (excusé), M. CLEMENT (excusé représenté), Mme HUBERT (excusée représentée), Mme GARDAN (excusée), M. RINFRAY (excusé), Mme GESTIN (excusée), Mme GOLIAS, Mme DIGUE (excusée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

En exercice

Présents

Votants

Par arrêté du 23 novembre 2015, Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine a acté la modification des statuts de la Communauté de communes, en intégrant la compétence PLUI (PLU intercommunal).

Afin de s'engager dans l'élaboration du PLUI, le Président indique que le Conseil Communautaire doit délibérer pour sa prescription.

Cette prescription doit :

- définir les objectifs retenus pour l'élaboration du PLUI
- fixer les modalités de la concertation

La conférence intercommunale des Maires réunie le 4 décembre 2015, a travaillé sur ce projet de prescription, et soumet également au Conseil Communautaire, la charte de gouvernance du PLUi.

Cette charte est un document politique qui établit un cadre de conduite, concerté, pour la gestion de la compétence « PLUi » par la Communauté de communes et pour définir la collaboration avec les communes.

C'est un document non opposable qui peut être amendé ou révisé à tout moment par les élus.

L'engagement des élus communautaires dans le projet de PLUi s'inscrit dans une dynamique de coopération. Le fondement de la Communauté de communes dans l'élaboration de ses projets repose sur une volonté de construire ensemble et de travailler dans le consensus.

Le projet de territoire et le schéma de mutualisation engagés par la Communauté de communes sont des démarches qui permettent de délimiter la stratégie de développement du territoire. Ces réflexions aboutiront à une actualisation et un réajustement du projet politique communautaire. Le PLUi en est l'une des traductions concrètes.

Pour un tel projet fédérateur qui associe pleinement les Communes, dans une volonté de solidarité territoriale, la charte formalise les grandes lignes du processus décisionnel dans le suivi de l'élaboration du PLUi. Le schéma proposé s'attache à organiser la collaboration entre les Communes et la Communauté de communes en prévoyant différentes instances de réflexion au niveau communal et intercommunal pour mener à bien le PLUi.

Objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi valant PLH (Programme Local de l'Habitat):

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal.
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la Loi. (Grenelle II, ALUR...)
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine,...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux.
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique

En termes économiques :

- Offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, de services ou touristiques
- Tenir compte des potentialités des sites et des polarités, dans le développement et la vocation des zones d'activités économiques.
- Contribuer au maintien du dynamisme des centres bourgs et à la complémentarité entre les centre-villes et les zones d'activités.

Préserver le tissu économique agricole, notamment en maîtrisant la consommation de foncier.

En termes d'habitat :

- A ce jour, le PLH de la Communauté de communes est caduc. Le PLUI tiendra lieu de PLH, afin de l'adapter au contexte actuel.
- Prévoir une répartition solidaire de la production de logements à vocation sociale entre les communes, selon leurs potentialités
- Développer l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain et en recherchant à optimiser les potentialités de renouvellement urbain et de densification.
- Permettre une production diversifiée de logements qui réponde à la diversité des besoins des habitants quelque soit leur âge, leur situation sociale et leurs moyens.
- Activer la réhabilitation du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux énergétiques.

En matière de déplacements :

- Intégrer dans l'aménagement du territoire les mobilités alternatives à l'automobile individuelle (liaisons douces, pôles multimodaux, covoiturage, autocars, trains...)
- Tenir compte des capacités de déplacements de toutes les populations dans la répartition des équipements, des logements sociaux ou des logements destinés à des publics spécifiques.
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs et centre-villes pour sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité pour tous, notamment aux commerces, services et équipements
- Préserver et améliorer l'accessibilité des zones d'activités commerciales et de services notamment par des liaisons douces sécurisées

En matière d'environnement :

- Connaître et préserver les éléments de la trame verte et bleue, notamment en protégeant, en restaurant, le bocage, les zones humides et les cours d'eau.
- Permettre le développement des énergies renouvelables
- Mettre en œuvre les préconisations du Plan Climat Air Énergie Territorial, du SAGE Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Écologique...
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment dans un souci de solidarité amont-aval.

- Partager la connaissance et encourager la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager
- Préserver et veiller à la qualité architecturale des projets et à leur insertion paysagère

Le projet de PLUI ne peut se concevoir sans une participation active de l'ensemble des acteurs du territoire. Si le code de l'urbanisme fixe les conditions d'association des personnes publiques et notamment de l'Etat, la Communauté de communes s'attachera à ce que le PLUI soit également élaboré de façon conjointe avec le monde professionnel, les associations, les structures représentatives de la société civile ainsi que les habitants du territoire.

Formulation d'objectifs pour la concertation et proposition de modalités de concertation

La concertation est un point crucial pour le bon déroulement du projet de PLUI et son appropriation par la population du territoire.

Il s'agira à la fois d'informer mais aussi de permettre, aux personnes concernées par le projet, aux habitants, associations, entreprises,... de formuler des interrogations, des propositions, tout au long de la procédure et ainsi d'alimenter les réflexions et d'enrichir le projet du territoire.

Bien informer et faire participer la population, c'est partager le diagnostic du territoire, sensibiliser aux enjeux et à leur nécessaire prise en compte dans le projet d'aménagement.

À l'image de l'élaboration du PLUI, la concertation sera conduite par la CCMVS, en étroite association avec l'ensemble des communes membres.

Ainsi, les différentes actions à mettre en œuvre en matière de concertation sont déclinées selon les points suivants :

- Information dans la presse locale
- Diffusion d'informations et mise à disposition des documents produits et validés sur le (les) site(s) internet(s) communautaire et communaux.
- Parution d'articles dans la presse communautaire et bulletins communaux
- Affichages (panneaux, expositions,...), mise à disposition de documents produits et validés dans les communes et à la Communauté de communes, aux étapes principales du projet (Diagnostic, PADD, Arrêt)
- Mise à disposition de registres ouverts aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au sein de chaque commune et au siège de la Communauté de communes (accessibles aux horaires d'ouverture habituels)
- Permettre au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet, par la mise en place d'une adresse mail spécifique et/ou par la possibilité aux personnes de les adresser par courrier à l'attention du Président...
- Organisation de réunions publiques, par commune ou secteur géographique, sur des questions générales (présentation de la démarche, du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ...) ou des questions thématiques (le

paysage, l'emploi, l'environnement, l'habitat...)

Ces modalités de concertation pourront être ajustées et enrichies suivant les propositions des communes, puis durant la procédure en fonction des enjeux et des besoins relevés lors des études.

Il n'est pas imposé par la loi de formalisme particulier, ni de concertation minimale. Ceci dit, elle doit être proportionnelle à l'importance du projet qui concerne l'aménagement d'un territoire intercommunal, relativement vaste et peuplé. Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription devront donc être respectées.

Le Conseil Communautaire,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi grenelle II,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.121-1 et suivants, et R 123-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2015-8-1B en date du 17 septembre 2015 portant transfert de la compétence PLU à la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des Communes membres de la Communauté de communes, portant validation dudit transfert de compétence,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 portant modification des statuts de la Communauté de communes,

Vu la proposition de la conférence intercommunale des Maires réunie le 4 décembre 2015,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), valant Programme Local de l'Habitat (PLH),
- valide la charte de gouvernance jointe en annexe à la présente délibération, fixant les grands enjeux poursuivis par le PLUI et les instances de collaboration mises en place pour le suivi de son élaboration,
- approuve les objectifs poursuivis comme exposés précédemment,
- associe les services de l'État et les autres personnes publiques à l'élaboration du PLUI, tel qu'il est prévu par la loi,
- fixe les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités décrites précédemment,
- sollicite de l'État une dotation pour compenser les frais matériels et d'études nécessaires à cette élaboration,
- sollicite auprès de tout autre partenaire, toutes subventions liées à l'élaboration du PLUI,

- autorise le Président de la Communauté de communes à signer document, contrat, avenant, convention de prestations ou de services concernant l'élaboration du PLUI
- dit que les dépenses entraînées par les frais matériels et les études nécessaires à cette procédure seront imputées au Budget principal de la Communauté de communes.

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet ;
- au Président du Conseil régional ;
- au Président du Conseil départemental ;
- au Président du Syndicat mixte du Pays des vallons de Vilaine en charge du SCOT ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers, et de la Chambre d'Agriculture ;
- aux Maires des Communes limitrophes, et aux Présidents des EPCI voisins compétents en matière de PLU.

En application des dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté de communes et dans les Mairies des 16 Communes membres, durant un mois, d'une insertion en caractères apparents dans le journal suivant diffusé dans le département : Ouest-France, et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes.

Pour extrait conforme,

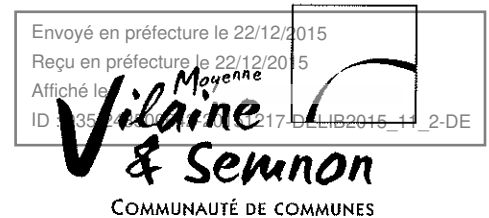
Le Président,

Yvon MELLET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
De Moyenne Vilaine et du Semnon
42 rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

CHARTRE DE GOUVERNANCE POLITIQUE

Pour un « PLUi », PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



I - Préambule

La présente charte est un document politique qui établit un cadre de conduite, concerté, pour la gestion de la compétence « PLUi » par la Communauté de communes et pour définir la collaboration avec les communes.

C'est un document non opposable qui peut être amendé ou révisé à tout moment par les élus.

L'engagement des élus communautaires dans le projet de PLUi s'inscrit dans une dynamique de coopération. Le fondement de la Communauté de communes dans l'élaboration de ses projets repose sur une volonté de construire ensemble et de travailler dans le consensus.

Le projet de territoire et le schéma de mutualisation engagés par la Communauté de communes sont des démarches qui permettent de délimiter la stratégie de développement du territoire. Ces réflexions aboutiront à une actualisation et un réajustement du projet politique communautaire. Le PLUi en est l'une des traductions concrètes.

II - Le PLUi, un outil mutualisé au service du projet de territoire

Vers un urbanisme de projet à l'échelle d'un territoire aux enjeux communs

- L'élaboration et la mise en œuvre d'un PLUi est **une compétence centrale et stratégique** qui vise à mettre en œuvre le projet communautaire,
- c'est l'occasion de poursuivre le travail engagé dans le **projet de territoire** pour l'adapter aux nouveaux enjeux, aux besoins des habitants,...
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) sera la traduction du projet politique communautaire concerté à l'échelle de l'ensemble du territoire
- un PLU(i) se réalise dans **un cadre contraint**, tant au travers de règles nationales (Loi Grenelle, ALUR...) et locales (SCOT du Pays des vallons de Vilaine, PLH...) qui sont exigeantes, en matière d'environnement, d'usage du foncier, d'habitat, d'activités, de transport...
- un PLUi est **un projet transversal** qui traduit la nécessité d'intégrer, dans la politique d'aménagement, l'ensemble des thématiques : transport, habitat, emploi, économie, environnement, paysage...
- la réalisation d'un PLU intercommunal vise à **garantir une cohérence et une efficacité des politiques publiques**
- l'échelon intercommunal doit permettre de prendre du recul sur des questions et des intérêts individuels pour se concentrer sur **la recherche d'une équité territoriale et d'une solidarité entre les Communes**
- faire un PLU(i) c'est **faire des choix** d'aménagements, de répartition des équipements, anticiper les évolutions du territoire, **prévoir les projets à long terme...**
- élaborer un document unique contribue à faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols et ainsi améliore le service pour les citoyens comme pour les investisseurs privés.

Annexe à la délibération du 17/12/2015

Le Président de la Communauté de communes,

Yvon BELLET
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
De Moyenne Vilaine et du Semnon
42 Rue de Sabin
35470 LAUN DE BRETAGNE

La nécessité d'un portage politique fort et d'un travail partenarial

Envoyé en préfecture le 22/12/2015

Affiché en préfecture le 22/12/2015

Affiché le

ID : 035-243500642-20151217-DELIB2015_11_2-DE

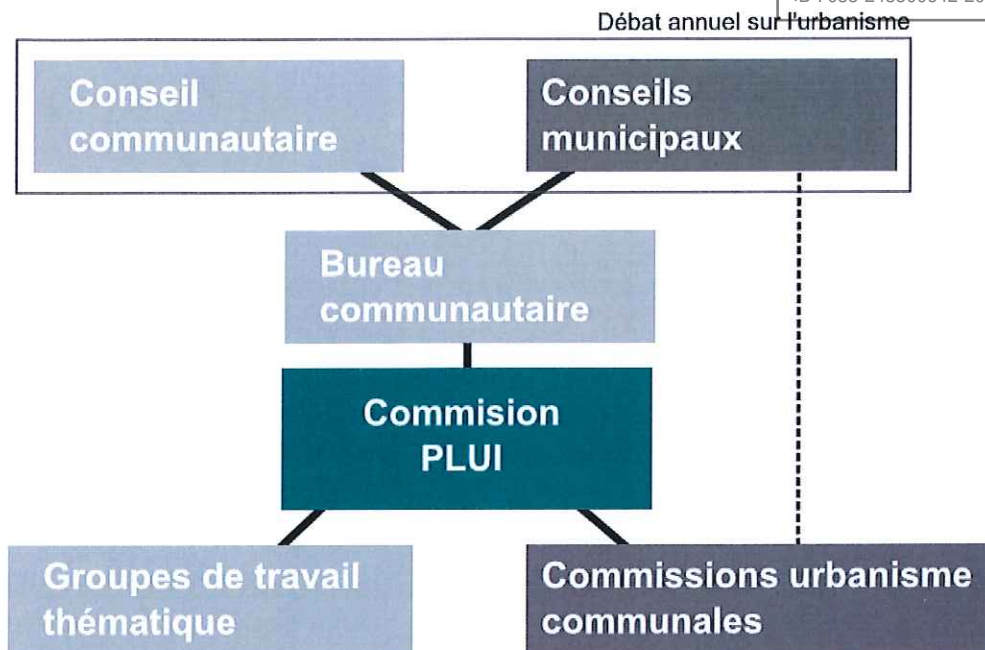
- un projet conséquent qui nécessite de fait, un **portage politique fort autour d'un projet commun**
- un projet **à mener de manière responsable dans un souci d'intérêt général**
- une étape pour **mener une politique volontariste** en matière d'aménagement
- permet de **prendre en main le destin du territoire** et son aménagement **pour le futur**
- nécessité de se donner les moyens pour mener à bien ce **projet structurant**
- suite au désengagement de l'État, pour la plupart des communes, c'est l'opportunité d'une **(re)localisation de l'urbanisme de planification, au sein du territoire avec une ingénierie locale** plus proche des réalités du terrain et des élus locaux
- une réflexion qui **s'appuiera sur les partenaires locaux** : Pays, chambres, bassins-versants, services de l'État, CG, CAUE...
- Disposer d'une ingénierie locale et des élus à même de dialoguer avec les bureaux d'études spécialisés pour « éviter le copier-coller » et **territorialiser le projet...**

Un projet fédérateur qui associe pleinement les communes dans une volonté de solidarité territoriale

- un PLU intercommunal n'est pas la somme des PLU communaux
- dépasser la simple addition des volontés des communes membres
- **allier intérêt communautaire et spécificités communales**
- traduire un projet politique cohérent à l'échelle de la Communauté de communes tout en rendant possibles les projets communaux
- aller vers **une nécessaire harmonisation des règles** (Règlement) avec **plus de cohérence** entre les communes mais conserver la possibilité de **répondre aux spécificités locales** par le biais d'éventuels zonages spécifiques, de plans de secteurs avec des règlements spécifiques ou l'utilisation d'Orientations d'Aménagements et de Programmation adaptées.
- **un document élaboré à l'échelle de la Communauté de communes mais en étroite collaboration avec les communes**
- l'urbanisme est une question à forte charge symbolique, il faut **être à l'écoute** des communes et **partager les expériences** pour que toutes avancent ensemble
- **l'avis des communes, sur les éléments du PLUi les concernant, sera entendu et le projet rediscuté en cas de désaccords. Dans ce cas, un nouveau débat au conseil communautaire sera organisé**
- l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale est à distinguer des autres compétences : signature des permis, conduite d'opérations d'aménagements, etc., qui restent communales.

III – définir le rôle de chaque instance

Envoyé en préfecture le 22/12/2015
Reçu en préfecture le 22/12/2015
Affiché le
ID : 035-243500642-20151217-DELIB2015_11_2-DE



Le Conseil communautaire

- prescrit le PLUi et les modalités de concertation
- débat sur le PADD
- débat sur l'opportunité de créer des plans de secteurs
- arrête le projet de PLUi avant enquête publique
- approuve le PLUi

Le Bureau communautaire

- valide les orientations stratégiques et assure la cohérence du projet
- valide les différentes étapes d'avancée du projet
- statue sur les amendements à apporter au PLUi suite aux conclusions de l'enquête publique

La Commission PLUi

composée des adjoints à l'urbanisme de chaque commune

- assure le suivi technique et administratif du PLUi avec un chargé de mission urbanisme de la Communauté de communes
- suit et contribue aux études avec les bureaux d'études retenus
- organise les réflexions thématiques et géographiques selon les besoins
- organise la concertation avec le public et les PPA
- est le relais des commissions communales urbanisme et assure leur information
- assure l'articulation entre communes et intercommunalité
- définit les OAP / plans de secteurs suivant les besoins, ceci avec l'appui des commissions communales
- définit la trame du règlement et du zonage du PLUi qui peut être précisée ou adaptée après consultation des commissions urbanisme communales

Les Conseils municipaux

- débattent sur le PADD (avant passage en conseil communautaire et émettent un avis)
- présentation d'un point régulier sur l'avancement du PLUi (au moins avant arrêt et avant approbation) par l'adjoint à l'urbanisme
- valident les éléments à remonter de la commission urbanisme à la commission PLUi
- Avis sur le PLUi avant arrêt par le Conseil communautaire

Les Commissions communales urbanisme

- suivent et participent aux études d'élaboration du PLUi
- travaillent sur des réflexions thématiques suivant les besoins, seules ou avec les autres comités de suivi communaux
- travaillent sur la trame du règlement et du zonage du PLUi avec la commission intercommunale

Groupes de travail thématique

(piloté par un élu municipal ou communautaire, accompagné selon les besoins par des agents des communes, de l'intercommunalité...)

- étudient suivant les besoins et de manière approfondie, des problématiques transversales à plusieurs communes (agriculture, logement, biodiversité, emplois, transports....) partage des expériences

Le débat annuel sur la politique d'urbanisme

ouvert tous les élus municipaux, objectifs :

- assurer la bonne marche de construction du PLUi
- informer l'ensemble des élus par une présentation du PADD, une présentation du PLUi avant arrêt
- faire le point annuellement sur la politique en matière d'urbanisme et d'aménagement

LE DÉBAT ANNUEL

Envoyé en préfecture le 22/12/2015
Reçu en préfecture le 22/12/2015
Affiché le
ID : 035-243500642-20151217-DELIB2015_11_2-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Prescription
complémentaire du
PLUI étendu au
nouveau périmètre
intercommunal

L'an deux mille dix sept

Le deux mars, à 20 heures 30

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à TEILLAY, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, HUREL, BOUGET, BOURASSEAU, BRIZARD, DESHOUX, DAVID, DRÉAN, SAURAT, MINIER, GOLIAS, DERVAL, HUBERT, BERTON, MOUTEL, GUIHEUX, DELAUNAY (suppléante de M. PRINCEN), RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, MÉNARD, LEFEBVRE, LEGENDRE, LE GUEHENNEC, GESTIN, DIGUE, SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme GOHIER	à	Mme LÉON
M. LEVILAIN	à	M. JOUADÉ
M. RENAULT	à	M. THÉBAULT
M. GENDROT	à	M. MELLET
M. CLÉMENT	à	Mme DESHOUX
Mme MORICEAU	à	M. BERTON

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 22/02/2017

Absents :

Mme GOHIER (excusée représentée), M. LEVILAIN (excusé représenté), M. RENAULT (excusé représenté), Mme ANDRIEUX (excusée), M. GENDROT (excusé représenté), M. CLÉMENT (excusé représenté), Mme MORICEAU (excusée représentée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice

Présents

Votants

Par arrêté du 23 novembre 2015, Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine a acté la modification des statuts de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon, en intégrant la compétence PLUI (PLU intercommunal).

Afin de s'engager dans l'élaboration du PLUI, le Conseil Communautaire de Moyenne Vilaine et Semnon a délibéré le 17/12/2015.

Mme MOUTEL – Vice-Présidente en charge du PLUI, rappelle qu'un travail partenarial a été engagé dès 2016 avec les communes du Pays de Grand-Fougeray, afin de préparer la fusion. Le Marché d'études relatif à l'élaboration du PLUI, intégrait les 20 communes et des représentants de chaque communes participaient aux réunions du PLUI.

Suite à la fusion de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray, intervenue le 1er janvier 2017, Mme MOUTEL précise qu'il convient de délibérer pour étendre l'élaboration du PLUI à l'ensemble des 20 communes de Bretagne porte de Loire. Communauté (Conformément à l'article L. 153-9 du code de l'urbanisme).

Cette prescription complémentaire doit :

- définir les modifications apportées aux objectifs retenus pour l'élaboration du PLUI présentés dans la délibération de prescription du 17/12/2015.
- exposer les modalités de la concertation complémentaires

La conférence intercommunale des Maires réunie le 4 décembre 2015, avait travaillé sur ce projet de prescription, et avait également soumis au Conseil Communautaire, la charte de gouvernance du PLUI. Cette charte est à nouveau proposée pour validation par le nouveau Conseil communautaire, celle-ci ayant été envoyée aux élus des communes du Pays de Grand-Fougeray.

Pour rappel : Objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUIH:

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme
- Intégrer le projet de PLUI dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal.
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la Loi. (Grenelle II, ALUR...)
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine,...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUI dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux.
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique

En termes économiques :

- Offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, de services ou touristiques
- Tenir compte des potentialités des sites et des polarités, dans le développement et la vocation des zones d'activités économiques.

- Contribuer au maintien du dynamisme des centres bourgs et à la complémentarité entre les centre-villes et les zones d'activités.

Préserver le tissu économique agricole, notamment en maîtrisant la consommation de foncier.

En termes d'habitat :

- A ce jour, le PLH de la Communauté de communes Moyenne Vilaine et Sémnon est caduc et il n'y en avait pas sur le Pays de Grand-Fougeray. Le PLUI tiendra lieu de PLH, afin de l'adapter au contexte actuel. On parle ainsi de PLUIH.
- Prévoir une répartition solidaire de la production de logements à vocation sociale entre les communes, selon leurs potentialités
- Développer l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain et en recherchant à optimiser les potentialités de renouvellement urbain et de densification.
- Permettre une production diversifiée de logements qui réponde à la diversité des besoins des habitants quelque soit leur âge, leur situation sociale et leurs moyens.
- Activer la réhabilitation du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux énergétiques.

En matière de déplacements :

- Intégrer dans l'aménagement du territoire les mobilités alternatives à l'automobile individuelle (liaisons douces, pôles multimodaux, covoiturage, autocars, trains...)
- Tenir compte des capacités de déplacements de toutes les populations dans la répartition des équipements, des logements sociaux ou des logements destinés à des publics spécifiques.
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs et centres-villes pour sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité pour tous, notamment aux commerces, services et équipements
- Préserver et améliorer l'accessibilité des zones d'activités commerciales et de services notamment par des liaisons douces sécurisées

En matière d'environnement :

- Connaître et préserver les éléments de la trame verte et bleue, notamment en protégeant, en restaurant, le bocage, les zones humides et les cours d'eau.
- Permettre le développement des énergies renouvelables
- Mettre en œuvre les préconisations du Plan Climat Air Énergie Territorial, du SAGE Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Écologique...
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment dans un souci de solidarité amont-aval.
- Partager la connaissance et encourager la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager
- Préserver et veiller à la qualité architecturale des projets et à leur insertion paysagère

Pour Rappel : Formulation d'objectifs pour la concertation et proposition de modalités de concertation

La concertation est un point crucial pour le bon déroulement du projet de PLUI et son appropriation par la population du territoire.

Il s'agira à la fois d'informer mais aussi de permettre, aux personnes concernées par le projet, aux habitants, associations, entreprises,... de formuler des interrogations, des propositions, tout au long de la procédure et ainsi d'alimenter les réflexions et d'enrichir le projet du territoire.

Bien informer et faire participer la population, c'est partager le diagnostic du territoire, sensibiliser aux enjeux et à leur nécessaire prise en compte dans le projet d'aménagement.

À l'image de l'élaboration du PLUi, la concertation sera conduite par la Communauté de communes, en étroite association avec l'ensemble des communes membres.

Ainsi, les différentes actions à mettre en œuvre en matière de concertation sont déclinées selon les points suivants :

- Information dans la presse locale
- Diffusion d'informations et mise à disposition des documents produits et validés sur le (les) site(s) internet(s) communautaire et communaux.
- Parution d'articles dans la presse communautaire et bulletins communaux
- Affichages (panneaux, expositions,...), mise à disposition de documents produits et validés dans les communes et à la Communauté de communes, aux étapes principales du projet (Diagnostic, PADD, Arrêt)
- Mise à disposition de registres ouverts aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au sein de chaque commune et au siège de la Communauté de communes (accessibles aux horaires d'ouverture habituels)
- Permettre au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet, par la mise en place d'une adresse mail spécifique et/ou par la possibilité aux personnes de les adresser par courrier à l'attention du Président...
- Organisation de réunions publiques, par commune ou secteur géographique, sur des questions générales (présentation de la démarche, du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ...) ou des questions thématiques (le paysage, l'emploi, l'environnement, l'habitat...)

Ces modalités de concertation pourront être ajustées et enrichies suivant les propositions des communes, puis durant la procédure en fonction des enjeux et des besoins relevés lors des études.

Il n'est pas imposé par la loi de formalisme particulier, ni de concertation minimale. Ceci dit, elle doit être proportionnelle à l'importance du projet qui concerne l'aménagement d'un territoire intercommunal, relativement vaste et peuplé. Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription devront donc être respectées.

Le Conseil Communautaire,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.121-1 et suivants, et R 123-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2015-11-2 du 17 décembre 2015, du Conseil de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon approuvant la prescription de son PLUI tenant lieu de PLH,

Vu l'arrêté modificatif préfectoral du 23 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes « Bretagne porte de Loire Communauté » issue de la fusion de la Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray et de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté »,

- valide la charte de gouvernance jointe en annexe à la présente délibération, fixant les grands enjeux poursuivis par le PLUI et les instances de collaboration mises en place pour le suivi de son élaboration,

- approuve les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, tels qu'exposés précédemment,

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet ;
- au Président du Conseil régional ;
- au Président du Conseil départemental ;
- au Président du Syndicat mixte du Pays des vallons de Vilaine en charge du SCOT ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers, et de la Chambre d'Agriculture ;
- aux Maires des Communes limitrophes, et aux Présidents des EPCI voisins compétents en matière de PLU.

En application des dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté de communes et dans les Mairies des 20 Communes membres, durant un mois, d'une insertion en caractères apparents dans le journal suivant diffusé dans le département : Ouest-France, et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes.

Pour extrait conforme,

la Présidente
BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

Envoyé en préfecture le 10/03/2017
Reçu en préfecture le 10/03/2017
Affiché le
ID : 035-200070662-20170302-DELIB2017_4_4-DE

COMMISSION
DE
L'AMBIEN
PORT DE L'EAU
BETONNE

CHARTRE DE GOUVERNANCE POLITIQUE

Pour un « PLUi », PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



I - Préambule

La présente chartre est un document politique qui établit un cadre de conduite, concerté, pour la gestion de la compétence « PLUi » par la Communauté de communes et pour définir la collaboration avec les communes.

C'est un document non opposable qui peut être amendé ou révisé à tout moment par les élus.

L'engagement des élus communautaires dans le projet de PLUi s'inscrit dans une dynamique de coopération. Le fondement de la Communauté de communes dans l'élaboration de ses projets repose sur une volonté de construire ensemble et de travailler dans le consensus.

Le projet de territoire et le schéma de mutualisation engagés par la Communauté de communes sont des démarches qui permettent de délimiter la stratégie de développement du territoire. Ces réflexions aboutiront à une actualisation et un réajustement du projet politique communautaire. Le PLUi en est l'une des traductions concrètes.

II - Le PLUi, un outil mutualisé au service du projet de territoire

Vers un urbanisme de projet à l'échelle d'un territoire aux enjeux communs

- L'élaboration et la mise en œuvre d'un PLUi est **une compétence centrale et stratégique** qui vise à mettre en œuvre le projet communautaire,
- c'est l'occasion de poursuivre le travail engagé dans le **projet de territoire** pour l'adapter aux nouveaux enjeux, aux besoins des habitants,...
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) sera la traduction du projet politique communautaire concerté à l'échelle de l'ensemble du territoire
- un PLU(i) se réalise dans **un cadre contraint**, tant au travers de règles nationales (Loi Grenelle, ALUR...) et locales (SCOT du Pays des vallons de Vilaine, PLH...) qui sont exigeantes, en matière d'environnement, d'usage du foncier, d'habitat, d'activités, de transport...
- un PLUi est **un projet transversal** qui traduit la nécessité d'intégrer, dans la politique d'aménagement, l'ensemble des thématiques : transport, habitat, emploi, économie, environnement, paysage...
- la réalisation d'un PLU intercommunal vise à **garantir une cohérence et une efficacité des politiques publiques**
- l'échelon intercommunal doit permettre de prendre du recul sur des questions et des intérêts individuels pour se concentrer sur **la recherche d'une équité territoriale et d'une solidarité entre les Communes**
- faire un PLU(i) c'est **faire des choix** d'aménagements, de répartition des équipements, anticiper les évolutions du territoire, **prévoir les projets à long terme...**
- élaborer un document unique contribue à faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols et ainsi améliore le service pour les citoyens comme pour les investisseurs privés.

La nécessité d'un portage politique fort et d'un travail partenarial

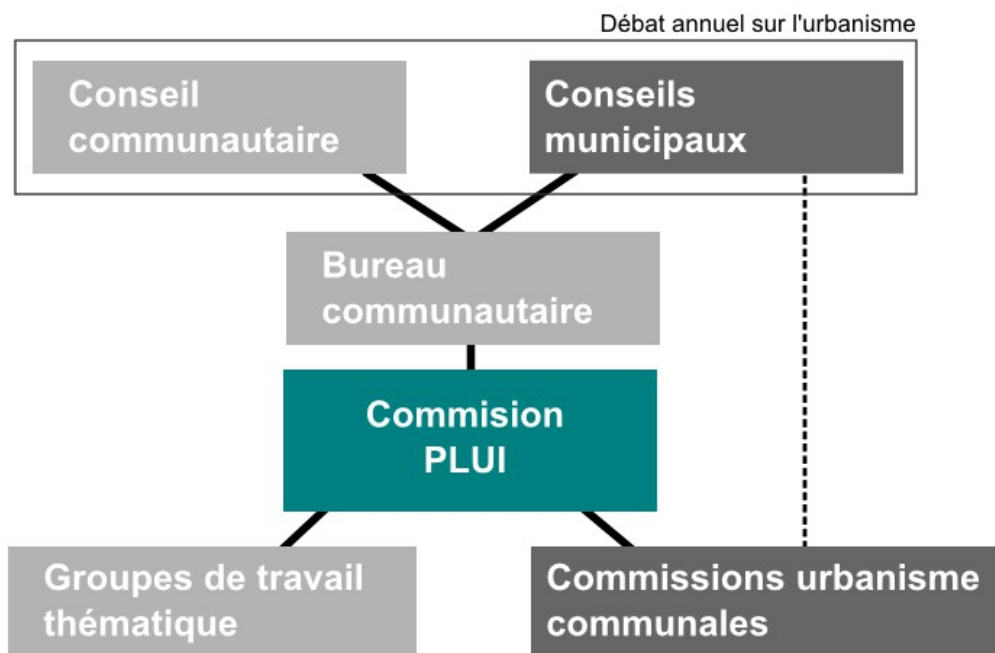
- un projet conséquent qui nécessite de fait, un **portage politique fort autour d'un projet commun**
- un projet **à mener de manière responsable dans un souci d'intérêt général**
- une étape pour **mener une politique volontariste** en matière d'aménagement
- permet de **prendre en main le destin du territoire** et son aménagement **pour le futur**
- nécessité de se donner les moyens pour mener à bien ce **projet structurant**
- suite au désengagement de l'État, pour la plupart des communes, c'est l'opportunité d'une **(re)localisation de l'urbanisme de planification, au sein du territoire avec une ingénierie locale** plus proche des réalités du terrain et des élus locaux
- une réflexion qui **s'appuiera sur les partenaires locaux** : Pays, chambres, bassins-versants, services de l'État, CG, CAUE...
- Disposer d'une ingénierie locale et des élus à même de dialoguer avec les bureaux d'études spécialisés pour « éviter le copier-coller » et **territorialiser le projet...**

Un projet fédérateur qui associe pleinement les communes dans une volonté de solidarité territoriale

- un PLU intercommunal n'est pas la somme des PLU communaux
- dépasser la simple addition des volontés des communes membres
- **allier intérêt communautaire et spécificités communales**
- traduire un projet politique cohérent à l'échelle de la Communauté de communes tout en rendant possibles les projets communaux
- aller vers **une nécessaire harmonisation des règles** (Règlement) avec **plus de cohérence** entre les communes mais conserver la possibilité de **répondre aux spécificités locales** par le biais d'éventuels zonages spécifiques, de plans de secteurs avec des règlements spécifiques ou l'utilisation d'Orientations d'Aménagements et de Programmation adaptées.
- **un document élaboré à l'échelle de la Communauté de communes mais en étroite collaboration avec les communes**
- l'urbanisme est une question à forte charge symbolique, il faut **être à l'écoute** des communes et **partager les expériences** pour que toutes avancent ensemble
- **l'avis des communes, sur les éléments du PLUi les concernant, sera entendu et le projet rediscuté en cas de désaccords. Dans ce cas, un nouveau débat au conseil communautaire sera organisé**
- l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale est à distinguer des autres compétences : signature des permis, conduite d'opérations d'aménagements, etc., qui restent communales.

III – définir le rôle de chaque instance

Envoyé en préfecture le 10/03/2017
Reçu en préfecture le 10/03/2017
Affiché le
ID : 035-200070662-20170302-DELIB2017_4_4-DE



Le Conseil communautaire

- prescrit le PLUi et les modalités de concertation
- débat sur le PADD
- débat sur l'opportunité de créer des plans de secteurs
- arrête le projet de PLUi avant enquête publique
- approuve le PLUi

Le Bureau communautaire

- valide les orientations stratégiques et assure la cohérence du projet
- valide les différentes étapes d'avancée du projet
- statue sur les amendements à apporter au PLUi suite aux conclusions de l'enquête publique

La Commission PLUi

composée des adjoints à l'urbanisme de chaque commune

- assure le suivi technique et administratif du PLUi avec un chargé de mission urbanisme de la Communauté de communes
- suit et contribue aux études avec les bureaux d'études retenus
- organise les réflexions thématiques et géographiques selon les besoins
- organise la concertation avec le public et les PPA
- est le relais des commissions communales urbanisme et assure leur information
- assure l'articulation entre communes et intercommunalité
- définit les OAP / plans de secteurs suivant les besoins, ceci avec l'appui des commissions communales
- définit la trame du règlement et du zonage du PLUi qui peut être précisée ou adaptée après consultation des commissions urbanisme communales

Les Conseils municipaux

- débattent sur le PADD (avant passage en conseil communautaire et émettent un avis)
- présentation d'un point régulier sur l'avancement du PLUi (au moins avant arrêt et avant approbation) par l'adjoint à l'urbanisme
- valident les éléments à remonter de la commission urbanisme à la commission PLUi
- Avis sur le PLUi avant arrêt par le Conseil communautaire

Les Commissions communales urbanisme

- suivent et participent aux études d'élaboration du PLUi
- travaillent sur des réflexions thématiques suivant les besoins, seules ou avec les autres comités de suivi communaux
- travaillent sur la trame du règlement et du zonage du PLUi avec la commission intercommunale

Groupes de travail thématique

(piloté par un élu municipal ou communautaire, accompagné selon les besoins par des agents des communes, de l'intercommunalité...)

- étudient suivant les besoins et de manière approfondie, des problématiques transversales à plusieurs communes (agriculture, logement, biodiversité, emplois, transports....) partage des expériences

Le débat annuel sur la politique d'urbanisme

ouvert tous les élus municipaux, objectifs :

- assurer la bonne marche de construction du PLUi
- informer l'ensemble des élus par une présentation du PADD, une présentation du PLUi avant arrêt
- faire le point annuellement sur la politique en matière d'urbanisme et d'aménagement

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Choix du SCOT de
rattachement

L'an deux mille dix sept

Le deux mars, à 20 heures 30

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à TEILLAY, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, HUREL, BOUGET, BOURASSEAU, BRIZARD, DESHOUX, DAVID, DRÉAN, SAURAT, MINIER, GOLIAS, DERVAL, HUBERT, BERTON, MOUTEL, GUIHEUX, DELAUNAY (suppléante de M. PRINCEN), RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, MÉNARD, LEFEBVRE, LEGENDRE, LE GUEHENNEC, GESTIN, DIGUE, SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme GOHIER	à	Mme LÉON
M. LEVILAIN	à	M. JOUADÉ
M. RENAULT	à	M. THÉBAULT
M. GENDROT	à	M. MELLET
M. CLÉMENT	à	Mme DESHOUX
Mme MORICEAU	à	M. BERTON

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 22/02/2017

Absents :

Mme GOHIER (excusée représentée), M. LEVILAIN (excusé représenté), M. RENAULT (excusé représenté), Mme ANDRIEUX (excusée), M. GENDROT (excusé représenté), M. CLÉMENT (excusé représenté), Mme MORICEAU (excusée représentée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

En exercice

Présents

Votants

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

Avant la fusion des 2 EPCI, le territoire était couvert par deux SCOT : les 4 communes du Pays de Grand-Fougeray étaient couvertes par le SCOT du Pays de Redon et les 16 communes de Moyenne Vilaine et Semnon étaient couvertes par le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Le SCOT du Pays de Redon a été approuvé le 13/12/2016. Le SCOT du Pays des vallons de Vilaine est en cours de révision et l'approbation est prévue le 7 mars 2017.

Suite à la fusion, la nouvelle intercommunalité dispose légalement de 3 mois pour choisir le SCOT de rattachement. A défaut, au 1er avril 2017, Bretagne porte de Loire Communauté sera membre de plein droit du SCOT du Pays des vallons de Vilaine, car la majeure partie de la population se situe sur ce Pays.

Quelles conséquences ? :

sur le SCOT en cours :

1/ la loi « égalité citoyenneté » permet d'achever la procédure en cours sur le périmètre antérieur du Pays (CCPGF exclu), compte tenu du fait que le PADD et l'arrêt ont été validés avant la fusion et l'évolution des périmètres.

2/ l'approbation du SCOT du Pays des vallons de Vilaine programmée le 7 mars 2017, sera votée par l'ensemble des communes du nouveau périmètre. Un choix du SCOT de rattachement formulé par la nouvelle intercommunalité, préalablement à l'approbation, renforcerait la sécurité juridique du document.

3/ une révision / modification du SCOT sera à engager dans les 6 ans suivant l'approbation pour étendre le périmètre du SCOT à l'ensemble du territoire.

sur le PLUIH :

Suite à la fusion et au choix du SCOT de rattachement, 16 communes (ex MVS) sont couvertes par les règles du SCOT du Pays des vallons de Vilaine et 4 communes (ex CCPGF) sont désormais en « zone blanche » c'est à dire juridiquement non couvertes par un SCOT applicable.

Le SCOT du Pays des vallons de Vilaine ne couvrira pas l'ensemble du périmètre de l'intercommunalité avant l'approbation du PLUIH car il est peu probable qu'une révision soit menée avant 2020.

Ainsi, « la zone blanche » concernant les 4 Communes du secteur de Grand-Fougeray, sera sous le coup du principe de constructibilité limitée.

Cela implique qu'aucune extension urbaine ne sera permise sur ces 4 communes du Pays de Grand-Fougeray. Une dérogation au principe de constructibilité limitée pourra toutefois être demandée au Préfet, après avis de la CDPENAF. (L 142-4 et L 142-5).

Par ailleurs, dans un souci d'équité territoriale à l'échelle de l'intercommunalité, il sera cherché à tendre vers les orientations du SCOT du Pays des vallons de Vilaine, dans l'attente d'une révision future.

Pour plus de clarté :

L'armature territoriale sur laquelle est construite le SCOT du Pays des vallons de Vilaine définit 3 types de communes. Cette armature est conçue pour facilement intégrer l'évolution du périmètre.

Ainsi le « Pôle de Bassin » du territoire qui est ici Bain de Bretagne joue un rôle structurant à l'échelle d'un bassin de vie en termes d'emplois, de commerces, des services, d'équipements, de population...

Deux « pôles secondaires » équilibrent le territoire, au Nord avec Crevin et au Sud avec Grand-Fougeray, du fait de leur attractivité en termes d'emplois, de population, d'équipement et de services. Les autres communes, dans leur diversité, sont qualifiées de bourgs ruraux et jouent un rôle de relais à une échelle plus locale.

Cette armature territoriale se traduit concrètement et de manière différenciée en termes de capacité d'accueil, d'objectifs démographiques, de commerces et équipements, de densités de logements à l'hectare... Sur la plupart des points, les deux SCOT étaient proches. En revanche, il conviendra donc désormais de « tendre vers » les objectifs du SCOT du Pays des vallons de Vilaine pour les éléments qui divergeraient, comme les densités moyennes par exemple qui sont de 20 logements / ha pour les pôles secondaires (15 logements minimum / ha par opération) et 15 logements / ha en moyenne sur les bourgs ruraux (12 logements minimum / ha par opération).

Considérant la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté,

Considérant le projet d'approbation du SCOT du Pays des vallons de Vilaine prévue le 7 mars 2017,

le Conseil communautaire se prononce, à l'unanimité, en faveur du rattachement de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des vallons de Vilaine.

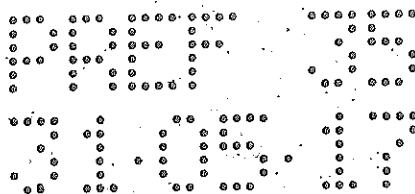
Le Président est alors chargé de la mise en application de cette délibération, et de sa notification auprès du Président du Syndicat mixte du SCOT du Pays des vallons de Vilaine.

Pour extrait conforme,

Le Président

Yvon MELLET
**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

MAIRIE
DE
STANISLAS
COMMUNE
DE
STANISLAS



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Débat sur le PADD
du PLUI de Bretagne
porte de Loire
Communauté

L'an deux mille dix sept

Le dix huit mai, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à LALLEU, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM: THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, LEVILAIN, HUREL, BOUGET, BOURASSEAU, BRIZARD, CLÉMENT, DAVID, DRÉAN, MINIER, GOLIAS, DERVAL, HUBERT, BERTON, MORICEAU, MOUTEL, GUIHEUX, PRINCEN, RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, LEFEBVRE, LEGENDRE, DENIEL (suppléant de M. LE GUEHENNEC), GESTIN, DIGUE, SOLLIÉ.

Pouvoirs :

Mme GOHIER	à	Mme LÉON
M. GENDROT	à	M. MELLET
Mme DESHOUX	à	M. CLÉMENT
M. SAURAT	à	Mme DRÉAN
M. MÉNARD	à	M. BERTON

formant la majorité des membres en exercice

DATE DE
CONVOCAION :
le 10/05/2017

Absents :

Mme GOHIER (excusée représentée), M. RENAULT, Mme ANDRIEUX (excusée), M. GENDROT (excusé représenté), Mme. DESHOUX (excusée représentée), M. SAURAT (excusé représenté), M. MÉNARD (excusé représenté).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : ---

NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

En exercice

37

Présents

30

Votants

35

Introduction présentée par Mme MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services

de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Trois réunions publiques sont programmées les 29 mai, 6 et 7 juin prochains, pour partager la démarche avec la population.

Un débat sur le PADD aura lieu au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Fabienne ROZIER, du cabinet Perspective présente à l'assemblée les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de la part des élus et des Personnes Publiques Associées afin d'en débattre.

Intervention du cabinet Perspective :

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Mme ROZIER reprend les incidences du contexte de fusion sur le PLUIH, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

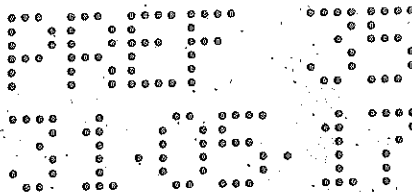
- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ concernant l'axe 2 : parcs d'activités et l'objectif de soutien de l'activité en milieu rural

M. LAURENT - élu de la Commune de Chanteloup avait fait remonter une remarque sur la rédaction actuelle du PADD, qui était trop restrictive car il fallait « une demande suffisante et clairement identifiée pour pouvoir engager des travaux d'aménagement » ; sa proposition était de donner la priorité à la volonté des élus locaux, tout en tenant compte de la demande.

M. GAUDICHON - Maire de Sainte-Anne-sur-Vilaine et M. LEGENDRE - Maire de Saint-Sulpice-des-Landes appuient la remarque de Chanteloup. Ils affichent leur volonté de



pouvoir aménager des petites zones artisanales. Cela reflète la volonté des élus locaux car, pour eux, cela est nécessaire au maintien de l'artisanat local.

M. MELLET – Président de la Communauté de communes, revient sur les remarques des PPA et sur le caractère ambigu de la rédaction actuelle qui laissait croire que de petites zones de 2 ha pouvaient être créées dans toutes les communes rurales. En réalité, cela concerne bien uniquement les Communes identifiées au SCOT du Pays des vallons de Vilaine, à savoir la Noë-Blanche et Chanteloup ainsi que les Communes de Sainte-Anne-sur-Vilaine et Saint-Sulpice-des-Landes qui sont hors SCOT applicable actuellement, comme l'indique Perspective dans sa proposition de nouvelle rédaction.

M. DAVID – Vice-Président en charge du développement économique et Maire de Grand-Fougeray, rappelle la doctrine de l'ex Pays de Grand-Fougeray qui était de ne pas engager de dépenses d'aménagement sur ces petites zones s'il n'y avait pas de projet clairement identifié.

M. MELLET indique la possibilité dans un premier temps de constituer des réserves foncières. Toutefois, il faudra que ces secteurs soient faciles à aménager, selon la demande et à moindre coût pour la collectivité, tant au niveau voirie qu'en terme de réseaux.

M. GAUDICHON rappelle que son PLU prévoyait déjà une zone d'activités à la sortie du bourg et M. LEGENDRE souligne qu'ils avaient pour leur part créé une ZAD à cet effet. Ces secteurs correspondent aux critères demandés par M. MELLET. L'un des secteurs identifiés avait d'ailleurs fait l'objet d'un projet qui n'a pour le moment pas abouti.

M. DAVID précise qu'il faudra faire apparaître dans le PADD la volonté que les aménagements des parcs d'activités respectent le label « Qualiparc ».

2/ Concernant les activités existantes dispersées en campagne, la Chambre d'Agriculture a rappelé le caractère exceptionnel des STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) et la vocation agricole des zones A. La rédaction actuelle du PADD laissait penser que toutes les activités non agricoles existantes en zones A et N auraient été mises en STECAL. Elle demande de mettre en place des critères de sélection des activités pouvant faire l'objet d'extension ou de nouvelles constructions.

M. LEVILAIN – Adjoint au Maire de Bain de Bretagne, chargé de l'urbanisme et M. DAVID, indiquent qu'ils ont procédé ainsi. Dans leurs PLU, seules 3 à 4 STECAL activités sont inscrits.

Mme GESTIN – Maire de La Bosse de Bretagne pose donc la question des activités artisanales présentes dans les hameaux. Pour elle, ce n'est pas possible de leur dire qu'ils ne pourront pas s'agrandir.

M. DERVAL – Maire d'Ercé-en-Lamée, et M. LEGENDRE s'inquiètent également de l'avenir de ces entreprises. Ils trouveraient normal de leur permettre d'évoluer.

M. DERVAL et M. BRIZARD – Adjoint au Maire de Pléchâtel, indiquent que les activités artisanales existantes cohabitent très bien avec l'activité agricole et que les terrains qui leurs sont dévolus ne sont déjà plus agricoles.

=> chaque commune est invitée dans un premier temps à repérer les activités existantes dans leur campagne. Et ainsi quantifier les besoins en STECAL activités. Mais, il est rappelé que les STECAL ont un caractère exceptionnel au titre du code de l'urbanisme. Un point sur lequel la Chambre d'Agriculture est très attentive. Ces STECAL

devront recueillir l'avis de la CDPENAF, dont la doctrine actuelle semble être assez souple en matière de STECAL activités, dans la mesure où les activités économiques revêtent un caractère d'intérêt général pour les territoires, en termes d'économie et d'emplois.

Mme GARDAN - Maire de la Noë-Blanche, rappelle que le PLUI est un projet des élus et que certains avis, ne sont que consultatifs.

Une position partagée par les autres élus de l'assemblée.

M. MELLET suggère que des STECAL activités pourraient être créés par la suite suivant les besoins tout en suivant des procédures de modifications du PLUI. Il souligne par ailleurs que si un artisan a besoin de s'agrandir de manière importante, il faut l'inviter à aller en zone d'activités.

M. PRINCEN - Maire de Pancé, et M. LEGENDRE sont d'accord pour répertorier les activités et créer les STECAL en conséquence.

M. LEFEBVRE - Maire du Petit-Fougeray, demande si la création d'activités liées au tourisme (hébergement, restauration...), hors changement de destination, serait possible en STECAL ? Il souhaite que le PADD le permette.

=> demande des élus de reprendre la rédaction du PADD, afin quelle soit la moins contraignante possible.

3/ Concernant la question des stationnements poids lourds, il est fait le constat que cette question touche principalement les communes situées le long de l'axe Nantes-Rennes : Crevin, Poligné, Bain de Bretagne, Grand-Fougeray et également la commune de Saulnières du fait de son restaurant qui capte les poids lourds passant sur la RD 777.

Il est fait état d'un manque de places de stationnements et d'espaces inadaptés pour la halte de ces camions en particulier pour la nuit, engendrant parfois bagarres et nuisances.

M. RINFRAY - Maire de Poligné, témoigne de la situation de sa commune et rappelle qu'un emplacement était réservé par l'Etat dans son PLU, pour réaliser une aire de repos au niveau de Montrou, et que celui-ci sera à reprendre dans le PLUI.

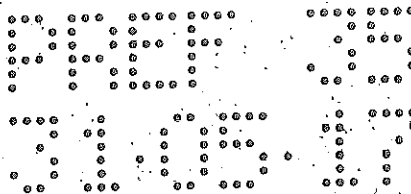
Il est fait mention de l'historique de la réalisation de la RN 137 et des projets d'aires de repos associés.

M. MELLET propose d'adresser un courrier au Préfet afin de l'interpeller sur cette question.

=> Les élus sont d'accord pour mentionner et prendre en compte les contraintes de stationnement des poids lourds dans le PLUI.

4/ Concernant l'extension du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray, ex PA des 4 routes.

M. DAVID insiste sur l'enjeu du développement économique pour le territoire et sur les dynamiques en cours. Il justifie l'opportunité de maintenir le projet d'extension du PA sur Grand-Fougeray, 37 ha à l'est de la RN 137, du fait de la prospection en cours sur l'extension du PA de Château-Gaillard à Bain de Bretagne. Avant les premiers travaux, plus de 60% des terrains y seraient réservés. A Crevin il ne reste plus de terrains disponibles. Le Parc des 4 routes est la seule possibilité pour l'intercommunalité d'accueillir des entreprises nécessitant de vastes terrains. Il souhaite donc que ce projet



inscrit dans le projet de PLU du Grand-Fougéray soit maintenu dans le PLU.

M. MELLET soutient ce projet, tout en étant conscient des remarques des Personnes Publiques Associées sur le sujet. Elles jugent qu'il est prématuré d'afficher un projet d'extension du PA des 4 Routes.

Les élus de Bain de Bretagne et de Grand-Fougéray soulignent l'importance d'avoir les capacités d'accueillir de l'emploi sur le territoire.

=> Les élus souhaitent maintenir ce projet au regard des enjeux économiques et de la nécessité d'anticiper le développement économique à moyen et long termes. Un tableau sera réalisé avec le service développement économique de la Communauté de communes pour suivre la consommation foncière, qualifier les terrains disponibles, ceux construits, etc., ce qui permettra d'identifier précisément et d'évaluer les besoins, et de les justifier dans le rapport de présentation.

II/ Présentation des grands enjeux en matière de cadre de vie

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- encourager l'usage de la voiture partagée
- contribuer à l'animation des bourgs
- favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
- développer les déplacements doux
- accompagner une campagne en évolution
- concilier la trame verte et bleue et les pratiques

Retranscription des débats :

1/ Concernant les déplacements vers l'extérieur du territoire

La Commune de Chanteloup propose d'indiquer dans le PADD qu'il faut faire le lien avec les lignes illenoo et TER, en plus du développement des aires de covoiturage.

Perspective propose d'ajouter dans le PADD cet élément : « tirer partie des dessertes Illenoo et TER afin de développer l'intermodalité ». Ce qui est validé par les élus.

2/ Concernant le développement du tourisme vert, l'hôtellerie et la restauration.

La Commune de Chanteloup, et d'autres élus ont souligné l'incompatibilité entre l'hôtellerie qui serait développée au sein du PA de Château-Gaillard et l'objectif de développer le tourisme vert.

Perspective propose de déplacer cet objectif dans l'axe 2 relatif aux parcs d'activités.

M. MELLET demande de préciser que le PA de Château-Gaillard a vocation à accueillir une mixité des activités et notamment l'hébergement hôtelier, la restauration et les activités de loisirs.

Le développement de l'hôtellerie et de la restauration dans les parcs d'activités est questionné. Pour l'ensemble des élus, il est important d'avoir de la souplesse au niveau du PADD.

Les élus de la Commune du Grand-Fougéray indiquent que cela ne fait pas partie de leur projet de PLU, considérant que l'offre au sein du centre-ville est suffisante et doit être soutenue.

Il pourra être précisé dans le PADD que l'offre en hôtellerie et restauration au sein des parcs d'activités pourra être développée, mais dans un souci de complémentarité avec l'offre présente dans les centralités.

3/ Mme. GARDAN, questionne le Conseil communautaire sur le **projet de cuisine centrale** qui avait été évoqué il y a quelques années pour les cantines des écoles du territoire.

M. MELLET précise que ce point n'est pour le moment plus d'actualité, et qu'il dépend de la grande diversité des situations communales.

III/ Présentation des grands enjeux en matière d'habitat

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire;
- avoir une plus grande maîtrise des opérations;
- accompagner les habitants dans leurs projets;
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Perspective soumet au Conseil communautaire des propositions d'ajustements et de précisions du PADD suite aux remarques des PPA. Ces éléments portent sur :

- une précision des capacités de densification et des enveloppes foncières en extension destinées à accueillir de l'habitat ;
- la suppression dans le PADD de la mention relative au Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSD) du fait de son caractère non obligatoire, tout en maintenant des axes permettant de guider l'attribution des logements sociaux.

Ces éléments sont validés par les élus.

Re transcription des débats :

1 / Concernant les objectifs du SCOT en termes d'accueil de population.

La DDTM a jugé très ambitieux les objectifs du SCOT du Pays des vallons de Vilaine, au regard des dernières données INSEE et l'a souligné lors de la réunion PPA.

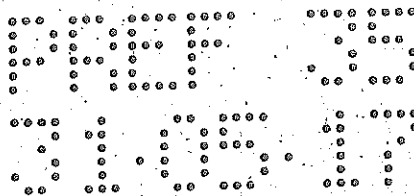
Perspective rappelle que ce sont les objectifs du SCOT qui ont été utilisés comme base de calcul pour le PLUI:

M. MELLET confirme la volonté des élus de maintenir cette base de calcul, car cela reflète une ambition politique partagée au sein de l'intercommunalité et du Pays des vallons de Vilaine.

2/ Concernant l'attribution des logements sociaux. Il est rappelé le rôle pivot des Communes dans l'attribution des logements sociaux. La Commune est en première ligne dans la connaissance des publics pouvant rencontrer des difficultés particulières.

3/ Concernant la mention dans le PADD « Il s'agira d'établir une veille du marché foncier en partenariat avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer) »

Les élus rappellent que le Bureau communautaire n'a pas souhaité poursuivre le



partenariat avec la SAFER sur cet outil «vigifoncier» le jugeant peu efficace car l'information leur arrivait bien trop tardivement. En revanche, l'enjeu des compensations foncières pour les exploitants agricoles impactés et de veille foncière est partagé et doit être maintenu.

4/ Concernant l'ajout dans le PADD d'une mention relative à « l'adaptation du territoire au changement climatique ».

M. BRIZARD – Adjoint au Maire de Pléchâtel, rappelle que lors de l'atelier PADD avec le monde agricole, il avait été mentionné l'intérêt de ne pas bloquer des aménagements qui permettraient de limiter l'impact du changement climatique sur l'agriculture, et donnait comme exemple les retenues collinaires permettant l'irrigation des cultures en période sèche.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

Pour conclure ce débat, Mme MQUTEL rappelle qu'un même débat devra avoir lieu au sein de chaque Conseil municipal, dès le mois de juin.

Pour extrait conforme,

Le Président

Yvon MELLET

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE BAIN DE BRETAGNE

Le Maire de Bain de Bretagne certifie que le conseil municipal a été convoqué le 21 juin 2017 et que le compte rendu de la présente délibération a été affiché à la Mairie conformément aux articles 48 et 56 de la loi du 5 avril 1984, le 5 juillet 2017.

Le Maire,

Yves THÉBAULT

Nombre de conseillers en exercice 28
Nombre de présents 21
Nombre de votants 22

Le 3 juillet 2017 à 20 heures, le conseil municipal légalement convoqué le 21 juin 2017 s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Yves THEBAULT, maire.

Etaient présents : M. THEBAULT, Mesdames LEON, GOHIER, M. RENAULT, Mme HUREL, MM. TOURNEDOUET, BROSSAULT, Mesdames GUIBERT (arrivée à 20 h 44), HURION (arrivée à 20 h 29), BRIAND, LASNE, LESUR (arrivée à 20 h 29), JOURDAN (arrivée à 20 h 33), BLOUIN, MM. BEGUINEL, FILLY, Mme RENAULT, MM. GALISSON, SECHER, GOBIN, Mme BOUGET (arrivée à 20 h 26), formant la majorité des membres en exercice.

Absent représenté : M. LEVILAIN.

Pouvoir : M. RENAULT.

Absents : MM. JOUADE, JAVAUDIN, LANGOUET, COMMANAY, Mme TOURILLON, M. HILLIGOT.

Monsieur FILLY Jacques, conseiller municipal, a été élu secrétaire de séance.

2 – PLUIH. PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Rapporteur : Monsieur Le Maire

Bretagne Porte de Loire Communauté est née au 1^{er} janvier 2017 de la fusion entre les ex Communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray. Dès 2016, les 20 communes ont engagé un travail partenarial afin d'anticiper la compétence PLUi.

La décision d'élaborer un PLUiH du 17 décembre 2015 (réitérée à l'échelle de la nouvelle intercommunalité par délibération complémentaire du 2 mars 2017) avait notamment pour objectifs de :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur ;
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUiH dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal ;
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la loi (Grenelle II, ALUR...) ;
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, ... ;
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUiH dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux ;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

Des objectifs plus ciblés en matière de développement économique (zones d'activités, centres-bourgs, etc.), d'habitat (logements à vocation sociale, densification et renouvellement urbain, logements anciens, etc.), de déplacements (mobilités alternatives à la voiture individuelle, etc.) et d'environnement (trame verte et bleue, gestion de la ressource en eau, etc.) ont également été formulés.

La première étape de la démarche a consisté en la réalisation du diagnostic du territoire et la mise en évidence des enjeux pour son aménagement futur. C'est sur ces bases que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été formulées. L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD :

- «Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD expose « l'économie générale » du PLUiH et fixe ainsi les grandes actions que la Communauté de communes doit accomplir dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce projet concerne l'évolution du territoire intercommunal dans son ensemble. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et aux besoins de la Communauté de communes.

Trois orientations ont été définies pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire.

Le PADD intercommunal a fait l'objet de trois tables rondes avec les acteurs locaux et d'un échange avec les personnes publiques associées. Le projet de PADD est composé de trois grandes orientations thématiques (sur l'économie, le cadre de vie, l'habitat), elles-mêmes déclinées en plusieurs axes.

1- Renforcer la viabilité du territoire

- ❖ *L'agriculture* : créer les conditions favorables au maintien de l'activité
- ❖ *Les parcs d'activités* : renforcer les capacités d'accueil
- ❖ *L'accueil des entreprises* : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités
- ❖ *Les commerces et les services* : adapter l'offre à l'armature territoriale
- ❖ *Les ressources* : saisir les opportunités locales

2- Faire de l'identité rurale un atout

- ❖ *Les déplacements vers l'extérieur* : encourager l'usage de la voiture partagée
- ❖ *Les bourgs* : contribuer à l'animation des bourgs
- ❖ *Les équipements* : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants
- ❖ *Les déplacements sur le territoire* : développer les déplacements doux
- ❖ *Les paysages construits* : accompagner une campagne en évolution
- ❖ *La trame verte et bleue* : concilier la trame vert et bleue et les pratiques

3- Mieux répondre aux attentes des habitants

- ❖ *Le développement urbain* : Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
- ❖ *La construction neuve* : Avoir une plus grande maîtrise des opérations
- ❖ *L'animation de la politique de l'habitat* : Accompagner les habitants dans leurs projets
- ❖ *Les besoins spécifiques* : Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Vous trouverez ci-après le projet de PADD, structuré autour des 3 thématiques précitées, qui a fait l'objet d'un premier débat en conseil communautaire le 18 mai 2017. Les échanges ont notamment porté sur les remarques émises par les personnes publiques associées et sur des éléments de précision à apporter au document.

Le conseil municipal de chaque commune doit désormais débattre des orientations générales du PADD.

A l'issue du débat, le projet de PADD pourra être amendé si besoin pour prendre en compte les échanges ayant eu lieu. L'objectif est d'enrichir ce document et de vérifier qu'il correspond au mieux aux enjeux d'urbanisme liés au territoire et à l'intérêt général.

Décision

Monsieur MELLET, Président de la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire Communauté, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, et les personnes publiques associées.

Un débat sur le PADD doit avoir lieu avant l'été au sein des conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Il est précisé que chaque élu ayant été destinataire du PADD, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il expose la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019. Il souligne que la démarche de PLUI a permis de réaliser des économies d'échelle en mutualisant les coûts.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine. Ce dernier, qui vient d'être approuvé, devra prochainement être révisé afin d'intégrer les 4 communes de l'ancienne intercommunalité de Grand-Fougeray.

Il précise que le PLUI intègre un volet habitat. Dans ce contexte, la Communauté de Communes va engager une opération programmée d'amélioration de l'habitat à l'automne prochain afin d'encourager la rénovation des logements insalubres dans les centres-bourgs.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

~~Dans le domaine économique, M. TOURNEDOUET souhaite connaître les différences entre les SCOT de Redon et du Pays des Vallons de Vilaine. M. MELLET indique que les objectifs de densification sont moins contraignants sur le secteur de Redon.~~

Mme RENAULT demande quelle est la signification de l'action «accompagner les agriculteurs». M. MELLET souligne la volonté de protéger le foncier en évitant la consommation des terres agricoles.

Au niveau du cadre de vie, Mme RENAULT estime que l'objectif visant à développer des équipements structurants à Bain de Bretagne doit se traduire par des projets concrets. M. MELLET énumère les projets en cours comme l'épicerie sociale, l'espace jeune, la maison de services, qui regroupera toutes les permanences administratives du territoire, la piscine communautaire et l'espace de co-working qui constituent des équipements structurants.

Mme RENAULT souligne l'intention de la Communauté de Communes de mettre à la charge, principalement, de la ville centre une partie du coût d'investissement des équipements communautaires. M. MELLET expose le principe du fonds de concours inversé qui serait demandé aux communes qui profitent prioritairement d'un équipement communautaire. Il précise que 4 équipements seraient concernés mais aussi que la commission des moyens généraux est chargée de faire des

propositions.

M. Le Maire considère que si des équipements sont considérés comme structurants pour le territoire par la Communauté de Communes, elle doit en assumer la charge en totalité.

M. MELLET rappelle que 70 % des équipements communautaires ont été réalisés sur Bain de Bretagne.

Suite à un échange avec M. TOURNEDOUET, M. MELLET confirme qu'un des enjeux est de développer les mobilités afin de mutualiser et d'optimiser le taux d'occupation de certains équipements publics à l'échelle du territoire communautaire.

Concernant le très haut débit et selon les priorités d'Orange, il est fait part de la desserte de Bain de Bretagne entre 2018 et 2023. Le coût pour la Communauté de Communes est de 400 000 € par an jusqu'en 2030.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération

*Pour extrait conforme,
Le Maire,*

Yves THEBAULT



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 10 JUIN 2017**

L'an deux mil dix sept, le dix Juin, à 10h30, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur MINIER Vincent, Maire.

Présents : 17

- Vincent MINIER : Maire
- Mme GOUR Christèle, M LAURENT Yann, Mme TRICOIRE Isabelle, GOLIAS Chantal : Adjoints
- Mme MLYNARSKI Caroline, Mme QUEMERAIS Séverine, M LEBRETON Gervais, Mme DEGAND PHILIPPOT Laurence, Mme CHATTON Valérie, M. COLIN David (arrivé à 10h45), Mme CHATELLAIN Marie-Anne, Mme BOVI Aurélie, M SIMONNEAUX Joseph, M. TARDIF Christophe, Mme BEIGNON Séverine, M DENIGOT Patrick : Conseillers Municipaux.

Mme Annie MOUTEL, vice-présidente à Bretagne Porte de Loire Communauté, invitée pour présenter le PLUiH

Absents excusés : 2 (dont 1 pouvoir)

M. MONREAL Louis (pouvoir à M. LEBRETON), Mme HASLE Nathalie

Absents : 0

Nombre de votants : 18 Nombre de conseillers en exercice : 19

Date de la convocation : 02/06/2017

Mme BEIGNON prend place au bureau en qualité de secrétaire.

2017-22 :

Débat sur le PADD du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté

Mme MOUTEL, vice-présidente en charge du PLUiH à BBPLC, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUiH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Trois réunions publiques se sont déroulées les 29 mai, 6 et 7 juin 2017, pour partager la démarche avec la population.

Un débat sur le PADD doit avoir lieu au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Mme MOUTEL présente à l'assemblée les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de la part des élus et des Personnes Publiques Associées afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUiH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUiH est programmée avant la fin 2019.

Mme MOUTEL reprend les incidences du contexte de fusion sur le PLUiH, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUiH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

* Il est important pour le bourg de veiller à un équilibre de bassin de consommation et d'organiser la répartition commerces/habitat. Mme Moutel précise que de toute façon le SCOT et le DAC régissent l'implantation des commerces, notamment les surfaces de 300 m². Le PLUiH va également se doter d'outils pour que dans un laps de temps de 3 à 5 ans une surface commerciale garde sa destination en l'attente d'un repreneur.

* Les élus souhaitent également que la ZA de Chanteloup puisse revoir le jour dans les orientations économiques.

II/ Présentation des grands enjeux en matière de cadre de vie

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- encourager l'usage de la voiture partagée
- contribuer à l'animation des bourgs
- favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
- développer les déplacements doux
- accompagner une campagne en évolution
- concilier la trame verte et bleue et les pratiques

Retranscription des débats :

* Les élus s'interrogent sur les échéances, obligations et financements de la création de liaisons vertes entre les communes. M. le Maire explique que cette question de « frontières » et d'intervention de la communauté de communes est complexe et encore à l'étude.

III/ Présentation des grands enjeux en matière d'habitat,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire.
- avoir une plus grande maîtrise des opérations
- accompagner les habitants dans leurs projets
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Retranscription des débats :

* Les élus prennent note des 2 Stecal sur la commune.

* Bien que la densification et l'intervention en priorité sur les dents creuses soient nécessaires, il faudra veiller à ne pas défigurer un certain « cadre de vie naturel » sur la commune. M. Laurent et M. le Maire rappellent l'intérêt des zones N dans le zonage, les limites réglementaires fixées par le SCOT en matière de logement/ha et le rôle du règlement qui peut prévoir des zones « vertes » par opération.

* Les élus s'interrogent enfin sur le nombre de propriétaires qui verraient leur terrain aujourd'hui constructible devenir inconstructible avec le futur zonage et vice-versa, ainsi que les recours de ces personnes. Mme Moutel et M. le Maire expliquent que ces questions sont centrales et récurrentes à chaque modification/révision du PLU, mais qu'elles s'imposent. Des enquêtes publiques sont aussi là pour recueillir les avis de la population.

Pour extrait conforme,
"Affaire inscrite à l'ordre du jour"
Le Maire, Vincent MINIER



Département
ILLE ET VILAINE
Arrondissement
REDON
Canton
BAIN DE BRETAGNE

Commune de CREVIN - 35090
**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 JUI 2017**

Envoyé en préfecture le 16/06/2017
Reçu en préfecture le 16/06/2017
Affiché le **16 JUI 2017**
ID : 035-213500903-20170609-201705003-DE

Nombre de conseillers
En exercice : 18
Présents : 16
Votants : 18

Date de convocation
2 juin 2017

L'an deux mil dix-sept, le neuf du mois de juin, à vingt heures, le Conseil municipal de la commune de Crevin, étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Daniel GENDROT, Maire.

Etaient présents : Mmes, Mrs : GENDROT Daniel ; ROUSSOULIBRES Christine ; LEMOINE Gérard ; BRUNEAU Dominique ; PIAT Christian ; BOURGEAULT Jean-Claude ; CLEMENT Pierre ; DAYON Philippe ; PEUVREL Christine ; BOURET Rozenn ; THEPAULT Muriel ; PERRUDIN Magali ; DALMAR Sandrine ; CLOLUS Estelle ; DUPERRIN-GOIZET Anne-Laure ; GROSDOIGT-TOUROUDE Mélanie.

Etaient excusé(e)s avec Pouvoir : DESHOUX Yvette (Pouvoir à D. GENDROT); LEROY Jean-Michel (Pouvoir à E. CLOLUS).

Etaient absents excusé(e)s :

Etaient absents :

Secrétaire de séance : Madame Estelle CLOLUS

2017/05/003	Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
-------------	---

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal la démarche engagée par la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et reprise par Bretagne porte de Loire Communauté depuis le 1^{er} janvier 2017, en vue de l'adoption d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Monsieur le Maire invite Monsieur Jean-François RAULT, Chargé de mission Urbanisme au sein des services de Bretagne porte de Loire Communauté, à présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Monsieur RAULT rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement (PADD) constitue une étape essentielle dans l'élaboration du PLUi, puisqu'il va constituer le socle sur la base duquel devra être rédigé le PLUi.

L'élaboration du PADD est le résultat d'un travail engagé depuis janvier 2017 par l'EPCI, au sein d'ateliers thématiques et de réunions associant les élus locaux, les personnes publiques associées, les services de l'Etat, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Le PADD ayant fait l'objet d'un débat au sein du Conseil communautaire le 18 mai 2017, il doit désormais être présenté et faire l'objet d'un débat, au sein de chaque Conseil municipal des communes membres.

La procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH sont présentés, notamment en matière de calendrier. L'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

Monsieur RAULT rappelle les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Le projet de PADD se décline autour des grands enjeux suivants :

- Grands enjeux en matière économique, déclinés selon les objectifs suivants :
 - o Créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
 - o Renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
 - o Assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
 - o Adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
 - o Saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles
- Grands enjeux en matière de cadre de vie, déclinés selon les objectifs suivants :
 - o Encourager l'usage de la voiture partagée
 - o Contribuer à l'animation des bourgs
 - o Favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
 - o Développer les déplacements doux
 - o Accompagner une campagne en évolution
 - o Concilier la trame verte et bleue et les pratiques
- Grands enjeux en matière d'habitat, déclinés selon les objectifs suivants :
 - o Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
 - o Avoir une plus grande maîtrise des opérations
 - o Accompagner les habitants dans leurs projets
 - o Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Retranscription des débats :

Concernant l'orientation générale de protection des paysages et des espaces naturels :

Monsieur Gérard LEMOINE, adjoint délégué au cadre de vie évoque la difficulté de faire appliquer la protection des haies. Celles-ci peuvent être détruites sans autorisation et souvent on s'en aperçoit trop tard. Par ailleurs, le public semble souvent méconnaître les règles de protection existantes et les démarches à engager.

Monsieur le Maire ajoute que le problème réside également dans la difficulté à sanctionner les abus.

Monsieur RAULT répond que le PLU permet, par un classement adapté, de protéger certains secteurs. L'application demande effectivement beaucoup de pédagogie. Il peut être demandé au propriétaire de compenser les destructions par de nouvelles plantations.

Concernant l'objectif de favoriser le développement local en développant l'emploi sur le territoire :

Madame Estelle CLOLUS intervient en disant que cela semble bien utopique : combien faudrait-il créer d'emploi sur le territoire pour éviter les déplacements vers la métropole rennaise ?

Monsieur RAULT répond qu'au vu des chiffres de 2013 il faudrait créer une proportion d'emploi local correspondant à environ 36,5 % de l'offre actuelle. Il faut voir que la répartition n'est pas la même selon les communes du territoire : ce qui apparaît effectivement un objectif inatteignable à CREVIN, peut sembler au contraire très réaliste pour les communes du sud du territoire.

Monsieur le Maire évoque la question des déplacements vers RENNES qui deviennent de plus en plus problématiques à certaines heures. L'augmentation des temps de trajet dus aux bouchons sur la RN137 rend la commune moins attractive. L'idée est de développer une voie dédiée pour le bus afin de le rendre plus attractif et plus compétitif.

Concernant l'objectif de soutenir l'activité artisanale en milieu rural :

Monsieur Pierre CLEMENT précise qu'obliger les artisans à s'installer dans des zones d'activités reviendrait à leur imposer des charges beaucoup plus importantes.

Monsieur le Maire précise que l'artisanat en campagne est peu développé sur la commune de CREVIN. Les artisans qui s'installent ou se développent sur la commune sont et seront invités à aller dans les Parcs d'activités, prioritairement. Ce d'autant plus qu'une entreprise souhaitant développer son activité trouvera davantage d'intérêt à s'installer dans un secteur adapté.

Monsieur RAULT ajoute que les questions liées aux flux de circulation, à la voirie, ou même à la transmission des entreprises posent problèmes lorsqu'elles sont en campagne. A l'inverse imposer à tous les artisans de s'installer dans les zones d'activités n'est pas une solution adaptée en toute circonstance car tous ne peuvent y investir.

Concernant l'objectif de valorisation du patrimoine bâti :

Monsieur le Maire fait valoir que le maintien du petit patrimoine apparaît comme un enjeu, mais sa mise en valeur apparaît souvent difficile.

Monsieur Gérard LEMOINE ajoute que ce bâti n'est pas toujours (ou n'est plus) sur les lieux fréquentés par la population, ni au bord des chemins de randonnée, afin de lui redonner une certaine visibilité.

Concernant l'objectif de répartition démographique par type de pôle :

Madame Estelle CLOLUS évoque le fait que le prix du terrain à CREVIN est plus élevé que sur les autres communes. Une harmonisation des prix lui semble souhaitable afin de permettre une répartition démographique adaptée.

Monsieur Gérard LEMOINE répond que le niveau des prix résulte de la loi de l'offre et de la demande...

Monsieur le Maire précise que pour parvenir à une maîtrise du coût des terrains, il conviendrait de mener une politique active de gestion du foncier, par anticipation, de nombreuses années à l'avance, et de cumuler des opérations d'aménagements publics avec des opérations privées.

Concernant l'objectif de concilier la trame verte et bleue et les pratiques :

Monsieur Christian PIAT, Conseiller municipal délégué au Fleurissement évoque les orientations en matières d'espace verts. Où sont décidés les pourcentages d'espaces verts dans le PLU, à quel moment, comment et pourquoi ?

Monsieur RAULT répond que ce travail sera fait lors de l'élaboration du règlement du PLUi.

Concernant l'objectif de permettre un parcours résidentiel complet :

Monsieur Gérard LEMOINE évoque la nécessité de prendre en compte l'enjeu du vieillissement et la difficulté de trouver des places en maison de retraite. Pour ce faire il apparaît souhaitable selon lui d'accompagner la création de nouveaux établissements pour développer l'offre existante.

Concernant la problématique du stationnement des poids lourds :

Monsieur le Maire évoque enfin une question qui a déjà été évoquée en Conseil communautaire mais qui n'est pas mentionnée au PADD : la prise en compte de la problématique du stationnement des poids lourds.

Alors que le projet ancien de création d'une aire de stationnement le long de la RN 137, sur la commune de POLIGNE a été abandonné, il serait souhaitable qu'un emplacement adapté soit positionné dans le PLUi afin que puisse être réalisé un équipement de ce type.

Il n'y a en effet pas d'autres aires de repos entre NANTES et RENNES que l'aire du Hil, située à l'entrée de RENNES. Les poids lourds qui circulent sur la route des Estuaires sont donc souvent amenés à stationner dans des endroits inadaptés, souvent dangereux, à proximité de la quatre voies.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

- *La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.*

Délibéré les jour, mois et an susdits.
 Pour extrait conforme au registre,
 Le Maire,
 Daniel GENDROT



CET ACTE PEUT ETRE CONTESTE	
Les voies de recours	Les délais
<p>Devant le Maire : <i>Le recours gracieux</i></p> <p>Pour ce recours, l'absence de réponse dans les quatre mois équivaut à un rejet de la demande.</p>	<p>Si le recours gracieux est présenté dans le délai de deux mois à compter de la publication, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.</p>
<p>Devant le Tribunal Administratif : <i>Le recours contentieux</i></p>	<p>Le recours contentieux doit être présenté dans les deux mois à compter de la publication de l'acte. Il est précisé que, sous peine d'irrecevabilité, tout recours contre cette décision devra être accompagné, soit de la justification du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle, soit du règlement d'une somme de 35 € au titre de la contribution à l'aide juridique, conformément aux dispositions de l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts, et du décret n° 2011-1202 du 28 septembre 2011.</p>

République Française

Département d'Ille et Vilaine

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE ERCÉ EN LAMÉE**

Nombre de Conseillers
Municipaux :
En exercice 12
Présents 9
Votants 9

Séance du 25 septembre 2017

L'an deux mil dix-sept

le vingt-cinq septembre à vingt heures trente

**le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement
convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le
lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Patrick
DERVAL, Maire.**

Date de la convocation

19 septembre 2017

**Présents : MM Derval Patrick, Bertin Isabelle,
Martin Rémy, Hubert Armelle, Éon Christophe,
Berthiaux Gwénaél, Filatre Félicien, Le Mée
Philippe, Paitel Patricia, formant la majorité des membres en
exercice.**

**Absents excusés : Barbiere Laurent, Chesnot Cécile,
Hardat Bénédicte.**

Mme Isabelle BERTIN a été nommée secrétaire de séance.

Objet de la délibération

N°2017-10-03

**Validation du compte-rendu du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement
Durables du 19 juin 2017**

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme-environnement auprès de Bretagne Porte de Loire Communauté, leur a présenté lors du conseil municipal du 19 juin 2017 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fait partie du travail d'élaboration d'un PLUIH au sein de la communauté de communes. 8 élus étaient présents.

Voici le compte rendu de cette présentation :

M. RAULT rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est l'expression politique et la concrétisation d'une réflexion menée grâce aux ateliers thématiques, aux réunions publiques et aux débats au sein des Conseils municipaux des communes du territoire. Tout cela est réalisé en partenariat avec les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

I/ L'économie : renforcer la viabilité du territoire

Ces enjeux de territoire se déclinent selon les objectifs suivants :

- permettre à l'agriculture de prospérer : préserver les ressources foncières et limiter les constructions neuves hors centre-bourg, avec la création limitée de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées, c'est à dire hameaux constructibles en campagne). Exemple : les Croix Brault, la Fleuriais
- renforcer la capacité d'accueil des entreprises. Pour cela il faudra notamment recenser les besoins de création de STECAL activités en campagne.
- assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités
- adapter l'offre des commerces et services : maintenir l'offre des centres-bourg
- valoriser les ressources : tourisme vert, développement durable

II/ Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout

- Identifier le patrimoine bâti, qu'il soit inscrit ou classé au titre des monuments historiques (il n'y en a pas sur la commune) ou simplement recensé (petit patrimoine : fours, calvaires, puits, ...).
- Instaurer un permis de démolir, afin d'éviter tout dommage hâtif.
- Développer les trames bleues, trames vertes suite au Grenelle de l'environnement.
- Arrêté de protection de biotope dans l'église d'Ercé-en-Lamée (=protection des chauves-souris)

Les enjeux se déclinent comme suit :

- appuyer les dessertes, l'accès aux services des bourgs
- animer les bourgs
- favoriser l'accès aux équipements numériques
- développer les déplacements doux (favoriser la découverte du territoire)
- accompagner une campagne en évolution (valoriser le patrimoine / oser l'alliance entre l'ancien et le contemporain...)
- concilier l'aménagement du territoire avec la trame verte et bleue

III/ L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants

Il y a eu une croissance forte ces 10 dernières années (630 nouveaux habitants par an entre 1999 et 2013). De 3 à 4% de croissance annuelle, aujourd'hui nous sommes à 1% (« retour à la normale »).

En lien avec les objectifs du SCOT, Ercé-en-Lamée appartient aux pôles de proximité, ainsi la commune a un objectif de construction de 11 logements par an soit + 544 habitants (horizon 2035) avec en moyenne 2,5 personnes par ménage et un taux de croissance de 1,5%.

Les enjeux sont donc multiples :

- être capable d'accueillir de nouveaux habitants
- avoir la maîtrise des opérations et limiter la consommation d'espaces
- accompagner les habitants
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Retranscription des questions et échanges :

Mme PAITEL : Les limitations du nombre de STECAL activité en campagne, limiteront-elles le développement des artisans et obligeront-elles les artisans à s'installer en Parc d'activités ?

M. RAULT : Oui, seuls les artisans identifiés en campagne et pour lesquels un STECAL activité sera créé pourront se développer et construire des bâtiments d'activités. Pas de nouvelle création possible. Ainsi les artisans devront s'installer en zone d'activité, comme aux ajoncs d'or par exemple où près de 3 ha sont disponibles sur la commune.

Mme PAITEL : Quelle possibilité d'extension des commerces en centre-bourg ?

M. RAULT : Oui, dans le périmètre de centralité des bourgs, le commerce de proximité pourra se développer

Mme BERTIN : D'après elle, les objectifs du PLUI sont proches de ceux du PLU de la commune, relativement récent.

M. RAULT : Oui et non, le PLUI reste un PLU, mais le PLUI va plus loin en matière de limitation de l'extension urbaine et divisera par 2 les surfaces en 1AU/2AU. Il protège également mieux l'environnement, limite l'urbanisation en campagne... Ceci répondra aux nouvelles exigences en matière réglementaire et aussi par rapport au SCOT. Il traitera aussi plus la question de l'habitat (PLUIH).

M. BERTHIAUX : Pas de limites pour artisans en centre-bourg (zone U) ? Pourtant, les extensions et les cheminements de marchandises seraient moins gênants en campagne.

M. RAULT : Oui et non, dans certains zonages des bourgs il pourra être permis la destination artisanat, sous conditions à discuter. La question des flux et transports est importante, que ce soit dans le bourg ou en campagne. Les livraisons et les flux pour les activités ne sont pas toujours plus simples sur les routes de campagne. Il faut également tenir compte des éventuelles nuisances des activités sur l'agriculture et sur les riverains.

M. BERTHIAUX : Problème éventuel de limitation du nombre de STECAL artisanales, car il y a de nombreux artisans sur Ercé.

M. RAULT : Il faudra tout d'abord recenser les activités, leurs besoins... en fonction de cela des choix seront à faire. Toutes les activités non agricoles en campagne ne sont pas destinées à se développer et toutes ne nécessiteront pas forcément de nouvelles constructions.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- APPROUVE le compte-rendu du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu lors du conseil municipal du 19 juin 2017, tel que présenté ci-dessus.
- AUTORISE le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Adopté. Pour extrait conforme à l'original.

Le Maire.



Certifié exécutoire
par le Maire compte
tenu de la réception
en Préfecture
le : .../.../...
et de la publication
le : .../.../...

OBJET : PADD - Débat

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu la loi n°82-623 du 22 juillet 1982 modifiant et complétant la loi n° 82-213 précitée,

Dans le cadre du PLUIH, pour mémoire, le PADD a été débattu le 26 juin 2017 en Conseil Municipal dont voici la synthèse:

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de Grand-Fougeray – 26 juin 2017

16 élus présents

Introduction présentée par M Yvon MELLET.

M Yvon MELLET, Président de Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC), rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

La commune de Grand FOUGERAY est un pôle secondaire avec un dynamisme économique et un développement important.

Retranscription des débats :

I) Parcs d'activités :

- M. Mellet explique qu'il y aura trois parcs d'activités (PA) principalement sur BPLC : Crevin, Bain de Bretagne et Grand-Fougeray. Seulement le parc de Crevin est déjà saturé et l'entreprise Faurecia serait sur le départ. Comment allons-nous gérer ce départ.
- M. Lorandel demande qui sont les propriétaires des locaux ?
- M. Mellet informe que la société Faurecia est propriétaire des terrains. Concernant le parc d'activité de Bain de Bretagne il y a déjà 60% de réservations. ce qui nécessite une disponibilité foncière à Grand Fougeray il faut donc faire une révision du SCOT pour permettre l'extension du Parc d'Activité de Grand Fougeray. Même si il existe des outils juridiques en cas de projet imminent comme la déclaration de projet.
- M. Bégouin demande alors si cet outil vaut pour un projet global ou juste une entreprise
- M. Mellet explique qu'il s'agit bien d'un projet global
- Mme Dréan relève qu'il faudrait adapter le règlement de chaque PA par exemple à Grand Fougeray, il n'y a pas la possibilité de construire un d'hôtel mais à Bain de Bretagne oui
- M. Le Maire, Alain David énonce aussi l'attention qui sera porté à choisir des nouvelles entreprises qui auront un bon ratio emploi / densité
- Mme Dréan souligne qu'effectivement aujourd'hui la législation est assez stricte avec la consommation habitat alors qu'au final la consommation foncière économique est bien plus consommatrice et qu'elle est peu réglementée
- M. Jutel remarque aussi qu'il faut se baser sur les retombées économiques

II) Haies bocagères

- M. Mellet évoque qu'un recensement des haies bocagères sera effectuée au niveau intercommunalité
- M. Jutel se demande qu'elle sera le niveau de protection et qu'à 80% la Politique Agricole Commune (PAC) a déjà recensé l'ensemble des haies.

- M. Rault explique que ce recensement est plutôt fait dans un esprit objectif d'outil de protection
- Mme Jourdan s'interroge alors sur la méthode utilisée pour le recensement
- M. Rault explique la méthode de travail envisagé : dans un premier temps diagnostic par photos aériennes puis après sur place avec des élus

III) Ligne LGV

- M. Mellet se pose la question de la LGV si elle aura une influence sur notre territoire

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

Depuis cette date le PADD a évolué : Précisions sur le SCOT, suppression de la partie relative à l'aéroport Notre Dame des Landes....

Sur proposition de Monsieur le Maire le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide:

DE VOTER cette délibération afin de formaliser la tenue du débat sur le PADD

DE DIRE que la présente délibération sera inscrite au registre des délibérations municipales.

POUR EXTRAIT CONFORME
GRAND FOUGERAY, le 5 FEVRIER 2019

LE MAIRE
Bernard CHAUVIN



CONSEIL MUNICIPAL DU 4 FEVERIER 2019

SEANCE DU : 04 février 2019
CONVOCATION DU : 28 janvier 2019
DATE DE TRANSMISSION AUX CONSEILLERS : 28 janvier 2019
DATE D'AFFICHAGE : 28 janvier 2019
SOUS LA PRESIDENCE DE : M. Bernard CHAUVIN, Maire

Nombre de conseillers : 19

- * en exercice : 19
- * présents : 14
- * absents : 5 (dont 3 procurations)

L'an deux mil dix-neuf, le quatre février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-FOUGERAY, s'est réuni en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du 28 janvier 2019, sous la présidence de M. Bernard CHAUVIN, Maire.

La séance a été ouverte sous la présidence de Mme Nadine DREAN,

MEMBRES PRESENTS :

Mme DREAN Nadine - M. LE BRAS Jean - M. LORANDEL Bertrand - Mme JOURDAN Valérie - M. PLOTEAU Christophe - M. BEGOUIN Paul - Mme BIORET Marie-Anne -- Mme HUNAULT Céline - M. JUTEL Joël - Mme MOREAU Marie-Madeleine - OLIVIER Marie-Noëlle - M. BONNAFONT Bernard - Mme CAVE Anne - - M. LOUAPRE Jean-Marie
FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE

MEMBRES EXCUSÉS ET REPRESENTES :

M. CHAUVIN Bernard représenté par Mme DREAN Nadine
Mme GUIBERT Carole représentée par Mme OLIVIER Marie-Noëlle
M. MOISDON Franck représentée par M. LE BRAS Jean

MEMBRES EXCUSÉS :

M. DULIN Jean-Michel
Mme ROY Denise

MEMBRES ABSENTS :

Néant

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme BIORET Marie-Anne a été élue secrétaire de séance, à l'unanimité.

Approbation du compte-rendu de séance en date du 17/12/2018, à l'unanimité

18 JUIL. 2017

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2017-050**



**PREFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE**

Nombre de Conseillers :

en exercice 15

présents 11 + 4 pouvoirs

L'an deux mil dix-sept, le vingt-neuf juin, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LA DOMINELAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur BERTON Jean-Éric, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 23 juin 2017

OBJET : PADD – Projet d'aménagement et de développement durable

PRESENTS : M. BERTON – Mme LUCAS – M. HAUTOIS - Mme MORICEAU – M. TRIHAN – M. HAMON – M. LEGER – M. GOULET – Mme LEMOINE – Mme SEGAUD - Mme RUELLEUX

**ABSENTS : Mr TACHÉ a donné procuration à Mme LUCAS
Mme FREZOULS a donné procuration à M. BERTON
Mme TRIHAN a donné procuration à M. Jean TRIHAN
Mr ROUL a donné procuration à Mme SEGAUD**

Madame Catherine LUCAS a été élue secrétaire

Dans le cadre de la mise en place du Projet d'Aménagement et de Développement durable, Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'un débat sur le PADD doit avoir lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté et Mme MOUTEL, Vice Présidente en charge du PLUIH présentent au Conseil municipal les grandes lignes du projet et précisent qu'un règlement commun avec des options pour les communes doit être établi fin 2018 et que l'approbation du PLUIH interviendra au plus tard fin 2019.

Après avoir énuméré les trois axes principaux du projet (l'économie, le cadre de vie et l'habitat), Madame MOUTEL évoque quelques statistiques d'occupation sur l'ensemble du territoire et notamment l'existence de 1 000 hameaux sur les 20 communes. Elle rappelle qu'il existe une loi nationale, la loi DUFLOT qui préconise la densification des bourgs et que les communes se doivent de l'appliquer. Elle rajoute entre autre que 2 500 ha de terres agricoles disparaissent, dans le département, chaque année

Monsieur BERTON précise que le développement dispersé (construction en hameau) a contribué à l'accroissement de la population sur la commune de la Dominelais.

Jean-François RAULT précise qu'il restera possible de construire dans les dents creuses de 2 hameaux, celui de la Groussinai et celui de la Dévalerai. Lorsque celles-ci seront remplies, il ne sera plus possible de construire dans les villages. Il faudra attendre alors une révision du PLUIH pour évoquer l'idée de constructions neuves en campagne.

Jean-François RAULT précise que sur le bourg de la Dominelais, il existe un potentiel de densification.

Concernant la **vie économique** du territoire, Annie MOUTEL précise qu'une zone artisanale doit remplir plusieurs conditions. Elle doit faire 2ha au plus, être raccordée à l'assainissement et proche de la voie rapide ou d'une départementale importante.

Jean-François RAULT rajoute que plusieurs zones artisanales existantes ne sont pas remplies et pour répondre à Monsieur BERTON quant à son souhait éventuel de construction d'une zone artisanale sur la commune de la Dominelais, il répond de façon négative puisque cela n'a pas été discuté dans le cadre du SCOT et que les élus communautaires n'en ont pas exprimé l'ambition.

Florence SEGAUD interroge les intervenants sur le fait que certaines entreprises disposent de beaucoup de terrain et que cela va à l'encontre de l'objectif de préservation des terres agricoles et de celui de la densification.

Monsieur BERTON lui répond en affirmant que certaines entreprises pour des raisons de sécurité ne peuvent pas s'implanter à proximité immédiate d'une autre, que d'autres bénéficient de plus d'espace en prévision d'un agrandissement

Annie MOUTEL rajoute que pour réduire l'espace, il existe des parkings communs dans les zones activités.

Annie MOUTEL affirme qu'un recensement des exploitations agricoles a été réalisé sur le territoire et que celui des artisans reste à faire. Elle rajoute qu'il n'y aura pas de nouvelle structure d'artisan en campagne mais que celles existantes pourront être renforcées. Des dérogations aux entreprises de travaux agricoles pourront être accordées en campagne mais un artisan qui souhaite s'installer devra aller en zone d'activité.

Annie MOUTEL souhaite conserver les commerces dans les bourgs et affirme que ceux de moins de 300 m² resteront dans les bourgs et n'iront pas en zone d'activité. Elle prend aussi l'exemple d'un commerçant qui part en retraite sans trouver de repreneur et précise que dans un délai de 5 ans, il sera impossible pour le propriétaire de transformer son local commercial en habitation.

En **matière d'habitat**, Monsieur BERTON interroge les intervenants quant à la possibilité de construire un hôtel dans le bourg de la Dominelais. Il souhaite que les villes phares comme Bain de Bretagne, Le Grand-Fougeray ou Crevin ne fassent pas l'unanimité en la matière.

La Zone de Château-Gaillard n'est pas favorable pour recevoir des commerces de restauration ou d'hôtelleries.

En matière d'habitat, Annie MOUTEL informe le conseil municipal qu'un recensement des bâtiments non habités en pierre doit être réalisé.

Pour tout ce qui concerne par exemple, les granges ou les écuries laissées à l'abandon, il est fortement conseiller d'inciter les propriétaires à changer la destination de leur bâtiment en habitation à défaut de pouvoir le faire par la suite.

Il sera accordé aux communes une moyenne de construction de 15 logements par an.

Jean-François RAULT précise à Mickaël HAUTOIS que les CUMA auront la possibilité de construire en zone agricole.

Les anciens bâtiments agricoles non utilisés devront en cas de changement de destination faire l'objet d'une déclaration en Mairie et passeront devant une commission départementale (CDPENAF) au risque que celui-ci soit refusé. La motivation devra être soutenue pour que la demande aboutisse positivement.

Intervention de Catherine LUCAS qui préconise qu'à l'instar des anciens commerces, qu'un laps de temps de 5 ans soit accordé à un bâtiment agricole non occupé (hangar par exemple) en vue d'une utilisation future différente.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération

CERTIFIE EXECUTOIRE

Le Maire,

Reçu en Préfecture de

Rennes le :

Publié ou Notifié

Jean-Éric BERTON



**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers :

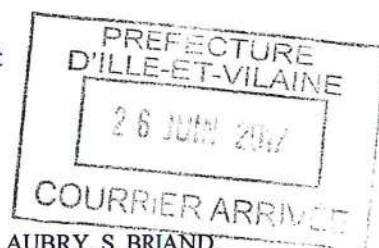
L'an deux mil dix-sept, le 8 juin à vingt heures.
le Conseil Municipal de la commune de La Noë-Blanche dûment
convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la
présidence de **Mme GARDAN** Christine, Maire.

En Exercice : 13

Présents : 11

Votants : 11

Date de convocation : 02/06/2017.



PRÉSENTS: C. GARDAN, R. FRASLIN, A. BRIEUC, F. MARTIN, S. AUBRY, S. BRIAND,
F. DESCHAMPS, C. DUHAUTOY, A. GENOUEL, J. LASNIER, O. MIGOT formant la majorité des
membres en exercice.

ABSENTS EXCUSÉS: P. GAREL

ABSENT: G. VALLÉE

PROCURATION:

Madame Françoise DESCHAMPS a été élue secrétaire de séance.

1 ■ Urbanisme.

- PLUI – Débat sur le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD), présentation par la Communauté de Communes.

Introduction présentée par Mme MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'objectif de densification :

M. Genouel demande si à termes les élus locaux ne seront pas obligés de faire des immeubles de 3, 4 étages et plus dans les petites communes.

JF Rault explique que la densification peut se faire de différentes manières (division de terrains, maisons de bourgs, maisons mitoyennes...) et que les immeubles seront principalement adaptés pour les pôles principaux afin d'atteindre les objectifs de densité et diversifier l'offre en logements.

Mme Moutel rappelle que les potentiels identifiés sur la carte n'imposent pas aux particuliers de construire, et à l'inverse les terrains qui ne sont pas identifiés dans le bourg pourront faire l'objet de divisions et d'une densification.

2/ Concernant le maintien ou le développement de l'offre commerciale dans les bourgs :

Mme Gardan demande si dans sa commune il pourra être créé des cellules commerciales.

JF Rault lui répond que oui, comme dans l'ensemble des bourgs, en adéquation avec les orientations du SCOT, et les périmètres de centralité qui seront définis. Il indique également que l'implantation de cellules commerciales dépend aussi du foncier, du bâti disponible et du dynamisme local.

3/ Concernant la préservation des haies dans le PLUI

M. Migot demande si cela impliquera que les personnes devront demander une autorisation pour abattre les arbres.

M. Lasnier s'interroge sur l'opportunité et l'efficacité de ce type de mesure. Il rappelle que cela existe déjà en partie dans le PLU mais que généralement ce n'est pas respecté.

M. Frasin ajoute que pour les élus ce n'est pas évident de faire respecter cette règle car bien souvent ils constatent que le mal est déjà fait et que les arbres sont à terre.

Mme Moutel rappelle que l'idée est de ne pas « classer les haies » (en EBC espaces boisés classés ; interdisant notamment le défrichement) pour ne pas figer l'évolution du bocage.

JF Rault complète en disant qu'il s'agira d'avoir une protection souple pour l'ensemble du bocage qui permettra aux élus d'avoir un droit de regard sur les projets. Les personnes souhaitant arracher une haie et/ou détruire un talus seront invitées à déposer une déclaration préalable avant travaux en mairie. Ensuite cela permettra d'accompagner ces éventuels arrachages par des plantations compensatoires, via la politique bocagère de la Communauté de communes.

4/ Concernant la production de logement sociaux

M. Briand demande pourquoi sur les pôles de proximité il n'y a pas d'objectifs fixés de production de logements locatifs sociaux. Il considère que la répartition des logements sociaux sur l'ensemble des communes serait une bonne chose.

JF Rault indique que les chiffres du PADD sont une base de travail qui reprend les orientations du SCOT et que rien n'empêchera les élus locaux de fixer des objectifs plus ambitieux dans les OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui seront mises en place sur chaque secteur d'extension (futurs zones 1AU).

Mme Moutel réaffirme l'importance de développer l'offre en logements (sociaux) « conventionnés » permettant d'offrir des logements à loyer modéré pour que les jeunes restent et s'installent sur les communes, à proximité de leur famille ou que les retraités aux pensions modestes puissent se rapprocher des commerces et services et disposer de logements adaptés.

5/ Concernant la rénovation des ruines ou bâtiments dégradés.

M. Briand demande jusqu'à quel niveau de dégradation les bâtiments existants pourront être rénovés. Il évoque des critères courants : présence d'une cheminée, d'une partie au moins de la toiture et/ou d'un nombre suffisant de murs...

JF Rault indique que ce point sera vérifié et pris en compte par la suite.

6/ Concernant l'accueil d'habitants sur l'ensemble du territoire.

M. Lasnier souligne l'ambiguïté du terme « l'ensemble » du territoire. Il rappelle que le projet ne permet pas d'accueillir de nouvelles constructions dans les hameaux, même dans les dents creuses (pourtant inexploitable car trop petites et enclavées). Or cela éviterait de consommer des terres agricoles et diversifierait l'offre en logements.

JF Rault précise qu'il faut entendre le terme de la manière suivante : répartir l'accueil de population sur l'ensemble des communes du territoire. Il rappelle que l'urbanisation dans les hameaux est désormais très contrainte par la loi, mais que des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) pourraient être déterminés sur 1 ou 2 hameaux, en fonction des critères (absence d'exploitation agricole en activité, capacité d'accueil suffisante, ...). Il souligne que cet élément a été abordé plusieurs fois avec les élus mais que pour le moment sur la commune le choix était de privilégier le développement du centre bourg. Rien n'est figé à ce stade et les élus peuvent en reparler entre eux et proposer après l'été, la création ou non de STECAL. Cette proposition sera étudiée puis devra passer en CDPENAF pour validation.

7/ Concernant les changements de destinations

Les élus soulignent que peu de cas de ce type existent sur leur commune mais qu'ils préciseront le recensement pour ne pas oublier de bâtiments. **M. Lasnier** souligne la difficulté de déterminer si les bâtiments repérés ne sont pas déjà considérés actuellement comme habitation (même s'ils ne sont plus utilisés comme tels).

8/ Concernant les artisans en campagne

Mme Moutel rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

JF Rault, rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire. Selon eux il existerait peu d'activités artisanales présentes en campagne sur leur commune mises à part quelques entreprises de travaux publics et travaux agricoles.

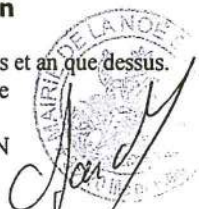
– Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

– **La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération**

CERTIFIÉ EXECUTOIRE
RECU EN PREFECTURE le :
Publié ou notifié le
Christine GARDAN

Fait et délibéré en Mairie le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,
Christine GARDAN



Département
ILLE ET VILAINE

Arrondissement
REDON

Commune
LA BOSSE DE BRETAGNE

DATE DE CONVOCAION
14.06.2017

DATE D’AFFICHAGE
de la délibération
29.06.2017

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	<input type="text" value="13"/>
Présents	<input type="text" value="13"/>
Votants	<input type="text" value="13"/>

Débat sur les orientations générales du Projet d’Aménagement et de Développement Durables.

2017 – 036

Affaire inscrite à l’ordre du jour.

L’an deux mil dix sept
Le 20 juin à 20H30
Le Conseil Municipal légalement convoqué s’est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Mme GESTIN Nathalie, Maire.

Étaient présents :
GESTIN N – POSSON S – BAZIN B – PERRÉ P –
LUNEL J-C – COUSSOT V – LEMOINE A –
DUDOUS P – COUPEL F – BALDINI S – PIOLINE M –
PICHARD S – DEROCHE B –

Absent :
Absent excusé :

Mme PIOLINE Muriel a été élue secrétaire.

Débat sur les orientations générales du Projet d’Aménagement et de Développement Durables. 2017 – 036

Madame Le Maire rappelle qu’un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal avant l’arrêt du projet de PADD afin d’y débattre sur les orientations futures du dit PADD.

Madame Le Maire procède donc à l’information du Conseil Municipal et ouvre le débat sur la proposition de PADD.

Mme Le Maire introduit le débat en précisant que les orientations du PADD s’articulent autour de quatre priorités. Les grands axes du PADD sont les suivants :

- Le contexte

Bretagne porte de Loire Communauté est née au 1^{er} janvier 2017 de la fusion entre les ex Communautés de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray. Dès 2016, les 20 communes ont engagé un travail partenarial afin d’anticiper la compétence PLUi.

La décision d’élaborer un PLUiH du 17 décembre 2015 (réitérée à l’échelle de la nouvelle intercommunalité par délibération complémentaire du 2 mars 2017) avait notamment pour objectifs de :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur;
 - Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme;
 - Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal
 - Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la loi (Grenelle II, ALUR...);
 - Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine,....;
 - Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux;
 - Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

Des objectifs plus ciblés en matière de développement économique (zones d'activités, centres-bourgs, etc.), d'habitat (logements à vocation sociale, densification et renouvellement urbain, logements anciens, etc.), de déplacements (mobilités alternatives à la voiture individuelle, etc.) et d'environnement (trame verte et bleue, gestion de la ressource en eau, etc.) ont également été formulés.

La première étape de la démarche a consisté en la réalisation du diagnostic du territoire et la mise en évidence des enjeux pour son aménagement futur. C'est sur ces bases que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été formulées.

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD:

- «Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
 - Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Le PADD expose « l'économie générale » du PLUiH et fixe ainsi les grandes actions que la Communauté de communes doit accomplir dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce projet concerne l'évolution du territoire intercommunal dans son ensemble. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et aux besoins de la Communauté de communes.

- Trois orientations pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire

Le PADD intercommunal a fait l'objet de trois tables rondes avec les acteurs locaux et d'un échange avec les personnes publiques associées. Le projet de PADD est composé de trois grandes orientations thématiques (sur l'économie, le cadre de vie, l'habitat), elles-mêmes déclinées en plusieurs axes.

- **Renforcer la viabilité du territoire**
 - *L'agriculture : créer les conditions favorables au maintien de l'activité*
 - *Les parcs d'activités : renforcer les capacités d'accueil*
 - *L'accueil des entreprises : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités*
 - *Les commerces et les services : adapter l'offre à l'armature territoriale*
 - *Les ressources : saisir les opportunités locales*
- **Faire de l'identité rurale un atout**
 - *Les déplacements vers l'extérieur: encourager l'usage de la voiture partagée*
 - *Les bourgs: contribuer à l'animation des bourgs*
 - *Les équipements : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants*

- *Les déplacements sur le territoire* : développer les déplacements doux
- *Les paysages construits* : accompagner une campagne en évolution
- *La trame verte et bleue* : concilier la trame verte et bleue et les pratiques

- **Mieux répondre aux attentes des habitants**
 - *Le développement urbain* : Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
 - *La construction neuve*: Avoir une plus grande maîtrise des opérations
 - *L'animation de la politique de l'habitat* : Accompagner les habitants dans leurs projets
 - *Les besoins spécifiques* : Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Le projet complet de PADD a été transmis aux conseillers municipaux pour que chacun puisse en prendre connaissance dans le détail, préalablement au débat.

Le même projet a fait l'objet d'un premier débat en conseil communautaire le 18 mai 2017. Les échanges ont notamment porté sur les remarques émises par les personnes publiques associées et sur des éléments de précision à apporter au document.

Le conseil municipal de chaque commune doit désormais débattre des orientations générales du PADD. Des questions peuvent être préparées en avance par les élus pour animer le débat.

A l'issue du débat, le projet de PADD pourra être amendé si besoin pour prendre en compte les échanges ayant eu lieu. L'objectif est d'enrichir ce document et de vérifier qu'il correspond au mieux aux enjeux d'urbanisme liés au territoire et à l'intérêt général.

La suite de la procédure

L'élaboration du PLUiH se poursuivra de manière à élaborer les autres pièces du dossier du PLUi : le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, le programme d'orientations et d'actions, etc., en cohérence avec le PADD débattu.

Au terme de la phase d'études, le conseil communautaire devra tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLUiH. Il sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Une procédure d'enquête publique sera ensuite organisée.

Le projet de PLUiH, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées, de celles formulées par le public durant l'enquête publique, ou encore des conclusions du commissaire enquêteur, sera enfin approuvé par le conseil communautaire

Les observations durant le débat ont été les suivantes :

L'ensemble des élus :

Soulignent l'aberration de refuser à un artisan ayant actuellement son activité dans un hameau d'agrandir dans le futur ses bâtiments professionnels. De même qu'il est injuste pour nos petites communes de refuser l'installation d'un artisan dans un hameau. L'obligation de créer le siège social de l'entreprise dans une zone artisanale est une contrainte qui risque de faire fuir les artisans de nos campagnes. Les élus soulignent qu'il est inéquitable de protéger certaines activités plus que d'autres. Par exemple, l'activité agricole est protégée (extension de bâtiments professionnels possible, alors qu'un plombier qui souhaiterait agrandir son entrepôt ou créer un nouveau bâtiment se le verrait refuser).

L'ensemble des élus

Indiquent leur surprise quant à l'obligation pour les commerces en dessous de 300m² de devoir rester en centre ville. Ils pensent que l'offre et la demande ne sera pas forcément en adéquation. Mr RAULT précise que cette réglementation s'adaptera au territoire (selon locaux disponibles).

Concernant le maintien d'un commerce en milieu rural, les élus précisent que le discours est beau mais que dans les faits, les petites communes ne sont absolument pas aidées pour conserver le dernier commerce de la commune.

L'interdiction de changement de destination de 3 à 5 ans (à savoir si pas d'acquéreur pour un commerce, impossibilité d'être vendu en maison d'habitation), interpellent les élus car cette décision est difficile à prendre dans une petite commune et injuste pour le propriétaire. Mr RAULT précise que le choix de la durée d'interdiction de changement de destination n'est pas encore validé et que l'intérêt de la collectivité passe avant l'intérêt personnel. Il fait remarquer que si l'emplacement est intéressant, il est préférable de

mettre cette règle en application afin de conserver le commerce. Toutefois, il sera peut-être possible de laisser au choix des communes d'appliquer ou non cette règle.

Un élu s'interroge sur le nombre de logement à l'hectare et trouve excessif pour une petite commune d'avoir 15 à 17 logements à l'hectare.

Mr RAULT précise que la règle est imposée par le SCOT et que c'est une moyenne. Certaines parcelles pourront accueillir moins de logement et d'autres plus. L'idée est de développer l'habitation dans les bourgs et non en extension de ceux-ci afin d'éviter le grignotage des terres agricoles.

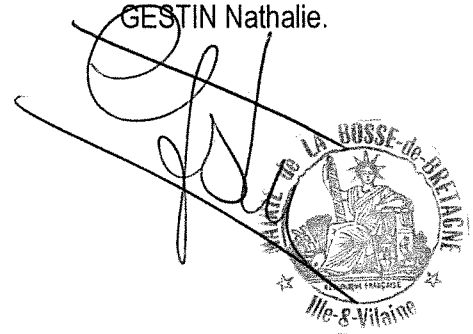
Madame Le Maire précise que limiter l'extension permet de minimiser les frais de raccordement aux réseaux qui sont à la charge de la commune (assainissement, eau, électricité). Mais Madame Le Maire souligne que sur une commune comme la nôtre l'extension proche du bourg est nécessaire pour son développement.

Les élus approuvent le travail qui est fait pour inciter les bailleurs à construire des logements subventionnés dans les petites communes lorsque des contrats de constructions leurs sont accordés avec les grandes communes.

Les élus sont satisfaits des logements subventionnés qui sont gérés par NEOTOA. Ce dispositif permet d'accueillir des familles avec des enfants pouvant être scolarisés dans notre école. Cela participe au développement de la commune.

Mr RAULT précise que le conseil municipal garde le pouvoir sur sa commune.

Pour copie conforme,
Le Maire,
GESTIN Nathalie.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'N. Gestin'. Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'LA BUSSE-de-BRETAGNE' at the top, 'LE 10 JUIN 2017' on the left, and 'Me. G. VITAIN' at the bottom. The center of the stamp features a coat of arms with a figure holding a staff and a banner.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 11 avril 2018

Nombre de conseillers en exercice : 14
Présents : 10
Votants : 12

L'an deux mille dix-huit, le 11 avril, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de La Couyère, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Madame Jacqueline SOLLIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 03/04/2018

Présents : Mmes SOLLIER Jacqueline, CORNU Anne, CARON Jacqueline
MM.THÉAUDIERE Eric, BARRÉ Roger, HEUDIARD Bruno, HIREL Gérard, DUVAL Guillaume, DUTEIL Eric, Mme GUÉRIF Martine

Absents excusés : MM. VERGER Stéphane, BRILLET Louis, GICQUEL Stéphane

Absente : Mme BIGOT Paméla

M. BRILLET et M. VERGER donnent pouvoir à Mme SOLLIER
Secrétaire : Mme CARON Jacqueline

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :

Mme le Maire rappelle au Conseil Municipal l'intervention de Mme Annie MOUTEL concernant le PADD.

Introduction présentée par Mme MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Re transcription des débats :

1/ Concernant l'objectif de densification :

La densification répond à objectif de limiter la consommation de terrains agricoles et de valoriser du terrain non occupé dans le centre bourg.

2/ Concernant le cadre de vie :

Les élus souhaitent un recensement du petit patrimoine : fours, puits...

Mme Moutel indique que cet inventaire avait été fait par le Pays des Vallons de Vilaine dans les années 2005. Si les élus le souhaitent ils peuvent repartir de cet inventaire, le vérifier et le compléter si besoin.

3/ Concernant la production de logement :

Mme Sollier demande pourquoi sur les pôles de proximité il n'y a pas d'objectifs fixés de production de logements locatifs sociaux. Il considère que la répartition des logements sociaux sur l'ensemble des communes serait une bonne chose.

Mme Moutel réaffirme l'importance de développer l'offre en logements (sociaux) « conventionnés » permettant d'offrir des logements à loyer modéré pour que les jeunes restent et s'installent sur les communes, à proximité de leur famille ou que les retraités aux pensions modestes puissent se rapprocher des commerces et services et disposer de logements adaptés.

Les objectifs seront fixés à l'initiative de chaque commune au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Si les élus de la Couyère le souhaite ils pourront afficher cet objectif.

Mme Sollier rajoute la nécessité de mettre en place un programme favorisant la construction et rénovation pour les primo accédant en mettant en place une prime. Cela permettrait par ailleurs de valoriser et de rénover le bâti ancien.

4/ Concernant l'habitat :

Les élus souhaitent accompagner les habitants dans leurs projets, favoriser les logements conventionnés pour les jeunes qui s'installent ainsi que le maintien des personnes âgées.

5/ Concernant les artisans en campagne :

Mme Moutel rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

Mme Moutel rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération



Le Maire,
Jacqueline SOLLIER

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 23 juin 2017

Nombre de conseillers en exercice : 15
Présents : 9
Votants : 9
Pour : 9

L'an deux mille dix-sept, le 23 juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Lalleu, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Mme DIGUE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 14/06/2017

Présents : MM.LASSALLE JAGAULT ETENDARD CLEMENT
Mmes. DIGUE MALEUVRE PRIME COTTIER NEVEU.

Absents excusés : Madame CROIXMARIE Caroline et Monsieur CHOLLET David.

Absents : Messieurs BARREL, LURTON et BOURDEAU puis Madame HAMON,

Secrétaire : Madame DIGUE Marie-Christine.

DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Introduction présentée par M. RAULT.

Monsieur Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD doit avoir lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Ce soir, Monsieur Jean-François RAULT, présente au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'objectif de densification :

Certains élus s'interrogent sur le nombre d'hameaux existant sur le territoire.

JF RAULT explique qu'il y a à ce jour 1000 hameaux sur le territoire dont 30 ne sont que constructibles, ce qui est exceptionnel

De plus, il est demandé quelle est la procédure pour faire un changement de destination de son bien ;

JF RAULT répond que pour réaliser cette procédure, il faut faire une déclaration préalable de changement de destination.

Il est précisé lors de ce débat qu'un répertoire des zones de la commune devra être réalisé au cours de cet été et avant fin septembre.

2/ Concernant les artisans en campagne

Certains élus se demandent ce que les entreprises déjà implantés deviendront ?

JF RAULT répond qu'il faudra voir si dans le futur les entreprises pourront s'agrandir là où elles sont actuellement. Il faudra prévoir un inventaire des artisans et des entreprises.

JF RAULT rappelle aussi les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

JF RAULT, rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire. Selon eux il existerait peu d'activités artisanales présentes en campagne sur leur commune mises à part quelques entreprises de travaux publiques et travaux agricoles.

4 / Concernant le tourisme

Les élus s'accorde qu'il faut soutenir le développement du tourisme vert et les gîtes.

5/ Concernant le petit patrimoine bâti

Certains élus posent des questions sur le devenir de leur patrimoine et de son cadre de vie.

JF RAULT précise qu'il faut cibler les bâtiments susceptibles d'avoir un passé historique et de les intégrer dans le PLUIH comme patrimoine et donc d'interdire la démolition pour la revente de pierre.

Un document existe déjà en Mairie dont l'inventaire du petit patrimoine bâti. Le recours à l'architecte conseil du Conseil Départemental peut être utile pour voir les règles qui se rattachent à de tels bâtiments et faire un diagnostic.

6/ Concernant la production de logement sociaux

JF RAULT précise à ce sujet qu'il faudra se réfléchir sur ces logements adaptés.

Mme COTTIER précise qu'il y a quand même un problème de transports adaptés sur la commune.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

« La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération »

Le Maire,
DIGUE Marie-Christine

COMMUNE de LE SEL DE BRETAGNE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 3 juillet 2017

Nombre de conseillers L'an deux mil dix-sept, le trois juillet à 20 heures 30, le Conseil Municipal
En exercice : 15 de la commune de Le Sel-de-Bretagne, dûment convoqué, s'est réuni à
Présents : 10 la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur MÉNARD
Votants : 10 Gilbert, Maire.
2017 - 5 - Date de convocation du Conseil Municipal : 23 juin 2017

Présents : MM. MÉNARD Gilbert MORIN Stéphane Mme COQUARD Laure MM. BOURDAIS
Pascal BOURGUIGNON René MACÉ Christophe MANCEAU Aurélien Mme LAMBERT
Catherine M. AULNETTE Sylvain et Mme ROLLAND Christèle
formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : M. DEMAY Alain Mme LERAY Ginette et PROVOST Sonia

Absents : M. BRUÈRE Bruno et Mme GUINARD Marie

Pouvoirs :

Secrétaire : Un scrutin a eu lieu, M. MORIN Stéphane a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

Délibération 2017-5-057

P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Monsieur Jean-François RAULT, chargé de mission auprès de la communauté de communes Bretagne porte de Loire communauté en charge de la réalisation du P.L.U.I., présente le P.A.D.D..

Les points suivants ont été soulevés par les membres du Conseil Municipal

- pertinence de la création de nouvelles zones artisanales de proximité quand certaines restent vides
- possibilité de développer des activités artisanales dans les villages non siège d'exploitation agricole
- possibilité de contraindre les porteurs de projets de bâtiments industriels ou commerciaux à doter ceux-ci d'équipements de production d'énergie renouvelable
- possibilité de préserver (avec efficacité) la trame verte bocagère en particulier le long des chemins de randonnées
- point de vigilance sur le règlement d'urbanisme afin d'être le plus ouvert possible permettant les nouvelles formes architecturales (toit monopente, toit arrondi, ...)

Après délibération, le Conseil Municipal

- émet un avis favorable au projet P.A.D.D. tel que présenté.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le :

Publié ou notifié le :

Le Maire,



Département
ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement
REDON

Commune
PANCÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Seance du 09/06/2017

Reference
2017_06_12

L'an 2017, le 9 Juin à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s' est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. PRINCEN Jean Marie, Maire

Objet de la délibération
Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI de Bretagne Porte de Loire Communauté

Présents : M. PRINCEN Jean Marie, Maire, Mmes : BOURHIS Isabelle, CHARTOIS Annick, DELAUNAY Annie, POINTET OMNES Pauline, ROLLAND Bérénice, SICOT Hélène, MM : BALAIS Cyril, GUINARD Pierre, PILARD Jean-François, TEILLARD Louis, TULANE Jean

Nombre de conseillers		
En exercice	Présents	Votants
15	12	/

Excusé(s) ayant donné procuration : Mmes : BELIN Béatrice à Mme CHARTOIS Annick, LE NAGARD Marie-Dominique à Mme BOURHIS Isabelle
Excusé(s) : Mme DRENIAUD Marie-Thérèse

Date de la convocation
02/06/2017

Formant la majorité des membres en exercice

Date d'affichage
17/06/2017

Secrétaire de séance : Mme DELAUNAY Annie

Vote
Aucun Pour : 0 Contre : 0 Abstention : 0

Objet de la délibération : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI de Bretagne Porte de Loire Communauté

Affaire inscrite à l'ordre du jour

M. Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Transmis en Préfecture
Le : 07/07/2017

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des conseils municipaux de chacune des 20 communes membres de la communauté de communes.

Publication ou notification
Le:07/07/2017

Ce soir, Jean-François RAULT, présente au conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

Les artisans en campagne ne pourront plus s'étendre. Seules le pourront les activités agricoles. Seule exception : repérer des « Stecal Activités » : les recenser, voir leurs besoins, et mesurer si un éventuel développement n'est pas contraire à l'environnement.

Intervention de M. TULANE : les stabulations peuvent-elles changer de destination ?

Réponse de M. RAULT : Aujourd'hui, les lois n'encouragent pas ce changement de destination vers des activités artisanales par exemple. On incitera très fortement l'artisan à s'installer en ZA. Des m² d'annexes seront possible en activités agricoles mais pas artisanales. Donc si besoin d'un local en plus, de stockage, pas de possibilité de construire en plus pour une entreprise artisanale (sauf stecal activité). M. RAULT apporte des précisions sur le développement et le maillage des ZA sur le territoire.

Intervention de M. BALAIS : question sur l'arrivée d'une grande entreprise comme une base logistique par exemple ?

Réponse de M. RAULT : il faut prévoir de la réserve foncière dans le PLUI. M. RAULT précise aussi ce que seront les complémentarités de zones : activités commerciales uniquement à Bain-de-Bretagne par exemple. Une fermeture d'entreprise doit rester, s'il y a reprise, une destination économique, commerciale. Les surfaces commerciales < 300 m² s'installeront dans les « bourgs » pour maintenir le dynamisme des centres urbains, notamment à Bain-de-Bretagne.

Intervention de Mme BOURHIS : Quel avenir sur l'usage de la gare routière à Bain-de-Bretagne ?

Réponse de M. RAULT : Une réflexion sera certainement menée. Des échanges ont lieu sur le sujet des déplacements des consommateurs et des stationnements.

II/ Présentation des grands enjeux en matière de cadre de vie

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- encourager l'usage de la voiture partagée
- contribuer à l'animation des bourgs
- favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants

- développer les déplacements doux
- accompagner une campagne en évolution
- concilier la trame verte et bleue et les pratiques

Éléments de contexte : prendre en compte les sites classés, remarquables etc. Le cadre paysager et naturel est majoritaire sur le territoire. Les zones humides sont en cours de mise à jour (sauf à Pancé, reprise des études récentes). Autre élément obligatoire des PLU : trames bleues et vertes.

Retranscription des débats :

Sujet abordé par M. RAULT sur l'alliance entre l'ancien et le contemporain, à afficher dans le PADD pour avoir plus de souplesse dans les formes bâties.

Intervention de M. PILARD qui pose une remarque sur l'item « développement d'équipements structurants à Bain de Bretagne ».

Réponse apportée par **M. RAULT** : ce ne sont pas des projets limités à Bain-de-Bretagne. Les localisations seront vues en fonction de la nature des équipements. Précision : un projet supra communal ne vient pas en déduction du foncier, mais pour un projet communal, l'emprise foncière viendrait en moins sur les surfaces habitables. Attention donc à anticiper la stratégie du foncier.

III/ Présentation des grands enjeux en matière d'habitat,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire.
- avoir une plus grande maîtrise des opérations
- accompagner les habitants dans leurs projets
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Éléments de présentation : La répartition des habitants s'est faite de façon inégale ces 10 dernières années sur l'ensemble du territoire, par exemple, pénurie de foncier sur Pancé, mais il faut souligner l'accueil de nouveaux habitants quand même : rénovation, quelques opérations de densification du bourg, qui a d'ailleurs conservé son caractère, souligné par M. RAULT.

Objectifs du SCOT : 652 hab/an. Le Scot vise un rééquilibrage de l'accueil de populations : 15 logements/ha. les objectifs du SCOT ont été utilisés comme base de calcul pour le PLU.

Intervention de M. TULANE : que se passe-t-il pour des communes peu étalées en surface foncière et qui pourraient se retrouver bloquées ?

réponse de **M. RAULT** : Elles adoptent des formes d'habitat plus spécifique comme le collectif, ou devront consommer de la terre agricole. Il est rappelé l'importance d'une maîtrise foncière publique pour pallier à un manque éventuel d'initiatives privées.

Précisions de M. RAULT sur la politique de l'habitat qui est complexe car les acteurs sont nombreux. Le PLU intègre le Programme Local de l'Habitat. Un enjeu : l'amélioration des performances, adaptation des logements aux handicaps. L'objectif est d'améliorer les informations aux particuliers, notamment comment se faire aider, qui peut accompagner...

Retranscription des débats :

Intervention de M. PRINCEN : Y a-t-il lieu de prévoir une rubrique sur l'incitation à rendre habitable des logements vacants ? Comment peut-on communiquer pour inciter à vendre, ou à louer ?

Réponse de **M. RAULT :** les logements vacants sont en effet un levier important pour l'accueil de nouvelles populations. Mais sujet complexe car souvent, les bâtiments sont inadaptés aux projets de vie, ou soucieux d'indivision par exemple. Idéalement, un taux de vacance doit être < à 7%. (l'étude se fait sur la base des taxes d'habitation, donc limite de l'analyse liée à la période d'occupation au 1^{er} janvier). Autre échange sur la mise en place d'une taxe sur les logements vacants. Il semblerait que sur Ercé-en-Lamée où la commune l'a mise en place, les résultats ne sont pas probants. Possibilité aussi d'aller rencontrer les propriétaires pour identifier leurs besoins.

Concernant les logements sociaux : pas d'obligation d'en créer sur Pancé. Mais il est important d'évaluer quand même la pertinence d'en mettre sur telle ou telle opération, pour ne pas rester à zéro logement.

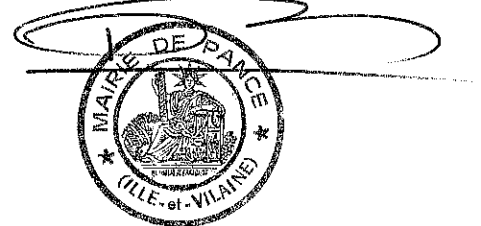
Intervention de M. PRINCEN : sur les critères des bailleurs, pas sûr que ces publics soient idéalement placés à Pancé car nous manquons de services ou de solutions de mobilité notamment. Mais il faut bien sûr rester attentif et penser aussi, au travers de ces logements, aux jeunes et aux personnes âgées.

Intervention de M. BALAIS : les règles du PLUI seront-elles les mêmes partout ?
réponse de **M. RAULT :** oui, harmonisation du territoire : sur des contextes similaires, mêmes règles. Un règlement commun adapté aux zonages (il y a une différence entre un cœur de bourg et un hameau, entre un lotissement à Bain-de-Bretagne et un lotissement à Pancé), mais sur des contextes similaires, mêmes règles : ex : lotissement à Pancé et lotissement à Poligné. Mais aussi adaptation aux contextes locaux, notamment sur les choix de zones, et l'orientation des aménagements.

Le but est d'avoir moins de règles pléthoriques difficiles à comprendre ou prêtant à interprétation. Il s'agit de ne pas poser des règles qu'on ne pourra pas faire respecter...se concentrer plutôt sur les éléments les plus importants (hauteur, gabarit, distances des voisins etc..). Tous ces éléments seront à discuter dans la phase réglementaire, avec mise en place de schémas plus explicatifs par exemple.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

Pour copie conforme
Le Maire,
Jean Marie PRINCEN



Département
ILLE ET VILAINE
Commune
LE PETIT FOUGERAY

N°2017025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 juin 2017

Nombre de conseillers en exercice : 14
Présents : 14
Votants : 14

L'an deux mille dix-sept, le 22 juin, à dix-neuf heures quarante-cinq minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Le Petit Fougeray, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Gilles LEFEBVRE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 15/06/2017

Présents : MM. LEFEBVRE, BRULLÉ, Mmes LUTZ, JARRET, MM. LETORT, MENUET, Mmes LEVACHER, HERISSET, M. MORIN, Mmes GEORGE, BERNICOT, M. MOREL, Mme TARDIF, M. LOUIS.

Absent :

Secrétaire : Mme Alexandra JARRET.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Introduction présentée par Mme Annie MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 communes membres de la Communauté de Communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil Municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

N°2017025
(suite 1)

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique.

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'extension des zones d'activités et l'installation des artisans en campagne

M. Brullé demande pourquoi l'extension de la ZA de Grand Fougeray n'est pas possible.

Mme Moutel lui répond que cette extension n'était pas prévue dans le SCOT du Pays de Redon qui, par ailleurs, suite à la fusion, n'est plus applicable sur l'ex CCPGF. Il faut que le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine soit dès lors révisé pour intégrer l'extension du périmètre intercommunal. Les services de l'Etat et la chambre d'agriculture jugent que le projet d'extension du parc d'activités de Grand Fougeray est a minima prématuré.

M. Letort indique qu'il y a plusieurs zones qui ne sont pas beaucoup utilisées, qui sont vides et peu attractives. Il précise par ailleurs qu'il est préférable d'agrandir les zones d'activités qui sont demandées, près des grands axes, afin de concentrer l'activité.

Mme Lutz demande pourquoi un artisan ne pourra pas créer son entreprise sur son terrain auprès de son habitation.

Mme Moutel rappelle la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

M. Menuet estime que ce n'est pas aider l'artisan qui s'installe que de l'obliger à créer son entreprise en zone d'activités.

M. Morin ajoute que cela risque de bloquer l'installation des « petits » artisans.

M. Lefebvre réitère sa remarque faite lors du conseil communautaire. Il souhaiterait que l'on permette la création de nouvelles activités d'hôtellerie / hébergement touristique ou de restauration en lien avec le développement du tourisme vert par exemple. Ces sites ne seraient pas forcément rattachés à du bâti existant faisant l'objet d'un changement de destination.

2/ Concernant le maintien ou le développement de l'offre commerciale dans les bourgs

M. Letort trouve anormal que le propriétaire d'un local commercial ne puisse pas le transformer en habitation avant un délai de 3 – 5 ans.

Mme Moutel lui répond que l'objectif est d'avoir un délai suffisant pour rechercher un repreneur du local commercial afin de maintenir le commerce dans les centres-bourgs.

M. Lefebvre signale que la préoccupation de départ concerne la préservation du commerce et qu'il y a une volonté politique de garder du commerce en centre-bourg.

M. Morin dit qu'il faudrait prévoir la possibilité de rachat des murs par la mairie.

Mme Moutel précise que la mairie n'a pas forcément les moyens financiers de racheter le bâtiment.

Mme Jarret estime qu'il est difficile d'accepter que quelqu'un ne puisse pas vendre son bien à la fin de son activité pour autre chose qu'un commerce.

N°2017025
(suite 2)

JF Rault précise que c'est un outil mis à la disposition des communes ; si on estime que cela n'est pas intéressant pour Le Petit Fougeray, il ne faut pas le mettre en place. Il faut y réfléchir, voir quels sont les enjeux du commerce sur la commune, quelle est la volonté politique.

Mme Hérisset demande si la transformation d'une habitation en commerce est possible.

JF Rault lui répond oui.

M. Lefebvre indique qu'il est moins difficile de garder un commerce que de se battre pour en créer un nouveau ; c'est un outil pour l'aide au maintien du commerce.

JF Rault pense qu'il faut prendre du recul ; c'est un projet intercommunal, il faut retenir l'intérêt général.

M. Letort réagit par rapport à la règle des 300 m². cela n'empêchera pas forcément la fuite du commerce de centre-ville vers le parc d'activités de Château-Gaillard.

M. Lefebvre précise que c'est un outil fixé dans le SCOT et le PLU de Bain de Bretagne, et qui reste aussi incitatif pour maintenir le dynamisme du centre-ville.

JF Rault indique que sur Bain, il y a eu des coups partis, avec des cellules de moins de 300 m², dans Château-Gaillard, que la commune n'a pas pu empêcher avant la mise en place de son PLU. La mairie de Bain réfléchit globalement sur cet enjeu en essayant de développer aussi la création de nouvelles cellules commerciales au sein de la centralité.

3/ Concernant la préservation des haies dans le PLU

Mme Moutel précise que si une haie est arrachée, il faut replanter pour compenser. C'est la trame verte et bleue.

4/ Concernant les équipements structurants

M. Lefebvre estime qu'un équipement structurant peut être dans une autre commune que celle de Bain de Bretagne.

Mme Moutel précise que cela va être modifié. Dans le diaporama, il est question de la nouvelle piscine.

5/ Concernant la rénovation, les extensions des habitations et le changement de destination

M. Lefebvre souligne que le maître mot c'est « osons ». Il faut oser le mélange entre l'ancien et le moderne. Il faut encourager les projets innovants. Cela serait dommage de ne pas offrir cette possibilité de mixité entre l'ancien et le contemporain.

Il précise aussi que l'inventaire du bâti sur la commune du Petit Fougeray comporte quelques bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 50 m².

JF Rault indique que « oser » le mélange entre ancien et moderne c'est une idée de M. Lefebvre. Pour le changement de destination de petits bâtiments, il va falloir la défendre pour la faire accepter par la Préfecture, la DDTM ...

M. Brullé demande si les extensions seront limitées en pourcentage de l'existant et plafonnées. Il pense que ce serait dommage de bloquer les personnes qui en ont les moyens et qui souhaitent agrandir leur maison.

JF Rault précise que cela sera discuté lors de la phase réglementaire. Que des règles en % ou en m² seront fixées et que cela devra faire l'objet d'une discussion avec les personnes publiques associées. Généralement, les extensions doivent être inférieures aux superficies existantes, qu'elles soient en %

N°2017025
(suite 3)

ou en m² dans le texte. Par ailleurs, un bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination pour la création d'un nouveau logement ne pourra être agrandi (cf code de l'urbanisme) sauf révision du PLUI.

6/ Concernant la construction de logements sociaux

M. Morin demande si la construction de logements sociaux va être obligatoire pour les communes.

JF Rault lui répond non. Il a été décidé de ne pas mettre d'objectif de logements sociaux dans le PADD pour ne pas se fixer de règles difficiles à tenir. L'idée est de voir en fonction de chaque projet d'aménagement, notamment s'il est possible et souhaitable d'intégrer du logement social dans les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Chaque commune aura la main sur ses projets d'aménagement.

Les élus soulignent aussi qu'il faut tenir compte des commerces, équipements existants dans chaque commune et des capacités de déplacement des personnes afin de ne pas précariser davantage les gens. Ils semblent être plus attentifs au développement du logement locatif social adapté pour les personnes âgées.

7/ Concernant les STECAL (secteur de taille et de capacité limité)

JF Rault indique que le hameau du Vil est proposé pour être défini en STECAL car il reste quelques terrains constructibles.

M. Menuet demande pourquoi pas La Sauvagère.

JF Rault indique que le nombre de STECAL est limité. La question à se poser pour définir un STECAL c'est de savoir s'il reste des zones constructibles. Le Vil semble y répondre.

M. Lefebvre précise que, d'une part, La Sauvagère est aujourd'hui classée en zone NH, et d'autre part, qu'il y a beaucoup moins de possibilité de développement avec l'exploitation agricole encore présente à La Sauvagère. A La Chauvière, c'est le même cas de figure alors qu'au Vil, il n'y a plus d'exploitation agricole.

Cependant, même si on a identifié du potentiel, la création d'un STECAL au Vil n'est pas une obligation.

JF Rault indique d'autre part, que le Vil n'est pas loin du bourg. Cependant, les STECAL doivent rester exceptionnelles car, légalement, il sera difficile de justifier plus.

Mme Jarret s'interroge sur le fait que s'il n'y a aucune STECAL sur la commune, des terrains constructibles aujourd'hui ne le seront plus demain.

JF Rault lui répond oui. Sur le territoire, Le Petit Fougeray est la seule commune à avoir des zones classées en UH. C'est pour ça que la commune s'est beaucoup développée. Mais cela n'est plus possible aujourd'hui.

Il précise qu'il n'est pas possible de modifier les limites des zones telles qu'elles sont définies actuellement. L'extension n'étant pas possible, seule la densification peut se faire qu'à l'intérieur des limites existantes du hameau défini en STECAL.

N°2017025
(suite 4)

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Maire,
G. LEFEBVRE.





Séance du 12/06/2017

 Envoyé en préfecture le 19/06/2017
 Reçu en préfecture le 19/06/2017
 Affiché le
 ID : 035-213502214-20170612-2017071-DE

Date de la convocation
06/06/2017

Date d'affichage
06/06/2017

Nombres de membre
Afférents au conseil municipal : 23
Présents : 20
Votants : 20

A l'unanimité
Pour : 20
Contre : 0
Abstentions : 0

L'an 2017 et le 12 Juin à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire,

Présents : M. BOURASSEAU Eric, Maire, Mme ANDRIEUX Laurence, Mme BLANDIN Pauline, M. BRIZARD Philippe, Mme CHEVALIER Annick, M. CHOPIN Pascal, M. DENIS Bernard, M. DESHOUX Patrice, M. DUBURQUOIS Bertrand, Mme GICQUEL Dominique, M. GÉRARD Xavier, M. HAISSANT Gérard, Mme HAMELINE Marie-Cécile, M. HAMON Joël, M. JAHIER Georges, Mme LE BOULAIRE Myriam, Mme LECOMTE Céline, Mme LIZÉ Floriane, M. LOISEAU Hubert, Mme PERCHER Christine

Excusés : Mme AULNETTE Géraldine, M. NOURISSON Sébastien, Mme PROUDY Laurence

Mme HAMELINE Marie-Cécile a été élue secrétaire

Numéro de la délibération : 2017071

Objet de la délibération : Débat sur les orientations du PADD

Monsieur le Maire rappelle que la Communauté de Communes a décidé de lancer un PLUi afin d'harmoniser les PLU de l'ensemble des communes membres.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Madame MOUTEL, vice-présidente de la Communauté de Communes et Monsieur RAULT, chargé de mission urbanisme à la Communauté de Communes, tous deux en charge du PLUi exposent alors le projet de PADD :

Economie : renforcer la viabilité du territoire

- ❖ L'agriculture : créer les conditions favorables au maintien de l'activité
- ❖ Les parcs d'activités : renforcer les capacités d'accueil
- ❖ L'accueil des entreprises : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités
- ❖ Les commerces et les services : adapter l'offre à l'armature territoriale
- ❖ Les ressources : saisir les opportunités locales

Cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout

- ❖ Les déplacements vers l'extérieur : encourager l'usage de la voiture partagée
- ❖ Les bourgs : contribuer à l'animation des bourgs

- ❖ Les équipements : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants
- ❖ Les déplacements sur le territoire : développer les déplacements doux
- ❖ Les paysages construits : accompagner une campagne en évolution
- ❖ La trame verte et bleue : concilier la trame vert et bleue et les pratiques

Habitat : mieux répondre aux attentes des habitants

- ❖ Le développement urbain : Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
- ❖ La construction neuve : Avoir une plus grande maîtrise des opérations
- ❖ L'animation de la politique de l'habitat : Accompagner les habitants dans leurs projets
- ❖ Les besoins spécifiques : Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert. Plusieurs sujets ont été abordés :

- Monsieur le Maire débute les échanges en rappelant que Pléchâtel possède la seule gare du territoire, un atout qu'il faudrait mettre en avant en développant les lignes de rabattement, en bus notamment.
- Les services types banques, assurances, agences immobilières sont-ils concernés par la question de la limitation du changement de destination pour les commerces dans les bourgs ? Cette question sera affinée lors de la phase réglementaire, en fonction des destinations et sous-destinations fixées par décret.
- Débat sur la règle des 300 m² pour l'implantation des commerces et services dans le Parc d'activités de Château-Gaillard.
- M. BRIZARD ouvre un débat sur la place des énergies renouvelables (et notamment la méthanisation).
- M. DENIS et Mme PERCHER indiquent que le service de transport à la demande est un outil à optimiser. Selon eux, il faut simplifier la procédure de réservations qui est aujourd'hui complexe (plateforme d'appels), il faut revoir les lieux de départs et d'arrivées qui ne correspondent pas toujours aux besoins. En revanche ils insistent sur l'intérêt de ce service qui peut éviter l'isolement et qui représente un réel enjeu de lien social.
- La limitation du nombre de hameaux constructibles est déjà un élément du PLU de Pléchâtel. M. GÉRARD indique qu'il est difficile d'encourager l'installation de nouveaux ménages dans des endroits isolés alors que les arrêts de cars scolaires sont de moins en moins nombreux et deviennent difficiles à obtenir.
- M. CHOPIN souligne les besoins qui vont être croissants en matière de logement des personnes âgées. Une réflexion est peut-être à avoir sur le développement de résidences sénior et d'autres solutions de logement face au vieillissement de la population.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

Le Maire,
Pour copie conforme.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le : 19/06/2017



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an DEUX MILLE DIX HUIT le 22 mars à 20 heures 30, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie de Poligné, sous la présidence de **Monsieur Guy RINFRAY, Maire.**

Nombre de Conseillers :

en exercice : 12
présents : 10
votants : 11

PRÉSENTS: G.RINFRAY - C.ALLAIN - P.THOMAS - O.BRULE - T.SAULNIER - G.DESCHAMPS – MP.RABU – S.HAMEL – V.MAIRESSE – S.NOURISSON -

REPRÉSENTÉS : M.GUENEGO pouvoir à G.RINFRAY

ABSENTS EXCUSES : Y.STEINER

Assistaient également à la réunion : Mr Robert MOHIN, Receveur Municipal, Mme Cécile PIERRET, Secrétaire de Mairie.

Date de convocation : Le 15/03/2018

Mme MP.RABU a été élu secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N° 36-2018: DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLUI DE BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE.

Mr le Maire rappelle qu'il a lieu de délibérer sur la réunion du PADD du PLUI qui s'est tenue le 1^{er} juin 2017 et rappelle le déroulement de la réunion comme suit :

M. Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des conseils municipaux de chacune des 20 communes membres de la communauté de communes.

Ce soir, Jean-François RAULT, présente au conseil municipal les grandes lignes du projet.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH sont évoqués, citant le rattachement des 20 communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

II/ Présentation des grands enjeux en matière de cadre de vie

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- encourager l'usage de la voiture partagée
- contribuer à l'animation des bourgs
- favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
- développer les déplacements doux
- accompagner une campagne en évolution
- concilier la trame verte et bleue et les pratiques

Envoyé en préfecture le 26/03/2018

Reçu en préfecture le 26/03/2018

Affiché le

26 MARS 2018

ID : 035-213502313-20180322-36_2018-DE

III/ Présentation des grands enjeux en matière d'habitat,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire.
- avoir une plus grande maîtrise des opérations
- accompagner les habitants dans leurs projets
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Retranscription des débats :

Commune de Poligné

Date : 1^{er} juin 2017

11 élus présents

1/ Concernant l'objectif de l'habitat :

Mr le Maire rappelle que l'objectif de la commune est d'atteindre 1500 habitants en 2024 selon le PADD approuvé en 2015.

- Par la maîtrise de l'urbanisation en préservant l'identité Polinéenne.
- Ouverture d'environ 6 hectares situés à l'Est du bourg du bâti existant
- Urbanisation privilégiée dans le bourg.
- Densification de 3 villages, la Violais, la Gandoufflais et Montrou (par la présence de dents creuses et présence d'assainissement collectif à la Violais, la Gandoufflais)

2/ Concernant le maintien ou le développement de l'offre commerciale dans les bourgs :

Mr STEINER : favoriser le développement des activités dans les hameaux.

Mr le Maire : Prendre en compte la problématique des accès des livraisons dans les hameaux

Mr le maire évoque la possibilité de cellules commerciales futures au cœur du bourg.

3/ Concernant la production de logement sociaux

... demande le nombre estimé à Poligné de création de logements sociaux.

Mr le Maire rappelle que plusieurs lots (macro-lots) sont prévus dans le permis d'aménager en cours dans le lotissement Résidence du Bois Glaume.

4/ Concernant les changements de destinations

Les élus soulignent qu'il y a lieu d'identifier toutes les habitations dans les hameaux qui pourraient faire l'objet de changement de destination.

- exemple : hameaux de la courais, la Jaunais.

fin du débat.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération

Pour extrait certifié conforme,
Le registre dûment signé

Le Maire,
Guy RINERAY



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers :

En exercice : 14
Présents : 08
Votants : 10

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

Le Mardi 13 Juin, à 19h30

le Conseil Municipal de la commune de SAINT SULPICE DES LANDES dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en session ORDINAIRE, à la Mairie, sous la présidence de Mr LEGENDRE Serge, Maire

Date de convocation :

06/06/2017

Présents : S. LEGENDRE, C. CHOPIN, B. TIREL, O. RIGAUD
R. BOUCHARD, A. RENAULT, D. PAITEL, S. SORTAIS

Absents représentés : BOSBOEUF Edith, pouvoir à Christiane CHOPIN
COEFFIC Emmanuelle, pouvoir à Régis BOUCHARD

Absents excusés : BODIER Jean-Michel, FRESIL Gwénael, JARRET Jean-Marc,
LAURENT Soizic

Délib. 13/06 - n° 8

Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Introduction présentée par Mme MOUTEL.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;

II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Envoyé en préfecture le 03/07/2017

Reçu en préfecture le 03/07/2017

Affiché le

ID : 035-213503162-20170613-20171306DELIB8-DE

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

Concernant l'activité commerciale

Commerces non remplacés dans les bourgs, attendre 5 années avant de changer de destination (habitat) : Est-ce important pour notre commune ?

Concernant les artisans en campagne

Discussions au sein du Conseil municipal sur la possibilité aux artisans de s'installer chez eux

Ne pas brider les artisans installés en campagne et leur permettre de s'agrandir

Mme Moutel rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

JF Rault, rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire.

II/Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,

Recensement du petit patrimoine à faire pour le préserver

III/L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Concernant l'accueil d'habitants sur l'ensemble du territoire.

JF Rault précise qu'il faut entendre le terme de la manière suivante : répartir l'accueil de population sur l'ensemble des communes du territoire. Il rappelle que l'urbanisation dans les hameaux est désormais très contrainte par la loi, mais que des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) pourraient être déterminés sur 1 ou 2 hameaux, en fonction des critères (absence d'exploitation agricole en activité, capacité d'accueil suffisante, ...). Il souligne que cet élément a été abordé plusieurs fois avec les élus mais que pour le moment sur la commune le choix était de privilégier le développement du centre bourg. Rien n'est figé à ce stade et les

élus peuvent en reparler entre eux et proposer après l'été, la création ou non de sites. Cette proposition sera étudiée puis devra passer en CDPENAF pour validation.

Inscrite en préfecture le 03/07/2017
Reçu en préfecture le 03/07/2017
Affiché le
ID : 035-213503162-20170613-20171306DELIB8-DE

Limitier les problèmes dans les hameaux en raison de la présence d'exploitations agricoles

Eviter la fuite des centres bourgs ; Urbaniser les bourgs en priorité

Rénovation du parc ancien à encourager

Concernant les changements de destinations

Anciens bâtiments agricoles : quel devenir ?

Concernant la production de logement sociaux

Mme Moutel réaffirme l'importance de développer l'offre en logements (sociaux) « conventionnés » permettant d'offrir des logements à loyer modéré pour que les jeunes restent et s'installent sur les communes, à proximité de leur famille ou que les retraités aux pensions modestes puissent se rapprocher des commerces et services et disposer de logements adaptés.

Notre commune possède déjà des logements sociaux et le projet « logements adaptés, logements regroupés » rentre bien dans cet objectif.

**Pour extrait certifié conforme,
Le registre dûment signé**

Le Maire, Serge LEGENDRE







EXTRAIT D'UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16/06/2017

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	13	15

Vote
A l'unanimité
Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture de Rennes
Le : 19/06/2017
Et
Publication du : 21/06/2017

L'an 2017, le 16 Juin à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Sainte Anne Sur Vilaine s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur GAUDICHON Jean-Michel, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 09/06/2017. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 09/06/2017.

Présents : M. GAUDICHON Jean-Michel, Maire, Mmes : COGREL Chrystèle, ESNAULT Marie-Christine, FERÉOL Denise, HAMON Marie-Christine, RIFFAULT Katia, SAP Isabelle, MM : GAUVIN Yannick, GUIBERT Gaëtan, HAMON Jean-Pierre, LEGENDRE Robert, LERAT Thierry, POULAIN Christian

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme MIOSSEC Catherine à Mme COGREL Chrystèle, M. DOLO Michel à M. HAMON Jean-Pierre

A été nommée secrétaire : Mme RIFFAULT Katia

31-2017 – APPROBATION PADD

M le Maire rappelle que la Communauté de Commune a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). Le code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Mme MOUTEL, Vice-Présidente de Bretagne Porte de Loire communauté en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole. Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à Bretagne porte de Loire Communauté l'accompagne pour présenter au Conseil municipal les grandes lignes du projet.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
 - Créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
 - Renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
 - Assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
 - Adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
 - Saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
 - Encourager l'usage de la voiture partagée
 - Contribuer à l'animation des bourgs
 - Favoriser l'accès aux équipements à l'ensemble des habitants
 - Développer les déplacements doux
 - Accompagner une campagne en évolution
 - Concilier la trame verte et bleue et les pratiques
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.
 - Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
 - Avoir une plus grande maîtrise des opérations
 - Accompagner les habitants dans leurs projets
 - Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019. Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine. Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

Les élus rappellent qu'un travail sera mené sur une charte de gouvernance au sein de la communauté de communes pour permettre aux conseils municipaux de conserver un pouvoir décisionnel en matière d'urbanisme.

Le Maire explique qu'il sera utile de définir les besoins des entreprises du territoire et de défendre la préservation de l'activité agricole.

Mme Chrystèle COGREL demande quelle incidence pourrait avoir le futur PLUI en cas de vente d'une exploitation agricole sans la maison d'habitation attenante. M. Christian POULAIN, suppléant de Monsieur le Maire à la communauté de communes, indique qu'a priori il n'y aurait pas de contraintes supplémentaires. La seule situation difficile serait en cas de reprise de l'exploitation par la suite car le futur chef d'exploitation n'aurait pas de possibilité de construire un nouveau logement de fonction. Toutefois ces situations problématiques pourraient être résolue par la possibilité de rénovation des existants.

Monsieur le Maire rappelle l'importance de prioriser la rénovation de l'habitat existant. Il sera donc important de répertorier le bâti architectural non affecté à l'habitat afin de permettre de le réserver à l'habitation.

De plus les artisans ne pourront pas s'installer hors zones d'activité. Une possibilité d'agrandissement pourra toutefois être toléré pour les artisans déjà installés.

Enfin les élus indiquent l'importance de la défense du tourisme vert : il faudra recenser le patrimoine architectural et naturel de la commune.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 21/06/2017
Le Maire
Jean-Michel GAUDICHON



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date convocation 28/05/2017	
NOMBRE DE CONSEILLERS	13
EN EXERCICE :	13
PRÉSENTS :	11
VOTANTS :	13
Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture et publication ou notification du	
DATE D’AFFICHAGE	

jeudi 01 juin 2017, 20 heures

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Mr
LE GUEHENNEC Laurent Maire
Date convocation 28/05/2017

Étaient présents : MM. PHÉLIPPÉ J. VALOIS D. DENIEL F. AREND M. LEFEBVRE A. ESNAULT J-
L. LEBEAU C. GOUVERNEUR G. ROULLEAU G. ANTIN S
Formant la majorité des membres en exercice.

Absente excusée : MM. BARRÉ B. (pouvoir à Gouverneur G). BABIN L. (pouvoir à Valois D).

Absent : MM.

M. Arend Martine a été élu (e) secrétaire

2017036

Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Monsieur le Maire rappelle qu'un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal avant l'arrêt du projet de PADD afin d'y débattre sur les orientations futures du dit PADD.

Monsieur le Maire procède donc à l'information du Conseil Municipal et ouvre le débat sur la proposition de PADD. Il introduit le débat en précisant que les orientations du PADD s'articulent autour de quatre priorités. Les grands axes du PADD sont les suivants :

I. Le contexte

Bretagne porte de Loire Communauté est née au 1^{er} janvier 2017 de la fusion entre les ex Communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray. Dès 2016, les 20 communes ont engagé un travail partenarial afin d'anticiper la compétence PLUi.

La décision d'élaborer un PLUiH du 17 décembre 2015 (réitérée à l'échelle de la nouvelle intercommunalité par délibération complémentaire du 2 mars 2017) avait notamment pour objectifs de :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur ;
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la loi (Grenelle II, ALUR...) ;
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine,...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux ;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

Des objectifs plus ciblés en matière de développement économique (zones d'activités, centres-bourgs, etc.), d'habitat (logements à vocation sociale, densification et renouvellement urbain, logements anciens, etc.), de déplacements (mobilités alternatives à la voiture individuelle, etc.) et d'environnement (trame verte et bleue, gestion de la ressource en eau, etc.) ont également été formulés.

La première étape de la démarche a consisté en la réalisation du diagnostic du territoire et la mise en évidence des enjeux pour son aménagement futur. C'est sur ces bases que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été formulées.

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD :

- « Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD expose « l'économie générale » du PLUiH et fixe ainsi les grandes actions que la Communauté de communes doit accomplir dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce projet concerne l'évolution du territoire intercommunal dans son ensemble. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et aux besoins de la Communauté de communes.

II. Trois orientations pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire

Le PADD intercommunal a fait l'objet de trois tables rondes avec les acteurs locaux et d'un échange avec les personnes publiques associées. Le projet de PADD est composé de trois grandes orientations thématiques (sur l'économie, le cadre de vie, l'habitat), elles-mêmes déclinées en plusieurs axes.

1- Renforcer la viabilité du territoire

- ❖ *L'agriculture : créer les conditions favorables au maintien de l'activité*
- ❖ *Les parcs d'activités : renforcer les capacités d'accueil*
- ❖ *L'accueil des entreprises : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités*
- ❖ *Les commerces et les services : adapter l'offre à l'armature territoriale*
- ❖ *Les ressources : saisir les opportunités locales*

2- Faire de l'identité rurale un atout

- ❖ *Les déplacements vers l'extérieur : encourager l'usage de la voiture partagée*
- ❖ *Les bourgs : contribuer à l'animation des bourgs*
- ❖ *Les équipements : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants*
- ❖ *Les déplacements sur le territoire : développer les déplacements doux*
- ❖ *Les paysages construits : accompagner une campagne en évolution*
- ❖ *La trame verte et bleue : concilier la trame verte et bleue et les pratiques*

3- Mieux répondre aux attentes des habitants

- ❖ *Le développement urbain : Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire*
- ❖ *La construction neuve : Avoir une plus grande maîtrise des opérations*
- ❖ *L'animation de la politique de l'habitat : Accompagner les habitants dans leurs projets*
- ❖ *Les besoins spécifiques : Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire*

Le projet complet de PADD a été transmis aux conseillers municipaux pour que chacun puisse en prendre connaissance dans le détail, préalablement au débat.

Le même projet a fait l'objet d'un premier débat en conseil communautaire le 18 mai 2017. Les échanges ont notamment porté sur les remarques émises par les personnes publiques associées et sur des éléments de précision à apporter au document.

Le conseil municipal de chaque commune doit désormais débattre des orientations générales du PADD. Des questions peuvent être préparées en avance par les élus pour animer le débat.

A l'issue du débat, le projet de PADD pourra être amendé si besoin pour prendre en compte les échanges ayant eu lieu. L'objectif est d'enrichir ce document et de vérifier qu'il correspond au mieux aux enjeux d'urbanisme liés au territoire et à l'intérêt général.

La suite de la procédure

L'élaboration du PLUiH se poursuivra de manière à élaborer les autres pièces du dossier du PLUi : le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, le programme d'orientations et d'actions, etc., en cohérence avec le PADD débattu.

Au terme de la phase d'études, le conseil communautaire devra tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLUiH. Il sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Une procédure d'enquête publique sera ensuite organisée.

Le projet de PLUiH, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées, de celles formulées par le public durant l'enquête publique, ou encore des conclusions du commissaire enquêteur, sera enfin approuvé par le conseil communautaire

Les observations durant le débat ont été les suivantes :

- ✓ Répartition équilibrée de l'afflux de population entre les différentes communes.

Les élus remarquent que le projet ne permet pas d'accueillir de nouvelles constructions dans les hameaux, même dans les dents creuses. Or cela éviterait de consommer des terres agricoles et diversifierait l'offre en logements.

JF Rault précise qu'il faut entendre le terme de la manière suivante : répartir l'accueil de population sur l'ensemble des communes du territoire. Il rappelle que l'urbanisation dans les hameaux est désormais très contrainte par la loi, mais que des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) pourraient être déterminés sur 1 ou 2 hameaux, en fonction des critères (absence d'exploitation agricole en activité, capacité d'accueil suffisante, ...). Il souligne que cet élément a été abordé plusieurs fois avec les élus mais que pour le moment sur la commune le choix était de privilégier le développement du centre bourg. Rien n'est figé à ce stade et les élus peuvent en reparler entre eux et proposer après l'été, la création ou non de STECAL. Cette proposition sera étudiée puis devra passer en CDPENAF pour validation.

- ✓ Règlement d'urbanisme identique à toutes les communes.

JF Rault confirme que le règlement sera identique à toutes les communes

- ✓ Concernant les artisans en campagne

Les élus posent la question de l'installation de petits artisans sur leur lieu d'habitation

JF Rault, rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire et la volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones d'activités prévues à cet effet.

JF Rault, rappelle le caractère agricole de ces zones et le cadre légal actuel qui ne permet que l'extension des habitations existantes. Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activités nécessaires.

Les élus sont invités à réaliser cet inventaire. Selon eux il existerait peu d'activités artisanales présentes en campagne sur leur commune mises à part quelques entreprises de travaux publiques et travaux agricoles.

- ✓ Densification dans le Centre Bourg

Un élu demande si il y a une obligation de construire dans les zones identifiées

JF Rault, rappelle que les potentiels identifiés sur la carte n'imposent pas aux particuliers de construire, et à l'inverse les terrains qui ne sont pas identifiés dans le bourg pourront faire l'objet de divisions et d'une densification.

- ✓ Concernant la rénovation des ruines ou bâtiments dégradés.

Les élus demandent jusqu'à quel niveau de dégradation les bâtiments existants pourront être rénovés. Ils évoquent des critères courants : présence d'une cheminée, d'une partie au moins de la toiture et/ou d'un nombre suffisant de murs...

JF Rault, indique que ce point sera vérifié et pris en compte par la suite.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
L. LE GUEHENNEC.



COMMUNE DE TEILLAY
Placis de Bussy-Chardonney
35620 TEILLAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil dix-sept, le 16 juin à 20h30, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Teillay, sous la présidence de M. Yvon MELLET, Maire. Date de convocation du conseil municipal : 09/06/2017.

Étaient présents : Y. MELLET, Y. COLIN, G. RENAUD, H. RIALLAND, F. BAHU, A. CANAL, C. CORBIERE, R. DENIEL, J. HUBERT, A. LEBAIN, V. MUSSARD.

Etaient absents excusés : F. DROUIN (pouvoir à H. RIALLAND), C. LEPAROUX (pouvoir à A. LEBAIN), P. ROUSSEL (pouvoir à Y. MELLET)

LEBAIN a été élu secrétaire

N° 2017-05-11

DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Introduction présentée par M. Yvon MELLET.

M. MELLET, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD doit avoir lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Chaque élu ayant reçu une version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de leur part afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

.../...

.../...

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Re transcription du débat :

Les membres du conseil municipal trouvent que c'est une bonne nouvelle pour la commune : le plan de déploiement doit être validé en conseil communautaire.

Y. MELLET explique qu'il est nécessaire de limiter au maximum la consommation du Foncier Agricole.

V. MUSSARD demande s'il sera encore possible de construire en campagne.

Y. MELLET lui répond que non sur la construction neuve mais que les réhabilitations et changements de destination seront possibles en campagne.

A. LEBAIN demande pourquoi la parcelle à côté de chez V. Mussard est constructible alors que celle-ci est une belle parcelle agricole.

Y. MELLET répond que les réseaux sont à proximité, qu'aujourd'hui cette parcelle est constructible dans notre carte communale et indique néanmoins qu'il y aura 25% de surface AU en moins dans le PLUI.

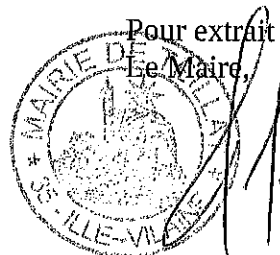
Question de l'ouverture de Notre Dame des Landes et son impact sur les constructions. M. MELLET précise que, si Notre Dame des Landes voit le jour, nous sommes dans l'aire géographique des populations concernées par cet équipement cherchant à construire ou à s'implanter.

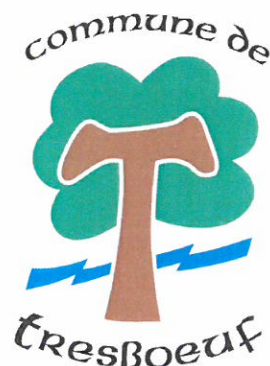
Question sur les aides à la réhabilitation du patrimoine bâti : M. MELLET précise que dans le cadre du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) des aides à la réhabilitation de bâtiments ciblés en précarité énergétique seront allouées aux propriétaires.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Le Maire,





EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE TRESBŒUF

Séance du conseil municipal du 09 juin 2017

Nombre de conseillers:

En exercice : 14

Présents : 11 et 2 pouvoir

Date de la convocation : 3 juin 2017

Présents : GUIHEUX Daniel, RIDARD Maryse, BODINIER Jérôme,
BOYER Marie Odette, CARIOU Philippe, LOUIS Gwénola,
LOUIS Jérémy, NOËL Stéphanie, PERRIN Maryline, RÉGNAULT Gwénaëlle,

Absents excusés : TOINEL Alain, DELAUNAY Alain (pouvoir à BODINIER Jérôme), GLÉDEL
Céline (pouvoir à PERRIN Maryline).

Secrétaire de séance : NOËL Stéphanie

**OBJET : Présentation du Projet de d'Aménagement et du Développement Durable de Bretagne
porte de Loire Communauté : délibération 2017-038**

Mme MOUTEL, Vice Présidente en charge du PLUIH, rappelle que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUIH. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis janvier 2017, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, des partenaires institutionnels, les personnes publiques associées, les services de l'État, les chambres consulaires et un groupe de travail agricole.

Un débat sur le PADD aura lieu avant l'été au sein des Conseils municipaux de chacune des 20 Communes membres de la Communauté de communes.

Mme MOUTEL rappelle tout d'abord les grandes orientations du projet :

- I/ l'économie : renforcer la viabilité économique du territoire ;
- II/ le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout,
- III/ l'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants.

Puis, elle expose la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUIH, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'approbation du PLUIH est programmée avant la fin 2019.

Le contexte de fusion et ses incidences sur le PLUIH est évoqué, citant le rattachement des 20 Communes de la nouvelle intercommunalité au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il est alors débattu de chacun des grands enjeux du PLUIH.

I/ Présentation des grands enjeux en matière économique,

Ces enjeux se déclinent selon les objectifs suivants :

- créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole
- renforcer les capacités d'accueil des entreprises au sein des zones d'activités
- assurer la qualité des aménagements au sein des parcs d'activités
- adapter l'offre en commerces et services à l'armature territoriale
- saisir les opportunités locales en matière de ressources naturelles

Retranscription des débats :

1/ Concernant l'objectif de densification :

La densification peut se faire de différentes manières (division de terrains, maisons de bourgs, maisons mitoyennes...)

Mme MOUTEL rappelle que les potentiels identifiés sur la carte n'imposent pas aux particuliers de construire, et à l'inverse les terrains qui ne sont pas identifiés dans le bourg pourront faire l'objet de divisions et d'une densification.

2/ Concernant le maintien ou le développement de l'offre commerciale dans les bourgs :

Le conseil municipal réagit favorablement au développement de l'offre commerciale et attire l'attention que l'activité des commerces nécessite la participation active des consommateurs .Il est souhaitable que les habitants aillent dans les commerces de proximité.

3/ Concernant la préservation des haies dans le PLUI

Jérôme BODINIER demande si cela impliquera que les personnes devront demander une autorisation pour abattre les arbres et s'interroge sur l'opportunité et l'efficacité de ce type de mesure. Il rappelle que cela existe déjà en partie dans le PLU mais que généralement ce n'est pas respecté.

M. GUIHEUX Daniel signale que pour les élus ce n'est pas évident de faire respecter cette règle car bien souvent ils constatent que le mal est déjà fait et que les arbres sont à terre.

Mme MOUTEL rappelle que l'idée est de ne pas « classer les haies » (en EBC espaces boisés classés ; interdisant notamment le défrichement) pour ne pas figer l'évolution du bocage.

mais qu'il s'agira d'avoir une protection souple pour l'ensemble du bocage qui permettra aux élus d'avoir un droit de regard sur les projets. Les personnes souhaitant arracher une haie et/ou détruire un talus seront invitées à déposer une déclaration préalable avant travaux en mairie. Ensuite cela permettra d'accompagner ces éventuels arrachages par des plantations compensatoires, via la politique bocagère de la Communauté de communes.

4/ Concernant la production de logement sociaux

Mme MOUTEL affirme l'importance de développer l'offre en logements (sociaux) « conventionnés » permettant d'offrir des logements à loyer modéré pour que les jeunes restent et s'installent sur les communes, à proximité de leur famille ou que les retraités aux pensions modestes puissent se rapprocher des commerces et services et disposer de logements adaptés.

5/ Concernant la rénovation des ruines ou bâtiments dégradés.

Mme MOUTEL indique que la rénovation des bâtiments sera possible si les 4 murs et la charpente sont existants.

6/ Concernant l'accueil d'habitants sur l'ensemble du territoire.

Mme MOUTEL précise que le but de cette politique est de répartir l'accueil de population sur l'ensemble des 20 communes du territoire. Elle rappelle que l'urbanisation dans les hameaux est désormais très contrainte par la loi, mais que des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) pourraient être déterminés sur 1 ou 2 hameaux, en fonction des critères (absence d'exploitation agricole en activité, capacité d'accueil suffisante, ...). Elle souligne que cet élément a été abordé plusieurs fois avec les élus mais que pour le moment sur la commune le choix était de privilégier le développement du centre bourg.

7/ Concernant les changements de destinations

Mme Le Maire rappelle aux conseillers qu'ils vont devoir réaliser l'inventaire de tout bâtiment en pierre, non maison d'habitation, de plus de 50 m² au sol. Cet inventaire permettra à tout bâtiment susceptible de changer de destination d'avoir un permis de construire accordé.

8/ Concernant les artisans en campagne

Mme MOUTEL rappelle les échanges qu'il y a eu sur le sujet lors du conseil communautaire. La volonté des élus de ne pas bloquer le développement des artisans déjà installés. En revanche pour les nouvelles créations, ceux-ci seront invités à s'installer dans les zones artisanales prévues à cet effet.

Pour les activités il faudra réaliser un inventaire fin de l'existant et des besoins d'agrandissement afin de prévoir en conséquence les STECAL activité nécessaires.

Les questions relatives au PADD sont alors épuisées.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération



Pour extrait conforme
Le maire,

Annie MOUTEL.

Envoyé en préfecture le 03/07/2017

Reçu en préfecture le 03/07/2017

Affiché le

ID : 035-213503436-20170609-2017_038-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Choix du contenu
modernisé du PLU
pour l'application
du PLUi

L'an deux mille dix neuf

Le 28 mars, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à PANCÉ, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, GOHIER, BOUGET, HAMELINE, BRIZARD, GENDROT, CLÉMENT, CHAUVIN, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, GOLIAS, HUBERT, BERTON, MORICEAU, MOUTEL, GUIHEUX, PRINCEN, RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, MÉNARD, LEFEBVRE, LEGENDRE, LE GUEHENNEC, DIGUE, SOLLIER.

Pouvoirs :

Mme HUREL à M. THÉBAULT
Mme DESHOUX à M. GENDROT

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCATION :**
le 20/03/2019

Absents :

M. LEVILAIN (excusé), Mme HUREL (excusée représentée) M. RENAULT, M. BOURASSEAU (excusé), Mme DESHOUX (excusée représentée), M. DERVAL (excusé), Mme GESTIN.

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : LA BOSSE DE BRETAGNE.

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

En exercice

Présents

Votants

Mme MOUTEL – Vice-Présidente en charge du PLUiH, rappelle :

- la délibération du Conseil communautaire de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon prescrivant l'élaboration du PLUiH en date du 17 décembre 2015 ;
- la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 2 mars 2017 prescrivant l'élaboration d'un PLUi, tenant lieu de PLH étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté.

Mme MOUTEL relève qu'il s'avère que, pour les procédures d'élaboration ou de révision générale initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU s'appliqueront uniquement si une délibération du Conseil communautaire se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLUi intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet.

Bretagne porte de Loire Communauté
42 rue de Sabin - BAIN DE BRETAGNE - 35470

Le décret cité ci-avant est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme.

Il instaure un nouveau règlement de PLU structuré autour de trois grands axes :

- . Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité,
- . Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- . Équipements et réseaux.

Ainsi, considérant la réglementation en vigueur telle que présentée ci-avant par Mme MOUTEL, après en avoir délibéré,

le Conseil communautaire décide à l'unanimité de retenir l'intégration du contenu modernisé du PLU pour la validation du PLUI de la Communauté de communes.

Pour extrait conforme,

Le Président

Yvon MELLETT

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Arrêt du projet de
PLUIH et bilan de la
concertation

L'an deux mille dix neuf

Le 18 avril, à 20 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à LALLEU, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, LEVILAIN, RENAULT, HAMELINE, BRIZARD, GENDROT, DESHOUX, CLÉMENT, DRÉAN, MINIER, HUBERT, MORICEAU, MOUTEL, PRINCEN, RINFRAY, MELLET, GAUDICHON, GARDAN, LEFEBVRE, CHOPIN (suppléante de M. LEGENDRE), LE GUEHENNEC, GESTIN, DIGUE.

Pouvoirs :

Mme GOHIER	à	Mme LÉON
Mme HUREL	à	M. RENAULT
Mme GOLIAS	à	M. MINIER
M. Derval	à	Mme HUBERT
M. BERTON	à	Mme MORICEAU
M. GUIHEUX	à	Mme MOUTEL
Mme SOLLIER	à	Mme DRÉAN

formant la majorité des membres en exercice

**DATE DE
CONVOCAION :**
le 10/04/2019

Absents :

Mme GOHIER (excusée représentée), Mme HUREL (excusée représentée), Mme BOUGET, M. BOURASSEAU (excusé), M. CHAUVIN, M. LOUAPRE, Mme GOLIAS (excusée représentée), M. Derval (excusé représenté), M. BERTON (excusé représenté), M. GUIHEUX (excusé représenté), M. MÉNARD (excusé), Mme SOLLIER (excusée représentée).

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : LE SEL DE BRETAGNE, LA COUYÈRE.

**NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

En exercice

Présents

Votants

Mme MOUTEL – Vice-Présidente en charge du PLUIH, accompagnée dans la présentation de M.JEHOUSO – Représentant le bureau d'études PERSPECTIVE Atelier d'Urbanisme missionné par la Communauté de communes, et de M. RAULT – Chargé d'Urbanisme de la Communauté de communes, expose :

Le contexte

Par délibération du 17 décembre 2015, le Conseil communautaire de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Le PLUiH a fait l'objet d'une prescription complémentaire par le Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté le 2 mars 2017, à la suite de la fusion des 2 anciennes Communes de communes : celle de Moyenne Vilaine et Semnon et celle du Pays de Grand-Fougeray. Ces délibérations définissent les objectifs retenus pour l'élaboration du PLUi et fixent les modalités de concertation.

Rappel des objectifs poursuivis lors de la prescription :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur ;
- Mutualiser les moyens, tout en cherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal ;
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la Loi (Grenelle II, ALUR...);
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, ...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux ;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

En termes économiques :

- Offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, de services, ou touristiques ;
- Tenir compte des potentialités des sites et des polarités, dans le développement et la vocation des zones d'activités économiques ;
- Contribuer au maintien du dynamisme des centres bourgs et la complémentarité entre les centres-villes et les zones d'activités ;
- Préserver le tissu économique agricole, notamment en maîtrisant la consommation de foncier.

En termes d'habitat :

- Adapter le PLH caduc au contexte actuel ;
- Prévoir une répartition solidaire de la production de logements à vocation sociale entre les Communes, selon leurs potentialités ;
- Développer l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain et en recherchant à optimiser les potentialités de renouvellement urbain et de densification ;

- Permettre une production diversifiée de logements qui réponde à la diversité des besoins des habitants quelque soit leur âge, leur situation sociale et leurs moyens ;
- Activer la réhabilitation du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux énergétiques.

En matière de déplacements :

- Intégrer dans l'aménagement du territoire les mobilités alternatives à l'automobile individuelle (liaisons douces, pôles multimodaux, covoiturage, autocars, trains,...) ;
- Tenir compte des capacités de déplacements de toutes les populations dans la répartition des équipements, des logements sociaux ou des logements destinés à des publics spécifiques ;
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs et centres-villes pour sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité pour tous, notamment aux commerces, services et équipements ;
- Préserver et améliorer l'accessibilité des zones d'activités commerciales et de services notamment par des liaisons douces sécurisées.

En matière d'environnement :

- Connaître et préserver les éléments de la trame verte et bleue, notamment en protégeant, en restaurant, le bocage, les zones humides et les cours d'eau ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en œuvre les préconisations du Plan Climat Air Energie Territorial, du SAGE Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique...
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment dans un souci de solidarité amont-aval ;
- Partager la connaissance et encourager la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager ;
- Préserver et veiller à la qualité architecturale des projets et à leur insertion paysagère.

Collaboration avec les Communes

Les délibérations de prescription comportaient une annexe intitulée « Charte de gouvernance ». Elle établit un cadre de conduite concerté pour la gestion de la compétence « PLUi » par la Communauté de communes et pour définir la collaboration avec les communes. Document non opposable, elle formalise les grandes lignes du processus décisionnel dans le suivi de l'élaboration du PLUi.

Le PLUiH a été élaboré en étroite collaboration avec l'ensemble des 20 Communes membres de Bretagne porte de Loire Communauté :

- **La commission PLUi**, composée d'un membre de chaque Commune, s'est réunie à 21 reprises entre septembre 2016 et novembre 2018 pour assurer le suivi de la procédure d'élaboration du PLUiH et la relayer auprès des Communes. Elle a entre autres défini la trame du règlement et du zonage, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, la méthode à employer pour la définition des OAP par secteur. Tous les supports et comptes-rendus ont été mis à la disposition des Communes.
- **Les conseils municipaux** se sont réunis à deux reprises dans toutes les Communes aux principales étapes d'avancement du PLUiH : entre le 1^{er} juin 2017 et le 11 avril 2018 pour débattre des orientations du PADD ; entre le 1^{er} et le 17 avril 2019 pour rendre un avis sur

les principales dispositions relatives aux OAP et au règlement qui les concernent avant l'arrêt du projet de PLUiH. Certains conseils municipaux ont pu être amenés en cas de besoin à arbitrer sur d'autres points relatifs au PLUiH.

- **Les commissions communales urbanisme** se sont réunies à minima à six reprises, suivant les besoins en présence du chargé de mission urbanisme de Bretagne porte de Loire Communauté et/ou du bureau d'études en charge de l'élaboration du PLUiH : en septembre et novembre 2016 pour présenter la démarche et faire émerger les enjeux propres à chaque commune ; en avril et octobre 2017 pour élaborer le projet de bourg ; en octobre - décembre 2018 pour finaliser le travail réglementaire ; en février 2019 au sujet des OAP par secteur.
- **Le débat annuel sur la politique d'urbanisme**, ouvert à l'ensemble des élus des 20 Communes, a eu lieu à plusieurs reprises afin de présenter les étapes clés de la démarche.
- **Des groupes de travail thématiques** ont également été organisés : un groupe de concertation au sujet de l'agriculture, composé d'élus, d'agriculteurs, de la Chambre d'Agriculture... s'est réuni à trois reprises entre novembre 2016 et juin 2018 ; des groupes de travail par secteurs autour de l'inventaire des zones humides, constitués d'élus et d'acteurs locaux (exploitants, chasseurs, naturalistes, randonneurs...), se sont réunis à deux reprises entre mars et octobre 2017 ; des groupes de travail par secteurs autour de l'inventaire du bocage, constitués de référents locaux, d'élus, d'agriculteurs, de citoyens ayant la connaissance du territoire et se faisant le relai de la démarche se sont réunis à deux reprises entre mars et avril 2018. Les commissions thématiques bocage, habitat, économie, etc. ont également contribué au PLUiH tout au long de la démarche.

Rappel des modalités de concertation fixées lors de la prescription

- Information dans la presse locale
- Diffusion d'informations et mise à disposition des documents produits et validés sur le (les) site(s) Internet(s) communautaire et communaux
- Parution d'articles dans la presse communautaire et bulletins communaux
- Affichages (panneaux, expositions,...), mise à disposition de documents produits et validés dans les Communes, aux étapes principales du projet (Diagnostic, PADD, Arrêt)
- Mise à disposition de registres ouverts aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au sein de chaque Commune et au siège de la Communauté de communes (accessibles aux horaires d'ouverture habituels)
- Permettre au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet, par la mise en place d'une adresse mail spécifique et/ou par la possibilité aux personnes de les adresser par courrier à l'attention du Président...
- Organisations de réunions publiques, par commune ou secteur géographique, sur des questions générales (présentation de la démarche, du diagnostic, du projet d'Aménagement et de Développement Durables,...) ou des questions thématiques (le paysage, l'emploi, l'environnement, l'habitat...)

Autres concertations préalables

Plusieurs réunions d'échanges ont en outre été organisées avec les Personnes Publiques Associées aux moments clés de la démarche : afin de présenter les grands enjeux retenus pour le territoire et les orientations du PADD ; afin de présenter les dispositions réglementaires et le POA préalablement à l'arrêt. Ces réunions ont permis de présenter l'avancement de l'étude et de

recueillir leurs observations.

Par ailleurs, Bretagne porte de Loire communauté s'est attachée à associer les acteurs locaux de l'habitat à la définition du volet habitat, de manière à en assurer la portée opérationnelle. Les bailleurs sociaux, l'Établissement Public Foncier de Bretagne, les opérateurs de l'habitat... ont ainsi été conviés à des tables-rondes traitant du POA ou ont pu transmettre leurs remarques à la collectivité.

Bilan de la concertation

Conformément aux modalités rappelées ci-dessus, la population a pu de manière continue suivre l'élaboration du projet de PLUiH de Bretagne porte de Loire Communauté et prendre connaissance de ses éléments constitutifs. Elle a également pu faire état de ses observations.

Les modalités de concertation mises en œuvre et les résultats de la concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

Le projet arrêté

Le PLUiH est constitué des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation qui comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement, une justification des choix ainsi qu'une évaluation environnementale ;
- Un PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
- Un règlement graphique et écrit ;
- Des OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation « par bourg » et « thématiques »
- Un POA Programme d'Orientations et d'Actions ;
- Des annexes.

Rappel des orientations retenues dans le PADD

Les choix retenus dans le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité.

Le PADD débattu en Conseil communautaire et dans les Conseils municipaux s'articule autour de trois grandes orientations, composées de plusieurs axes, eux-mêmes déclinés en objectifs :

1. L'économie : renforcer la viabilité du territoire

- Axe 1 : l'agriculture
- Axe 2 : les parcs d'activités
- Axe 3 : l'accueil des entreprises
- Axe 4 : les commerces et les services
- Axe 5 : les ressources

2. Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout

- Axe 6 : les déplacements vers l'extérieur
- Axe 7 : les bourgs
- Axe 8 : les équipements
- Axe 9 : les déplacements sur le territoire
- Axe 10 : les paysages construits
- Axe 11 : la trame verte et bleue

3. L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants

- Axe 12 : le développement urbain
- Axe 13 : la construction neuve
- Axe 14 : l'animation de la politique de l'habitat
- Axe 15 : les besoins spécifiques

La traduction réglementaire à travers les OAP et le règlement

Les orientations du PADD se déclinent à travers plusieurs documents réglementaires.

- Les documents graphiques comprennent notamment : les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ; les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et des espaces boisés classés ; les emplacements réservés...
- D'une manière générale, l'élaboration du PLUiH a été l'occasion d'une harmonisation, d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones sur les 20 Communes.
- Un règlement écrit qui comprend 4 types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain et de garantir la cohérence urbaine. L'un des principaux objectifs du règlement écrit, au-delà de la suppression des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues depuis lors, a consisté en l'assouplissement du règlement afin que les initiatives privées de densification des tissus urbains ne soient pas freinées. Des règles spécifiques à Bain-de-Bretagne ont été mises en place, afin de prendre en compte le caractère plus urbain de la Commune.
- Par ailleurs, l'élaboration du PLUiH a permis de créer ou de mettre à jour les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes. Le travail produit a permis aux élus de définir les grands principes que chaque Commune souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement : zones « à urbaniser » et certains secteurs de densification situés en zones « urbaines ».
- Le PLUiH intègre également deux OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation, thématiques. Celle relative au bocage présente les compensations à prévoir en cas de suppression de linéaires bocagers, des principes de plantation et d'intégration des linéaires dans les opérations d'ensemble. Celle relative à la « densification spontanée » présente des pratiques à encourager lors des divisions de terrains, des constructions en dents creuses...

Ces documents seront opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme suite à l'approbation du PLUiH par le Conseil communautaire : dans un rapport de conformité pour le règlement ; dans un rapport de compatibilité pour les OAP.

Le POA

Le POA Programme d'Orientations et d'Actions, regroupe toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de Bretagne porte de Loire Communauté, en partenariat avec les Communes, sur 6 ans. Il couvre 4 grands axes et est constitué de 9 actions.

Une fiche récapitule pour chaque action les éléments clés, le contexte, les enjeux, les objectifs, les modalités de mise en œuvre, les ressources humaines, les partenaires, les moyens financiers prévisionnels et les modalités de suivi-évaluation :

Axe 1 : Construction neuve et foncier

1. Engager une politique foncière pour faciliter la production de logements neufs

Axe 2 : Revitalisation des bourgs

2. Impulser la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes
3. Améliorer la qualité du parc ancien

Axe 3 : Diversification de l'offre

4. Accompagner les changements de destination en campagne
5. Poursuivre la production de logements locatifs aidés
6. Renforcer l'offre en logements d'urgence
7. Compléter l'offre locative à destination des jeunes
8. Répondre aux besoins des gens du voyage

Axe 4 : Animation de la politique de l'habitat

9. Accompagner la mise en œuvre des actions

La suite de la démarche

Conformément aux dispositions de l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUiH arrêté sera notifié aux communes membres qui disposent d'un délai de 3 mois si elles souhaitent émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent. Pour les Communes qui sont à l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), elles devront également rendre un avis sur les règles applicables dans le périmètre de ZAC au titre de l'article L.153-18 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUiH arrêté fera l'objet d'une transmission aux personnes publiques associées (PPA) qui disposent d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis.

A l'issue de ces consultations, l'ensemble du dossier, constitué du projet et des différents avis émis, sera soumis à enquête publique suivant la procédure prévue au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement. A la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra ses conclusions et un rapport faisant la synthèse des avis PPA et de la population.

L'analyse de ce rapport permettra à la Communauté de communes d'éventuellement modifier le PLUiH arrêté sous réserve de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Ce dernier sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

Il est précisé que l'abrogation des cartes communales de Teillay, de Saint-Sulpice-des-Landes et de La Dominelais sera menée en parallèle.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil communautaire est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants, L.104-1 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-1 à L.153-26, R.151-1 et suivants, R.153-1 à R.153-7 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 autorisant la modification des statuts de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

Vu l'arrêté préfectoral modificatif du 23 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes « Bretagne porte de Loire Communauté » issue de la fusion de la Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray et de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé 7 juin 2017 et révisé le 21 février 2019 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) en date du 17 décembre 2015 ;

Vu la délibération complémentaire du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté prescrivant l'élaboration d'un PLUi, tenant lieu de PLH étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté » en date du 2 mars 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté se prononçant en faveur du rattachement de la nouvelle intercommunalité au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en date du 2 mars 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 18 mai 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté décidant d'appliquer la partie du Code de l'urbanisme relative au contenu modernisé du PLU en date du 28 mars 2019 ;

Vu le projet de PLUiH mis à disposition des membres du Conseil communautaire ;

Vu la note explicative de synthèse, jointe à la convocation contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

Vu le bilan de la concertation joint à la convocation et en annexe à la présente délibération ;

Considérant les débats sur le projet d'aménagement et de développement durables qui se sont tenus dans les conseils municipaux des 20 communes de Bretagne porte de Loire Communauté ;

Considérant les avis des 20 Communes sur le projet de PLUiH préalablement à son arrêt par le Conseil communautaire ;

Le Conseil Communautaire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Tire le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;
- Arrête le projet de PLUiH tel qu'il a été présenté au Conseil communautaire ;
- Précise que le projet de PLUiH sera soumis pour avis aux Communes membres conformément à l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme et à l'article L.153-18 pour les Communes à l'initiative d'une ZAC, aux personnes publiques associées définies aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.364-1 du Code de la construction et de l'habitation, à l'Autorité environnementale au titre de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme et aux organismes visés par l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme ayant demandé à être consultés.
- Précise que le projet de PLUiH arrêté sera consultable depuis le site Internet de Bretagne porte de Loire Communauté et au siège de Bretagne porte de Loire Communauté.

Bretagne porte de Loire Communauté
42 rue de Sabin - BAIN DE BRETAGNE - 35470

- Précise que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de Bretagne porte de Loire Communauté et dans les mairies des communes membres concernées.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président


YVES HÉBAULT

**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

Envoyé en préfecture le 25/04/2019

Reçu en préfecture le 25/04/2019

Affiché le

ID : 035-200070662-20190418-DELIB2019_4_1-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :

Abrogation des cartes communales en vigueur sur La Dominelais, Saint-Sulpice des Landes, et Teillay –
Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

L'an deux mille vingt

Le 12 mars, à 19 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à TRESBOEUF, sous la présidence de M. MELLET.

Étaient présents :

MM. THÉBAULT, LÉON, JOUADÉ, GOHIER, LEVILAIN, HAMELINE, BRIZARD, GENDROT, DESHOUX, DRÉAN, LOUAPRE, MINIER, Derval, HUBERT, BERTON, MORICEAU, MOUTEL, GUIHEUX, RINFRAY, (arrivé à la 7ème question portée à l'ordre du jour- de la réunion), MELLET, GAUDICHON, MÉNARD, LEGENDRE, JAGAUT (suppléant de Mme DIGUE), SOLLIER.

Pouvoirs :

M. BOURASSEAU	à	M. BRIZARD
M. CLÉMENT	à	Mme DESHOUX
M. PRINCEN	à	M. MINIER
Mme GARDAN	à	Mme SOLLIER
M. LE GUEHENNEC	à	M. Derval

formant la majorité des membres en exercice

DATE DE

CONVOCAION :
le 04/03/2020

Absents :

Mme HUREL M. RENAULT, Mme BOUGET, M. BOURASSEAU (excusé représenté), M.. CLÉMENT (excusé représenté), M. CHAUVIN, Mme GOLIAS (a démissionné), M. PRINCEN (excusé représenté), Mme GARDAN (excusée représentée), M. LEFEBVRE, M. LE GUEHENNEC (excusé représenté), Mme GESTIN.

Toutes les communes étant représentées à l'exception de : PANCÉ, LA NOË BLANCHE, LE PETIT FOUGERAY, SAULNIÈRES, LA BOSSE DE BRETAGNE.

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

En exercice **37**

Présents **24**

Votants **29**

M. THEBAULT Yves a été élu Secrétaire de Séance.

Madame MOUTEL, Vice-Présidente en charge du PLUiH, informe les Conseillers communautaires que l'ensemble des documents relatifs à la procédure d'élaboration du PLUiH sont mis à leur

disposition pour consultation au cours de la séance, sur un ordinateur dédié. Fichiers numériques qui leur ont également été adressés par mail préalablement.

Madame MOUTEL rappelle ensuite au Conseil communautaire les conditions dans lesquelles le projet de PLUiH a été élaboré, les objectifs poursuivis par la procédure, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet, le déroulement de l'enquête publique, les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ; notamment les articles L 302-1, R 302-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme ; ses articles L 151-1 et suivants, R 151-1 et suivants, notamment les L 153-21 et suivants, les R 151-54 et suivants, R 153-20 et suivants ; ses articles L 160-1 et suivants, R 161-1 et suivants ;

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire communautaire ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 autorisant la modification des statuts de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

Vu l'arrêté préfectoral modificatif du 23 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes « Bretagne porte de Loire Communauté » issue de la fusion de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray et de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté se prononçant en faveur du rattachement de la nouvelle intercommunalité au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en date du 2 mars 2017 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé 7 juin 2017 et révisé le 21 février 2019 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de l'ancienne Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) en date du 17 décembre 2015 et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ;

Vu la Charte de gouvernance annexée à la délibération de prescription, définissant les modalités de collaboration avec les communes, proposées en conférence intercommunale des Maires réunie en date du 4 décembre 2015 ;

Vu la délibération complémentaire du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté prescrivant l'élaboration d'un PLUi, tenant lieu de PLH étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté » en date du 2 mars 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 18 mai 2017 ; ainsi que les délibérations des communes membres prenant acte du débat sur le PADD ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté décidant d'appliquer la partie du Code de l'urbanisme relative au contenu modernisé du PLU en date du 28 mars 2019 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté tirant le

bilan de la concertation qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, conformément aux articles L 153-14 et L 103-6 du Code de l'urbanisme, et arrêtant le projet de PLUiH en date du 18 avril 2019 ;

Vu les avis émis, par les communes au titre de l'article L 153-15 du Code de l'urbanisme, par les personnes publiques associées (PPA) et consultées au titre de l'article L 153-16 et L 153-17, suite à la transmission du dossier de PLUiH arrêté, ainsi que le document exposant la manière dont ces différents avis ont été pris en compte ;

Vu les avis des communes de La Dominelais, Saint Sulpice des Landes et Teillay, relatifs à l'abrogation des cartes communales en vigueur ;

Vu les avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 2 juillet 2019 et du 4 février 2020 ;

Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), en date du 13 juin 2019 ;

Vu l'arrêté du Président en date du 24 septembre 2019 soumettant à enquête publique le projet de PLUiH arrêté par le Conseil communautaire, ainsi que l'abrogation des cartes communales en vigueur ;

Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 octobre 2019 au 22 novembre 2019, le rapport, les conclusions et avis de la commission d'enquête, en date du 6 janvier 2020, ainsi que le document exposant la manière dont ces éléments ont été pris en compte ;

Vu la conférence intercommunale des maires en date du 17 janvier 2020, réunie conformément à l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de PLUiH mis à disposition des membres du Conseil communautaire. Projet modifié suite à l'arrêt pour tenir compte des différents avis, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu la note explicative de synthèse, jointe à la convocation contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération.

Considérant que les remarques émises sur le projet de PLUiH par les communes, les personnes publiques associées, les services consultés, par le public lors de l'enquête publique, ainsi que les conclusions et avis de la commission d'enquête, justifient des adaptations mineures du PLUiH arrêté, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.

Ces adaptations sont apportées notamment au rapport de présentation, aux orientations d'aménagement et de programmation, au règlement écrit, aux documents graphiques, au programme d'orientations et d'actions et aux annexes.

Madame la Vice-Présidente rappelle que l'ensemble des communes ont pleinement pris part à l'élaboration du PLUiH et ont émis un avis favorable sur le projet arrêté. Les ajustements proposés aux projets ont été travaillés avec les communes concernées.

Madame la Vice-Présidente indique que les avis formulés, notamment par les Personnes Publiques Associées sont globalement positifs. Ces avis ont porté sur de nombreux points, tels que la délimitation de certains zonages, la modification d'éléments du règlement écrit, la protection des continuités écologiques et de la ressource en eau, le renforcement des justifications du projet notamment au regard des objectifs démographiques, l'ajustement des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), le durcissement des règles de constructibilité en campagne ou le rappel des enjeux en matière de limitation de la consommation d'espaces, etc. Elle précise que la très grande majorité des avis a été prise en compte dans le projet de PLUiH modifié suite à l'enquête publique, dans le respect du projet

initial porté par les élus et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Madame la Vice-Présidente indique que les 153 observations formulées par le public pendant l'enquête publique ont porté principalement sur la constructibilité de leurs parcelles, le changement de destination des bâtiments en pierre en campagne ou encore la protection des haies, zones humides et zones inondables. Aucune observation émise lors de l'enquête publique n'a porté sur l'abrogation des cartes communales en vigueur. Elle précise que la plupart des avis a été prise en compte dans le projet de PLUiH modifié suite à l'enquête publique, dans le respect du projet initial porté par les élus, dans un souci d'intérêt général et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Madame la Vice-Présidente indique que la commission d'enquête a émis un avis favorable à l'abrogation des cartes communales en vigueur.

Madame la Vice-Présidente indique que la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de PLUiH assorti de trois réserves et précise que ces trois réserves ont été prises en compte.

la prise en compte de la zone humide dans l'OAP de La Bodais à Bain de Bretagne,

le classement en EBC et en éléments du paysage des parcelles du Marais de Vilaine concernées par la présence de la Fritillaire pintade, tel que proposé par l'observation de l'association Bretagne Vivante - SEPNB,

la mise en place dans le règlement des zones U, à l'exception de la zone UA, d'un nombre minimal de places de stationnement pour les activités recevant du public.

La commission d'enquête a également émis des recommandations qui ont été prises en compte dans le document final.

Après avoir présenté les modifications les plus importantes, lesquelles sont reprises et détaillées dans Les annexes jointes à la présente délibération, Madame la Vice-Présidente propose d'abroger les cartes communales en vigueur et d'approuver le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat sur la base du dossier ainsi modifié.

Considérant que le PLUiH, tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

Considérant que le PLUiH remplacera les documents d'urbanisme en vigueur, notamment les cartes communales qu'il convient au préalable d'abroger,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité :

- d'abroger les cartes communales en vigueur sur les communes de La Dominelais, Saint Sulpice des Landes et Teillay

- d'approuver le PLUiH tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Bretagne porte de Loire Communauté et dans les mairies du territoire pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et sera publiée au recueil des actes administratifs ; elle sera également publiée sur le portail national de l'urbanisme, conformément aux articles R 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le PLUiH devient exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception en Préfecture (article L 153-24 du Code de l'urbanisme) et après accomplissement des mesures de publicité et d'information, et sous réserve de la prise en compte des éventuelles modifications demandées par le Préfet au titre de l'article L 153-26 du Code de l'urbanisme.

Bretagne porte de Loire Communauté
42 rue de Sabin - BAIN DE BRETAGNE - 35470

Envoyé en préfecture le 18/03/2020
Reçu en préfecture le 18/03/2020
Affiché le
ID : 035-200070662-20200312-DELIB2020_2_1-DE

Le dossier de PLUih approuvé est tenu à la disposition du public au siège de Bretagne porte de Loire Communauté (42 Rue de Sabin - 35470 BAIN DE BRETAGNE) et à la Préfecture (3 Avenue de la Préfecture, 35000 RENNES) aux jours et heures habituels d'ouverture conformément à l'article L 153-22 du Code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Yvon MELLIT


**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

Envoyé en préfecture le 18/03/2020

Reçu en préfecture le 18/03/2020

Affiché le

ID : 035-200070662-20200312-DELIB2020_2_1-DE