

BAIN-DE-BRETAGNE, le 3 octobre 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT - ARRÊTÉ DU 03/10/2023

Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

**Portant prescription de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal
tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de Bretagne porte de Loire
Communauté**

Le Président de Bretagne porte de Loire Communauté,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.104-3, R.104-2 et R.104-12 relatifs à l'évaluation environnementale

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays des vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 12 mars 2020 et dont les modifications n°1 et n°2 et la révision allégée n°1 ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire en date du 22 mars 2022,

Vu la délibération du 26 septembre 2023 du Conseil communautaire autorisant le président à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification de droit commun n°3 du PLUi-H définissant les objectifs de la modification et ceux de la concertation ainsi que les modalités de cette concertation,

CONSIDÉRANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLUi-H de Bretagne porte de Loire Communauté pour les motifs suivants :

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Ajouter ou modifier plusieurs OAP,

Règlement graphique

- Modifier ou supprimer des STECAL activités économiques (Ae)
- Ajouter ou supprimer quelques interdictions de changement de destination de commerces en centre-bourg,
- Corriger les zonages aux abords des exploitations agricoles,
- Modifier à la marge certaines zones urbaines,
- Mettre à jour les données du bocage et les continuités écologiques à préserver ou à créer,

- Ajouter, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés,
- Ajouter plusieurs bâtiments repérés au titre des changements de destination potentiels en campagne,
- Ajouter un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),
- Corriger certaines erreurs matérielles,

Règlement écrit

- Intégration de nouvelles dispositions en lien avec les enjeux environnementaux relatifs à la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique,
- Mises à jours et ajout de définitions au sein du lexique,
- Préciser, ajouter ou supprimer certains points dans les dispositions générales,
- Revoir la structure du document pour en simplifier la lecture et la clarifier,
- Privilégier l'inscription de certaines règles en dispositions générales,
- Revoir les définitions et les tableaux (article 1) des destinations et sous-destinations suite aux modifications légales apportées par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023,
- Revoir les règles liées aux clôtures, aux stationnements,
- Revoir certaines règles et en ajouter de nouvelles afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à l'eau,
- Ajouter des règles en matière de performance énergétique des bâtiments et de production d'énergie renouvelable,
- Permettre en zones d'activités (Uea, Ueb, Uei) des constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génèrent des besoins spécifiques en foncier, ce qui le rend incompatible avec une localisation en centralité ou en zone d'activités commerciales (Uec),
- Revoir les règles relatives à la sous-destination « restauration »,
- Corriger certaines erreurs matérielles,

Annexes

- Ajouter à l'annexe relative au droit de préemption, le droit de préemption urbain renforcé mis en place sur les périmètres d'ORT de Bain de Bretagne et Grand-Fougeray,
- Mettre à jour l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique pour intégrer les nouveaux périmètres de servitudes AC1 suite à la proposition de périmètres délimités des abords pour les monuments historiques sur les communes de Grand-Fougeray, La Couyère, Saint Sulpice des landes,
- Mettre à jour l'annexe relative aux servitudes pour ajouter une servitude de restriction d'usages sur une parcelle polluée à la Noë-Blanche,

CONSIDÉRANT que les évolutions réglementaires ; la prise de conscience des enjeux liées au climat, à l'eau ; l'émergence de nouveaux projets ou l'évolution des réflexions sur les communes, notamment dans le cadre de « Petites villes de Demain » ; les retours des services instructeurs sur l'application du règlement écrit ou encore certaines sollicitations de citoyens ; nécessitent d'apporter quelques corrections et évolutions au document,

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait

l'objet d'acquisitions foncières publiques ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision au sens de l'article L. 153-31 mais de la procédure de modification dite de droit commun et est soumise à enquête publique ;

CONSIDÉRANT que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, encadrée par l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-37 du même code, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président qui établit le projet de modification ;

CONSIDÉRANT que la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2023 définit les modalités de la concertation conformément aux articles L103-2 à L103-4 du Code de l'urbanisme : affichage de la délibération en mairies et au siège de la Communauté de communes ; publication de la délibération ainsi que de l'ensemble des pièces relatives au dossier sur le site internet de la Communauté de communes ; création d'articles qui seront publiés via le site internet et les réseaux sociaux de la Communauté de communes, la presse locale. Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la modification du PLUi-H. À l'issue de cette concertation, Monsieur le président de la Communauté de communes en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera conformément à l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-40 du même code, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du même code) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique ;

CONSIDÉRANT que l'enquête publique est menée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement.

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification de droit commun du PLUi-H est engagée en application des dispositions des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 2 : Le projet de modification porte sur les motifs présentés ci-avant ;

ARTICLE 3 : Le projet de modification du PLUi-H sera notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique ;

ARTICLE 4 : À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public, sera approuvé par délibération du conseil communautaire ;

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et en mairies durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R153-20 et 21 du Code de l'urbanisme,

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

ID : 035-200070662-20231003-ARR2023_0310-AR

Fait à BAIN-DE-BRETAGNE, le 3 octobre 2023

Le Président
Vincent Minier,



VINCENT MINIER PRÉSIDENT
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
LE STERIAD - PA CHATEAU GAILLARD
2, Allée de L'Ille
35470 BAIN DE BRETAGNE