

BAIN-DE-BRETAGNE, le 7 octobre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT - ARRÊTÉ DU 07/10/2024

Portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) et la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques pour 3 communes

Le Président de Bretagne porte de Loire Communauté,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre Ier et les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-2 et suivants ;

Vu le Code du patrimoine et notamment l'article L. 621-31 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-19 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 à L. 103-6 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 Plan Local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) 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 en date 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 PLUiH définissant les objectifs de la modification et ceux de la concertation ainsi que les modalités de cette concertation ;

Vu l'arrêté en date du 3 octobre 2023 du Président de Bretagne porte de Loire Communauté prescrivant la modification n°3 du PLUiH et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération en date du 21 mai 2024 du Conseil communautaire décidant de réaliser l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLUiH, après y avoir été soumis par l'avis conforme n°2024ACB25 de la Mission Régionale Autorité environnementale de Bretagne du 8 avril 2024 ;

Vu la délibération en date du 17 septembre 2024 du Conseil communautaire, arrêtant le bilan de concertation relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la décision n°E24000022/35, en date du 26 août 2024, de la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes, désignant la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête

publique relative à la modification n°3 du PLUiH et la définition des périmètres délimités des abords pour les communes de La Couyère, Grand-Fougeray et de Saint-Sulpice-des-Landes ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale et l'ensemble des avis reçus durant la concertation et joints à l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier devant être soumises à l'enquête publique ;

Après avoir consulté la commission d'enquête,

ARRETE

ARTICLE 1 : Objet, durée et composition du dossier de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique unique portant conjointement sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et la définition des périmètres délimités des abords pour les communes du Grand-Fougeray, La Couyère et de Saint-Sulpice-des-Landes.

L'enquête publique se tiendra du lundi 4 novembre 2024 à 9h00 jusqu'au jeudi 5 décembre 2024 à 17h00, soit une période de 32 jours.

Les caractéristiques principales du projet sont les suivantes :

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 jour 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 incompatibles 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.

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- Une note explicative relatant le projet modifié,
- L'examen cas par cas et l'actualisation de l'évaluation environnementale,
- Les pièces administratives afférentes à la procédure,
- Les pièces graphiques et écrites du PLUiH modifiées,
- Le bilan de la concertation et son annexe,
- Les avis émis par les différentes communes et personnes publiques associées, consultées, et les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

ARTICLE 2 : Autorité responsable

L'autorité responsable du projet est Bretagne porte de Loire Communauté, établissement public de coopération intercommunale, compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et de document d'urbanisme en tenant lieu, située au 2 allée de l'Ille 35470 BAIN-DE-BRETAGNE. Cette adresse est celle également du siège de l'enquête publique. Toute information relative à ce dossier peut être demandée auprès du service Urbanisme de Bretagne porte de Loire Communauté (tel : 0607570617 ou urbanisme@bretagneportede Loire.fr).

En application de l'article R. 621-93 du Code du patrimoine, Bretagne porte de Loire Communauté est également l'autorité compétente pour diligenter l'enquête publique unique portant sur la définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques.

ARTICLE 3 : Informations environnementales

Conformément à l'avis conforme de l'Autorité environnementale, le projet de modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation et son résumé non technique figurent dans le dossier soumis à enquête. L'avis émis par la MRAe sur cette évaluation est également joint à l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Modalités de consultation du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête est consultable gratuitement :

- Sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : : <https://www.bretagneportede Loire.fr/modification-n3-pluih/>;
- Sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5719> ;
- Sur un poste informatique, au siège de l'enquête publique uniquement et selon les horaires et jours d'accueil du public ;
- Au format papier disponible sur les lieux suivants selon les jours et heures d'ouverture :

Lieux	Adresse	Jours et heures d'ouverture habituels
BAIN- DE BRETAGNE (Siège de l'enquête publique)	Bretagne porte de Loire communauté Salle de l'Ecluse, 2 allée de l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE	Du mardi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le lundi et vendredi de 8h30 à 12h00
CREVIN	Mairie, Salle du Conseil, 10 rue de la Mairie 35320 CREVIN	Du lundi au Samedi de 9h00 à 12h00 (sauf le mardi) Du lundi au jeudi de 14h00 à 17h30
GRAND-FOUGERAY	Mairie, Salle des mariages, 1 place François Dollier 35390 GRAND-FOUGERAY	Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi : 9h00 à 12h30 et 14h15 à 17h30 Mercredi : 9h00 à 13h00 (fermée l'après-midi) Samedi de 9h00 à 12h00
LA COUYERE	Mairie, Salle de la Maison pour Tous, 2 place de l'Eglise 35320 LA COUYERE	Lundi : 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30 Mardi : Fermée au public Mercredi : 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30 (sauf le mercredi après-midi précédant le 1 ^{er} samedi du mois) Jeudi : 8h30 à 12h00 (fermée l'après-midi) Vendredi : 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h00 Samedi : 9h00 à 12h00 seulement le 1 ^{er} de chaque mois
SAINT-SULPICE-DES-LANDES	Mairie, Salle du Conseil, 1 rue de la Mairie 35390 SAINT-SULPICE-DES-LANDES	Lundi : 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 Mardi : 9h00 à 12h00 Mercredi : 14h00 à 17h00 Jeudi : fermée Vendredi : 9h00 à 12h00

ARTICLE 5 : Composition et permanences de la commission d'enquête

Par décision n°E24000022/35 en date du 26 août 2024, la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes a désigné une commission d'enquête composée de 3 membres :

- En qualité de Président de la commission d'enquête : Monsieur Jean-Paul Le Divenah ;
- En qualité de membres titulaires : Monsieur Michel Quéré et Monsieur Olivier Catherine.

Celle-ci sera présente dans les différents lieux d'enquête publique pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures de permanences suivantes :

Lieux	Adresse	Jours et horaires des permanences de la commission d'enquête
BAIN- DE BRETAGNE (Siège de l'enquête publique)	Bretagne porte de Loire communauté Salle de l'Ecluse, 2 allée de l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE	- Lundi 4 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 - Mercredi 20 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 - Jeudi 5 décembre 2024 de 14h00 à 17h00
CREVIN	Mairie, Salle du Conseil, 10 rue de la Mairie 35320 CREVIN	- Mardi 26 novembre 2024 de 14h00 à 17h00
GRAND-FOUGERAY	Mairie, Salle des mariages, 1 place François Dollier 35390 GRAND-FOUGERAY	- Samedi 23 novembre 2024 de 9h00 à 12h00
LA COUYERE	Mairie, Salle de la Maison pour Tous, 2 place de l'Eglise 35320 LA COUYERE	- Vendredi 8 novembre 2024 de 14h00 à 17h00
SAINT-SULPICE-DES-LANDES	Mairie, Salle du Conseil, 1 rue de la Mairie 35390 SAINT-SULPICE-DES-LANDES	- Mercredi 13 novembre 2024 de 14h00 à 17h00

ARTICLE 6 : Observations et propositions du public

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

- **Par voie postale**, toute correspondance relative à l'enquête devra être adressée à *Monsieur le Président de la commission d'enquête publique de la modification n°3 du PLUIH et des PDA, Bretagne porte de Loire communauté, Service urbanisme, 2 allée de l'Ille 35470 BAIN DE BRETAGNE ;*
- **Par écrit dans les registres papiers des 5 lieux d'enquête**, aux horaires d'ouverture au public de chacun des lieux d'enquête mentionnés dans le tableau ci-dessus, les observations et propositions pourront être consignées directement dans les registres

d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commission d'enquête ;

- **Par écrit et par oral**, auprès des membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences dans chacun des lieux d'enquête publique, telles que précisées dans le tableau ci-dessus.

Ces correspondances seront annexées au registre d'enquête papier déposé au siège de l'enquête publique et tenues à la disposition du public, tout au long de l'enquête publique, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

- **Par voie électronique**, les observations et propositions pourront être déposées dans le registre numérique dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5719> ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@bretagneportedealoire.fr ;

L'ensemble des observations reçues par mail sera tenu à la disposition du public sur le registre numérique dans les meilleurs délais.

ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront mis à disposition et clos par le Président de la commission d'enquête. La commission d'enquête communiquera, sous huitaine, à la Communauté de communes un procès-verbal de synthèses des observations. La Communauté de communes disposera, par la suite, d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

ARTICLE 8 : Rapport et conclusions de la commission d'enquête

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commission d'enquête établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

La commission d'enquête consignera, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables d'une part au projet de modification n°3 du PLUiH et d'autre part à la définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques.

ARTICLE 9 : Transmission du rapport et des conclusions de l'enquête

Le président de la commission d'enquête déposera au siège de l'enquête publique, soit à la Communauté de communes, l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées avec le rapport et les conclusions motivées et adressera simultanément une copie de ces deux derniers au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

La copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine. Elles y seront également disponibles au siège de la Communauté de communes pour y être tenue à la disposition du public pendant un an. Ces documents seront également publiés sur le site internet : <https://www.bretagneportedealoire.fr/modification-n3-pluih/> ou via le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5719> pendant ce même délai.

ARTICLE 10 : Décisions prises au terme de l'enquête

A l'issue de la procédure d'enquête, le projet de modification du PLUiH éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté.

Quant aux périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes de Grand-Fougeray, La Couyère et Saint-Sulpice-des-Landes, ils feront l'objet d'un arrêté préfectoral pour leur accord ou leur refus.

ARTICLE 11 : Publicité de l'enquête

L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique sera porté à la connaissance du public à minima dans les conditions suivantes :

- Par affichage : dans les Mairies, et au siège de la Communauté de communes, dans les secteurs stratégiques urbains et ruraux, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Par mise en ligne sur le site internet de la Communauté de communes : <https://www.bretagneportede Loire.fr/modification-n3-pluih/>, et sur le registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5719>, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Par publication presse : l'avis sera inséré en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

ARTICLE 12 : Exécution

Monsieur le Président de la Communauté de commune de Bretagne porte de Loire est chargé de l'exécution du présent arrêté.


Il fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies membres durant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

Il sera transmis :

- Au Président de la commission d'enquête,
- Aux communes membres de Bretagne porte de Loire Communauté,
- Au Préfet d'Ille-et-Vilaine,
- Au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à BAIN-DE-BRETAGNE, le 7 octobre 2024

Le Président
Vincent Minier,


BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
LE STERAD - PA CHATEAU GAILLARD
2, Allée de L'Ille
35470 BAIN DE BRETAGNE