

Le 29 mars 2022

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AUPRES DU PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE RIMOU

Le dossier a été mis à disposition au public pendant un mois du 14 février au 14 mars

L'article **L.153-47 du Code de l'Urbanisme** prévoit que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions suivantes :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Rappel du contenu de la délibération définissant les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée n°1 du PLU de RIMOU

Par délibération du 14 décembre 2021, le conseil Municipal a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée comme suivant :

- Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre seront mis à disposition à la mairie de RIMOU et au siège de Couesnon Marches de Bretagne, du 14 février 2022 au 14 mars 2022, aux jours et heures d'ouvertures des bureaux : Pour la mairie de RIMOU et pour le siège de Couesnon Marches de Bretagne. Les dossiers seront également disponibles sur le site internet de Couesnon Marches de Bretagne : <http://www.couesnon-marchesdebretagne.fr>
- Affichage en mairie et publication dans un journal diffusé dans le département de la mention de cette délibération.

Le 29 mars 2022

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

1) Le contenu de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de RIMOU porte sur les points suivants :

- Modification du règlement littéral de la zone Agricole afin de modifier la réglementation de l'inter-distance entre les activités agricoles et les tiers ;
- Modification des dispositions générales du règlement littéral afin d'ajouter une règle relative au changement de destination ;
- Modification du règlement graphique afin de reclasser une zone AU en zone UC et modification d'une OAP présente sur le secteur.

Une évaluation environnementale a été réalisée pour le projet, celle-ci a été notifiée à l'autorité environnementale en date du 21 décembre 2021, en absence de retour après un délai de trois mois le dossier est considéré sans observation de façon tacite.

Suite à l'avis de la commune de RIMOU, une autre modification a été ajoutée à la procédure :

- Modification du règlement littéral des zones A et Na afin d'autoriser les extensions et annexes sur les logements existants.

2) Le dossier mis à disposition

Le dossier mis à disposition est constitué :

- 1- Du sommaire et de la note de présentation de la procédure
- 2- De la notice explicative des modifications apportées
- 3- Des pièces du dossier
 - a. Règlement littéral modifié suite à avis de la commune
 - b. Règlement graphique
 - c. OAP modifiées
- 4- Des avis des personnes publiques associées
 - a. Avis de la commune de Rimou
 - b. Avis du département
 - c. Avis de la région Bretagne
- 5- Des courriers et documents administratifs
 - a. Le courrier de saisine de la CDPENAF
 - b. L'arrêté de prescription de la procédure
 - c. La délibération précisant les modalités de la mise à disposition du dossier

Les avis de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture et de la préfecture ont été ajoutés au dossier dès leur réception.

Le 29 mars 2022

3) Publicité et affichage

La délibération n°2021-306-020-2.1 fixant les modalités de la mise à disposition a été affichée en date du 14 décembre 2021 et ce pendant 1 mois au siège de la communauté de commune et en mairie de Rimou (cf. Annexes 1 et 2).

Un avis a été diffusé dans le Ouest France en date du 2 février 2022 (cf. Annexe 3) soit plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

4) Mise en ligne sur le site internet

Le dossier était accessible à l'adresse suivante :

<https://www.couesnon-marchesdebretagne.fr/attractivite-territoriale/urbanisme/plu-des-communes/>

Les remarques pouvaient être adressées par mail à l'adresse suivante : plu-rimou@couesnon-marchesdebretagne.fr

5) Les avis des personnes publiques associées

- L'avis de la commune de RIMOU

En date du **21 janvier 2022**, la commune a émis un avis stipulant qu'elle souhaitait intégrer une modification au contenu du dossier concernant les possibilités de réaliser des annexes et extensions en zone Agricole (A) et Naturelle d'habitat dispersé (Na).

Cette modification rentre dans le cadre des possibilités offertes par la loi ALUR du 24 mars 2014, la rédaction proposée est ainsi similaire à celle existante sur le PLUi du Coglais, document d'urbanisme également situé dans la communauté de commune de Couesnon marches de Bretagne.

La notice explicative ainsi que les pièces du document ont ainsi été modifiées préalablement à la mise à disposition du dossier. Néanmoins, cette nouvelle modification a nécessité la saisine de la CDPENAF, réalisée le **27 janvier 2022**.

- L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

En date du **1^{er} mars 2022**, la commission a analysé plus spécifiquement la modification apportée sur la règlementation des annexes et des extensions en zones A et Na, elle a émis un avis simple « **Favorable** ».

- L'avis de la région Bretagne

En date du 12 janvier 2022, la région n'a pas émis d'avis ni de remarques particulières sur le dossier, elle a fait part de rappels réglementaires concernant la mise en œuvre du SRADDET à l'échelle locale.

- L'avis de la préfecture d'Ille-et-Vilaine

Le 29 mars 2022

En date du **25 février 2022**, la préfecture émet un avis « **favorable sous réserve** » et appelle à deux réserves sur le projet :

1. Apporter une justification de la présence d'une erreur matérielle dans le zonage des zones AU « à urbaniser » dans le cadre d'une procédure simplifiée justifiant la modification de la zone 1AUE en zone UC.
2. Produire une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) remplaçant celle qui a été supprimée afin de favoriser la densification du secteur concerné.

Après analyse des deux réserves, quelques évolutions vont être réalisées sur les modifications afin d'apporter une solution aux problématiques de la commune répondant aux deux recommandations visées.

L'objectif de la modification était de permettre l'aménagement de la zone 1AUE à l'Est de la rue des Marais en densification au coup par coup et non par une opération d'ensemble. Cette dernière étant difficile à réaliser sur un parcellaire constitué de multiples jardins et propriétaires.

En réponse à ces observations, il est envisagé d'abandonner la modification du zonage 1AUE en UC, l'erreur matérielle ne pouvant être correctement justifiée au regard du rapport de présentation et de conserver ce secteur au sein de l'OAP en y apportant des modifications. L'OAP initiale « Secteur nord-ouest du bourg à vocation d'accueil d'habitat » sera modifiée dans l'objectif d'autoriser l'urbanisation au coup par coup du secteur à l'Est de la rue des Marais.

- L'avis de la chambre d'agriculture

En date du **1^{er} mars 2022**, la chambre d'agriculture émet des remarques sur plusieurs points :

1. Elle n'est pas favorable à la modification de la règle en zone A et Na concernant les changements de destination visant la création de nouveaux logements tiers aux exploitations agricoles et qui doivent être soumis au respect d'une distance de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.

La modification proposée au sein de la procédure est en cohérence avec les règles de distance à respecter entre installations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental, ou ICPE, et les locaux habituellement occupés par des tiers. La modification a été apportée au regard du fait que la réglementation généralisée des 100 mètres était trop restrictive et ne permettait pas le réemploi de bâtis à caractère patrimonial pour du changement de destination, et ce dans de multiples situations. C'est une règle qui a déjà été mise en place dans le cadre du PLUi du Coglais.

2. Elle ne s'oppose pas à la rédaction proposée pour les extensions et annexes des bâtiments existants.

Cet avis fait écho à celui de la CDPENAF en date du **1^{er} mars 2022**.

3. Elle indique que la phrase « *il est rappelé que les permis de construire ne pourront être instruits que* :» peut amener à des difficultés de compréhension.

Le 29 mars 2022

Cette phrase peut en effet porter à confusion, elle sera modifiée par la phrase : « *il est rappelé que le permis de construire pourra être autorisé que :* »

4. Elle indique que l'encadré sur les notions de réhabilitation et restauration n'est pas terminé.

Il s'agit d'une coquille qui va être corrigée, la rédaction va suivre celle du PLUi du Coglais en vigueur, les phrases : « *...le changement de destination est autorisé ne pourront pas accueillir d'extensions pendant toute la durée du PLU. La restauration consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.* » vont être ajoutées.

5. Elle émet un avis « **défavorable** » à la modification du règlement graphique, celle-ci ne favorisant pas l'urbanisation de la dent creuse existante.

En lien avec la réponse apportée à l'avis de la préfecture, l'abandon de la modification du zonage et la modification de l'OAP permettant l'urbanisation « au coup par coup » de la zone 1AUE à l'Est de la rue des Marais répond à cet avis, les possibilités d'urbanisation de la dent creuse étant ainsi facilités.

Le 29 mars 2022

6) Les avis sur le registre de concertation

Aucune remarque n'a été rédigée sur le registre de concertation disponible au siège de la communauté de commune.

Trois remarques ont été rédigées sur le registre de concertation disponible en mairie.

1 - Remarque de M. et Mme MOREL

① Nous souhaitons redéposer un dossier de permis de construire pour changement de destination d'une ^{étalle défectueuse} ~~garage~~ en dressoir et chambre au rez de chaussée de notre habitation principale à la Huraucadière.
Notre demande référencée 035 242 105001 ayant fait l'objet d'un refus à cause du périmètre de protection d'une exploitation agricole, nous sollicitons que soit revue cette décision, l'exploitation concernée ne détendant pas d'élevage, le bâtiment concerné servant uniquement au stockage de foin et matériel.
Le projet se trouve dans un périmètre de zone NA.
le 24/2/22
contact : 02 98 98 25 43

④ Sommes nous dans le nouveau périmètre de proximité agricole (la notion de 100m ayant été revue du nouveau P.L.U.)
MOREL S. le 10/03/2022

Réponse de la communauté de commune :

Le bâtiment concerné se situe à environ 70 mètres du site de stockage de paille, ainsi, au regard des nouvelles règles, le projet pourrait être accepté.

Le 29 mars 2022

2) J'ai remarqué un décalage de ma propriété entrecoupant une partie en zone Na et une autre en zone A. En effet, la parcelle A 1292 située à "Vilhaudreux" est décalée de façon me semble-t-il aléatoire. Sur cette parcelle, il existe actuellement une construction en ossature bois (garage et abris) pour lequel j'ai obtenu un PC. L'objet de ma demande est le suivant : Pourriez-vous intégrer en totalité la parcelle A n°1292 en zone Na afin d'avoir une cohérence dans l'ensemble de la propriété. (Celle-ci se situant dans un hameau de caractère traditionnel).

De plus, serait-il possible d'identifier au prochain règlement (PLUi) cette construction comme pouvant changer de destination ?

Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire ou visite sur place.

M. SARGENT Robert / le 09/03/2022
contact: 06 14 47 27 06 R. Sargent
mail: ~~rsargent@gmail.com~~ robert.sargent.uk@gmail.com
guail.com

Réponse de la communauté de commune :

La parcelle N°A 1292 est partiellement comprise au sein du zonage Naturel « Na » au règlement graphique (Partie Est), la lecture d'une découpe « aléatoire » du zonage est probablement dû à un décalage de ce dernier sur le document en accès dématérialisé libre disponible sur le Géoportail de l'urbanisme. Le zonage étant aligné sur le cadastre au règlement graphique papier faisant foi pour les autorisations d'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de modifier la délimitation des zones Agricoles et Naturelles, cette parcelle sera réétudiée dans le cadre du futur PLUi.

Le 29 mars 2022

⑬
Habitante également de Villiaudoux (m5), je sollicite également auprès de vous, la possibilité de mettre la totalité de notre propriété en zone Na (parcelles A n°1299, 1034, 1025, 1026, 1296, 1300). Cette demande concerne essentiellement la parcelle A n°1299 sur laquelle se trouve notre habitation et mes dépendances. Le zonage actuel ne suit pas la limite parcellaire mais coupe de façon, me semble-t-il, aléatoire nos bâtiments (pourtant de caractère traditionnel).
Je suis à votre disposition pour toute information complémentaire.
Cordialement
tel : 06-60-56-88-63
mail : helbert_alice@yahoo.fr
Alice HELBERT et Yann GROSSET
09/03/2022

Réponse de la communauté de commune :

La parcelle N°A 1299 est entièrement comprise au sein du zonage Naturel « Na » au règlement graphique, la lecture d'une découpe « aléatoire » du zonage est probablement dû à un décalage de ce dernier sur le document en accès dématérialisé libre disponible sur le Géoportail de l'urbanisme. Le document papier faisant foi, la parcelle est bien entièrement comprise dans le zonage, le décalage affiché étant dû à un problème technique.

7) Synthèse des modifications apportées suites aux avis reçus

Suite aux avis reçus, des évolutions vont être apportées au dossier mis à disposition :

- La zone 1AUE initialement ciblée pour une évolution de zonage à destination d'un zonage UC ne va pas être modifiée, le zonage 1AUE va être conservé ;
- L'OAP « Secteur nord-ouest du bourg à vocation d'accueil d'habitat » va être modifiée pour y réintégrer la partie constructible à l'Est de la rue des Marais (et également les orientations sur les sentiers piétons à réaliser) et d'indiquer que cette partie pourra être aménagée via diverses opérations individuelles ;
- La phrase « *il est rappelé que les permis de construire ne pourront être instruits que :* » introduite dans la nouvelle réglementation concernant les changements de destination au sein des dispositions générales va être remplacée par la phrase « *il est rappelé que le permis de construire pourra être autorisé que :* » ;
- La phrase « *...le changement de destination est autorisé ne pourront pas accueillir d'extensions pendant toute la durée du PLU. La restauration consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.* » va être ajoutée afin de compléter la nouvelle règle concernant les changements de destination au sein des dispositions générales.

Le 29 mars 2022

8) Bilan de la mise à disposition du dossier

Les observations portées par les personnes publiques associées ont mené à plusieurs évolutions des modifications apportées sur le document. Deux évolutions concernant le zonage et les OAP ainsi que deux corrections de la réglementation, une remarque de la chambre d'agriculture n'a pas été prise en compte concernant la règle de réciprocité agricole.

Les remarques portées sur les registres mis à disposition du public n'engendrent pas d'évolution des modifications.

Le présent bilan clôt la procédure de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de RIMOU. Celui-ci sera disponible pour consultation en mairie de Rimou, au siège de la communauté d'agglomération ainsi que sur le site internet de Couesnon marches de Bretagne.

Le 29 mars 2022

9) Annexes

Annexe 1 : Attestation d'affichage délibération au siège



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, monsieur Christian HUBERT, Président de la communauté de communes Couesnon MARCHES de Bretagne, atteste par la présente que la délibération n°2021-306-020-2.1 en date du 14 décembre 2021 portant sur la définition des modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du PLU de Rimou a été affichée au siège de la communauté de communes à compter du 14 février 2022 et ce pendant un mois.

A Maen Roch
le 15 mars 2022



Siège social :
Parc d'activités Coglais - St Eustache
Saint-Etienne-sur-Coglais
35460 Maen Roch
T. 02 99 97 71 80
M. contact@couesnon-marchesdebretagne.fr

Pôle de proximité :
Maison du développement
1 rue de Fouglères
35460 Antrain
T. 02 99 98 37 74

Adresse postale :
BP 22
35460 Maen Roch

Antenne d'Accueil (Bureau de l'Agence d'Urbanisme) • Extension 1 et 2 • Immatriculé à la Direction des Impôts • Le Village de Maen Roch • 35460 Maen Roch • 02 99 97 71 80

Le 29 mars 2022

Annexe 3 : Attestation de parution de la modification dans le Ouest France



ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : **Vanessa Ruault**
Identifiant annonce : **21049260 / Zone 20**
Numéro d'ordre : **7279786601**

Rennes,
Le 26/01/2022

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Président, Patrick LELIEVRE, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE

le texte d'annonce légale ci-dessous :

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE RIMOU

Par arrêté du 9 décembre 2021, il a été décidé de prescrire une modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rimou en vertu des articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette procédure de modification simplifiée a pour objet :

- de modifier un point relatif aux périmètres de réciprocité agricole en zone A et N,
- d'apporter des précisions relatives aux bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé,
- de reclasser une zone à urbaniser 1AUE en zone urbaine UC en modifiant une OAP.

Le projet de modification, l'exposé des motifs, ainsi qu'un registre destiné aux observations du public seront mis à disposition au siège de la communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, ainsi qu'à la mairie de Rimou aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un mois à compter du lundi 14 février 2022 à 8h30 jusqu'au lundi 14 mars à 17h.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil communautaire sera amené à se prononcer pour l'approbation de la modification simplifiée n°1.

*Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.*

Cette annonce paraîtra :

| Date | Support | Département |
|-------------------|----------------------------------|----------------------|
| Le 2 février 2022 | Ouest-France (support papier) | 35 - ILLE ET VILAINE |