

Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE REUNION DU 1^{ER} JUILLET 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE DEUX JUILLET A VINGT HEURE TRENTE, les membres de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE, désignés conformément aux dispositions des articles L 5211.7 et L 5214.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance ordinaire à salle du Conseil Municipal de La Bouëxière, 5 rue Théophile Rémond, sur convocation de Monsieur Stéphane PIQUET, Président, adressée le 25 juin 2025.

Présents : Mmes S. CHYRA, C. COLLAS, I. GAUTIER, P. MACOURS, I. MARCHAND-DEDELOT, A-L. OULED-SGHAÏER R. PIEL, S. PRETOT-TILLMANN, R. SALMON, K. SEVIN-RENAULT, E. THOMAS-LECOULANT MM O. BARBETTE, J. BEGASSE, G. BEGUE, J. BELLONCLE, V. BONNISSEAU, B. CHEVESTRIER, J. DUPIRE, E. FRAUD, C. GAUTIER, S. HARDY, Y. LE ROUX, M. MAILLARD, B. MICHOT, S. PIQUET, S. RASPANTI, , R. SALAUN, S. TRAVERS, D. VEILLAUX

Absents : Mme C. BRIDEL, N. CHARDIN, L. DERIEUX, M. DESILES, S. PHELION, MM, Y. DANTON, P. ROCHER

Pouvoir : Mme C. BRIDEL A M. G. BEGUE, MME S. PHELION A M. B. MICHOT, MME M. DESILES A MME A-L. OULED-SGHAÏER

Secrétaire de séance : M. J. DUPIRE

URBANISME

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Aubin-du-Cormier : mise à disposition du public

Rapporteur : Yves LEROUX, Vice-Président

- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- VU les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme relatifs aux mesures de publicité et d'affichage ;

- VU le Code de l'Environnement ;
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019 ;
- VU l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;
- VU la délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;
- VU l'arrêté de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 mars 2024 ;
- VU l'arrêté de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date du 24 septembre 2024 ;
- VU l'arrêté communautaire n°2025-048 en date du juin 2025 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU l'avis conforme n°2025-012339 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) en date du 3 juin 2025 ;

Considérant qu'il est nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Aubin-du-Cormier afin d'autoriser la sous-destination « entrepôts » en zone IAUE, de réduire les obligations concernant le stationnement en zone urbaine, de supprimer l'obligation de couverture des stationnements vélo, de réglementer l'implantation et la hauteur des extensions de bâtiments existants, de modifier la hauteur maximale des clôtures en zones urbaines, zones à urbaniser et dans certaines zones naturelles et agricoles.

Considérant que ce projet n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Considérant donc que la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision.

Considérant que le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni de majorer les droits à construire définis à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Considérant qu'à cet égard, le projet entre dans le champ d'application de la modification simplifiée du PLU.

- **DECIDE** que les modalités de mise à disposition seront les suivantes :
- les pièces du dossier, l’avis de la MRAe ainsi que les avis des personnes publiques associées, seront mis à disposition du public :
 - sur support papier à la mairie de Saint-Aubin-du-Cormier, aux jours et heures d’ouverture :
 - -les lundi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 puis de 14h30 à 17h30 ;
 - -les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 ;
 - -le samedi de 9h00 à 11h30.
 - sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté : www.liffre-cormier.fr dans la rubrique « Urbanisme, PLU et PLUi-H ».
 - les observations et contributions pourront être déposées :
 - dans le registre papier à disposition à l’accueil de la mairie de Saint-Aubin-du-Cormier ;
 - par courriel à l’adresse suivante : msl.saintaubinducormier@liffre-cormier.fr ;
 - adressées par écrit à l’adresse suivante : Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier – service urbanisme – Place de la Mairie – 35140 Saint-Aubin-du-Cormier.
- Les observations et contributions du public transmises par voie postale et par voie électronique seront consignées dans le registre d’enquête mis à disposition à l’accueil de la mairie de Saint-Aubin-du-Cormier.
- L’avis de mise à disposition du public sera publié au moins huit jours avant le début de la mise à disposition dans deux journaux d’annonces légales diffusés dans le département et affiché au siège de Liffré-Cormier communauté et de la mairie de Saint-Aubin-du-Cormier.
- **PRECISE** que le dossier de mise à disposition du public est constitué des pièces suivantes : un registre, les pièces administratives relatives au dossier, une notice de présentation tenant lieu d’additif au rapport de présentation du PLU et exposant les motifs du projet de modification simplifiée, l’avis de la mission régionale d’autorité environnementale sur le dossier, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées qui seront reçus avant et pendant la mise à disposition.
- **PRECISE** qu’à l’issue de la mise à disposition, le registre sera clos et signé par Monsieur le Président. Le bilan de la mise à disposition sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera et se prononcera sur le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et les observations du public.

Considérant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, conformément à l'avis conforme n°2025-012339 de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 3 juin 2025.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIVIT :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier nécessite une évolution afin de permettre les adaptations réglementaires suivantes :

- autoriser la sous-destination « entrepôts » en zone 1AUE ;
- réduire les obligations concernant le stationnement en zone urbaine ;
- supprimer l'obligation de couverture des stationnements vélo ;
- réglementer l'implantation et la hauteur des extensions de bâtiments existants ;
- modifier la hauteur maximale des clôtures en zones urbaines, zones à urbaniser et dans certaines zones naturelles et agricoles.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce projet doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dont il revient à l'organe délibérant de l'intercommunalité d'en préciser les modalités. L'exposé des motifs, l'avis de la MRAe et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont alors enregistrées et conservées.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le Conseil Communautaire 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 en présente le bilan devant le conseil communautaire qui doit délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Dans ces conditions, il y a lieu pour le Conseil Communautaire de délibérer sur les modalités de la mise à disposition du public.

Un avis sera publié dans deux journaux diffusés dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'intercommunalité et de la mairie de Saint-Aubin-du-Cormier durant un mois, mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **DECIDE** que le dossier de projet de modification simplifiée n°1 sera mis à disposition du public à compter du lundi 18 août 2025 à 9h00 et jusqu'au mercredi 17 septembre 2025 jusqu'à 17H30 soit 32 jours consécutifs,

- **PRECISE** que la présente délibération sera notifiée au préfet. Elle sera affichée pendant un mois au siège de Liffré-Cormier Communauté et à la mairie de Saint-Aubin-du-Cormier. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de l'intercommunalité ainsi que sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Fait à La Bouëxière, le 1^{er} juillet 2025

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE

STEPHANE PIQUET

JEAN DUPIRE



