

Envoyé en préfecture le 11/03/2021

Reçu en préfecture le 11/03/2021

Affiché le 11/03/2021

ID : 035-213502073-20210308-D20210325-DE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Ille-et-Vilaine (35)

**Noyal-sur-Vilaine**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**Document de synthèse et d'Analyse  
Des avis des Personnes Publiques Associées  
Et  
Des observations du public**

## SYNTHESE et ANALYSE des AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme le document de modification simplifiée n°1 du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Conformément aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées sont les suivantes :

- Préfet d'Ille-et-Vilaine et ses services (DDTM, SDAP, CDPENAF...)
- Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- Présidents de la Chambre Départementale d'Agriculture, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers d'Ille-et-Vilaine,
- Président du Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Rennes,
- Président du Pays de Châteaugiron Communauté,
- Maires des communes limitrophes.

La période de consultation des PPA s'est déroulée sur 2 mois (du 26/10/2020 au 26/12/2020).

*Conformément aux articles R104-28 à R104-33, l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie dans le cadre de l'examen au cas par cas.*

*La MRAe a accusé réception du dossier en date du 26/10/2020. Elle disposait d'un délai de 2 mois pour rendre sa décision.*

*La MRAe a rendu sa décision le 21/12/2020, référencée sous le n°2020DKB66 (consultable sur son site : [mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr)).*

*Elle précise en son article 1<sup>er</sup> que : « En application des dispositions du livre 1<sup>er</sup>, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Noyal-sur-Vilaine (35) n'est pas soumise à évaluation environnementale ».*

Trois Personnes Publiques Associées ont rendu leur avis pendant la période concernée. Il s'agit du Pays de Châteaugiron Communauté, de la commune de Brécé et de la Chambre d'Agriculture.

Désignation PPA	SYNTHESE DE L'AVIS	ANALYSE – commission « Urbanisme et Habitat » du 17/02/2021
Pays de Châteaugiron Communauté	La modification porte principalement sur des ajustements pour ôter toute difficulté d'interprétation et d'application dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols. Elle vise également à adapter le PLU aux nouvelles réglementations intervenues depuis l'approbation du PLU. <b>La modification n'appelle pas de remarques particulières et le PPC émet un avis favorable.</b>	<b>RAS</b>
Commune de BRECE	<b>Le dossier ne suscite aucune remarque de la part de la commune de BRECE.</b>	<b>RAS</b>

Chambre d'Agriculture

La modification porte sur :  
Le règlement littéral :  
**Pas de remarque à formuler.**  
Le règlement graphique :  
**Pas de remarque à formuler.**  
Des évolutions réglementaires :  
**Pas de remarque à formuler.**  
Modification du cahier du recensement du patrimoine :  
Le bâti repéré au site de la Tertrais semble en très mauvais état. A l'appui de la remarque, cf CE 01/06/1988 – n°54433 et CAA Lyon 23/06/1998 – n°95LY00985 – BJDU 5/98, p388) :  
**Son recensement n'est a priori pas pertinent sauf à présenter une autre photo d'illustration.**

**RAS**

**RAS**

**RAS**

**Il n'est pas possible de présenter d'autre photo d'illustration car le bâtiment est effectivement envahi de végétation. Il a également subi un incendie, ce qui explique la toiture et autres parois en tôles ainsi que son état de délabrement.**

**Il est proposé de ne pas retenir ce bâtiment dans le règlement annexe du fait de l'état de délabrement du bâtiment et compte tenu d'un recours potentiel pouvant s'appuyer sur les 2 jurisprudences citées par la CA.**

## SYNTHESE et ANALYSE des OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conformément à la décision du conseil municipal du 16/11/2020, la mise à disposition du dossier au public s'est déroulée de la manière suivante :

- Période : du 11/01/2021, 9h00 au 11/02/2021, a7h30
- Sur le site internet de la Ville et avec registre électronique,
- A disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, en version papier et registre,
- Annoncée au moins 8 jours avant la période : avis sur le site de la Ville, avis affiché en mairie ; une mention insérée dans 2 journaux d'annonces légales (OUEST-FRANCE, 7JOURS).

Deux personnes ont formulé leurs observations.

NOM de la personne ayant formulé ses observations	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE – commission « Urbanisme et Habitat » du 17/02/2021
M. et Mme MARTIN René 14, impasse de la Vallée La Rivière au Gendron – NOYAL-SUR-VILAINE	Demandent à ce qu'une partie de la parcelle A2559 (La Rivière au Gendron - située en secteur A au PLU) redevienne constructible car : <ul style="list-style-type: none"> <li>- entourée de maisons et pas exploitable pour l'agriculture,</li> <li>- raccordée aux réseaux,</li> <li>- bien située pour une construction nouvelle de maison individuelle.</li> </ul>	<p><b>Le pastillage (zones constructibles à l'intérieur de la zone agricole) est interdit par la Loi ALUR.</b></p> <p><b>En outre, le changement d'un secteur A (agricole) en secteur U (urbain) requiert une procédure de révision du PLU. Il est proposé de rejeter la demande de M. et Mme MARTIN.</b></p>
M. MARES Géraud	S'interroge sur la densification par extension des constructions et pouvant être source : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de troubles du voisinage et d'atteinte à la tranquillité,</li> <li>- de dévalorisation de certains biens au profit d'autres,</li> <li>- de tensions...</li> </ul> Considère que la procédure de modification est l'occasion de réfléchir à ces sujets.	<p><b>Les problématiques évoquées sont d'ordre privé. Il est considéré que les observations de M. MARES ne relèvent pas de la procédure de modification du PLU.</b></p>