

### **Modification de droit commun du PLU de la commune de Pleumeleuc**

Montfort Communauté est compétent pour « L'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme et de document en tenant lieu » depuis le 17 Novembre 2016.

Approuvé en date du 25 mars 2021, le Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) valant PLH (Programme Local de l'Habitat) de Montfort Communauté a été annulé par le tribunal administratif de Rennes en date du 6 mai 2024. L'arrêt de la cour administrative de Rennes entraîne l'application du PLU de la commune de Pleumeleuc approuvé le 23 mars 2017,

Lors du Conseil communautaire du 26 Septembre 2024, les élus ont décidé d'engager une procédure de modification de droit commun afin de permettre la continuité de projets d'aménagements initiés sous PLUi. Cette modification permettra aussi de répondre aux nouveaux besoins et projets de la commune.

Ces besoins portent sur :

- La mise en place d'outils règlementaires pour la protection des commerces en centre-ville ;
- La création, la modification ou la suppression d'emplacements réservés ;
- La création d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) densité ;
- La transformation d'une zone 2AU en zone 1AUe ;
- La modification et la suppression d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées ;
- Des modifications diverses du règlement graphique ;
- Des modifications diverses sur le règlement écrit.

La liste des modifications est établie et la procédure administrative débute.

Cette phase administrative implique la réalisation d'une concertation préalable et d'une enquête publique.

Aussi avant l'organisation de l'enquête publique, qui sera fixée ultérieurement, une réunion publique de concertation préalable aura lieu le :

**Mercredi 19/03/2025 à 19H00 Salle CALISSON**

Elle sera précédée de la réalisation des modalités de concertation prévues dans le cadre de la délibération ci-dessous ouvrant la procédure. D'ici cette date, vous pouvez faire part de vos observations dans le registre prévu à cet effet disponible à l'accueil de la Mairie de Pleumeleuc et de l'hôtel de Montfort Communauté.

## MONTFORT COMMUNAUTÉ

Siège : 4 place du Tribunal  
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU  
Tél. : 02.99.09.88.10  
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

---

### CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 26 septembre, le Conseil de Communauté, dûment convoqué par courrier dématérialisé du 20 septembre, s'est réuni en session ordinaire à Montfort sur Meu, sous la présidence de Christophe MARTINS, Président.

#### **Etaient présents :**

Michel HALOUX, Régine LEFEUVRE (à partir de 21h20, délibération CC/2024/103), Jean RONSIN, Joseph THÉBAULT, Marie GUEGUEN, Isabelle OZOUX, Stéphane PAVIOT, Yoan AUBERT, Michel BARBÉ, Chrystèle BERTRAND, Christophe MARTINS, Yannick BRÉ, Véronique MARIE, Sylvie PINAULT, Fabienne BONDON, Delphine DAVID, Fabrice DALINO, Frédéric DESSAUGE, Marcelle LE GUELLEC, Christine FAUCHOUX, Thierry TILLARD, Anne-Sophie PATRU, Patrick LE TEXIER, Loïc BOISGERAULT, Bruno DUTEIL, Brigitte BERRÉE, Yves TERTRAIS.

**Excusés avec pouvoir :** Elisabeth ABADIE à Michel HALOUX, Régine LEFEUVRE à Joseph THÉBAULT (jusqu'à 21h20, délibération CC/2024/102), Séverine BETHUEL à Anne-Sophie PATRU, Christophe LEDUC à Patrick LE TEXIER.

**Excusés :** Zoé HERITAGE, Jean-Luc BOURGOGNON

---

La séance est ouverte à 20h30  
Marcelle LE GUELLEC est élue secrétaire de séance.

Nombres de conseillers : 32  
En exercice : 32  
Présents : 26 (jusqu'à 21h20) / 27 (à partir de 21h20, délibération CC/2024/103)  
Procurations : 4 (jusqu'à 21h20) / 3 (à partir de 21h20, délibération CC/2024/103)  
Votants : 30  
Quorum : 17

### URBANISME - PLU DE LA COMMUNE DE PLEUMELEUC – PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 N° Délibération CC/2024/106

#### **EXPOSE DES MOTIFS**

Chrystèle BERTRAND, vice-présidente en charge du cadre de vie, rappelle que Montfort Communauté a approuvé en date du 25 mars 2021, son PLUi valant PLH, et que ce PLUiH a été annulé par le tribunal administratif de Rennes en date du 06 mai 2024.

L'arrêt du tribunal administratif de Rennes en date du 06 mai 2024 annulant la délibération du 25 mars 2024 portant approbation du PLUiH de de Montfort Communauté, entraîne l'exécution, à nouveau du PLU de la commune de Pleumeleuc, approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Pleumeleuc en date du 27 février 2017, puis du conseil communautaire de Montfort Communauté en date du 23 mars 2017,

Chrystèle BERTRAND rappelle que :

## MONTFORT COMMUNAUTÉ

Siège : 4 place du Tribunal  
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU  
Tél. : 02.99.09.88.10  
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

---

- Le PLUi de Montfort Communauté annulé classait le secteur nord-est de la commune en zone 1 AU (pour les parcelles ZE 55, 56 et 57p)
- En date du 06 septembre 2023 un permis d'aménager a autorisé l'aménagement d'un lotissement à usage d'habitation créant 56 lots à bâtir, et que des fouilles archéologiques préventives ont été réalisées sur la parcelle ZE 55 conformément aux prescriptions émises par la DRAC, dans un avis en date du 28 avril 2022, auquel est joint l'arrêté préfectoral n°2022-026 prescrivant ces fouilles archéologiques préventives,
- Le PLU de la commune de Pleumeleuc classe le secteur nord-est de la commune de Pleumeleuc en zone 2 AU et (parcelle ZE 55 ZE 56 et ZE 57p) et en zone A (parcelle ZE 57), rendant ainsi inexécutable le projet de lotissement qui a fait l'objet dudit permis d'aménager.
- Le secteur n'a pas fait l'objet d'un recours au PLUiH.

Par ailleurs, plusieurs activités économiques existantes en zone agricole, sur le territoire communal nécessitent une extension et/ou un développement de leur activité et sollicitent conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité.

Enfin, elle indique qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification de droit commun du PLU afin de prendre en compte des besoins et projets nouveaux du territoire communal, d'apporter des adaptations aux OAP, au règlement écrit et graphique, d'adapter au mieux les prescriptions règlementaires aux projets de la commune de Pleumeleuc.

Ces besoins portent sur :

- La mise en place d'outils règlementaires pour la protection des commerces en centre-ville,
- La création, la modification ou la suppression d'emplacements réservés,
- La création d'OAP densité,
- La transformation d'une zone 2AU en zone 1AUe,
- La modification et la suppression d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées,
- Des modifications diverses du règlement graphique,
- Des modifications diverses sur le règlement écrit,

Ces modifications sont envisagées dans le cadre du respect de :

- L'article L 153-36 du code de l'urbanisme qui indique que sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- L'article L153-41 qui fixe les modalités d'utilisation de la procédure de modification de droit commun et indique notamment que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
  - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Chrystèle BERTRAND, vice-présidente en charge du cadre de vie, rappelle par ailleurs que Montfort Communauté a sollicité son président pour qu'il engage une procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Pleumeleuc, répondant favorablement aux sollicitations de la commune de Pleumeleuc conformément aux dispositions de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme.

Chrystèle BERTRAND, vice-présidente en charge du cadre de vie, indique que ce projet sera élaboré de façon conjointe avec les habitants du territoire de la commune de Pleumeleuc, le monde professionnel, les

## MONTFORT COMMUNAUTÉ

Siège : 4 place du Tribunal  
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU  
Tél. : 02.99.09.88.10  
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

---

associations, ainsi que les structures représentatives de la société civile, pour permettre à tous d'être informés mais également d'enrichir et d'alimenter la réflexion sur le projet.

Dans ce cadre, les objectifs de la concertation sont de permettre à chacun :

- D'avoir accès à l'information
- D'alimenter la réflexion et l'enrichir
- De formuler des observations et propositions
- De partager le diagnostic du territoire
- D'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet
- De s'approprier au mieux le projet de territoire

Et les actions suivantes seront menées :

- Information dans la presse locale,
- Diffusion d'informations sur le site internet de la commune et de la communauté de communes,
- Affichage en mairie de Pleumeleuc et à la communauté de communes, aux principales étapes du projet,
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans la commune et au siège de la communauté de communes. Les observations pourront être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Montfort Communauté, 4 place du Tribunal, 35160 MONTFORT-SUR-MEU ou à l'adresse mail : [modificationplupleumeleuc@montfortcommunaute.bzh](mailto:modificationplupleumeleuc@montfortcommunaute.bzh)
- La tenue d'une réunion publique de concertation préalable en amont de l'enquête publique

La concertation fera l'objet d'un bilan, arrêté par le Conseil Communautaire, joint au dossier d'enquête publique.

### **VISAS ET CONSIDERANTS**

*Le Président de Montfort Communauté,*

*Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,*

*Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,*

*Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,*

*Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,*

*Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets Climat Résilience,*

*Vu le code général des collectivités territoriales ;*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-2 et suivants, L 131-4 et suivants, L151-1 et suivants, R 132-1 et suivants, et R 151-1 et suivants,*

*Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L 120-1 et suivants et son article L 141-1,*

*Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 302-1 et suivants,*

*Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande approuvé le 19/12/2017,*

*Vu la délibération n°8.4.5, en date du 7 juillet 2016, relative au transfert de la compétence P.L.U.i,*

*Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Pleumeleuc en date du 27 février 2017, puis du conseil communautaire de Montfort Communauté en date du 23 mars 2017 approuvant le PLU de la commune de Pleumeleuc,*

*Vu la délibération du conseil communautaire de Montfort Communauté en date du 12 décembre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Pleumeleuc,*

*Vu la compétence PLU exercée par Montfort Communauté,*

*Vu l'arrêt du Tribunal Administratif de Rennes en date du 06/05/2024 annulant la délibération du 25/03/2024 portant approbation du PLUiH de de Montfort Communauté,*

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification de droit commun du PLU afin de prendre en compte des besoins et projets nouveaux du territoire communal, d'apporter des adaptations aux OAP, au règlement écrit et graphique, d'adapter au mieux les prescriptions règlementaires aux projets de la commune de Pleumeleuc.

Considérant que ces besoins portent sur :

## MONTFORT COMMUNAUTÉ

Siège : 4 place du Tribunal  
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU  
Tél. : 02.99.09.88.10  
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

---

- La mise en place d'outils règlementaires pour la protection des commerces en centre-ville
- La création, la modification ou la suppression d'emplacements réservés
- La création d'OAP densité
- La transformation d'une zone 2AU en zone 1AUe
- La modification et la suppression d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées 45
- Des modifications diverses du règlement graphique
- Des modifications diverses sur le règlement écrit

Après en avoir discuté, le conseil communautaire, à l'unanimité :

- approuve la prescription de la modification de droit commun n°2 du PLU de Pleumeleuc ;
- autorise le président à signer tous les documents relatifs à l'exécution de la présente délibération ;
- dit que seront mises en place les modalités de concertation indiquées ci-dessus ;

Les personnes publiques associées à la modification de droit commun n°2 du PLU de Pleumeleuc :

- L'Etat,
- Le Président du Conseil Régional,
- Le Président du Conseil Départemental,
- La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Le Président de la Chambre des Métiers,
- Le Président du SCOT,

Conformément aux articles R 132-4 et R 132-5 du Code de l'urbanisme, le Président, ou son représentant, pourra recueillir l'avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, et de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Conformément aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme, la délibération sera ensuite notifiée :

- Aux Maires des Communes membres de Montfort Communauté,
- Au Préfet d'Ille-et-Vilaine,
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- Aux représentants de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers,
- Au Président du CNPF (Centre National de la Propriété Forestière),
- Au Président du Syndicat mixte du Pays de Brocéliande en charge du SCOT,
- Aux Présidents des EPCI. limitrophes du territoire,
- Aux Maires des communes limitrophes du territoire,

Transmise pour information :

- Au centre régional de la propriété forestière en application de l'article R 113-1 du Code de l'urbanisme ;
- À la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en l'hôtel de la Communauté et en mairie de Pleumeleuc durant un mois et d'une mention dans deux journaux locaux.

*Certifié exécutoire par le Président,  
Signé : Le Président, Christophe MARTINS*

*Le secrétaire de séance,*

