PLU de Val d'Anast

Notice explicative

Modification simplifiée n°1 du PLU



Sommaire

1 Cadre global de la procédure 3
1.1 Le document d'urbanisme 3
1.2 La modification simplifiée n°1 3
1.3 La procédure 4
1.4 Incidiences et évaluation environementale 4
1.5 Mise à disposition du public 5
1.6 Compatibilité avec les documents de rang supérieur 6
2 Projet de modification simplifiée n°1 7
2.1 Résumé des modifications 7
2.2 Localisation des modifications 8
2.3 Espace stratégique pour un équipement administratif communal 9
2.4 Marges de recul 10
2.5 Erreurs matérielles 11
2.6 Modifications apportées au règlement graphique 12
2.7 Modifications apportées au règlement écrit 14
2.8 Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation 18
2.9 Adaptation du rapport de présentation 18
2.10 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 18
2.11 Absence de modification des annexes 18

1 Cadre global de la procédure

Val d'Anast est issu de la fusion des communes de Maure-de-Bretagne et de Campel le 1er janvier 2017. La commune s'étend sur 78 km^2, et est à dominante rurale.

Val d'Anast fait partie de la communauté de communes de Vallons de Haute-Bretagne Communauté.

La commune compte 3 943 habitants en 2020 (recensement INSEE RP 2020).

La commune de Val d'Anast est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La municipalité engage la première procédure d'évolution depuis la révision de son Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 4 septembre 2023.

1.1 Le document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous.

Le Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast a été approuvé le 4 septembre 2023 par le conseil municipal.

Il s'organise autour de 5 grands axes déclinés dans le PADD :

- Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux
- Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains
- Diversifier les économies locales et maintenir des espaces productifs
- Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité
- Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast

1.2 La modification simplifiée n°1

La commune de Val d'Anast lance **une procédure de modification simplifiée n°1** de son PLU. Elle a plusieurs objets mais n'entraine pas d'impact majeur sur la philosophie globale du document. Les évolutions portent sur des mutations règlementaires en zone urbaine, corrections sur les marges de recul ou encore des erreurs matérielles liées au décalage de cadastre.

Objet 1 : les bâtiments de l'ancien siège de Maure Communauté sont actuellement en zone UC du PLU. La commune a pour objectif d'y installer un équipement administratif communal et ainsi ne souhaite pas que cela mute. Evolution : passage en zone ULm, dédiée à un équipement de type service administratif.

Objet 2 : les règles des marges de recul dans le règlement ne reprennent pas tout à fait les règles du schéma départemental routier et l'avis du Conseil Départemental. Il y avait des confusions entre le zonage et la règle littéral. Evolution : Clarification des règles et correction de la prescription au zonage.

Objet 3 : corriger des erreurs matérielles. Evolution : limites de zones urbaines et/ou agricoles et naturelles, décalages de zones et du cadastre...

1.3 La procédure

Cette modification ne remet pas en question l'économie générale du projet et ne fait pas évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PLU est modifié en application de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme :

Art. L153-36 du Code de l'urbanisme : *« 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. »*

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, *« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*.

1.4 Incidiences et évaluation environementale

La modification simplifiée n°1 ne devrait pas entrainer des incidences majeurs sur l'environnement.

Elle n'a pas pour objet de permettre la réalisation de travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000.

Cette procédure est soumise à **un examen au cas par cas ad hoc** tel que prévu par l'article R104-33.

Art. R104-12 du Code de l'urbanisme : *« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Art. R104-33 du Code de l'urbanisme : *« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne*

publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »

Le projet de modification simplifiée n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il fait l'objet d'un examen au cas par cas dit « ad hoc ». La commune saisit l'autorité environnementale (MRAE) en lui transmettant un dossier comprenant une description du projet ainsi que les raisons selon lesquelles le projet n'aurait pas d'incidence susceptible de requérir une évaluation environnementale (auto-évaluation).

Art. R104-34 du Code de l'urbanisme : *« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :*

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

1.5 Mise à disposition du public

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, **une mise à disposition du public** sera nécessaire d'une durée de 1 mois. Une enquête publique n'est pas nécessaire.

Art. L153-47 du Code de l'urbanisme : *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques 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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

1.6 Compatibilité avec les documents de rang supérieur

La présente modification simplifiée du PLU est réalisée en application des différents rapports de compatibilité et de conformité avec les textes de loi et documents de rang supérieur.

2 Projet de modification simplifiée n°1

2.1 Résumé des modifications

Changement de zonage UC en ULm

La commune de Val d'Anast souhaite conserver un site stratégique dans la centralité de Maure, afin d'éventuellement relocaliser un équipement administratif communal sur cet espace. Les locaux de l'ancien siège de Maure Communauté présentent un intérêt en ce sens, de par leur localisation et leur volume.

L'objectif est de pérenniser un espace d'équipements au sein de la centralité, et d'éviter sa mutation.

Objet : Conserver un espace stratégique pour un équipement administratif

Evolution : passage d'un espace zoné UC en ULm et ajout d'un sous-secteur ULm dans le règlement.

Correction des marges de recul

Certaines incohérences entre le règlement et le zonage sont à corriger sur la prise en compte des marges de recul des routes départementales.

Le règlement du PLU en vigueur impose par exemple un retrait par rapport à l'axe des voies classées catégorie C et pour tout type de construction. Or, le règlement départemental de voirie prévoit permet des différences selon le type de construction.

De même, des marges apparaissent sur le règlement et ne sont pas tracées au zonage.

Objet : Corriger les marges de recul des routes départementales

Evolution : Ajout des marges de recul au zonage et adaptation de la règle dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones dans le règlement.

Correction d'erreurs matérielles

Erreur décalage cadastre et rectification de zonage :

La mise à jour du cadastre pendant la procédure de révision du PLU a engendré des décalages entre le système parcellaire, le bâti et la délimitation des zones. Ceux-ci ont été corrigés au maximum, mais ils subsistent encore des décalages. Deux évolutions de parcelles constructibles (notamment dû à un permis d'aménager) sont à basculer en UB.

Objet : Rectifier le zonage

Evolution : Passage de deux bouts de parcelles en UB

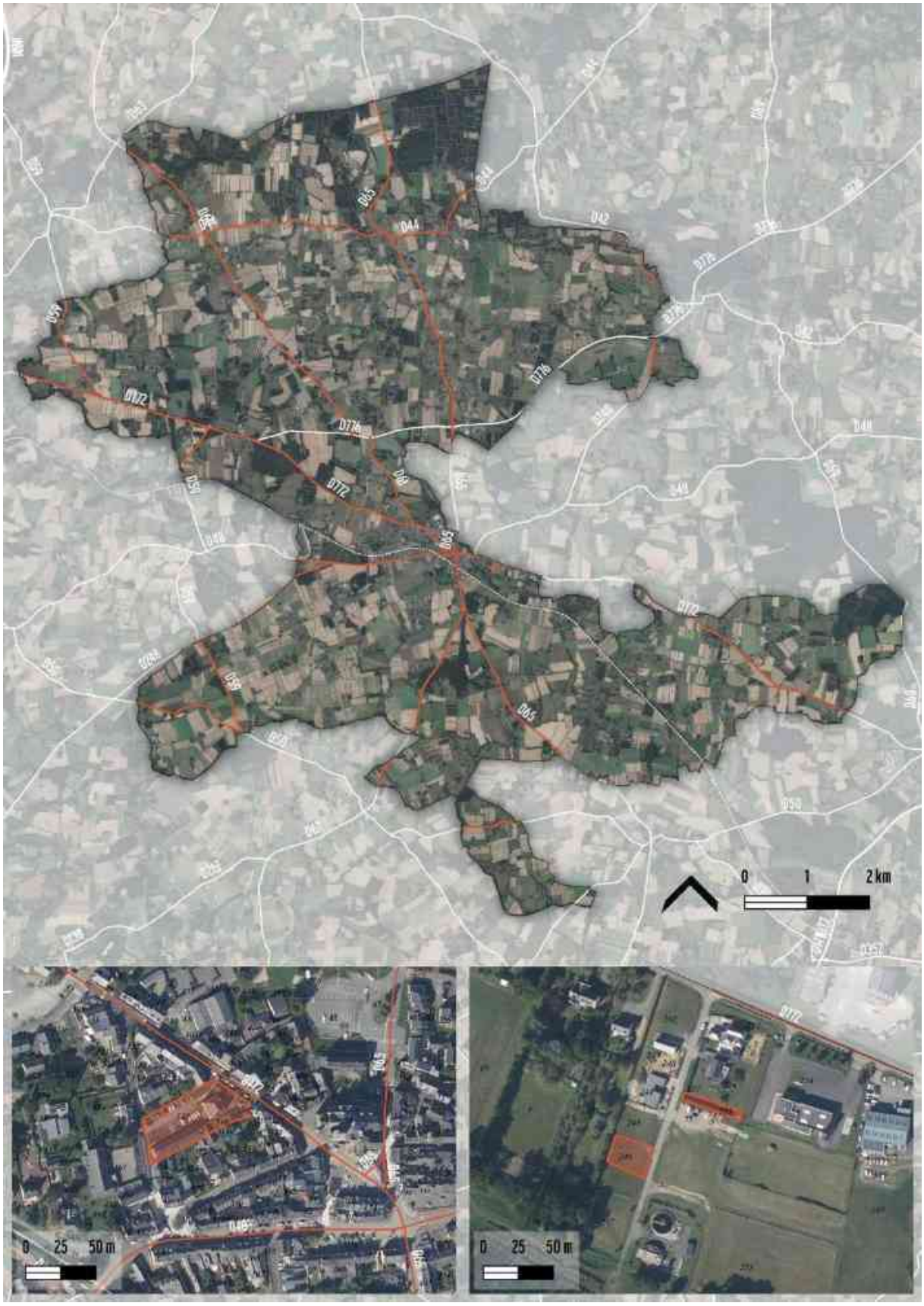
Amélioration écriture règlementaire :

Dans le règlement, le cas des changements d'affectation ou des divisions dans l'espace rural (zones A ou N) posent des problèmes d'instruction. L'objectif est de clarifier les possibilités de divisions de maisons, longères ou encore de parcelles et d'encadrer les éventuelles divisions de parcelles et/ou de logements.

Objet : Améliorer la lecture réglementaire

Evolution : Ajout d'une disposition dans les dispos générales.

2.2 Localisation des modifications



Marges de recul, parcelle mairie et erreurs matérielles (localisation des modifications de la procédure)

2.3 Espace stratégique pour un équipement administratif communal

Conserver un espace stratégique pour un équipement administratif communal

Le secteur du premier objet de la modification concerne les anciens locaux du siège d'anciennement Maure Communauté. Il concerne une parcelle : AB125, d'une superficie de 2 066 m^2.

Il se situe dans le bourg de Maure, entre la rue de Guer au nord et la rue du Frère Cyprien à l'ouest. Actuellement les locaux n'ont pas d'usage particulier. Un parking se situe au centre de l'ensemble.



Localisation de l'ancien siège de Maure Communauté

Changement de zonage UC en ULm

La commune de Val d'Anast souhaite conserver un site stratégique dans la centralité de Maure, afin d'éventuellement relocaliser un équipement administratif communal sur cet espace. Les locaux de l'ancien siège de Maure Communauté présentent un intérêt en ce sens, de par leur localisation et leur volume.

L'objectif est de pérenniser un espace d'équipements au sein de la centralité, et d'éviter sa mutation.

Objet : Conserver un espace stratégique pour un équipement administratif

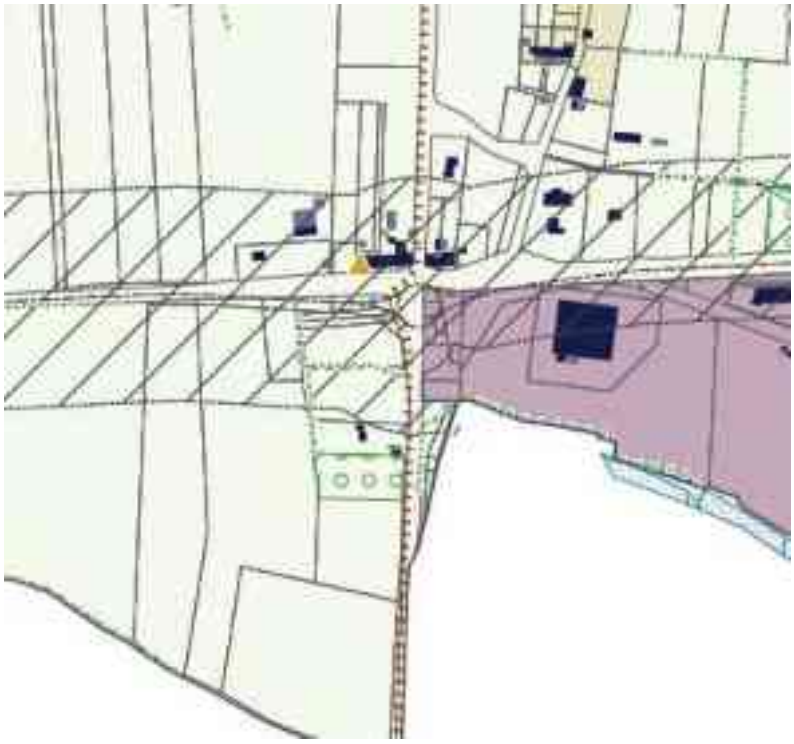
Evolution : passage d'un espace zoné UC en ULm et ajout d'un sous-secteur ULm dans le règlement.

2.4 Marges de recul

Cohérence entre règlement et zonage

Les marges de recul autour des routes départementales sont inscrites au PLU comme des prescriptions surfaciques. Actuellement, le règlement du PLU impose un recul minimum de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie notamment pour la RD65, tandis que le schéma départemental de voirie impose un recul minimum de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie RD65 au nord du bourg de Maure, et conseille un recul minimum de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie RD65 au sud du bourg de Maure.

De même, certains reculs sont conseillés et non imposés. La lecture du règlement et du zonage ne permet pas de savoir aujourd'hui comment bien prendre cela en compte. L'objectif est de clarifier les règles.



Erreur d'affichage de la marge le long de la RD65 (zonage en vigueur)

Correction des marges de recul

Certaines incohérences entre le règlement et le zonage sont à corriger sur la prise en compte des marges de recul des routes départementales.

Le règlement du PLU en vigueur impose par exemple un retrait par rapport à l'axe des voies classées catégorie C et pour tout type de construction. Or, le règlement départemental de voirie prévoit permet des différences selon le type de construction.

De même, des marges apparaissent sur le règlement et ne sont pas tracées au zonage.

Objet : Corriger les marges de recul des routes départementales

Evolution : Ajout des marges de recul au zonage et adaptation de la règle dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones dans le règlement.

2.5 Erreurs matérielles

Corriger les erreurs de décalages de cadastre

Suite à la mise à jour du cadastre Edigeo en 2023, il y a eu des décalages par rapport à la version précédente. Le zonage du PLU avait été tracé sur l'ancienne version, bien que la majorité du zonage ait été corrigé afin de correspondre au nouveau cadastre, il subsiste des erreurs.

C'est le cas sur les parcelles YM246 et YM225. Sur la première la limite de zone entre UB et N coupe la parcelle, et sur la seconde, une partie de la parcelle est en UL au lieu de UB. De plus, un permis

Deux évolutions de parcelles constructibles (notamment dû à un permis d'aménager) sont à basculer en UB.

Objet : Rectifier le zonage

Evolution : Passage de deux bouts de parcelles en UB

Amélioration écriture règlementaire :

Dans le règlement, le cas des changements d'affectation ou des divisions dans l'espace rural (zones A ou N) posent des problèmes d'instruction. L'objectif est de clarifier les possibilités de divisions de maisons, longères ou encore de parcelles et d'encadrer les éventuelles divisions de parcelles et/ou de logements.

Une explication sur ce qui est possible de faire en milieu rural sera rappelé, notamment lorsque cela ne nécessite pas d'autorisations d'urbanisme.

Objet : Améliorer la lecture réglementaire

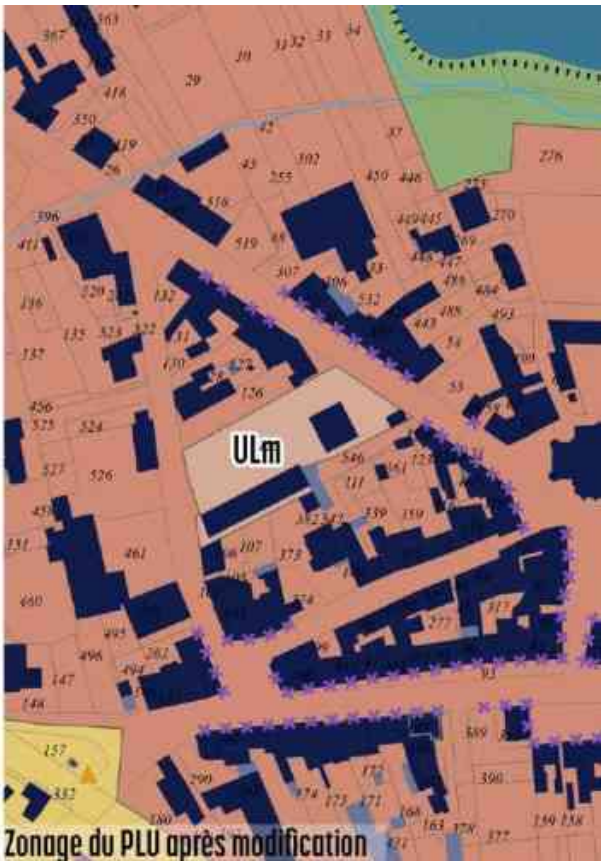
Evolution : Ajout d'une disposition dans les dispos générales.

2.6 Modifications apportées au règlement graphique

Dans le centre-bourg de Maure, la parcelle AB125 est reclassée de UC (secteur de centralité) en ULm (secteur d'équipement).



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

Les marges de recul sont affichées sur le règlement graphique, de part et d'autre des voies suivantes : RD 776, 772, 65 (nord du bourg de Maure).



Extrait de la prescription surfacique "marge de recul" avant la modification



Extrait de la prescription surfacique "marge de recul" après la modification

Afin de corriger l'erreur de tracé, la parcelle YM246 passe de UB/N à entièrement UB, seulement 0,03ha sont impactés. La parcelle YM225 est reclassée de UL à UB soit une surface de 0,03 ha.



2.7 Modifications apportées au règlement écrit

Un sous-secteur de la zone UL, soit ULm est créé afin de permettre l'évolution des locaux de l'ancien siège de Maure Communauté pour un équipement administratif communal.

Règlement du PLU avant la modification :

UL

Definition (extrait du rapport de presentation)

Le secteur UL correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;



Destinations et sous-destinations de la zone



Dispositions applicables au secteur UL

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs primaire et tertiaire

AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Mixite fonctionnelle et sociale

Sans objet

Règlement du PLU après la modification :

UL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif. Il comprend un **sous-secteur ULm**, destiné à des équipements administratifs communaux.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;



Destinations et sous-destinations de la zone



Dispositions applicables au secteur UL

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

En UL et en ULm :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs primaire et tertiaire

En ULm :

- Autres équipements recevant du public
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

En UL :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics

En ULm :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

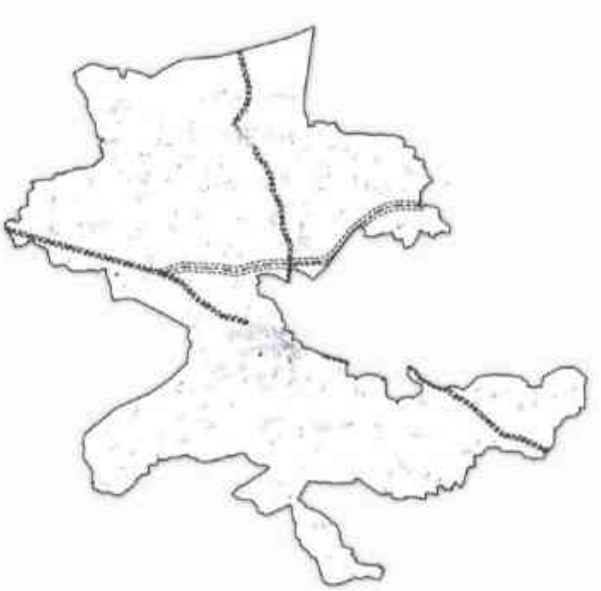
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Des modifications sont apportées au règlement écrit, dans la partie « Disposition applicables à l'ensemble des zones » > « Risques et nuisances » > « Marges de recul le long des routes départementales » : les deux règles concernant la RD 65 sont différenciées : 25m au sud et 50m au nord.



Extrait de la prescription surfacique "marge de recul" avant la modification



Extrait de la prescription surfacique "marge de recul" après la modification

Règlement du PLU avant la modification :

Marges de reculs à respecter :

Le long de la RD 61 et 65 : Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions à vocation d'habitat devront respecter un recul de 100 m le long de la RD 776 et les constructions d'autres usages devront respecter un recul de 50 mètres depuis l'axe de la voie.

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des routes départementales.

Les marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul de la construction existant.

Les changements de destination de constructions implantées dans la marge de recul sont interdits.

Règlement du PLU après la modification :

Marges de reculs à respecter :

Routes départementales traversant ou longeant le territoire	Marges de recul hors agglomération	
	Usage « habitation »	Autres usages
RD 776	Exigé : 100 mètres depuis l'axe de la voie (au règlement graphique)	Exigé : 50 mètres depuis l'axe de la voie
RD 772 (à l'Est du bourg de Maure-de-Bretagne) RD 65 (au Nord du bourg de Maure-de-Bretagne)	Exigé : 50 mètres depuis l'axe de la voie (au règlement graphique)	Exigé : 25 mètres depuis l'axe de la voie

Ces marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement

Routes départementales traversant ou longeant le territoire	Autres marges de recul hors agglomération	
	Usage « habitation »	Autres usages
RD42, RD44, RD48, RD50, RD59, RD61, RD65, RD67, RD89, RD248	Conseillé : 25 mètres depuis l'axe de la voie	Conseillé : 25 mètres depuis l'axe de la voie

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des routes départementales.
Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul de la construction existant.

Les changements de destination de constructions implantées dans la marge de recul sont interdits.

***Autres marges de recul**

Les marges de recul (catégorie D) sont dites « conseillées » par le Département. Elles sont précisées dans le règlement mais ne sont pas reportées au règlement graphique.

Concernant les divisions en zones A ou N, des autorisations d'urbanisme ne sont pas forcément obligatoires. Pourtant cela peut amener à la division d'habitat et donc à la création de logements. L'objectif du règlement est de clarifier les choses pour faciliter l'instruction.

Règlement du PLU après la modification : (ajout dans les dispositions générales)

Divisions en zones A ou N

Le régime des divisions parcellaires en zones Agricoles ou Naturelles (A et N) doit être conforme au système déclaratif en vigueur et aux règles générales d'urbanisme.

Ces dispositions peuvent entrainer la création de logements seulement si les constructions existantes étaient déjà affectées à de l'habitat.

2.8 Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pas de modification

2.9 Adaptation du rapport de présentation

Le tableau des surfaces est modifié dans le rapport de justification du PLU (notice).

2.10 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du PADD n'est pas modifié.

2.11 Absence de modification des annexes

Le contenu des annexes n'est pas modifié.

En annexe : les pièces modifiées.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024
Reçu en préfecture le 29/10/2024
Publié le 29/10/2024
ID : 035-200064475-20241025-A_2024_127-AR

COMMUNE DE VAL D'ANAST
35330

ARRETE MUNICIPAL N° 2024-127
Prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Val d'Anast

La Maire de VAL D'ANAST,
Vu le Code Général des Collectivités ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast approuvé le 4 septembre 2023 ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU pour les motifs suivants :
- Conserver un espace stratégique pour un équipement administratif en créant un espace zoné ULm et en ajoutant un sous-secteur ULm dans le règlement ;
- Corriger des marges de recul des routes départementales ;
- Corriger des erreurs matérielles :
  - Décalages du cadastre entre le système parcellaire ;
  - Amélioration de l'écriture réglementaire pour les divisions dans l'espaces rural.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison de risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Induire de graves nuisances.

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, les modifications projetées n'ont pas pour effet :
- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition au public du projet ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant au minimum un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil municipal de Val d'Anast qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

Envoyé en préfecture le 29/10/2024
Reçu en préfecture le 29/10/2024
Publié le 29/10/2024
ID : 035-200064475-20241025-A_2024_127-AR

ARRETE

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Val d'Anast est engagée en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée portera sur les motifs suivants :

- Conserver un espace stratégique pour un équipement administratif en créant un espace zoné ULm et en ajoutant un sous-secteur ULm dans le règlement ;
- Corriger des marges de recul des routes départementales ;
- Corriger des erreurs matérielles :
  - Décalages du cadastre entre le système parcellaire ;
  - Amélioration de l'écriture réglementaire pour les divisions dans l'espace rural.

Article 3 : Conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45 à L.153-48, le déroulement de la procédure sera le suivant :

- Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Val d'Anast sera notifié au Préfet et aux Personnes Publics Associées (PPA) pour avis, avant sa mise à disposition du public. Les PPA devront fournir leur avis sous 1 mois à compter de la date à partir de laquelle le projet de modification simplifiée leur aura été notifié ;
- Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Val d'Anast, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA, sera mis à disposition du public selon les modalités qui auront été précisées préalablement par une délibération du Conseil municipal ;
- A l'issue de la mise à disposition du public, après la présentation du bilan de celle-ci et après une éventuelle modification pour prise en compte des avis des PPA et des observations du public, la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Val d'Anast sera adoptée par délibération motivée du Conseil municipal.

Article 4 : Conformément aux articles R.153-20 et R.123-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le Département.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine ;
- Monsieur le Directeur de la DDTM35.

Article 6 : Le Maire et le Directeur Général des Services sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Article 7 : Celui-ci peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur.

Fait à Val d'Anast, le vingt-cinq octobre deux-mille vingt-quatre.

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX



Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le 06/11/2024
ID : 035-200064475-20241104-24_084-DE

Val d'Anast Commune – Mauro-de-Bretagne	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL** L'an deux mil vingt-quatre, le 4 novembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Val d'Anast, s'est réuni salle du conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de M. Pierre-Yves REBOUX, Maire, après avoir été convoqué le 29 octobre 2024, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.		
Séance du 4 NOVEMBRE 2024	Membres en exercice : 29	Quorum : 15 | Présents : 26	Pouvoirs : 2 | Votants : 28
Présents	F. ADAM, M. ALIAGA, P. BELLOIR, I. BRANTONNE, A. CASOL, P-M CHAGNEAU, A. CHAUVIN, J-F. COUÉ, S. DENIER, G. EDET, A. FÉVRIER, C. JUILLET, R. JUTEL, C. LAMY, C. LEBRETON, H. LEBRETON, L. LELIÈVRE, F. LOYER, C. MARTIN, I. NICOLAS, B. PAUMIER, P-Y. REBOUX, E. ROGER, J-M. RUS, M-P. SALMON, J-C TROCHET.		
Absent.e(s)	F. GUILLOUËT.		
Absent.e(s) excusé.e(s)	Pouvoirs : F. LETORT à A. FÉVRIER - Q. TIZON à A. CASOL.		
Conformément à l'article L.2121-15 du C.G.C.T - nomination d'une secrétaire de séance : A. CHAUVIN			

URBANISME

Documents d'urbanisme

Délibération n° 24-084/ Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Modalités de la concertation

Rapporteur : Sébastien DENIER

La procédure de modification « simplifiée » prévoit de définir les modalités de la concertation du public.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment ses articles L.5219-5, L.5211-1 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-45 à L.153-48,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast approuvé le 4 septembre 2023,

VU l'arrêté du Maire n°2024-127 en date du 25 octobre 2024 engageant la procédure de modification simplifiée du PLU de Val d'Anast,

Considérant que la modification simplifiée du PLU a pour objet :

- De conserver un espace stratégique pour un équipement administratif en créant un espace zoné ULm et en ajoutant un sous-secteur ULm dans le règlement ;
- De corriger des marges de recul des routes départementales ;
- De corriger des erreurs matérielles :
  - Décalages du cadastre entre le système parcellaire ;
  - Amélioration de l'écriture réglementaire pour les divisions dans l'espaces rural.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison de risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Induire de graves nuisances.

Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le 06/11/2024
ID : 035-200064475-20241104-24_084-DE

A l'unanimité, le conseil municipal :

- Dit que le dossier sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Val d'Anast sera mis à disposition du public pendant au minimum un mois, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, à compter de la réception des avis des personnes publiques associées ;
- Dit que les modalités de cette mise à disposition seront les suivantes :
    - Parution d'un avis au public dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition ;
    - Mise à disposition du dossier et d'un registre de concertation permettant au public de formuler ses observations aux jours et horaires habituels de la Mairie ;
    - Mise à disposition du dossier sur le projet de modification simplifiée n°1 sur le site internet de la commune de Val d'Anast ;
    - Les avis pourront également être déposés sur l'adresse mail : concertation-plu@valdanast.fr ou par écrit à l'adresse suivante : Mairie – 11, rue de Lohéac – Maure-de-Bretagne – 35330 Val d'Anast.
- Dit que le dossier mis à disposition du public est constitué des pièces suivantes :
    - Un registre de concertation ;
    - Une notice explicative ;
    - L'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;
    - Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

- Précise qu'à l'issue de la mise à disposition du public, le registre de concertation portant sur la modification simplifiée sera clos et signé par Monsieur le Maire. Un bilan sera dressé et présenté devant le Conseil municipal, sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et des observations du public.

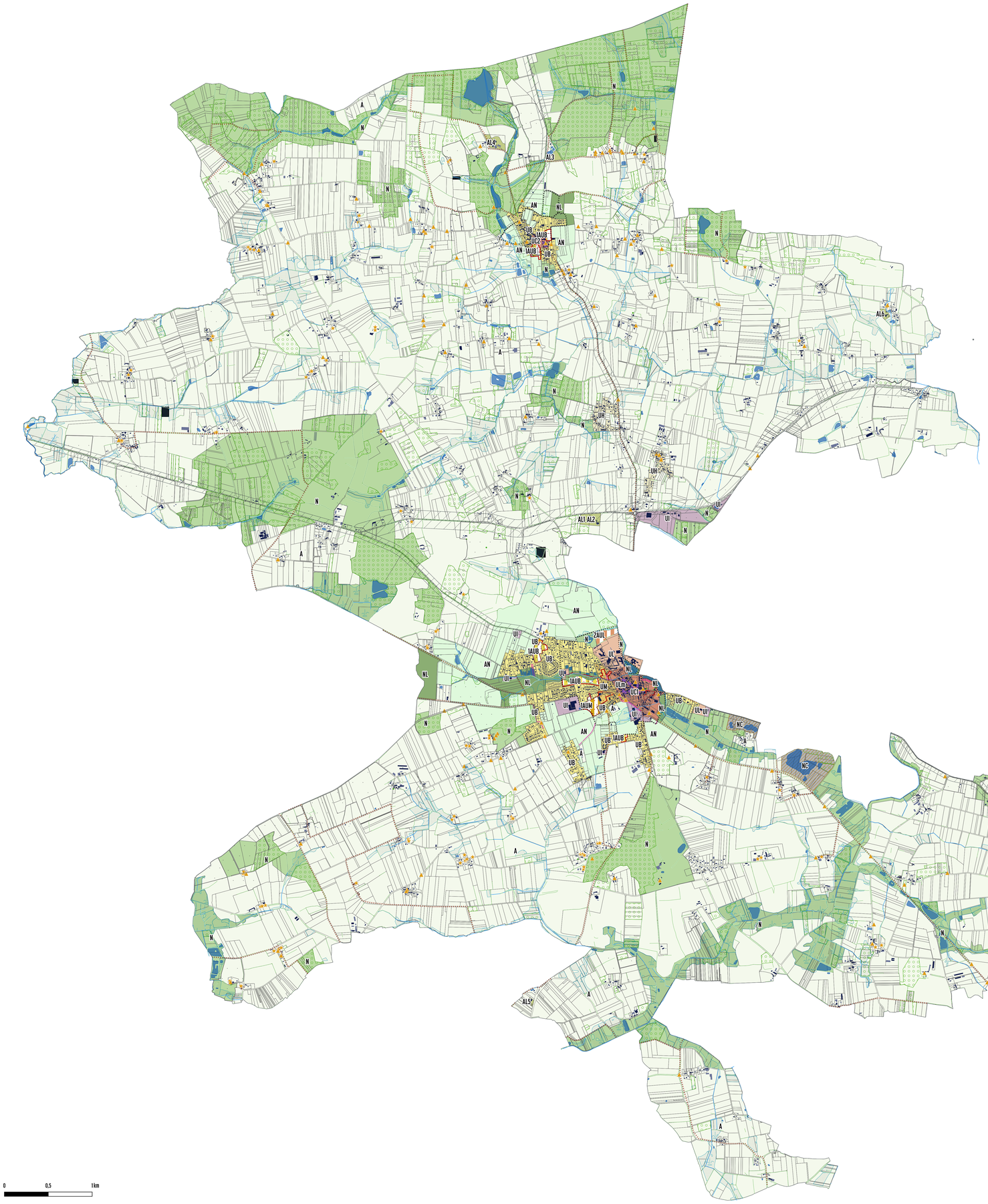
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette décision et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le secrétaire de séance,
Arnaud CHAUVIN

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX



CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ	
Les voies de recours	**Les délais**
Devant le Maire - *Le recours gracieux*	Si *le recours gracieux* est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif - *Le recours contentieux*	*Le recours contentieux* doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application *Télérecours* accessible par le site www.telerecours.fr.



LEGENDE

- UC1 : Zone urbaine, centralité de Maure-de-Bretagne
- UC2 : Zone urbaine, centralité de Campel
- UB : Zone urbaine agglomérée
- UM : Zone urbaine mixte
- UH : Zone urbaine de hameaux
- UL : Zone urbaine d'équipements et de loisirs
- ULm : Sous-secteur d'équipement destiné à des équipements administratifs
- UI : Zone d'activités économiques
- 1AUB : Zone à urbaniser
- 1AUM : Zone à urbaniser mixte
- 2AUL : Zone à urbaniser de loisirs
- N : Zone naturelle
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NC : Zone naturelle de carrière
- A : Zone agricole
- AN : Zone agricole non artificialisée
- AL : Zone agricole à vocation économique, touristique ou de loisir (STECAL)

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
- Boisements à conserver au titre du L151-23 du CU
- Marge de recul autour des routes départementales
- Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation
- Zone humide protégée au titre du L151-23 du CU

Prescriptions linéaires

- Ceinture verte à créer au titre du L151-38
- Liaisons douces à créer au titre du L151-38
- Haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs paysagères au titre du L151-23
- Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16
- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23

Prescriptions ponctuelles

- Petit patrimoine (calvaire, four, etc.) à protéger au titre de l'article L151-19
- Arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23

Informations surfaciques

- Plan d'eau
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- Immeuble classé ou inscrit générant un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques
- Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Informations linéaires

- Cours d'eau busé ou principe d'écoulement
- Routes départementales engendrant une marge de recul

Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Création d'une zone verte tampon (5 m de large)	3191	Commune
2	Création d'une voie piétonne	206	Commune
3	Création d'une voie	1693	Commune
4	Création d'une voie de desserte future	2529	Commune
5	Création d'une voie	983	Commune
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	2080	Commune
7	Gestion des eaux pluviales	2626	Commune

Vallons de Haute-Bretagne Communauté
Département d'Ille et Vilaine

COMMUNE DE VAL D'ANAST

PLAN LOCAL D'URBANISME

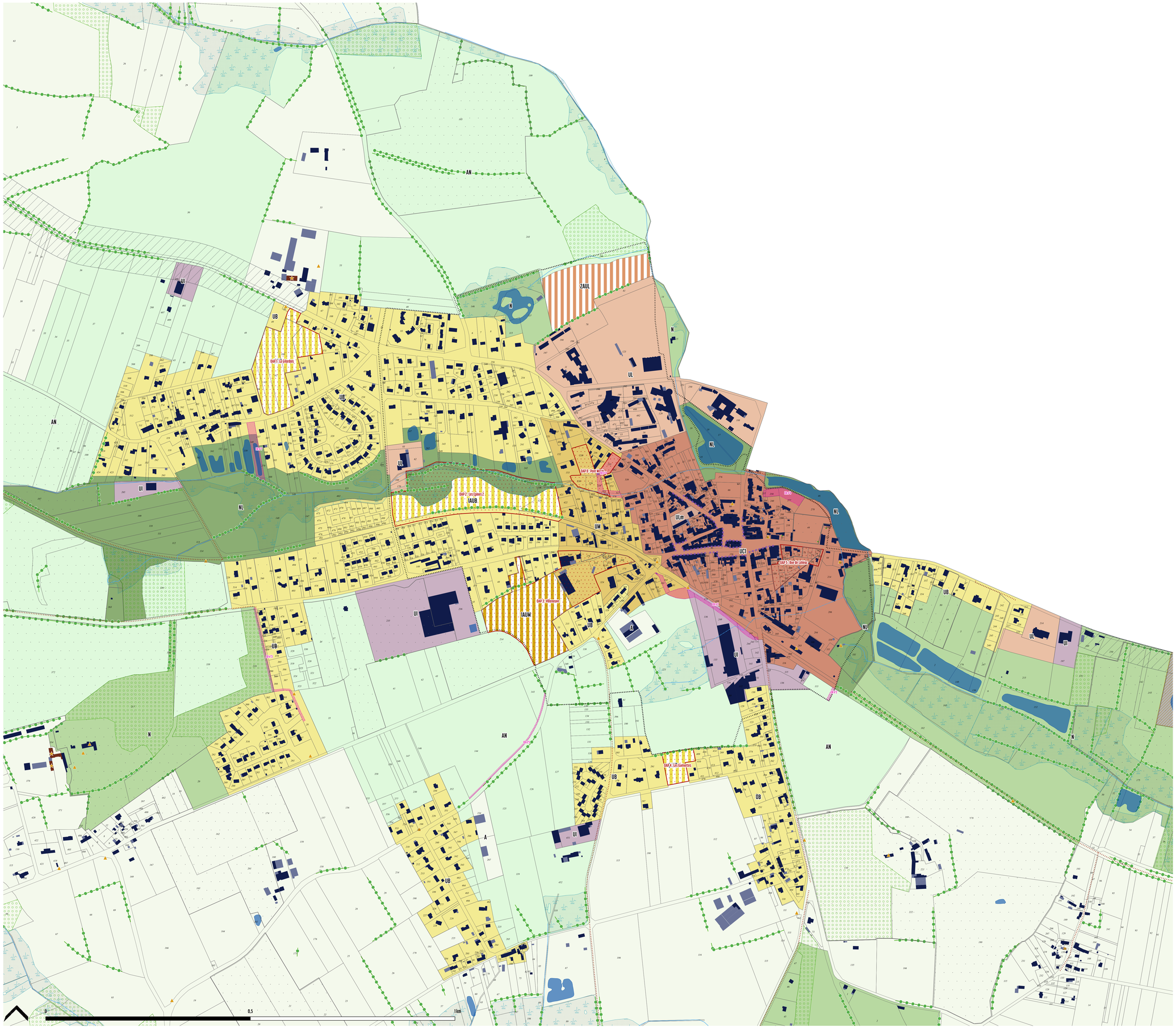
Révision du PLU approuvée le 04/09/2023
Modification simplifiée n°1

3.2.1 Règlement graphique
Zonage et prescriptions

Planche
Val d'Anast
1:16 500,000017

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

La boîte de l'espace
18 boulevard Babin Chevaye
44200 Nantes
02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr
www.laboitedelespace.fr



LEGENDE

- UC1 : Zone urbaine, centralité de Maure-de-Bretagne
- UC2 : Zone urbaine, centralité de Campel
- UB : Zone urbaine agglomérée
- UM : Zone urbaine mixte
- UH : Zone urbaine de hameaux
- UL : Zone urbaine d'équipements et de loisirs
- ULm : Sous-secteur d'équipement destiné à des équipements administratifs
- UI : Zone d'activités économiques
- 1AUB : Zone à urbaniser
- 1AUM : Zone à urbaniser mixte
- 2AUL : Zone à urbaniser de loisirs
- N : Zone naturelle
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NC : Zone naturelle de carrière
- A : Zone agricole
- AN : Zone agricole non artificialisée
- AL : Zone agricole à vocation économique, touristique ou de loisir (STECAL)

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
- Boisements à conserver au titre du L151-23 du CU
- Marge de recul autour des routes départementales
- Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation
- Zone humide protégée au titre du L151-23 du CU

Prescriptions linéaires

- Ceinture verte à créer au titre du L151-38
- Liaisons douces à créer au titre du L151-38
- Haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs paysagères au titre du L151-23
- Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16
- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23

Prescriptions ponctuelles

- Petit patrimoine (calvaire, four, etc.) à protéger au titre de l'article L151-19
- Arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23

Informations surfaciques

- Plan d'eau
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- Immeuble classé ou inscrit générant un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques
- Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Informations linéaires

- Cours d'eau busé ou principe d'écoulement
- Routes départementales engendrant une marge de recul

Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Création d'une zone verte tampon (5 m de large)	3191	Commune
2	Création d'une voie piétonne	206	Commune
3	Création d'une voie	1693	Commune
4	Création d'une voie de desserte future	2529	Commune
5	Création d'une voie	983	Commune
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	2080	Commune
7	Gestion des eaux pluviales	2626	Commune

Vallons de Haute-Bretagne Communauté
Département d'Ille et Vilaine

COMMUNE DE VAL D'ANAST

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision du PLU approuvée le 04/09/2023
Modification simplifiée n°1

3.2.1 Règlement graphique
Zonage et prescriptions

Planche
Maure
1:3 000

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS
La boîte de l'espace
18 boulevard Babin Chevaye
44200 Nantes
02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr
www.laboitedelespace.fr



LEGENDE

- UC1 : Zone urbaine, centralité de Maure-de-Bretagne
- UC2 : Zone urbaine, centralité de Campel
- UB : Zone urbaine agglomérée
- UM : Zone urbaine mixte
- UH : Zone urbaine de hameaux
- UL : Zone urbaine d'équipements et de loisirs
- ULm : Sous-secteur d'équipement destiné à des équipements administratifs
- UI : Zone d'activités économiques
- 1AUB : Zone à urbaniser
- 1AUM : Zone à urbaniser mixte
- 2AUL : Zone à urbaniser de loisirs
- N : Zone naturelle
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NC : Zone naturelle de carrière
- A : Zone agricole
- AN : Zone agricole non artificialisée
- AL : Zone agricole à vocation économique, touristique ou de loisir (STECAL)

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
- Boisements à conserver au titre du L151-23 du CU
- Marge de recul autour des routes départementales
- Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation
- Zone humide protégée au titre du L151-23 du CU

Prescriptions linéaires

- Ceinture verte à créer au titre du L151-38
- Liaisons douces à créer au titre du L151-38
- Haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs paysagères au titre du L151-23
- Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16
- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23

Prescriptions ponctuelles

- Petit patrimoine (calvaire, four, etc.) à protéger au titre de l'article L151-19
- Arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23

Informations surfaciques

- Plan d'eau
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- Immeuble classé ou inscrit générant un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques
- Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Informations linéaires

- Cours d'eau busé ou principe d'écoulement
- Routes départementales engendrant une marge de recul

Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Création d'une zone verte tampon (5 m de large)	3191	Commune
2	Création d'une voie piétonne	206	Commune
3	Création d'une voie	1693	Commune
4	Création d'une voie de desserte future	2529	Commune
5	Création d'une voie	983	Commune
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	2080	Commune
7	Gestion des eaux pluviales	2626	Commune

Vallons de Haute-Bretagne Communauté
Département d'Ille et Vilaine

COMMUNE DE VAL D'ANAST

PLAN LOCAL D'URBANISME

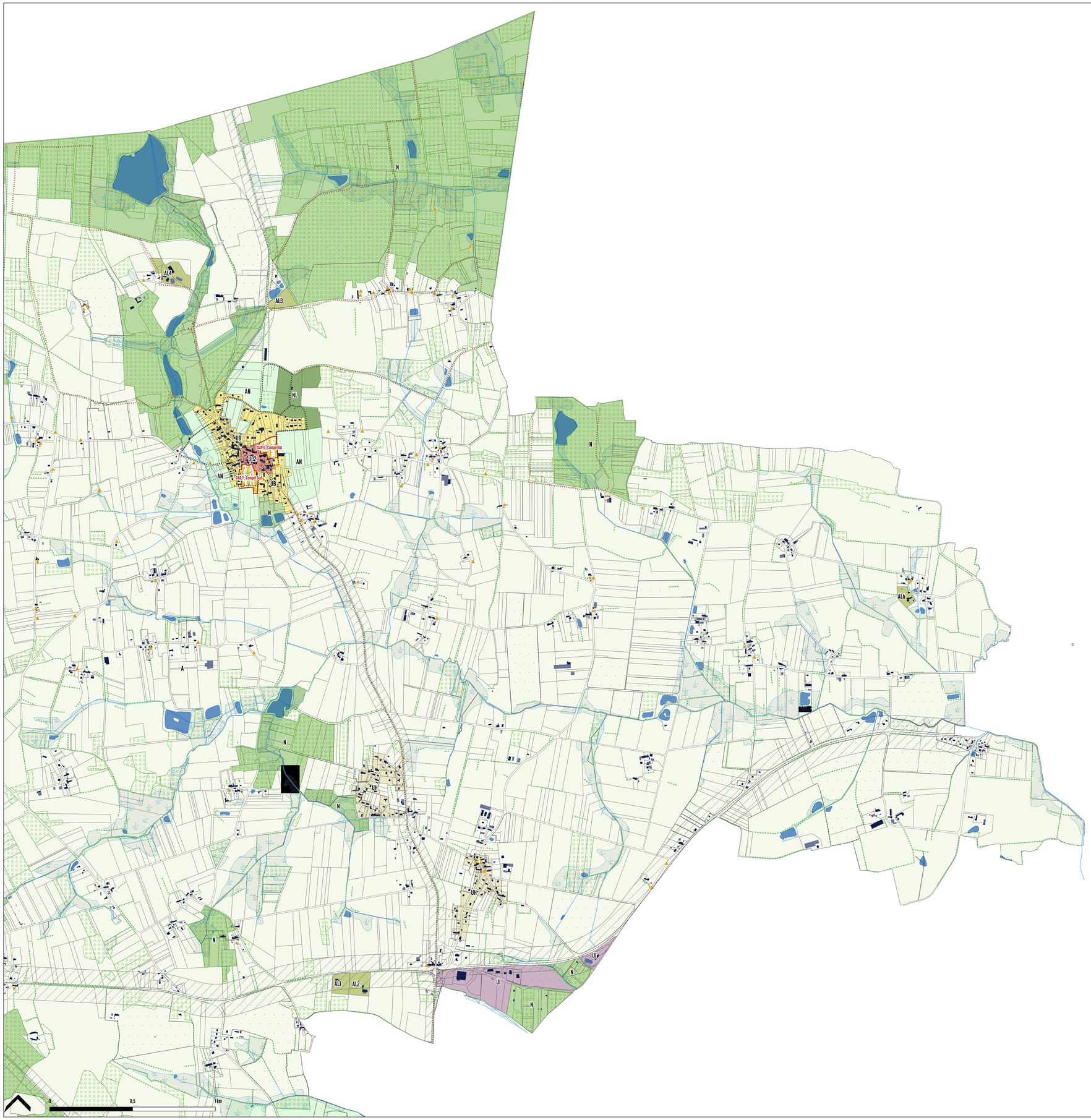
Révision du PLU approuvée le 04/09/2023
Modification simplifiée n°1

3.2.1 Règlement graphique
Zonage et prescriptions

Planche
Campel
1:1 200

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

La boîte de l'espace
18 boulevard Babin Chevaye
44200 Nantes
02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr
www.laboitedelespace.fr



LEGENDE

- UC1 : Zone urbaine, centralité de Maure-de-Bretagne
- UC2 : Zone urbaine, centralité de Campel
- UB : Zone urbaine agglomérée
- UM : Zone urbaine mixte
- UH : Zone urbaine de hameaux
- UL : Zone urbaine d'équipements et de loisirs
- ULm : Sous-secteur d'équipement destiné à des équipements administratifs
- UI : Zone d'activités économiques
- 1AUB : Zone à urbaniser
- 1AUM : Zone à urbaniser mixte
- 2AUL : Zone à urbaniser de loisirs
- N : Zone naturelle
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NC : Zone naturelle de carrière
- A : Zone agricole
- AN : Zone agricole non artificialisée
- AL : Zone agricole à vocation économique, touristique ou de loisir (STECAL)

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
- Boisements à conserver au titre du L151-23 du CU
- Marge de recul autour des routes départementales
- Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation
- Zone humide protégée au titre du L151-23 du CU

Prescriptions linéaires

- Ceinture verte à créer au titre du L151-38
- Liaisons douces à créer au titre du L151-38
- Haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs paysagères au titre du L151-23
- Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16
- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23

Prescriptions ponctuelles

- Petit patrimoine (calvaire, four, etc.) à protéger au titre de l'article L151-19
- Arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23

Informations surfaciques

- Plan d'eau
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- Immeuble classé ou inscrit générant un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques
- Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Informations linéaires

- Cours d'eau busé ou principe d'écoulement
- Routes départementales engendrant une marge de recul

Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Création d'une zone verte tampon (5 m de large)	3191	Commune
2	Création d'une voie piétonne	206	Commune
3	Création d'une voie	1693	Commune
4	Création d'une voie de desserte future	2529	Commune
5	Création d'une voie	983	Commune
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	2080	Commune
7	Gestion des eaux pluviales	2626	Commune

Vallons de Haute-Bretagne Communauté
Département d'Ille et Vilaine

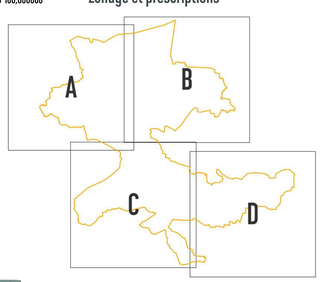
COMMUNE DE VAL D'ANAST

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision du PLU approuvée le 04/09/2023
Modification simplifiée n°1 aprouvée le

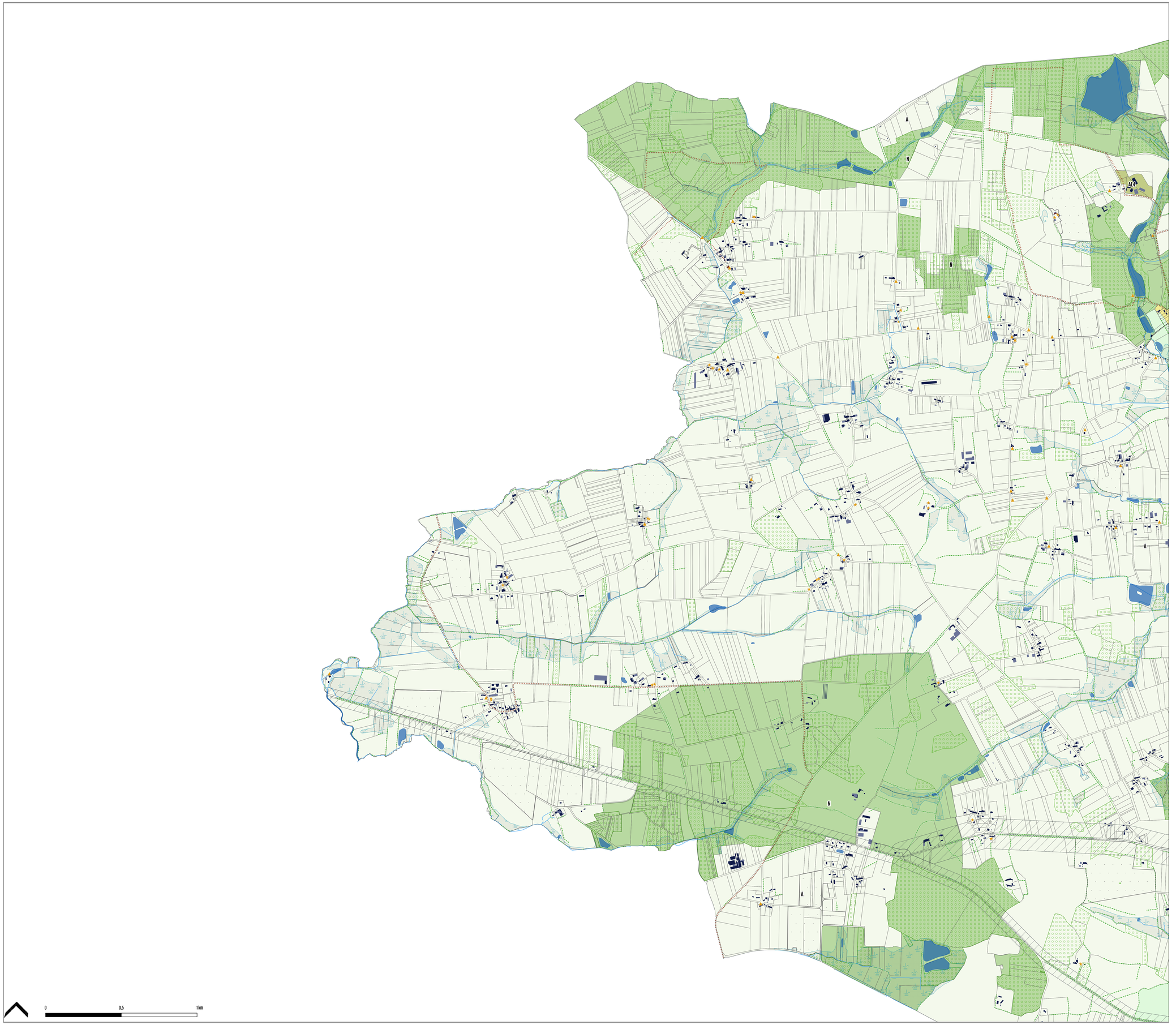
B Planche
Nord-est
1:8 100,000008

Règlement graphique
Zonage et prescriptions



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

La boite de l'espace
20 boulevard Babin Chevaye
44200 Nantes
02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr
www.laboitedelespace.fr



0 0,5 1km

LEGENDE

- UC1 : Zone urbaine, centralité de Maure-de-Bretagne
- UC2 : Zone urbaine, centralité de Campel
- UB : Zone urbaine agglomérée
- UM : Zone urbaine mixte
- UH : Zone urbaine de hameaux
- UL : Zone urbaine d'équipements et de loisirs
- ULm : Sous-secteur d'équipement destiné à des équipements administratifs
- UI : Zone d'activités économiques
- 1AUB : Zone à urbaniser
- 1AUM : Zone à urbaniser mixte
- 2AUL : Zone à urbaniser de loisirs
- N : Zone naturelle
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NC : Zone naturelle de carrière
- A : Zone agricole
- AN : Zone agricole non artificialisée
- AL : Zone agricole à vocation économique, touristique ou de loisir (STECAL)

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
- Boisements à conserver au titre du L151-23 du CU
- Marge de recul autour des routes départementales
- Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation
- Zone humide protégée au titre du L151-23 du CU

Prescriptions linéaires

- Ceinture verte à créer au titre du L151-38
- Liaisons douces à créer au titre du L151-38
- Haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs paysagères au titre du L151-23
- Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16
- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23

Prescriptions ponctuelles

- Petit patrimoine (calvaire, four, etc.) à protéger au titre de l'article L151-19
- Arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23

Informations surfaciques

- Plan d'eau
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- Immeuble classé ou inscrit générant un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques
- Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Informations linéaires

- Cours d'eau busé ou principe d'écoulement
- Routes départementales engendrant une marge de recul

Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Création d'une zone verte tampon (5 m de large)	3191	Commune
2	Création d'une voie piétonne	206	Commune
3	Création d'une voie	1693	Commune
4	Création d'une voie de desserte future	2529	Commune
5	Création d'une voie	983	Commune
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	2080	Commune
7	Gestion des eaux pluviales	2626	Commune

Vallons de Haute-Bretagne Communauté
Département d'Ille et Vilaine

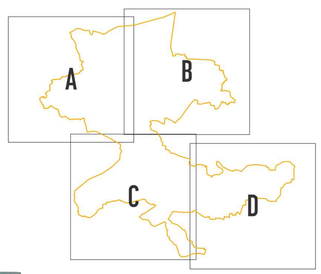
COMMUNE DE VAL D'ANAST

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision du PLU approuvée le 04/09/2023
Modification simplifiée n°1 aprouvée le

A Planche Nord-ouest
1:8 100,000008

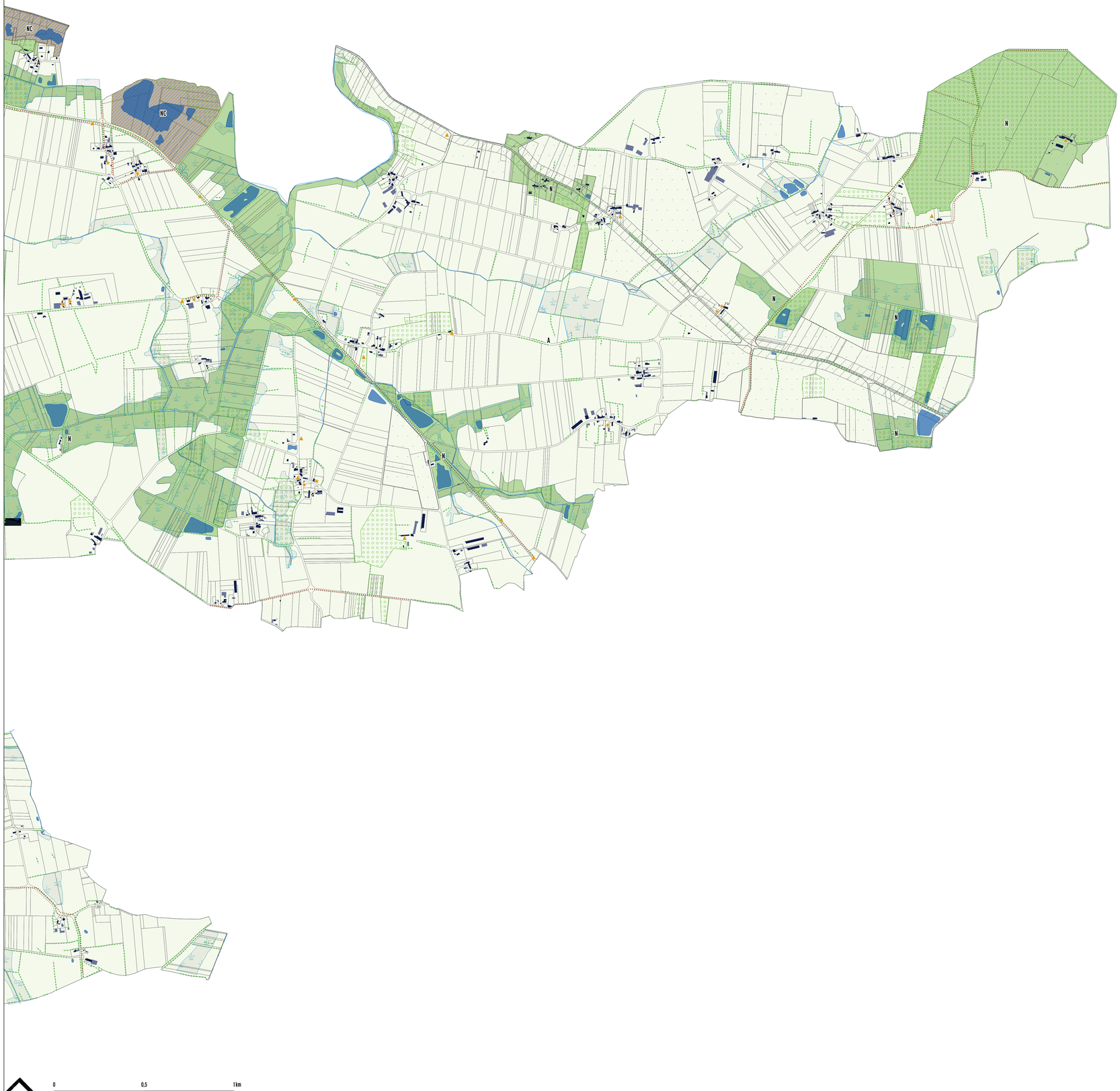
Règlement graphique
Zonage et prescriptions



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

La boite de l'espace
20 boulevard Babin Chevaye
44200 Nantes

02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr
www.laboitedelespace.fr



LEGENDE

- UC1 : Zone urbaine, centralité de Maure-de-Bretagne
- UC2 : Zone urbaine, centralité de Campel
- UB : Zone urbaine agglomérée
- UM : Zone urbaine mixte
- UH : Zone urbaine de hameaux
- UL : Zone urbaine d'équipements et de loisirs
- ULm : Sous-secteur d'équipement destiné à des équipements administratifs
- UI : Zone d'activités économiques
- 1AUB : Zone à urbaniser
- 1AUM : Zone à urbaniser mixte
- 2AUL : Zone à urbaniser de loisirs
- N : Zone naturelle
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NC : Zone naturelle de carrière
- A : Zone agricole
- AN : Zone agricole non artificialisée
- AL : Zone agricole à vocation économique, touristique ou de loisir (STECAL)

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
- Boisements à conserver au titre du L151-23 du CU
- Marge de recul autour des routes départementales
- Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation
- Zone humide protégée au titre du L151-23 du CU

Prescriptions linéaires

- Ceinture verte à créer au titre du L151-38
- Liaisons douces à créer au titre du L151-38
- Haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs paysagères au titre du L151-23
- Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16
- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23

Prescriptions ponctuelles

- Petit patrimoine (calvaire, four, etc.) à protéger au titre de l'article L151-19
- Arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23

Informations surfaciques

- Plan d'eau
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- Immeuble classé ou inscrit générant un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques
- Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Informations linéaires

- Cours d'eau busé ou principe d'écoulement
- Routes départementales engendrant une marge de recul

Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Création d'une zone verte tampon (5 m de large)	3191	Commune
2	Création d'une voie piétonne	206	Commune
3	Création d'une voie	1693	Commune
4	Création d'une voie de desserte future	2529	Commune
5	Création d'une voie	983	Commune
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	2080	Commune
7	Gestion des eaux pluviales	2626	Commune

Vallons de Haute-Bretagne Communauté
Département d'Ille et Vilaine

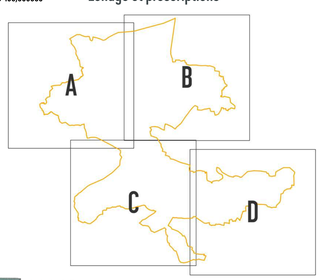
COMMUNE DE VAL D'ANAST

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision du PLU approuvée le 04/09/2023
Modification simplifiée n°1 aprouvée le

D Planche Sud-est
1:8 100,000008

Règlement graphique
Zonage et prescriptions



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

La boite de l'espace
20 boulevard Babin Chevaye
44200 Nantes

02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr
www.laboitedelespace.fr

LEGENDE

- UC1 : Zone urbaine, centralité de Maure-de-Bretagne
- UC2 : Zone urbaine, centralité de Campel
- UB : Zone urbaine agglomérée
- UM : Zone urbaine mixte
- UH : Zone urbaine de hameaux
- UL : Zone urbaine d'équipements et de loisirs
- ULm : Sous-secteur d'équipement destiné à des équipements administratifs
- UI : Zone d'activités économiques
- 1AUB : Zone à urbaniser
- 1AUM : Zone à urbaniser mixte
- 2AUL : Zone à urbaniser de loisirs
- N : Zone naturelle
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NC : Zone naturelle de carrière
- A : Zone agricole
- AN : Zone agricole non artificialisée
- AL : Zone agricole à vocation économique, touristique ou de loisir (STECAL)

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
- Boisements à conserver au titre du L151-23 du CU
- Marge de recul autour des routes départementales
- Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation
- Zone humide protégée au titre du L151-23 du CU

Prescriptions linéaires

- Ceinture verte à créer au titre du L151-38
- Liaisons douces à créer au titre du L151-38
- Haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs paysagères au titre du L151-23
- Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16
- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23

Prescriptions ponctuelles

- Petit patrimoine (calvaire, four, etc.) à protéger au titre de l'article L151-19
- Arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23

Informations surfaciques

- Plan d'eau
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- Immeuble classé ou inscrit générant un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques
- Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Informations linéaires

- Cours d'eau busé ou principe d'écoulement
- Routes départementales engendrant une marge de recul

Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Création d'une zone verte tampon (5 m de large)	3191	Commune
2	Création d'une voie piétonne	206	Commune
3	Création d'une voie	1693	Commune
4	Création d'une voie de desserte future	2529	Commune
5	Création d'une voie	983	Commune
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	2080	Commune
7	Gestion des eaux pluviales	2626	Commune

Vallons de Haute-Bretagne Communauté
Département d'Ille et Vilaine

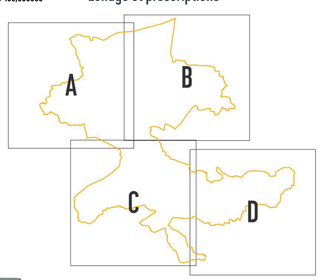
COMMUNE DE VAL D'ANAST

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision du PLU approuvée le 04/09/2023
Modification simplifiée n°1 aprouvée le

C Planche
Sud-ouest
1:8 100,000008

Règlement graphique
Zonage et prescriptions



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

La boite de l'espace
20 boulevard Babin Chevaye
44200 Nantes
02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr
www.laboitedelespace.fr

0 0,5 1km

Mairie de VAL D'ANAST

25 NOV. 2024

REÇU LE

Région BRETAGNE

Direction de l'aménagement
Service aménagement, foncier et habitat
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Pierre-Yves REBOUX
Maire de Val D'Anast

11 rue de Lohéac
Maure de Bretagne
35330 VAL D'ANAST

→ **Référence** à rappeler dans toutes vos correspondances :
N°404245/DIRAM/SAFH/AD

À Rennes, le 20 NOV. 2024

Objet : Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme le 12-11-2024 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027, et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
La Cheffe du service aménagement, foncier et habitat,

Emmanuelle QUINIOU

VALLONS DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE

Reçu en mairie par messagerie le 12/12/2024

Dossier suivi par : Baptiste GAUTIER
b.gautier@vallonsdevilaine.fr +33662794114
Référence : 300-URBA_320-SCoT_324-PPA_SCoT_35330-VAL_ANAST_Modification simplifiée n°1

Monsieur le Maire,
Mairie de Val d'Anast
11, rue de Lohéac
Maure-de-Bretagne
35330, VAL d'ANAST

Guichen, le 11 décembre 2024,

Objet : Avis du Syndicat mixte du SCoT des Vallons de Vilaine sur la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Val d'Anast

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 12 novembre 2024, reçu par nos services le 15 novembre 2024, vous avez sollicité l'avis du Syndicat mixte du SCoT des Vallons de Vilaine concernant le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast, prescrit par arrêté en date du 25 octobre 2024.

Après examen, ce projet de modification simplifiée est jugé compatible avec le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) actuellement en vigueur. En conséquence, au nom du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, vous trouverez en pièce jointe un **avis favorable**.

Les services du Syndicat mixte restent à votre disposition pour répondre à toute question éventuelle.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Nadine DRÉAN

Maire de Grand-Fougeray

1ère Vice-Présidente du
Syndicat mixte des Vallons de Vilaine

SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE

Reçu en mairie par messagerie le 12/12/2024

Décision 2024 / 4

Portant sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Val d'Anast soumis à l'avis des Personnes publiques associées (PPA)

Le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine,

VU les articles L.131-4 et R.142-1 du Code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 juin 2017 autorisant la modification des statuts du Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine, en vue de l'actualisation de son périmètre suite à la modification de la carte intercommunale au 1er janvier 2017 ;

VU la délibération n°2019/001 du 21 février 2019 approuvant le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine ;

VU la délibération n°2023/011 du 22 mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine ;

VU la délibération n°2020/015 du 7 octobre 2020 déléguant au Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine l'autorité pour prononcer des avis relatifs à l'élaboration, la modification ou la révision, simplifiée ou générale, des Plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales ;

Considérant l'arrêté municipal n°2024-127 du 25 octobre 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Val d'Anast ;

Considérant la délibération du conseil municipal de la commune de Val d'Anast n°24-084 du 4 novembre 2024 définissant les modalités de la concertation dans le cadre de ladite modification simplifiée ;

Considérant la transmission du courrier et du dossier de modification simplifiée reçus le 15 novembre 2024, par lesquels la commune de Val d'Anast sollicite l'avis du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de Val d'Anast vise les objectifs suivants :

- Préserver un espace stratégique destiné à un équipement administratif en créant une zone classée Ulm et en ajoutant un sous-secteur Ulm dans le règlement ;
- Rectifier les marges de recul le long des routes départementales ;
- Corriger des erreurs matérielles :
    - Décalage entre le cadastre et le système parcellaire ;
    - Amélioration de la rédaction réglementaire concernant les divisions en espace rural.

Considérant l'examen de l'ensemble des pièces constitutives du dossier relatif à la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Val d'Anast, permettant au Syndicat mixte du SCoT des Vallons de Vilaine d'analyser la compatibilité du projet avec le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine ;

DECIDE

D'ÉMETTRE un AVIS FAVORABLE au projet de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de VAL d'ANAST prescrit par arrêté en date du 25 octobre 2024 ;

DE NOTIFIER la présente décision à la commune de VAL d'ANAST ;

DE TRANSMETTRE la présente décision à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine.

Fait en triple exemplaire
À Guichen, le 11 décembre 2024

Pour le Président et par délégation,
La 1ère Vice-Présidente
Nadine DRÉAN

VALLONS DE VILAINE SYNDICAT MIXTE

SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Reçu en mairie
par messagerie le
17/12/2024

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Val d'Anast – modification simplifiée n°1

Dossier suivi par :
Annelyse FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelyse.ferre@bretagne.chambagri.fr

Monsieur le Maire
Mairie
11, rue de Lohéac
Maure-de-Bretagne
35330 VAL D'ANAST

A Rennes, le 16 décembre 2024

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Val d'Anast, en vue de recueillir notre avis.

L'examen du dossier porté à notre connaissance n'appelle pas de remarque de notre part.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à nos cordiales salutations.

Le Président,
Loïc GUINES



Adresse de correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
CS 74223
35042 RENNES CEDEX
02 23 48 23 23

chambres-agriculture-bretagne.fr

Mairie de VAL D'ANAST

23 DEC. 2024

REÇU LE

Ille & Vilaine
LE DEPARTEMENT

Le Président

Monsieur Pierre-Yves REBOUX
Maire
Mairie
11 rue de Lohéac
35330 VAL D'ANAST

Rennes, le 19 DEC. 2024

Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne publique associée, a été sollicité le 15 novembre 2024 sur le projet de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de votre commune.

L'objet de la modification porte sur une adaptation de zonage dans l'ancien centre bourg de Maure-de-Bretagne, la correction des marges de recul des routes départementales et la correction d'erreurs matérielles.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Au regard des éléments transmis, je vous informe que le dossier n'appelle pas d'observation du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Luc CHENUT

La gestion du courrier fait l'objet d'un traitement informatique. Pour plus de renseignements et faire valoir vos droits, contactez l'émetteur du courrier ou le délégué à la protection des données (dpo@ille-et-vilaine.fr / 02 99 02 21 21).

4755