Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_061-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 24 février 2026

Date de convocation : 18/02/2026 **Date d'affichage :** 18/02/2026	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 29 30

L'an deux mille vingt six, le vingt quatre février, à 19 Heures 00, à la Montreuil le Gast (salle polyvalente - rue de la Barbais), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
HONORE Jean-Yves, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, BERNABE Valérie, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie, DUMAS Patrice, MESTRIES Gaëlle, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, RICHARD Jacques, LEGENDRE Bertrand, LARIVIERE-GILLET Yannick, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, BLAISE Laurence

Absents :
GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, LAVASTRE Isabelle, LOREE Michel, HAMON Carole, DESMIDT Yves, MOREL Gérard

Absents ayant donné pouvoir :
MASSON Josette donne procuration à RICHARD Jacques

Secrétaire de séance : Madame OBLIN Anita

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_061-DE

N° DEL_2026_061

Objet **Habitat**

Arrêt du projet de PLH - avis des communes et du Pays de Rennes

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) du Val d'Ille-Aubigné a été arrêté lors du conseil communautaire du 18 novembre 2025.

Le scénario de développement retenu fixe un objectif de production de 1980 logements sur les 6 ans, soit 330 logements/an, en réponse aux besoins démographiques et pour assurer l'équilibre territorial.

Le PLH propose une répartition des objectifs de production de logement prenant en compte l'armature territoriale du SCOT, les orientations du PDH, mais aussi la dynamique et les projets des communes, l'offre en équipements et moyens de transport. Le PLH propose une répartition de la production de logements par type de logements (mixité sociale) et inclue des principes de limitation de la consommation foncière, avec un objectif minimum de production de logements en renouvellement urbain et de densité, conformément aux documents cadres. Les objectifs de production par commune figurent dans le projet de PLH.

Le PLH prévoit les 4 orientations stratégiques suivantes :
• Assurer un développement de l'habitat équilibré et vertueux
• Répondre aux besoins des populations et aux évolutions sociétales
• Promouvoir la qualité de l'habitat et contribuer aux transitions
• Piloter, suivre et animer la politique habitat

Le PLH contient un programme d'actions. Pour chaque action, les moyens dédiés sont précisés (mobilisation de moyens internes, mobilisation de partenariat, accompagnement financier...) pour l'atteinte des objectifs.
Le programme d'actions inclue une estimation du budget moyen annuel nécessaire à la conduite de ces actions. Il est estimé à 618 430 € par an, soit un budget global de 3 710 580 € sur la durée du PLH (2026-2031).

Le projet de PLH a été transmis le 2 décembre 2025 aux communes membres et au syndicat mixte du Pays de Rennes pour avis, conformément à l'article R.302-8 du CCH.

Au 12 février 2026, 17 communes ont délibéré sur le projet de PLH :
- 15 communes ont émis un avis favorable sans réserves ou remarques
- 1 commune a émis un avis favorable avec remarques (commune de Mouazé)
et 1 commune a pris acte avec remarques (commune de Saint-Germain-sur-Ille).

Les remarques de la commune de Mouazé sont les suivantes :

- « La commune de Mouazé veut atteindre les objectifs qui lui sont fixés par le PLH pour cela il faut qu'on lui en donne les moyens en termes de surface urbanisable (révision du PLUi) et de financement de service (commerce). Et que les instances compétentes développent les services liées à l'augmentation de la population (mobilité et mobilité douce).

Les objectifs du PLH ont été définis et leur traduction réglementaire et opérationnelle, notamment en matière de surfaces urbanisables, sera intégrée dans le cadre de la révision du PLUi. Dans le cadre de cette procédure, la communauté de communes sera vigilante quant à la cohérence entre les différents politiques et documents stratégiques portés par la collectivité : politiques économiques, énergétiques et environnementales ou encore en matière de mobilités.

- Il serait intéressant de prendre en compte les changements climatiques dans les critères de constructions des futurs logements »

Ce thème est inscrit dans l'axe 4 du programme d'actions « Promouvoir la qualité de l'habitat et contribuer aux transitions », en particulier l'action n°13 « Favoriser des logements de qualité » (logements intégrant des exigences de qualité urbaine, architecturale et environnementale ».

Les remarques de la commune de Saint-Germain-sur-Ille sont les suivantes :

- « La répartition de 30 logements/hectare. Ce point a déjà été évoqué lors de l'avis donné à la révision du

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_061-DE

PLUi »

La commune de Saint-Germain-sur-Ille fait référence à la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2025 relative au débat du conseil municipal sur le projet de PADD (procédure de révision du PLUi). Dans cette délibération sur le PADD, la commune exprimait son *« refus d'augmenter la hauteur des constructions afin de répondre à l'objectif fixé de 30 logements par hectare. Au vu des contraintes identifiées, la seule manière d'atteindre cette densité serait de construire en hauteur, ce qui n'est pas souhaité par la commune ».*

Les densités résidentielles inscrites au PLH du Val d'Ille-Aubigné sont issues du SCOT du Pays de Rennes. Ces densités ont été reprises dans le cadre de la modification n°4 du PLUi (ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, avec application des densités résidentielle de 30 logements/hectare sur des communes de la typologie "pôle de proximité"). Il est précisé également que la commune dispose d'une gare ferroviaire, ce qui constitue un élément structurant de développement. En effet, la présence d'une gare implique de répondre à des objectifs adéquats et cohérents en matière d'urbanisation et de densification. Il est précisé que l'application d'une densité résidentielle peut prendre différentes formes urbaines et architecturales qui pourront être encadrées dans le futur PLUi (notamment en terme de hauteur, afin de garder un épannelage cohérent avec la structure de la commune).

- Concernant les orientations n°6-7-8 de l'axe 2 : la commission et le conseil municipal s'interrogent sur l'absence de budget alloué à ces 3 orientations, pourtant essentielles.

Ces actions s'appuient principalement sur les moyens humains de l'intercommunalité et sur les partenaires présents sur le territoire pour répondre aux besoins de ces publics. Il est précisé que des moyens financiers sont proposés à travers d'autres actions du PLH, auxquelles les actions 6-7-8 sont articulées. En particulier l'action 4 sur l'offre locative, ou l'action 11 sur l'amélioration du parc existant, prévoient des budgets importants dont une partie sera destinée aux publics des actions 6-7-8.

- Orientation 9 de l'axe 2 : les élus s'interrogent sur le montant budgétisé alloué pour répondre aux besoins des gens du voyage. Ils soumettent l'idée de répartir une partie de ces fonds dans les orientations 6-7-8 cités plus tôt »

Le budget proposé pour cette action correspond aux actions engagées et planifiées dans le cadre de la prise en compte du Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

Le comité syndical du Pays de Rennes s'est réuni le 10 février et a émis avis favorable à l'unanimité au projet de Programme Local de l'Habitat transmis par la Communauté de Communes. Cet avis est assorti des observations suivantes :

- L'objectif de production de logements
« Le projet vise une production de 330 logements par an, soit 1980 logements sur toute la durée du PLH. Cette projection est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT en vigueur (290 logements par an pour la CCVIA) et par le projet de SCoT arrêté (320 logements par an pour la CCVIA). »

« Le SCoT du Pays de Rennes vise, à travers la mise en place d'une armature territoriale forte, à concentrer la production dans les communes appartenant à ses échelons supérieurs, ce que ne semble, au premier abord, pas refléter la répartition de la production de logements projetée pour la période 2026-2031. Il semble qu'il s'agisse d'une question de forme: préciser le nombre de communes par échelon de l'armature serait efficace pour démontrer qu'il est logique que, quantitativement, la production de logements prévue dans les quatorze pôles de proximité soit équivalente à celle prévue dans les deux pôles structurants de bassin de vie et celle prévue dans les trois pôles d'appui de secteur prévus dans l'armature territoriale révisée ».

- Les objectifs de densité minimale et part minimale de la production de logements en intensification urbaine
« Les objectifs en termes de densité minimale et part minimale de la production de logements en intensification urbaine sont compatibles avec le projet de SCoT arrêté et donc avec ceux du SCoT en vigueur ».
« À noter toutefois que, dans le futur SCoT, ces densités et parts minimales de la production en intensification urbaine ne s'appliquent pas seulement aux secteurs en extension mais à toute nouvelle opération. »

- Les objectifs en termes de diversification du parc de logement
« Les objectifs du projet de PLH concernant la production de logements abordables sont compatibles avec les orientations du SCoT arrêté et plus précisément ses prescriptions 7, 8 et 9. De même, l'objectif de production de petits logements est compatible avec la prescription 6 du SCoT arrêté. »

- La prise en compte des publics spécifiques

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260311-DEL_2026_061-DE

« Les publics mentionnés dans la prescription 11 du SCoT arrêté sont pris en compte, rendant le projet de PLH compatible sur ce point avec le SCoT. »

- Observations complémentaires
« Nous avons noté quelques erreurs matérielles: remplacer la mention de la« modification» du SCoT par sa «révision»; remplacer la qualification de Sens-de-Bretagne comme futur « pôle d'appui au bassin de vie» par« pôle d'appui de secteur. »

Afin de prendre en compte l'avis du Pays de Rennes, il est proposé que :
- le document d'orientations stratégiques soit précisé en ajoutant le nombre de communes concernées par chaque niveau de l'armature territoriale et la mention suivante sera ajoutée : « Le PLH est conforme à l'armature territoriale du SCoT. » ;
- les documents du PLH soient modifiés afin de préciser que les objectifs de densité ne s'appliquent pas seulement aux secteurs en extension, mais à toute nouvelle opération.
- les documents du PLH soient modifiés afin de prendre en compte les corrections d'erreurs matérielles relevées.

Suite à l'avis des communes et du Pays de Rennes, Monsieur le Président propose de valider le Programme Local de l'Habitat modifié, et de le transmettre à monsieur le Préfet pour saisine du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH).

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil communautaire n°2024_180 en date du 10 septembre 2024 engageant la procédure d'élaboration du PLH de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné,

Vu la délibération n°6120_2025 du Conseil communautaire en date du 18 novembre 2025 arrêtant le projet de PLH 2026-2031 pour transmission aux communes et au syndicat mixte du ScoT du Pays de Rennes

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes,

Vu la délibération du comité syndical du Syndicat mixte du Pays de Rennes en date du 10 février 2026,

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

VALIDE le projet de Programme Local de l'Habitat modifié conformément aux ajustements précisés ci-dessus,

AUTORISE Monsieur le Président à transmettre le projet de Programme Local de l'Habitat à monsieur le préfet pour saisine du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH).

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 11/03/2026
Le/la secrétaire de séance,
Madame OBLIN Anita

Le *11/03/2026,*
Le Président,
Claude Jaouen