Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260618-DEL_2026_205-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 9 juin 2026

Date de convocation : 03/06/2026 **Date d'affichage :** 03/06/2026	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 46 41 46

L'an deux mille vingt six, le neuf juin, à 19 Heures 00, à la Sens de Bretagne - salle des loisirs, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Jean-Luc DUBOIS, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
DUBOIS Jean-Luc, SENTUC Véronique, GORIAUX Pascal, DUVAL Anne-Laure, HENRY Lionel, GELY-PERNOT Aurore, BOUGEOT Frédéric, LE MARCHAND Isabelle, BOURNONVILLE Noël, DELABARRE Sylviane, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, DUGUEPEROUX David, HONORE Jean-Yves, LAHAYE Denis, LEHERISSE Pierre, VASNIER Pascal, ALISON-MOUSSET Gwendoline, CHALMEL Annick, DUCLOS Didier, MONLIBERT Morgane, BERNABE Valérie, TROPEE Mireille, LEBRETON Bruno, FEREY Yves, FERRAND Marc-Olivier, RENAUD Christelle, LAGADEUC Yvan, VIROLLE Sylvie, FILY Jean-Michel, CADOR Adeline, OBLIN Anita, RUBAT Jean-François, LUNEL Roger, GUILBERT Maria, MORINIERE Clémence, RENOUARD Isabelle, DESMIDT Yves, DEBORD Valérie, BLAISE Laurence, BRUNET Thierry

Absents ayant donné pouvoir :
GUERIN Patrice donne procuration à LEBRETON Bruno
GAPIHAN-LORET Guylène donne procuration à FEREY Yves
NGUIE Morgane donne procuration à BOUGEOT Frédéric
COUMAILLEAU Pascal donne procuration à GUILBERT Maria
JOUAULT Claire donne procuration à DUVAL Anne-Laure

Secrétaire de séance : Madame SENTUC Véronique

Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260618-DEL_2026_205-DE

N° DEL_2026_205

Objet **Urbanisme**

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Analyse des résultats de l'application

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

CONTEXTE

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle de 19 communes composant la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. C'est à la fois un document d'orientations politiques et stratégiques et un document fixant des règles précises permettant la mise en œuvre du projet.

Le PLUi définit les règles juridiques d'utilisation des sols applicables sur l'ensemble des communes, à partir desquelles les maires délivrent les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager …).

Le PLUi de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné a été approuvé le 25 février 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes procède à une **analyse des résultats de l'application du PLUi** au plus tard six ans après son approbation. Cette analyse vise à **apprécier les effets produits par le document** au regard des objectifs fixés, notamment en matière de développement urbain, de production de logements et d'activités, de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de densité et de lutte contre l'étalement urbain…

À l'issue de cette analyse, la communauté de communes délibère sur les suites à donner. Elle peut décider :

- soit de maintenir le document d'urbanisme en l'état ;
- soit de se prononcer en faveur de l'évolution du PLUi (modification ou révision) si des ajustements apparaissent nécessaires.

Il est rappelé que, préalablement à l'analyse des résultats de l'application du PLUi et au regard des nouvelles orientations législatives et réglementaires, le conseil communautaire du Val d'Ille-Aubigné a déjà engagé une procédure de révision générale du PLUi.

Ainsi, la présente analyse permet d'apprécier si les objectifs fixés par le PLUi ont été atteints, de vérifier si le document d'urbanisme reste adapté aux évolutions du territoire et d'alimenter les travaux de la révision générale actuellement en cours.

DEMARCHE D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI

Le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020 identifie 5 indicateurs, déclinés en 11 sous-thèmes, nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan. Ces indicateurs ont donc été pris en compte dans le cadre du présent bilan d'application. Il a également paru pertinent de compléter cette analyse par 6 autres critères, en cohérence avec les principales orientations d'aménagement définies lors de l'élaboration du PLUi et leur traduction réglementaire. Ces orientations, présentées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), exposent les principales dispositions du projet communautaire et ont également servi de support à l'analyse.

Indicateurs de suivi présents dans le rapport de présentation	Indicateurs de suivi issus du PADD et proposés en complément
1. Biodiversité et patrimoine naturel	6. Sobriété foncière
2. Ressource en eau	7. Démographie et logements
3. Energie - GES	8. Équipements collectifs
4. Risques	9. Centralités
5. Déchets	10. Activité économique

Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260618-DEL_2026_205-DE

SYNTHESE DES RESULTATS D'ANALYSE DE L'APPLICATION DU PLUI PAR THEMATIQUE

Biodiversité et patrimoine naturel :
L'objectif de préservation des espaces boisés situés au sein des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques est globalement atteint. Toutefois, un classement en espaces boisés classés (EBC) aurait permis de mieux limiter les défrichements autorisés.

Les zones naturelles semblent globalement épargnées par les constructions. La séquence Eviter – Réduire - Compenser (ERC) semble fonctionner dans la zone la plus sensible en matière de perméabilité écologique, à savoir la zone naturelle. Le très faible nombre de constructions autorisées traduit une certaine efficacité du PLUi.

L'objectif de préservation des haies semble atteint. Les nouvelles plantations (plus de 8 km par an en moyenne) renforcent la trame verte locale.
L'objectif de protection des zones humides semble atteint. Leur emprise a augmenté depuis l'approbation du PLUi (restauration de zones humides).

Les surfaces éco-aménageables ont légèrement évolué au gré des modifications du PLUi. Bien que les secteurs les plus contraints en matière de surfaces éco-aménageables aient tendance à diminuer (zonage UE3), les surfaces favorables à l'expression de la biodiversité urbaine (notamment en zone à vocation d'habitat « UE ») demeurent prépondérantes.

Ressource en eau :
Les enjeux liés à la ressource en eau demeurent préoccupants. La hausse, même modérée, de la consommation d'eau potable par habitant, ainsi que l'état écologique et chimique dégradé de plusieurs cours d'eau, soulignent la fragilité des milieux aquatiques.

À l'inverse, l'amélioration significative du taux de conformité des assainissements autonomes constitue un point très positif, témoignant de l'efficacité des actions engagées sur ce volet.

La prise en compte de la ressource en eau apparaît comme un enjeu majeur dans le cadre de la révision générale.

Energie – Gaz à effet de serre (GES) :
Entre 2010 et 2022, le territoire a connu une hausse de la consommation totale d'énergie (+4,3 %), même si cela contraste avec la baisse de la consommation par habitant (-13 %), révélant une amélioration des performances énergétiques à l'échelle du territoire. Cette tendance positive s'inscrit dans les objectifs de sobriété énergétique portés par le PLUi.

La production d'énergies renouvelables progresse sur le territoire. Le PLUi ne semble pas constituer un frein au développement de ces filières.

Les émissions de GES par habitant reculent sensiblement, soutenues par un parc de logements qui se renouvelle et gagne progressivement en performance. Le PLUi semble favoriser cette diminution.

Mobilité douce :
Le bilan des mobilités montre des évolutions encore limitées au regard des objectifs de diversification des déplacements du PLUi. Le territoire du Val d'Ille-Aubigné demeure fortement dépendant de la voiture individuelle, avec des parts modales très faibles pour la marche et le vélo en 2022.

Si le nombre d'aires de covoiturage progresse légèrement et qu'un pôle d'échanges multimodal a été réalisé, aucune maîtrise foncière spécifique en lien avec les emplacements réservés n'a été engagée par la communauté de communes contrairement au département qui a fait l'acquisition de plus d'1ha. Cependant, la réalisation de 22,3 km de pistes cyclables entre 2020 et 2025 constitue toutefois un effort notable en faveur des mobilités actives.

Dans l'ensemble, ces éléments soulignent la nécessité de poursuivre et renforcer les actions en faveur des mobilités alternatives afin de réduire la dépendance à la voiture individuelle à l'échelle intercommunale.

Risques :
L'indicateur proposé est insuffisant pour tirer des conclusions ou identifier des tendances relatives aux impacts du

Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260618-DEL_2026_205-DE

changement climatique et à l'adaptation du territoire (Nombre d'arrêté d'état de catastrophe naturelle par commune et par type d'aléa).
Cet indicateur mériterait d'être revu dans le cadre de la révision générale.

Déchets :
L'indicateur proposé est insuffisant pour tirer des conclusions ou évaluer les capacités d'accueil du territoire.
et indicateur mériterait d'être revu dans le cadre de la révision générale.

Sobriété foncière :
Les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées depuis l'approbation du PLUi traduisent une dynamique de densification réelle, avec une densité moyenne de 21,7 logements par hectare, en cohérence avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace. Ces résultats demeurent toutefois en deçà des seuils cibles fixés par le PLUi dans le pôle structurant de bassin de vie et les pôles de proximité. Il apparaît donc nécessaire de maintenir la vigilance sur l'optimisation des futures opérations.

Le bilan est positif en matière de sobriété foncière. La forte baisse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2021 traduit une réelle inflexion des pratiques et une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans le cadre du PLUi. La stabilisation de la surface agricole utile (SAU), malgré la forte diminution du nombre d'exploitations, constitue également un signal encourageant pour le maintien de l'activité agricole.

Cependant, ces résultats restent insuffisants au regard des ambitions nationales de la stratégie zéro artificialisation nette (ZAN), qui n'est pas explicitement inscrite dans le PLUi actuel. La révision générale permettra de répondre aux nouvelles obligations réglementaires.

Démographie et logements :
Le Projet d'aménagement et développement durables (PADD) du PLUi de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné comporte deux objectifs chiffrés : la production de logements (300-350 par an) et la part de logements aidés sur la production totale (25 % en moyenne). Avec 280 logements commencés en moyenne et 329 logements autorisés en moyenne, on peut considérer l'objectif global de production de logements globalement atteint.
Ces deux objectifs sont globalement atteints sur la période 2020-2023.

Toutefois, le ralentissement de la croissance démographique, qui semble se poursuivre, justifie de réexaminer le scénario actuel dans le cadre de la révision générale.

Équipements collectifs :
Le territoire du Val d'Ille-Aubigné accompagne sa croissance démographique par la rénovation ou la création régulière d'équipements structurants. Le PLUi en vigueur ne semble pas engendrer de contrainte particulière sur ce point.

Centralités :
La centralité constitue bien un secteur prioritaire pour la préservation et l'intensification des différentes fonctions urbaines. Cependant, elle recouvre souvent un périmètre plus vaste que celui strict de la centralité identifiée sur le plan de zonage.

La répartition des autorisations d'urbanisme relatives à la production de nouveaux logements, avec 54 % en extension et 46 % en renouvellement urbain ou densification, traduit une dynamique positive. Elle illustre la capacité du territoire à densifier le tissu urbain existant tout en maîtrisant son développement, favorisant ainsi le renforcement des centralités.

Activité économique :
Le bilan économique est globalement positif et dynamique. Il se traduit notamment par une progression marquée du nombre d'établissements et par un développement soutenu des activités commerciales et de services, témoignant de l'attractivité économique du territoire. En 2023, les 41 secteurs d'activités économique identifiés dans l'inventaire des zones d'activités économiques accueillent 664 établissements sur une surface totale de 352 ha.

Toutefois, cette dynamique reste inégalement répartie. Elle ne s'accompagne pas non plus d'un rééquilibrage de l'emploi local, la baisse de l'indicateur de concentration d'emploi confirmant une dépendance accrue aux territoires extérieurs.

Haut débit :
Le PADD du PLUi du Val d'Ille-Aubigné vise à développer le haut débit sur le territoire à l'horizon 2030. Au 4e

Envoyé en préfecture le 18/06/2026
Reçu en préfecture le 18/06/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260618-DEL_2026_205-DE

trimestre 2024, le taux de couverture s'inscrit pleinement dans cette trajectoire. Une vigilance demeure cependant sur la répartition de cette couverture, car le PADD visait également une réduction des disparités entre communes. En 2024, Saint-Germain-sur-Ille ne compte qu'un seul local ou logement raccordable, et Montreuil-le-Gast 4.

CONCLUSION

L'analyse des résultats d'application du PLUi du Val d'Ille-Aubigné met en évidence une trajectoire en grande partie cohérente avec les objectifs poursuivis et orientations du PADD. Des avancées notables peuvent être constatées en matière de sobriété foncière, de performance énergétique, de production de logements et de préservation de certains éléments structurants de la trame verte et bleue (zones humides, réseau bocager notamment).

Les résultats restent toutefois contrastés selon les thématiques.
La maîtrise de la consommation d'espace, la dynamique démographique, le développement économique et le déploiement du haut débit témoignent d'une attractivité du territoire.
Cependant, des marges de progrès subsistent concernant la ressource en eau, les mobilités alternatives, l'atteinte des objectifs de densité, le rééquilibrage de l'emploi local et dans une moindre mesure, la protection plus stricte des réservoirs de biodiversité.

Au regard des résultats, certaines tendances observées témoignent d'une atteinte des objectifs poursuivis par le PLUi, tandis que d'autres indicateurs restent encore insuffisamment consolidés pour tirer des conclusions définitives. Cela peut s'expliquer en partie par le fait que le PLUi n'a été appliqué que depuis six ans et que les données disponibles sont encore partielles. De plus, le PLUi a été élaboré avec un horizon à 2032, ce qui implique que certaines orientations n'ont pas encore produit tous leurs effets.

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article Article L153-27 du Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, approuvé le 25 février 2020, modifié le 23 février 2021, le 12 octobre 2021, le 14 mars 2023, le 10 décembre 2024 et le 9 décembre 2025 ;

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

PREND ACTE de l'analyse des résultats de l'application du PLUi ;

CONSIDÈRE que les conclusions de cette analyse confortent la démarche engagée par la communauté de communes visant à procéder à la révision générale du PLUi prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 10 septembre 2024 ;

CONFIRME l'intérêt de poursuivre en conséquence la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 18/06/2026
Le/la secrétaire de séance,
Madame SENTUC Véronique

Le *18/06/2026,*
Le Président,
Jean-Luc DUBOIS