

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 29 FÉVRIER 2024

### DELIBERATION

#### Nombre de conseillers :

En exercice	51
Présents	36
Votants	43

Le président certifie que la délibération a été affichée au siège de la Communauté de communes le 01/03/2024.

L'an 2024, le 29 février à 18 H 30 le conseil communautaire de la communauté de communes Bretagne Romantique s'est réuni dans l'hémicycle communautaire à la Chapelle aux Filtzméens, sur convocation régulière adressée à ses membres le vendredi 23 février 2024, la séance est présidée par Loïc REGEARD Président.

Présents : Loïc REGEARD, Benoit SOHIER, David BUISSET, Christelle BROSELLIER, Christian TOCZE, Joel LE BESCO, Georges DUMAS, Marie-Madeleine GAMBLIN, Jérémy LOISEL, Olivier BERNARD, François BORDIN, Nancy BOURIANNE, Marie-Thérèse CAKAIN, Annie CHAMPAGNAY, Isabelle CLEMENT-VITORIA, Alain COCHARD, Loïc COMMEREUC, Rémi COUET, Vincent DAUNAY, Sébastien DELABROISE, Odile DELAHAIS, Isabelle GARCON-PAIN, Yolande GIROUX, Rozenn HUBERT-CORNU, Luc JEANNEAU, Pierre JEHANIN, Jean-Yves JULLIEN, Erick MASSON, Etienne MENARD, Jean Pierre MOREL, Catherine PAROUX, Marcel PIOT, Annabelle QUENTEL, Marie-Paule ROZE, Pierre SORAIS, Benoit VIART.

#### Remplacements :

Pouvoir(s) : Evelyne SIMON GLORY pouvoir à Jean Pierre MOREL, Julie CARRIC pouvoir à Marcel PIOT, Stephan DUPE pouvoir à Benoit SOHIER, Catherine FAISANT pouvoir à Marie-Paule ROZE, Sandrine GUERCHE pouvoir à Rozenn HUBERT-CORNU, Olivier IBARRA pouvoir à Sébastien DELABROISE, Sarah LEGAULT-DENISOT pouvoir à Georges DUMAS, Jean-luc LEGRAND pouvoir à Yolande GIROUX.

Absent(s) excusé(s) : Evelyne SIMON GLORY, Julie CARRIC, Stephan DUPE, Catherine FAISANT, Sandrine GUERCHE, Olivier IBARRA, Sarah LEGAULT-DENISOT, Jean-luc LEGRAND.

Absent(s) : Miguel AUVRET, Christophe BAOT, Jean-Pierre BATAIS, Béatrice BLANDIN, Hervé BOURGOUIN, Vincent MELCION, Isabelle THOMSON.

Secrétaire de séance : François BORDIN

**N° 2024-02-DELA- 19 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Bretagne romantique: bilan de la concertation et arrêt du projet**



## 1 Cadre réglementaire :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Bretagne Romantique ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire 2018-05-DELA-70 du 31 mai 2018 prescrivant l'élaboration du PLUi, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire 2021-05-DELA-66 du 27 mai 2021 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire 2023-03-DELA-35 du 30 mars 2023 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Compléments à la suite des observations des Personnes Publiques Associées ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire 2023-11-DELA-129 du 30 novembre 2023 portant débat n°3 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Vu la Conférences des Maires en date du 16 novembre 2023 ;
- Vu le projet de PLUi annexé à la présente délibération ;
- Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;
- Vu la convocation adressée aux conseillers communautaires le 23 février 2024 et les documents qui y étaient annexés dont la note explicative de synthèse.

## 2 Contexte :

Considérant ses ambitions en matière de développement et d'aménagement du territoire, la Communauté de communes Bretagne romantique a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération n° 2018-05-DELA-70 en date du 31 mai 2018.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration de ce PLUi, et formulés dans la délibération de prescription, étaient les suivants :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en harmonisant les politiques d'urbanisme et d'aménagement locales autour d'un projet commun ;
- Traduire le projet de territoire et les différentes stratégies communautaires (touristique, foncière, habitat, transport et déplacement, ...) existantes ou en cours d'élaboration ;
- Garantir le développement de chaque commune dans le respect de leurs spécificités ;
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme ;
- Définir la stratégie de développement économique du territoire pour les 10 à 15 prochaines années et créer des conditions d'accueil de nouvelles entreprises dans un souci de veiller à une consommation foncière raisonnable ;
- Prendre en compte la diversité des identités territoriales de l'intercommunalité ;
- Mettre en conformité les PLU existants avec la Loi (Grenelle II, ALUR...) et plus généralement, rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le SCoT du Pays de Saint-Malo ;
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable pour réduire les émissions de gaz à effets de serre, et intégrer le PCAET de la Communauté de communes en cours d'élaboration.
- Intégrer un volet déplacement en favorisant notamment des alternatives à l'usage de la voiture individuelle
- Mettre à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques, sociales et environnementales actuelles ;

- Développer et diversifier l'offre de logement pour faciliter le parcours résidentiel, répondre aux besoins en matière de logements sociaux, et aux besoins de populations spécifiques en veillant à la limitation de l'étalement urbain, et dans les enveloppes foncières déterminées par le SCoT ;
- Planifier, au-delà des limites communales ;
- Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, les corridors écologiques, la biodiversité, les milieux et ressources naturels et le paysage ;
- Préserver l'activité agricole ;
- Promouvoir le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment sur les entrées de ville ;
- Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable ;
- Valoriser les atouts touristiques du territoire (Canal d'Ille et rance, patrimoine naturel et bâti, sentiers de randonnée...)
- Inciter à la réhabilitation du bâti ancien et la rénovation énergétique ;
- Permettre la revitalisation des centre-bourgs et en renforcer la dynamique commerciale et économique sur le plan économique ;
- Permettre l'accessibilité aux services publics ;
- Prévenir les risques et nuisances de toutes natures.

### **Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) :**

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), présenté en conférence des Maires le 2 mars 2023 et le 16 novembre 2023, a été débattu en conseil Communautaire à trois reprises, le 27 mai 2021, le 30 mars 2023 et le 23 novembre 2023, du fait des évolutions du projet.

Le PADD formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2035.

Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Ces orientations s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et tiennent compte de l'évaluation environnementale réalisée. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux.

Des projections et de l'ambition fixées doivent découler les objectifs de constructions de logements, d'équipements, de services, etc. pour la décennie à venir. C'est à partir de ces données que la traduction spatiale est orientée.

La collectivité a souhaité s'appuyer sur une vision optimiste et réaliste de l'évolution du territoire basée sur une approche intermédiaire des objectifs du SCoT mais considérant et appuyant la capacité du territoire à faire preuve d'attractivité.

Les conséquences de ce choix doivent permettre de :

- > poursuivre une croissance démographique intermédiaire (+ 1,15% pop/an) ;
- > accompagner la réalité attractive du territoire ;
- > limiter la consommation d'espace et l'étalement.

Pour accompagner cet objectif, plusieurs typologies de communes ont été définies et doivent répondre, à hauteur de leur rôle, au devenir du territoire.

Le PADD de la Bretagne romantique affirme le projet de la communauté de communes au travers de trois axes généraux. Chaque axe est une « ambition » politique en soi et se retrouve décliné en plusieurs orientations qui le précisent. Chaque orientation est elle-même déclinée en objectifs

Les orientations générales du PADD débattu sont les suivantes :

### **AXE 1 : UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF, ORGANISE ET SOLIDAIRE**

- Orientation 1 : L'affirmation du rôle de la Bretagne romantique dans un territoire élargi et attractif ;
- Orientation 2 : Les communes comme moteur du projet et lieux de concrétisation des objectifs communautaires ;
- Orientation 3 : Le confortement des agglomérations tout en maintenant la diversité des lieux de vies.

### **AXE 2 : UN TERRITOIRE DE QUALITE**

- Orientation 4 : La pérennité du cadre de vie et du bien-être local ;
- Orientation 5 : Le renforcement des espaces de nature et la mise en valeur des ressources locales ;
- Orientation 6 : L'animation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Orientation 7 : La diversité et la qualité de l'habitat ;
- Orientation 8 : L'optimisation et la qualité des sites et espaces d'activités.

### **AXE 3 : UN TERRITOIRE EQUILIBRE**

- Orientation 9 : Une stratégie de développement économique au service des actifs et des habitants ;
- Orientation 10 : Des réponses aux besoins de déplacements externes et internes au territoire ;
- Orientation 11 : La cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire

En ce qui concerne plus particulièrement la réduction de la consommation foncière, le PADD prévoit d'intégrer le territoire dans une démarche de sobriété foncière en visant une réduction de 35% du rythme de la consommation d'espace sur le territoire comparativement à la période 2013-2023, tout en restant compatible avec les attentes établies par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

Il sera relevé à cet égard qu'une « coquille » s'est glissée dans le PADD soumis au débat le 23 novembre 2023 dans le sens où il a été mentionné par erreur que la réduction de 35 % du rythme de la consommation d'espace sur le territoire était faite par rapport à la période **2011-2021**, alors que l'objectif est fixé par rapport à la période **2013-2023**, soit les 10 années précédant l'arrêt du projet de PLUI, comme en atteste tous les éléments justificatifs figurant dans le rapport de présentation.

La correction de cette erreur matérielle peut être opérée à l'arrêt du projet de PLUI sans qu'un nouveau débat apparaisse nécessaire.

Pour permettre la mise en œuvre des 3 axes du PADD, les orientations du PADD, qui exprime le projet de territoire, sont traduits juridiquement dans les pièces règlementaires du PLUI suivantes :

- Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques ;
- Les règlements écrit et graphique ;

Le rapport de présentation est le document explicatif et justificatif du PLUI, il comprend :

- Le diagnostic du territoire et les enjeux, ainsi que l'état initial de l'environnement ;
- Les explications et justifications des choix opérés, des orientations générales d'aménagement retenues et de la stratégie réglementaire mise en place ;
- L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces sans et l'expose des dispositions favorisant la densification de ces espaces
- L'évaluation environnementale du PLUI.

Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUI, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justification du rapport de présentation argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUI.

### **Stratégie réglementaire :**

Le PLUI de Bretagne Romantique définit un projet d'aménagement global du territoire qui est fondé sur un principe de gestion raisonnée et qualitative du foncier dans le cadre de la création future de logements, d'équipements, ou d'espaces d'activités économiques.

Ainsi, les secteurs de projet identifiés dans le PLUI sont doublement encadrés : par le règlement (écrit et graphique) mais également par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement est constitué de deux documents distincts : le règlement graphique (ou zonage) qui permet d'identifier les différentes zones et outils mis en place sur le territoire. Il s'accompagne de documents annexes exprimant des règles particulières (servitudes, SPR, etc.). Le règlement graphique est associé au règlement écrit (ou littéral) qui précise pour chaque zone ou outil les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Ces pièces constitutives du PLUI traduisent réglementairement et spatialement le projet de développement du territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le règlement graphique comme le règlement écrit doivent permettre de mettre en œuvre et garantir des orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Face aux différents documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Bretagne Romantique (19 PLU, 3 cartes communales, 5 RNU), la volonté de la collectivité était de trouver une approche cohérente et homogène pour les pièces réglementaires du PLUI. Ce choix s'est traduit par l'absence de plan de secteur afin que l'ensemble des communes puissent se souder autour d'un territoire unique et de règles débattues et partagées. Le règlement est donc commun et a traduit les spécificités communales au travers d'une multiplication de certains zonages ou la mise en place de règles adaptées aux enjeux.

L'élaboration d'un PLUI unique à l'échelle de 25 communes a été guidée par quatre grandes ambitions :

- Harmoniser : définir des secteurs et des règles homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire,
- Simplifier et illustrer : réduire le nombre et l'hétérogénéité des règles sur le territoire communautaire dès lors qu'elles ne correspondent pas à de véritables enjeux d'aménagement du territoire, supprimer les règles difficilement applicables à l'instruction, illustrer le document pour une meilleure compréhension par le plus grand nombre,
- Assouplir : rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbanisés et limiter la consommation d'espace, admettre de nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions,
- Considérer le passé : prendre en compte la réalité du contexte bâti et historique, patrimonial et paysager de chaque zone pour respecter l'existant dans l'évolution projetée.

Le **règlement** divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones (zones urbaines U, zones d'urbanisation future AU, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières) et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

Les **OAP** ont pour objectif d'assurer la mise en œuvre des orientations définies dans le PADD, notamment en matière de limitation de la consommation d'espace, tout en encadrant les grands principes d'intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions. Les OAP permettent également de cadrer l'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voiries et espaces publics.

Elles sont établies en cohérence avec les orientations du Projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD).

Les **OAP Sectorielles** contiennent des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.

Chaque secteur contient, en fonction de ses enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins travaillées ou précises concernant :

- La programmation de l'opération : habitat, activité, économie ;
- Les attentes en termes de logements ;
- Les grands principes de desserte du site ;
- Les orientations d'aménagement sur l'insertion paysagère et environnementale incluant les espaces publics ;
- D'autres relatives à l'insertion urbaine et la qualité architecturale ;
- Les attentes en termes de stationnement.

Les OAP concourent également, pour tous les secteurs d'Habitat, à la traduction qualitative et quantitative associée au projet global de répartition de logements du PADD.

Des dispositions générales concernant tous les secteurs d'Habitat sont établies pour :

- Favoriser la diversité de l'offre de logements afin de permettre à tous de pouvoir se loger sur le territoire : diversité en termes de typologies de logements, de formes urbaines, de statut d'occupation, ...
- Adapter les besoins en logements à la répartition territoriale préétablie dans le PADD et voulant répondre à une armature urbaine cohérente ;
- Gérer la densité non seulement à l'échelle des secteurs d'extension mais aussi à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain, en lien avec les densités imposées par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Bretagne Romantique porte une ambition particulière sur deux sujets : l'habitat et la Trame Verte et Bleue. La mise en place des **OAP thématiques** doit permettre au territoire de mener une politique volontariste sur ces deux sujets.

En complément du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont un outil de conception et de vision du territoire à long terme sur les grands enjeux du territoire.

Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont proposées :

- Habitat / densification
- Trame Verte et Bleue

L'OAP thématique Habitat/densification vise à promouvoir une densification qualitative des espaces urbanisés tout en préservant la qualité de vie.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue poursuit, quant à elle, trois objectifs : la protection de la biodiversité, la préservation de la fonctionnalité des milieux, et le renforcement de la végétation dans les espaces urbanisés.

Le point commun de ces deux OAP thématiques est qu'elles concernent toutes deux la qualité du cadre de vie sur le territoire rural de la Bretagne Romantique.

## **Bilan de la concertation**

Le PLUi a été coconstruit avec les communes et la population et en association avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

La délibération du conseil communautaire du 31 mai 2018 a défini des modalités de collaboration avec les communes via une charte de gouvernance plaçant les élus au cœur du processus d'élaboration du PLUi.

Afin d'associer les habitants, les associations locales et toute personne concernée, la délibération du Conseil communautaire du 31 mai 2018 a défini des modalités de concertation.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Donner de l'information sur le projet de PLUi tout au long de la procédure,
- Sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire,
- Alimenter la réflexion et l'enrichir,
- Favoriser l'appropriation par l'ensemble des acteurs du futur document d'urbanisme.

Pour atteindre ces objectifs, les modalités de concertation minimales suivantes ont été définies :

- 2 réunions publiques d'information :
  - o Une première de présentation du diagnostic et du PADD,
  - o Une seconde de présentation de la partie réglementaire avant l'arrêt du projet.
- Diffusions d'informations régulières via tous supports de communications adaptés (presse locale, site internet de la CCBR et des communes, bulletins communautaires et municipaux...),
- Mise à disposition de registres dans les mairies et au siège de la CCBR,
- Création d'un site internet dédié au Service urbanisme et au PLUi,
- Réalisation d'une exposition itinérante pour présenter la « démarche PLUi » dans les communes.

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités minimales précitées.

A ces modalités minimales, ont été ajoutés un grand nombre d'outils de concertation qui ont permis de nourrir l'élaboration du PLUi à chaque étape (par exemple, la mise en place des groupes citoyens).

Le bilan de la concertation détaillé est annexé à la présente délibération.

Ainsi, la concertation afférente au PLUi s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération de prescription du PLUi.

C'est dans ces circonstances que le conseil communautaire est invité à tirer le bilan de concertation et arrêter le projet de PLUi conformément aux articles L.103-6 et L.153-14 du Code de l'urbanisme,

Le Conseil communautaire, après délibération, et à l'unanimité des suffrages exprimés, et à l'abstention (Olivier BERNARD), décide de :

- **CONFIRMER** que la concertation relative au projet de PLUi s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du n° 2018-05-DELA-70 du 31 mai 2018 ;
- **DECIDER** de tirer un bilan positif de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération et de l'approuver ;
- **ARRETER** le projet de PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **PRECISER** que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés, pour avis, à Mesdames et Messieurs les Maires des 25 communes membres de la Communauté de Communes Bretagne Romantique concernées par le PLUi ;
- **PRECISER** que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés, pour avis, à l'ensemble des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi à savoir :
  - Le Préfet du département ;
  - Le Président du Conseil Régional ;
  - Le Président du Conseil Départemental ;
  - Les Présidents de la Chambre d'Agriculture, de Commerce et d'Industrie, et des Métiers et de l'Artisanat ;
  - Le Président de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) ;
  - Le Président du SCoT du Pays de Saint-Malo ;
  - La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
  - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
  - Le Centre National de la Propriété Forestière ;
  - L'Organisme de gestion du Parc naturel Régional de la Rance ;
  - Réseau Ferré de France et la SNCF ;
- **PRECISER** qu'à l'issue de la consultation des Personnes Publiques, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique pendant une durée minimale de 30 jours, conformément à l'article L.153-9 du code de l'urbanisme ;
- **PRECISER** que la présente délibération et le projet de PLUi seront transmis à Monsieur le Préfet d'ILLE-ET-VILAINE au titre du contrôle de légalité ;
- **PRECISER** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Bretagne Romantique et dans les mairies de chacune des communes membres pendant un mois.

Le Président  
Loïc REGEARD  
Acte signé