



Réunion publique

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Un projet de territoire



#Combourg #28/11/2022
#Pleugueneuc #29/11/2022
#Tinténiac #30/11/2022

Déroulé de la réunion

- 1 Qu'est ce que le PLUi ?
- 2 Cadre législatif et méthode de tracé de la zone U
- 3 La traduction réglementaire à l'échelle du PLUi
- 4 Bilan de la concertation et suite de la démarche
- 5 Échanges et questionnements



1

Qu'est-ce que le PLUI ?



Un document de planification

>> Un document d'urbanisme

Il a vocation à déterminer l'urbanisation du territoire, et donc à :

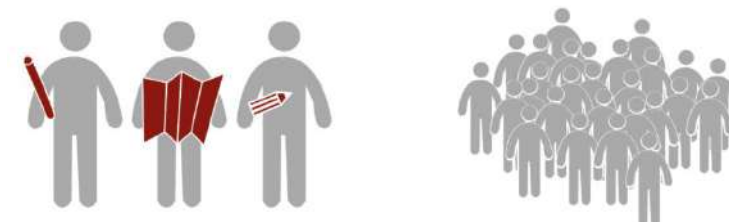
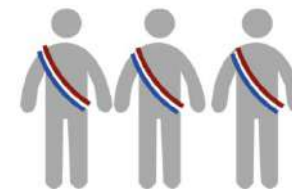
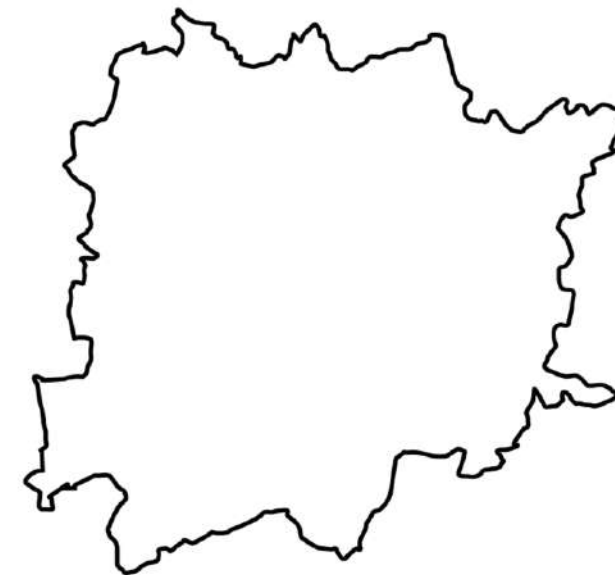
- ◆ Régir l'occupation du sol
- ◆ Définir un zonage et un règlement
- ◆ Encadrer les permis de construire, d'aménager et de démolir

>> Un document stratégique

- ◆ Analyse le fonctionnement actuel du territoire, pour organiser et anticiper son devenir à l'horizon 2035
- ◆ Vise à prévoir, permettre et accompagner le développement du territoire

>> Un projet intercommunal et partagé

- ◆ Élaboré à l'échelle des 25 communes de la CCBR
- ◆ Élaboré en partenariat avec les acteurs du territoire



Articulation des pièces constitutives



Étape 1 : Le diagnostic



Etape 1 : Le diagnostic

>> Faire un état des lieux du territoire

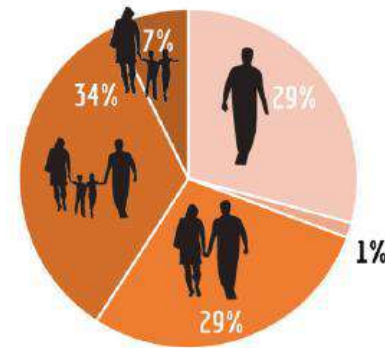
- ◆ S'appuyer sur le contexte intercommunal
- ◆ Révéler le socle naturel et paysager du territoire
- ◆ Analyser les dynamiques locales
- ◆ Recenser les équipements et leurs capacités actuelles et futures

Il permet de comprendre le développement récent pour anticiper les évolutions de demain.

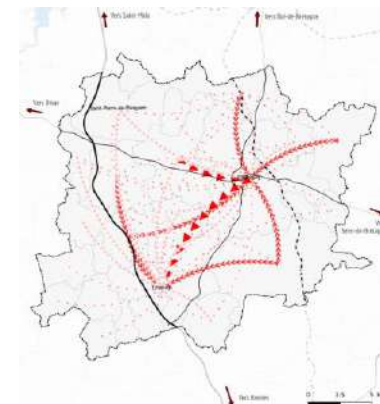
- ◆ Estimation du besoin en logement et en foncier
- ◆ Étude de l'impact du développement sur les équipements et réseaux
- ◆ Analyse de l'impact environnemental



Approche sensible, de terrain



Approche statistique



Approche cartographique

Étape 1 : Le PADD



Etape 2 : Le PADD

C'est l'ambition politique du PLUi, il est basé sur le diagnostic territorial et ses enjeux.

Il définit les grandes orientations pour le territoire à horizon 2035 et essaie d'anticiper son évolution

>> AXE 1 : UN TERRITOIRE RURAL, ATTRACTIF, ORGANISÉ ET SOLIDAIRE

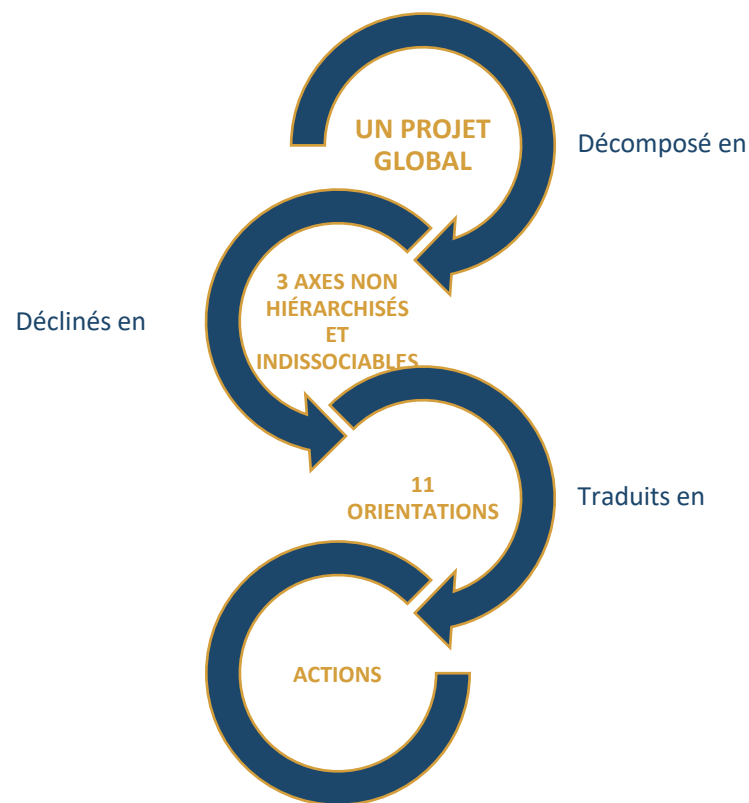
Conforter l'attractivité de la Bretagne Romantique, la qualité du cadre de vie et le rôle de chacune des communes dans l'atteinte de ces objectifs.

>> AXE 2 : UN TERRITOIRE DE QUALITÉ

Faire de la qualité des projets le pilier du développement du territoire, afin de mettre en œuvre un modèle de développement moins consommateur.

>> AXE 3 : UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ

Garantir l'équilibre du territoire à travers des capacités d'accueil mesurées, un dynamisme économique conforté et l'accompagnement des mobilités alternatives à l'autosolisme.



Etape 2 : Le PADD



>> L'armature urbaine

◆ Communes Pôles

Combourg, Mesnil-Roc'h, Tinténiac

◆ Bourgs de proximité

Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges, Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc

◆ Bourgs d'hyper-proximité

Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Longaulnay, Plesder, Trévérien, Saint-Thual

◆ Communes rurales

Lanrigan, Les Iffs, Lourmais, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Près, Tréméheuc, Trimer



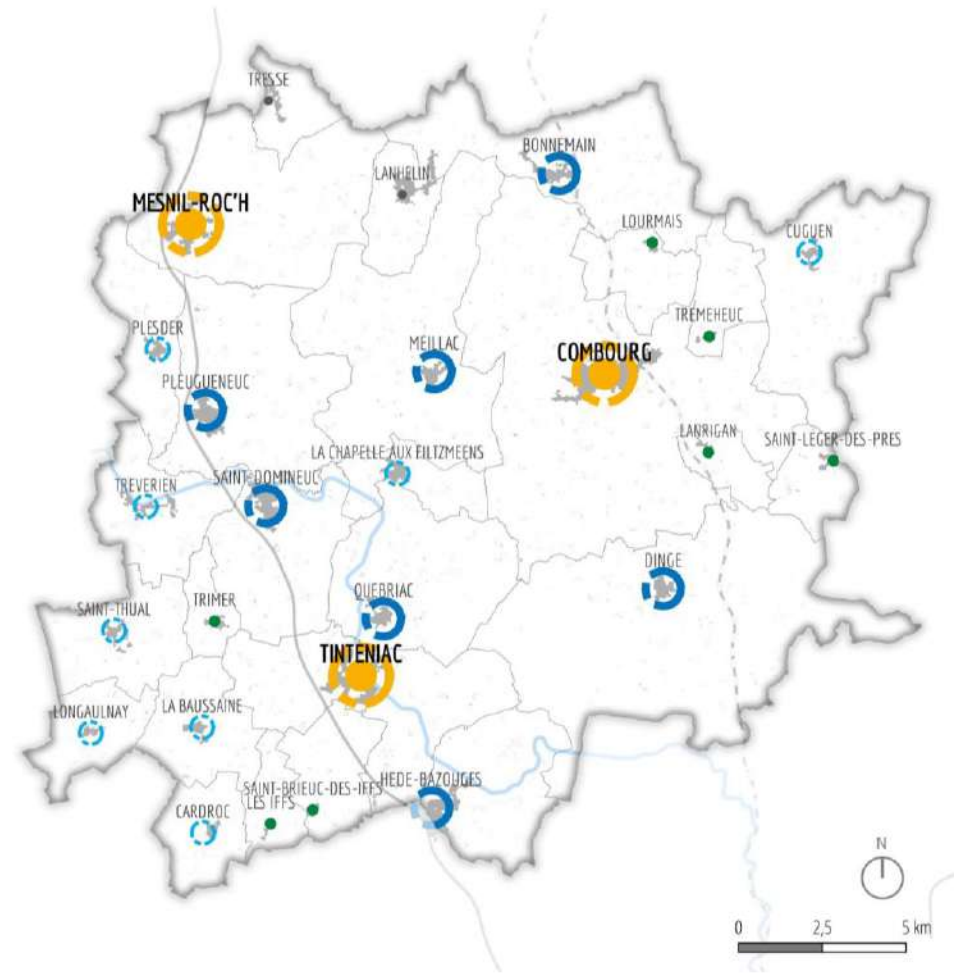
>> Un taux de variation

Au regard des évolutions passées et en fonction du choix intercommunal : +1,15% d'habitant par an.



>> La projection démographique

Un nombre de logements à produire total de 2 750, à répartir selon la typologie des communes dans le but de renforcer les centralités.



Étape 3 : Zonage et règlement



Etape 3 : Zonage et règlement

Le zonage et le règlement sont la traduction « à la parcelle » du PADD.

Ils vont définir les périmètres constructibles et inconstructibles et cadrer l'instruction de toutes les demandes de permis.

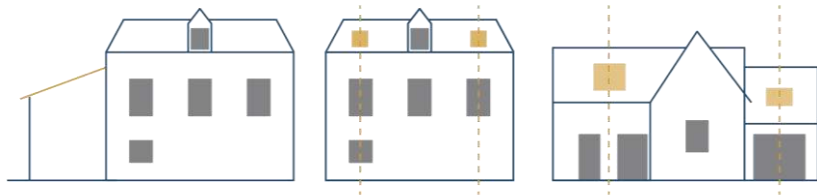
>> Un règlement graphique ...

- ◆ Les zones urbaines (U),
- ◆ Les zones à urbaniser (AU)
- ◆ Les zones agricoles (A),
- ◆ Les zones naturelles et forestières (N)

>> ... Associé à un règlement écrit

Un règlement écrit pour chaque zone qui détermine les conditions d'utilisation du sol, d'implantation et de volumétrie des constructions, etc.

Au travers des limites des zones sur le plan de zonage. Certains secteurs peuvent être « nouvellement » ouverts à l'urbanisation et d'autres zones urbaines se voient restreintes.



Étape 4 : Les OAP



Etape 4 : Les OAP

>> Outil de projet d'aménagement du PLUi

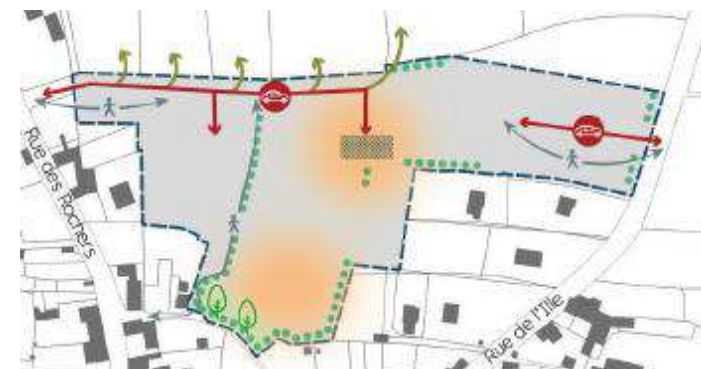
Les OAP ont vocation à encadrer l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire.

Elles indiquent, de manière schématique, les intentions en matière de desserte des terrains, de localisation et de programmation des équipements ou des opérations de logements, de protection des éléments du paysage.

>> Deux types d'OAP

Au sein des différentes zones peuvent être autorisées une ou plusieurs occupation(s) des sols : habitant, activités économiques, commerces, équipements, etc.

- ◆ OAP « sectorielle » sur un espace de développement ciblé
- ◆ OAP « thématique » qui s'applique de manière globale
 - ◆ OAP thématique habitat/densification
 - ◆ OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)



2 Cadre législatif et méthode de tracé de la zone U

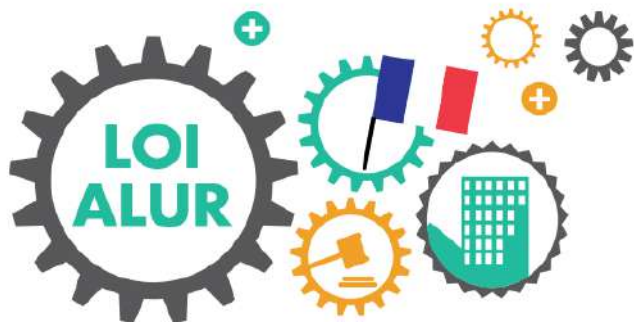


Les obligations réglementaires

>> La loi ALUR (24 mars 2014)

- La lutte contre l'étalement urbain en encourageant la densification et en supprimant la superficie minimale des terrains constructibles (COS).

Au profit d'autres règles telles que l'emprise au sol, le coefficient de pleine terre, la hauteur des bâtiments ou l'implantation des constructions par rapport aux limites des parcelles.



>> La loi Climat et résilience (21 août 2021)

La loi Climat et résilience fixe un objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 :

- Division par deux du rythme d'artificialisation (2021-2031)
- Tendre vers le ZAN (2031-2050)

La loi prévoit ainsi qu'à partir de 2050, il ne sera plus possible d'artificialiser des sols sans compensation.



Délimitation de la zone urbaine

>> Les documents existants

L'ensemble des zones urbaines sont « retravaillées » depuis les documents en vigueur et servent de support de travail pour l'élaboration du zonage.

>> Les demandes et permis en cours

Ajout des permis en cours dans l'enveloppe urbaine.

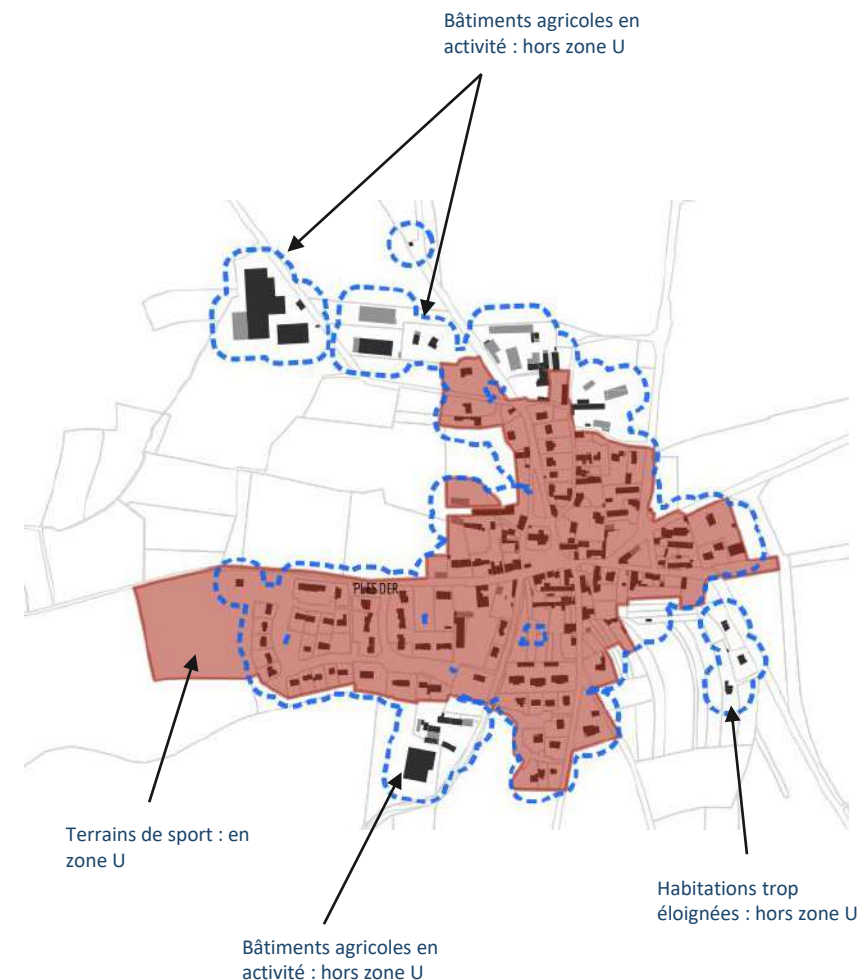
>> L'enveloppe urbaine

Il s'agit du tracé autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés avec une **distance tampon de 25 mètres** autour du bâti existant.

>> Le tracé de la zone U

Le tracé de la zone U s'applique aux agglomérations principales et secondaires

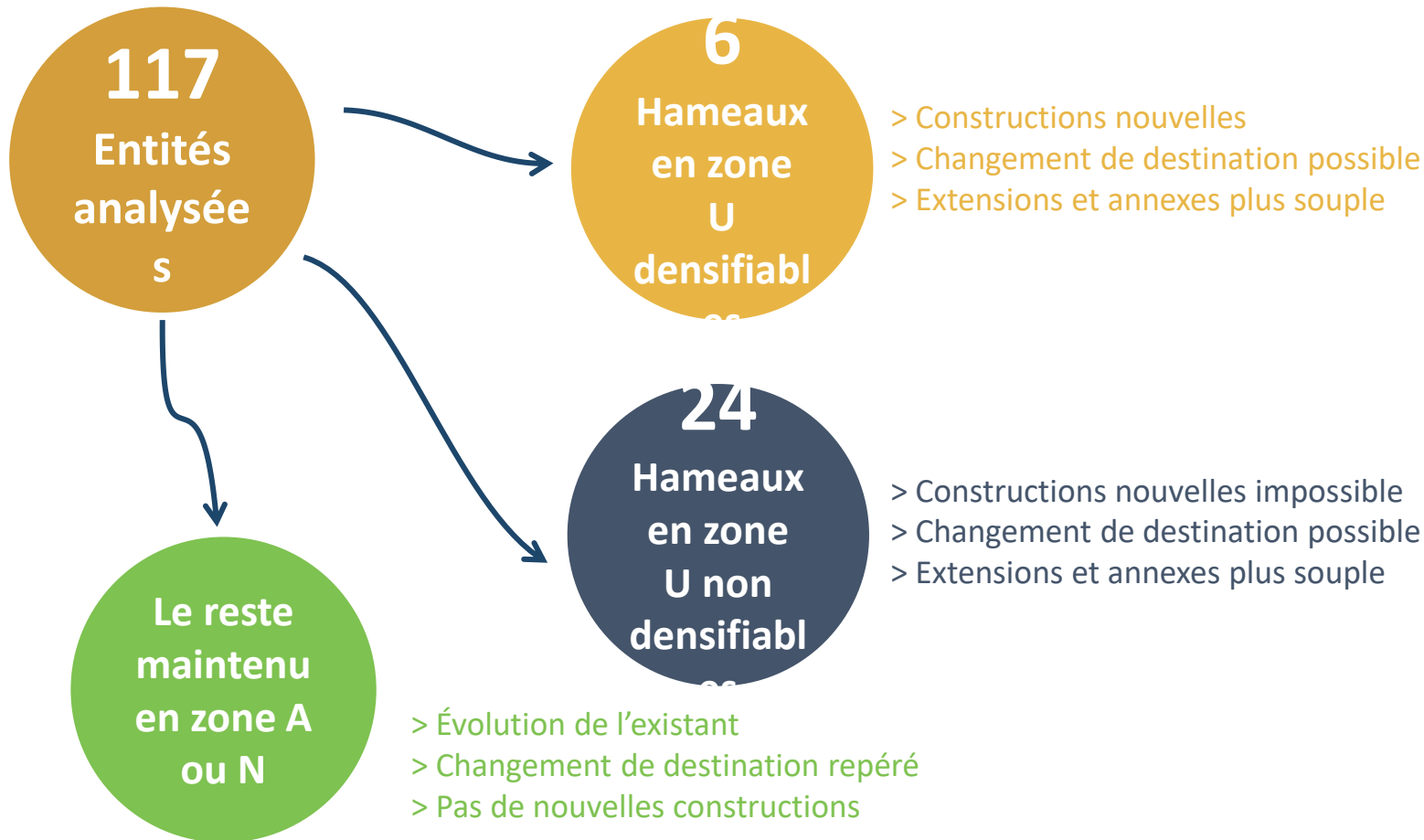
Le tracé de la zone U s'ajuste ensuite sur les limites parcellaires ou 25m, et exclus les parcelles non-bâties ne répondant pas à la définition de dent creuse, les parcelles non-desservies et les bâtis agricoles.



Exemple du bourg de Pleugueneuc

Délimitation de la zone urbaine

>> Le cas spécifique des hameaux en discontinuité du bourg : critères d'éligibilité



Des critères socles obligatoires

- + Densité et structure de l'urbanisation
- + Pas de contrainte d'inconstructibilité : captage, risque
- + Impact limité sur l'activité agricole
- + Nuisances limitées
- + Espace peu sensible d'un point de vue environnemental
- + Proximité des équipements et services

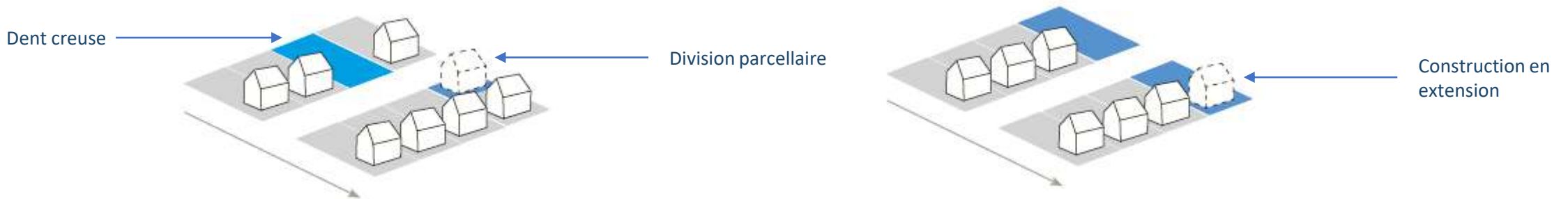
Des critères complémentaires d'analyse

- La desserte et la sécurité
- Le paysage et le patrimoine

Retranscrire les attentes du PADD

L'objectif de production de logements définit dans le PADD (2 750 logements) doit être réalisé en priorité en densification (dans les dents creuses et divisions parcellaire ainsi qu'en renouvellement urbain) à hauteur minimale de 33%.

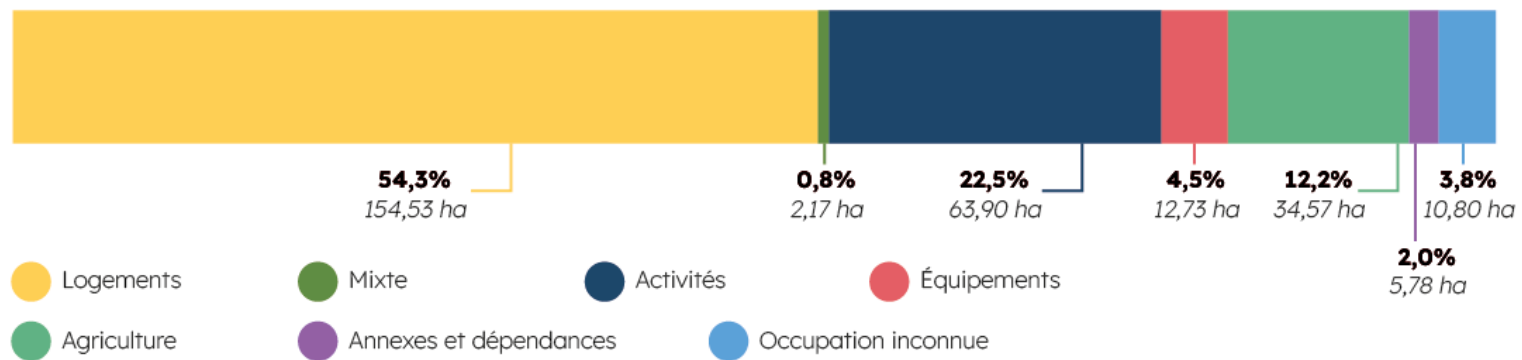
L'objectif de production restant est réalisé en extension de la zone urbaine et ces espaces seront classés en zone AU (à urbaniser).



Le PLUi doit s'intégrer dans un objectif de modération de la consommation d'espace.

Près de 270 ha ont été consommés par l'urbanisation entre 2012 et 2022.

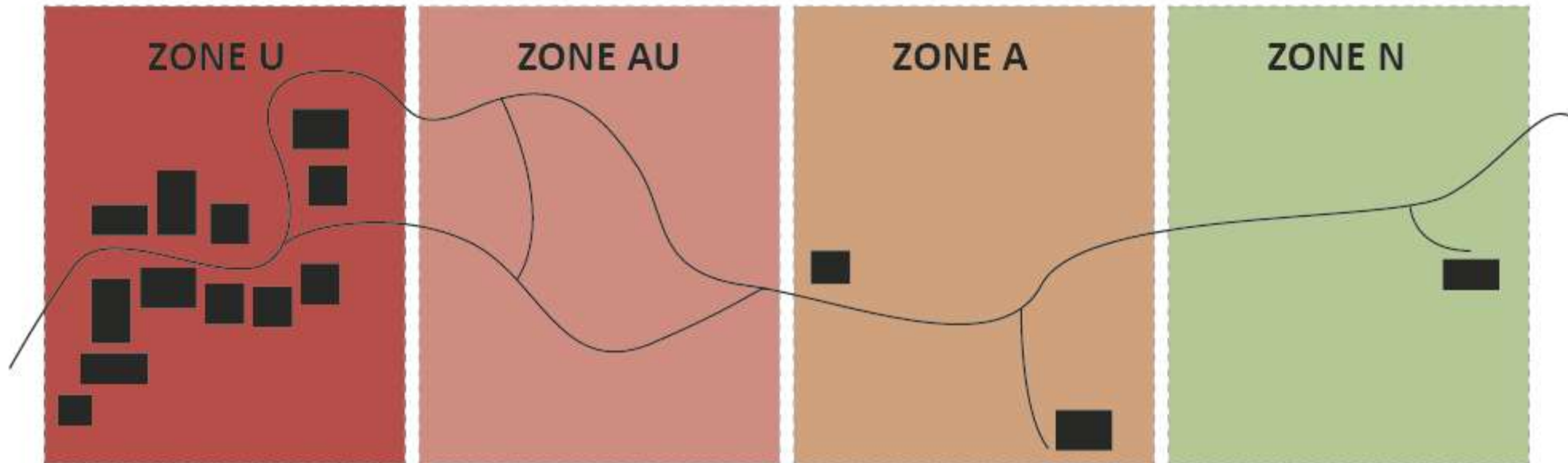
L'objectif d'ici 2035 est de diviser ce rythme à minima par deux.



3 La traduction réglementaire à l'échelle du PLUi



Entre règlement graphique et écrit



Les zones U

Les zones U correspondent aux zones déjà urbanisées. Elles sont découpées en plusieurs sous-zones U pour permettre d'avoir des règles différenciées selon les caractéristiques et enjeux de chaque secteurs des communes.



Les zones U

Les zones U correspondent aux zones déjà urbanisées. Elles sont découpées en plusieurs sous-zones U pour permettre d'avoir des règles différenciées selon les caractéristiques et enjeux de chaque secteurs des communes.

>> Les zones UCa, UCb et UCc

Elle correspond au centre ancien des communes : UCc pour Combourg, Uca pour les pôles et bourgs de proximité, UCb pour les autres communes



>> La zone UC

Elle correspond au secteur de mixité fonctionnelle.

Les zones U

Les zones U correspondent aux zones déjà urbanisées. Elles sont découpées en plusieurs sous-zones U pour permettre d'avoir des règles différenciées selon les caractéristiques et enjeux de chaque secteurs des communes.

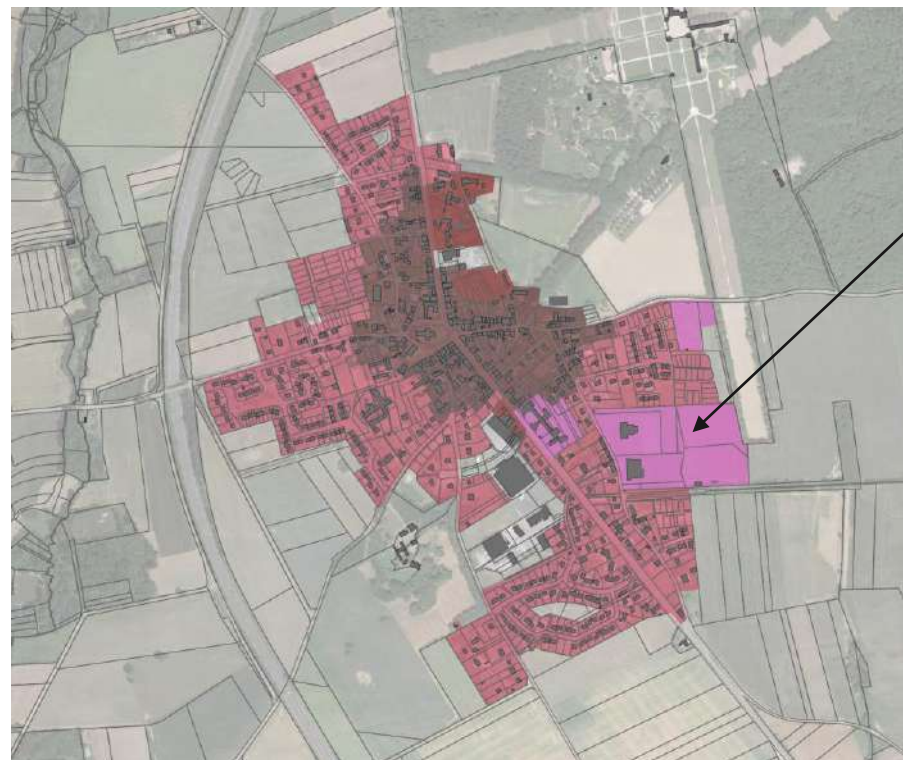
>> La zone UEa (et UEb et UEc)

Elle correspond au secteur d'extension résidentielle des communes pôles et bourgs de proximité. UEc pour Combourg, UEa pour les pôles et bourgs de proximité, UEb pour les autres communes



Les zones U

Les zones U correspondent aux zones déjà urbanisées. Elles sont découpées en plusieurs sous-zones U pour permettre d'avoir des règles différenciées selon les caractéristiques et enjeux de chaque secteurs des communes.



>> La zone UL

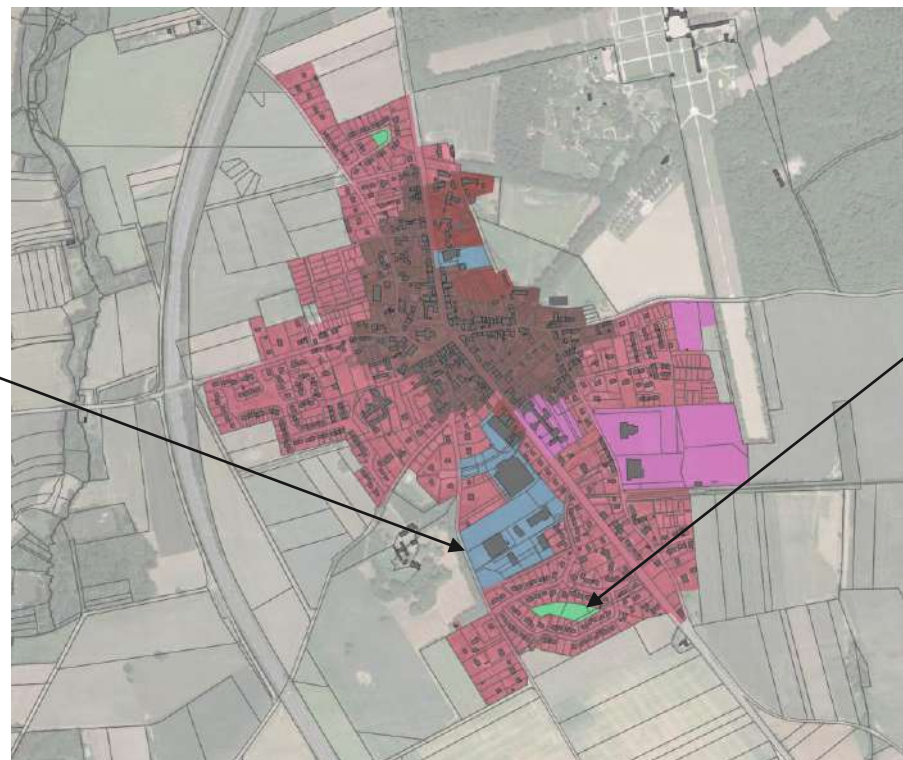
Elle correspond au secteur d'équipement.

Les zones U

Les zones U correspondent aux zones déjà urbanisées. Elles sont découpées en plusieurs sous-zones U pour permettre d'avoir des règles différenciées selon les caractéristiques et enjeux de chaque secteurs des communes.

>> La zone UA

Elle correspond au secteur accueillant une activité.



>> La zone UJ

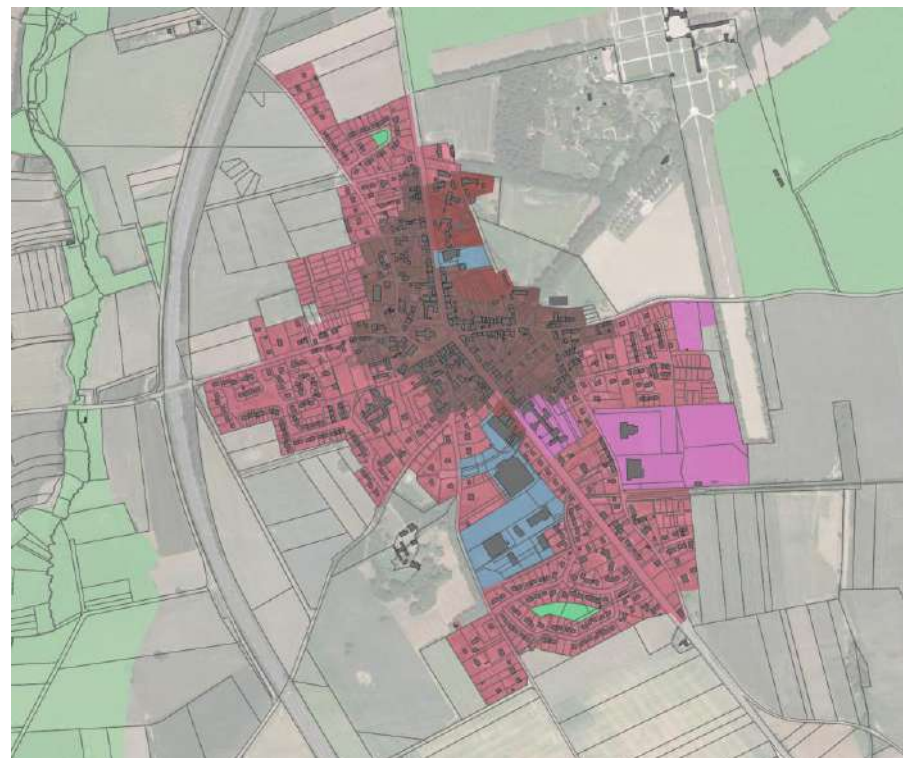
Elle correspond au secteur jardiné en zone urbaine.

Les zones N

Les zones N correspondent aux zones naturelles. Ces zones, qu'elles soient équipées ou non, sont à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

>> Méthodologie d'élaboration

- ◆ Les cours d'eau, plans d'eau et leurs abords
- ◆ Les zones humides recensées
- ◆ Les zones Natura 2000
- ◆ Les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCoT
- ◆ Les boisements de plus de 20 ha
- ◆ Les Forêts soumises à un plan de gestion



>> La réglementation des zones N

Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception de certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'évolution des logements existants est autorisée sous conditions.

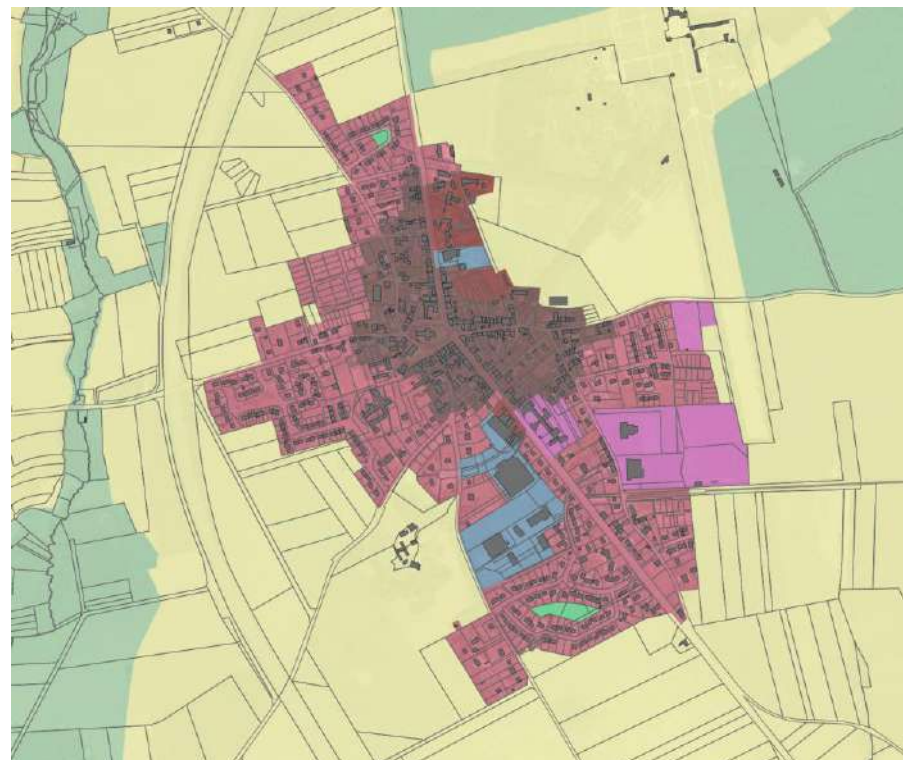
Les zones A

Les zones A correspondent aux zones agricoles. Ce sont les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

>> La réglementation des zones A

Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception de certains équipements d'intérêt collectif et services publics et des constructions liées à l'activité agricole.

L'évolution des logements existants est autorisée sous conditions.



>> La zone AP

Le secteur Ap couvre des espaces agricoles à fort intérêt paysager, agronomique, ou patrimonial à préserver de toute construction, y compris agricole.

L'habitat isolé dans les zones A et N

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

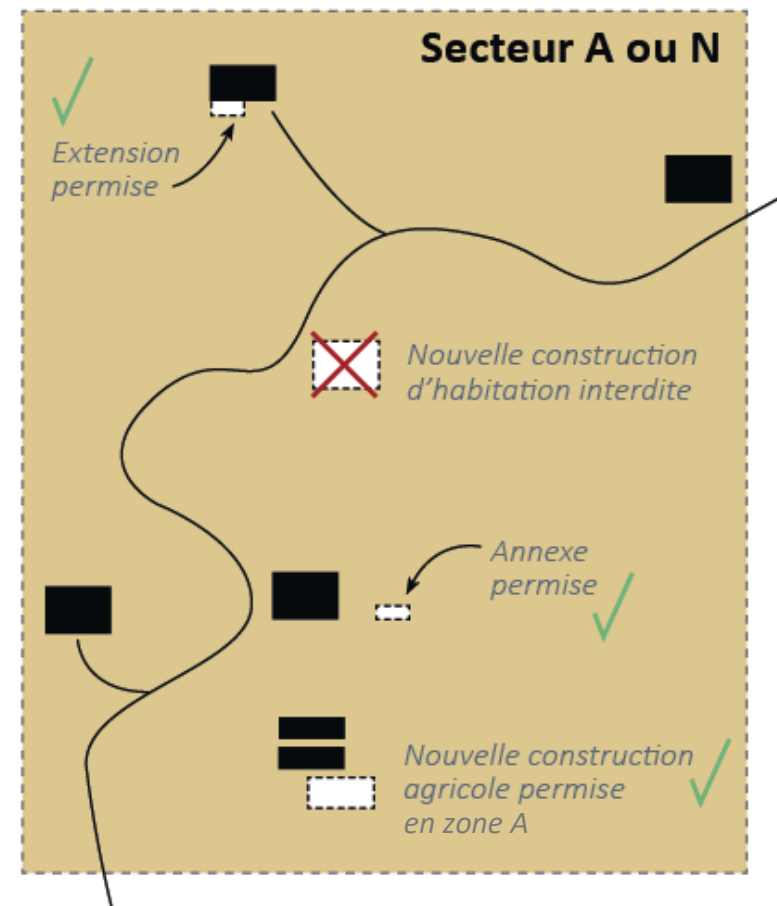
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

>> Objectifs des zones A et N

Un des objectifs généraux des documents d'urbanisme est de parvenir à :

- ◆ Une utilisation économe des espaces naturels,
- ◆ La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- ◆ La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

(Article L101-2 du Code de l'Urbanisme)



Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Le Code de l'Urbanisme permet de définir des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zones A et N.

Ces secteurs restent exceptionnels et doivent être justifiés auprès des Commissions Départementales.



Cobac Parc – Mesnil-Roc'h



Camping – La Chapelle-aux-Filtzméens

Huit critères permettent de retenir les sites nécessitant un STECAL :

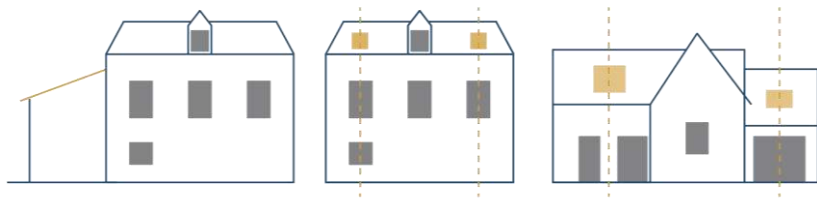
- ◆ Avoir un projet de développement
- ◆ Être situé à plus de 100m de tout bâtiment agricole
- ◆ Ne pas être situé dans un réservoir de biodiversité
- ◆ Ne pas être une activité à domicile
- ◆ Exclure certaines destinations (commerce et activités de services)
- ◆ Défense incendie suffisante
- ◆ Présence de réseaux suffisamment dimensionnés (voirie, eau, assainissement)
- ◆ Absence de conflit d'usage

Qualité urbaine et architecturale

Le règlement du PLUi permet aussi d'encadrer la qualité urbaine et architecturale des projets sur le territoire.

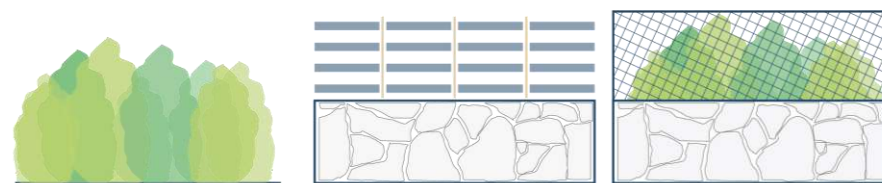
Des règles sont par exemple prévues pour :

- Encourager l'usage de matériaux traditionnellement utilisés en Bretagne
- Respecter les formes et les couleurs du bâti breton
- Assurer la perméabilité des clôtures à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune



Exemple de préservation architecturale

- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle des parcelles pour les habitations
- Permettre aux habitations d'évoluer sur le plan énergétique
- Préserver des espaces publics agréables
- Protéger les zones humides
- Protéger la végétation ayant une qualité environnementale ou paysagère



Exemple de types de clôtures autorisées

4 Bilan de la concertation et suite de la démarche



Bilan de la concertation

>> Modalités de la concertation

- Organisation de deux réunions publiques : l'une pour présenter le diagnostic et le PADD, la seconde pour présenter le zonage et le règlement,
- Diffusion d'informations régulières via tous supports de communication adaptés (presse locale, site internet de la CCBR et des communes, bulletins communautaires et municipaux, ...),
- Mise à disposition d'un registre 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 Chapelle-aux-Filtzméens

Les élus cherchent des citoyens volontaires pour participer au PLUi

L'initiative

« Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), c'est le document central du développement du territoire pour les dix ans à venir, explique Benoît Schier, vice-président de la Communauté de communes de la Bretagne romantique, en charge de l'urbanisme. Il est indispensable qu'il soit le reflet des personnes qui y vivent. Pour cela, une seule solution : impliquer le plus de monde possible, les élus, évidemment, mais aussi les habitants, consultés pour partager leur vision de notre territoire. »



Autour de Benoît Schier, Michelle David, responsable du pôle développement et transition énergétique, et Anne-Charlotte, responsable du service urbanisme de la Communauté de communes de Bretagne romantique (CCBR). | PHOTO : QUESTFRANCE

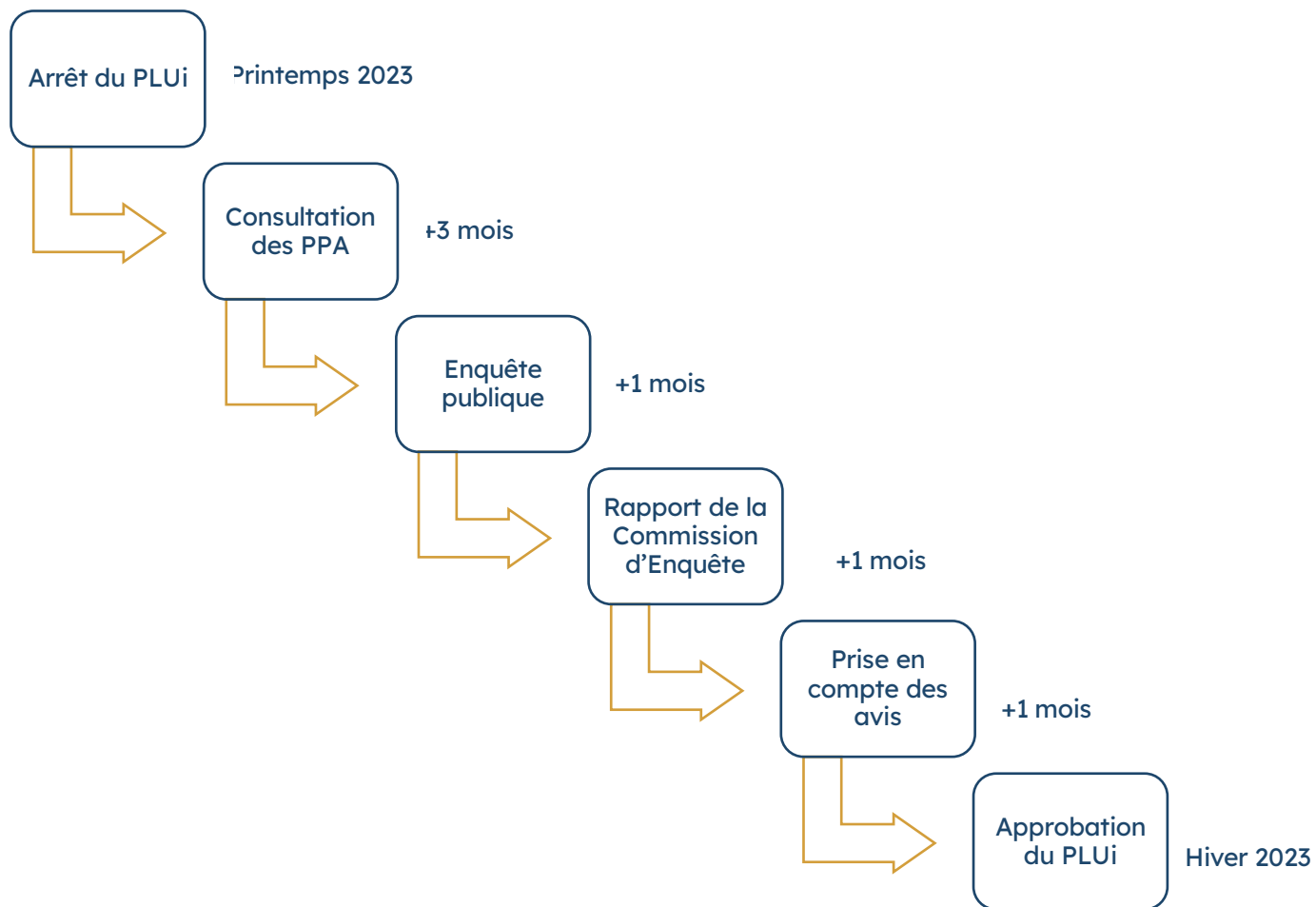
L'urbanisme en Bretagne romantique

Depuis le 1er Janvier 2018, la Communauté de communes est compétente en matière de documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) et documents en tenant lieu (carte communale). Ça veut dire quoi ?

Le calendrier général



Le calendrier général



Rappel pratique avant l'approbation

Des registres sont disponibles en mairie et au siège de la Communauté de communes

L'enquête publique est un moment important : c'est l'occasion pour vous de déposer vos demandes et observations. Aucune modification ne pourra être adoptée après l'arrêt s'il n'y a pas à son origine une demande de modification.

5 Échanges et questionnements

