

Communauté de Communes Bretagne Romantique
22 rue des Coteaux
35 190 La Chapelle-aux-Filtzméens



1-Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
2-Abrogation des cartes communales des communes
de Saint-Brieuc-des-Iffs , les Iffs et Saint-Thual

Enquête publique unique du lundi 24 juin au jeudi 25 juillet 2024

Rapport de la commission d'enquête (1/2)

Président : M. BESRET Gérard

Membres titulaires : Mme PHILIPPE Michèle, Mme LE ROY-VIAS Floriane

SOMMAIRE

1	Généralités.....	5
1.1	Présentation de la Communauté de Communes Bretagne Romantique	5
1.2	Plan de situation de la Communauté de Communes :	6
1.3	Objet de l'enquête.....	6
1.4	Caractéristiques principales du projet de PLUi	6
1.5	Cadre juridique et contexte urbanistique	6
1.1.1.	Les documents supra communaux :	7
1.5.1	Délibérations	7
2	Organisation et formalités de l'enquête	8
2.1	Désignation de la commission d'enquête :	8
2.2	Modalités de l'organisation de l'enquête publique :	8
2.3	Contacts préalables :	9
2.4	Cotation et paraphe des dossiers :	9
2.5	Composition du dossier soumis à l'enquête :	9
2.6	Information du public , publicité de l'enquête :	10
2.6.1	Autres actions d'information :	10
2.7	Déroulement de l'enquête	11
2.7.1	Accueil du public, consultation du dossier et recueil des observations.....	11
2.7.2	Clôture et modalités de transfert des dossiers et registres	12
2.7.3	Visites.....	12
3	Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....	13
3.1	Le rapport de présentation.....	13
3.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	16
3.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	20
3.3.1	Les OAP sectorielles.....	20
3.3.2	Les OAP thématiques.....	20
3.4	Le règlement du PLUi.....	21
3.4.1	Le règlement écrit.....	21
3.4.2	le règlement graphique (ou zonage)	24
3.4.3	Les annexes au règlement	29
3.5	Les annexes au PLUi.....	30
4	Abrogation des cartes communales.....	31
5	Les projets du PLUi par commune	32

5.1	Dispositions communes à toutes les communes :	32
5.2	Dispositions spécifiques à chaque commune suivant son type	33
5.2.1	COMMUNES CONSTITUANT DES " Pôles de centralités "	33
5.2.2	COMMUNES CONSTITUANT DES "Bourgs de proximité"	37
5.2.3	COMMUNES CONSTITUANT DES « Bourgs d'hyper proximité"	43
5.2.4	COMMUNES RURALES ET HISTORIQUES	51
5.3	Concertation du public sur le projet.....	56
6	Avis de l’Autorité environnementale.....	59
7	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC)	62
7.1	Avis de l’Etat	62
7.2	Avis de GRT-Gaz.....	63
7.3	Avis de la CCI.....	63
7.4	Retour de SNCF immobilier	64
7.5	Avis du Syndicat mixte du SAGE Couesnon	65
7.6	Avis de la Chambre d’Agriculture (CA) d’Ille-et-Vilaine.....	65
7.7	Avis Chambre des Métiers et de l’Artisanat (CMA).....	67
7.8	Avis du Conseil de Développement Economique, Social et Environnemental (CODESEN) du Pays de Saint-Malo	68
7.9	Avis Syndicat mixte de préfiguration du Parc naturel régional (PNR) Vallée de la Rance - Côte d’Émeraude	69
7.10	Avis de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité (INAO).....	69
7.11	Avis des communes extérieures.....	69
7.12	Observations de la CCBR :	70
7.13	Avis de Rennes Métropole	70
7.14	Avis du pays de Saint-Malo	70
7.15	Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	71
7.16	Avis des Communes de la Communauté de Communes	71
7.16.1	Bourgs de proximité :	71
7.16.2	Bourgs d’hyper proximité.....	73
7.16.3	Communes rurales et historiques	74
7.16.4	Pôles de Centralité	75
8	Contributions déposées par le public.....	77
9	Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maitre d’ouvrage	78

Pièces jointes (dossier Maitrise d'ouvrage):

- J1 Désignation n° 1 des membres de la commission d'enquête
- J2 Désignation n° 2 des membres de la commission d'enquête
- J3 Arrêté de la Communauté de Communes prescrivant l'ouverture de l'enquête relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- J4 Attestation parution n°1 (Ouest-France et Pays Malouin)
- J5 Attestation parution n° 1 (Ouest-France et Pays Malouin)
- J6 Avis d'enquête
- J7 Procès-verbal d'affichage - Constat d'huissier n° 1-2 et 3
- J8 Procès-verbal de synthèse des observations
- J9 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse
- J10 Demande de report du délai de remise du rapport par le Maître d'Ouvrage
- J11 Tableau de synthèse des observations
- J12 Réponse de la CCBR à l'avis de la MRAe

Documents Annexes :

Tableau des contributions

1 Généralités

1.1 Présentation de la Communauté de Communes Bretagne Romantique .

La communauté de communes Bretagne Romantique est une intercommunalité française, située dans le département d'Ille-et-Vilaine et la région Bretagne.

En 2020, avec 35 872 habitants, elle est la 8^{ème} intercommunalité la plus peuplée d'Ille-et-Vilaine et la 30^{ème} de Bretagne.

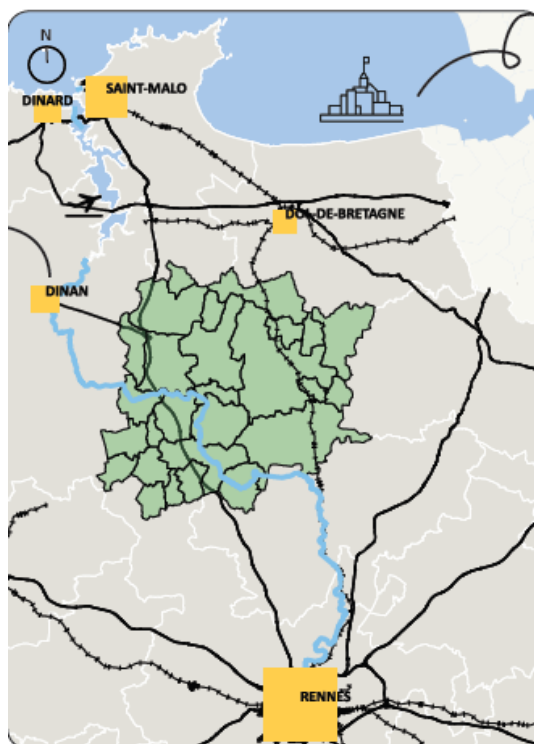
La communauté de communes a été créée le 6 décembre 1995 et regroupait toutes les communes des anciens cantons de Combourg et de Tinténiac ainsi que quatre communes (Dingé, Hédé-Bazouges, Lanrigan et Québriac) de l'ancien canton de Hédé, soit vingt-quatre communes. Elle a succédé au SIVOM des cantons de Combourg, Pleine-Fougères et Tinténiac, créé en décembre 1979 par arrêté préfectoral et qui comptait 30 communes. En 1991, les communes du canton de Pleine-Fougères rejoignent le SIVOM du Pays côtier de la baie du Mont-Saint-Michel et par conséquent, le territoire du SIVOM est réduit aux cantons de Combourg et de Tinténiac.

Elle adhère fin 1999 au Pays de Saint-Malo.

À la suite de la dissolution de la communauté de communes du Pays de Bécherel, les communes de Cardroc, Les Iffs et Saint-Brieuc-des-Iffs rejoignent le 1^{er} janvier 2014 la communauté de communes de la Bretagne romantique.

Au 1^{er} janvier 2019, l'intercommunalité ne compte plus que 25 communes avec la création de Mesnil-Roc'h sous le statut de la commune nouvelle.

1.2 Plan de situation de la Communauté de Communes :



1.3 Objet de l'enquête

Elaboration du plan local d'urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Bretagne Romantique et abrogation des cartes communales de Saint-Brieuc -Des-Iffs, Les Iffs et Saint-Thual.

1.4 Caractéristiques principales du projet de PLUi

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal remplacera différents documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Bretagne Romantique (19 PLU, 3 cartes communales, 5 au RNU). Il proposera un nouveau zonage et de nouvelles règles d'urbanisme élaborés sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixent, dans le respect du développement durable, trois axes et 11 objectifs relatifs au développement urbain, aux équipements, au développement économique et touristique, et au patrimoine bâti et naturel. L'approbation du PLUi à terme rend nécessaire d'abroger les 3 cartes communales existantes.

1.5 Cadre juridique et contexte urbanistique

Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5217-2

Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-19

Le Code de l'Environnement, notamment les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27

L'arrêté Préfectoral du 29 décembre 2017 portant modification des statuts de la Communauté de communes Bretagne Romantique.

1.1.1. Les documents supra communaux :

Le Schéma Régional d'Aménagement , de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est introduit par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe) du 7 août 2015.

Pour le territoire de la Bretagne Romantique, c'est le SRADDET Bretagne qui s'applique. Ce document a été adopté par le Conseil Régional en décembre 2020 et a été approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021. Depuis son adoption, des évolutions législatives, et notamment la loi Climat & Résilience d'août 2021.

Le Pays de Saint-Malo comprend 73 communes et plus de 173 101 habitants en 2020, répartis sur une communauté d'agglomération et trois communautés de communes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé le 8 décembre 2017, définit pour les 15 à 20 prochaines années un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et plus généralement, à l'organisation de l'espace.

Il est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs , le PLU intercommunal ne doit donc se référer juridiquement qu'à lui.

1.5.1 Délibérations

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Délibération du Conseil Communautaire 2024-02-DELA-19 du 29 février 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet.
- Délibération du Conseil Communautaire en date du 20/06/2024 conservant le projet tel qu'arrêté le 29/02/2024.

2 Organisation et formalités de l'enquête

2.1 Désignation de la commission d'enquête :

Par lettre en date du 01 Mars 2024, La Communauté de Communes Bretagne Romantique a demandé la désignation d'une commission d'enquête pour l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal.

Par décision du 18 mars 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a constitué une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président : M. Gérard BESRET

Membres titulaires : Mme Michèle Philippe et Mme Floriane Le Roy-Vias

Pour faire suite à une première réunion de travail entre la Communauté de Communes et les membres de la commission d'enquête, par courriel en date du 14 mai 2024, la Communauté de communes a sollicité la modification de l'objet de l'enquête, en tant qu'elle porte également sur l'abrogation des cartes communales de Saint-Brieuc -Des-Iffs, Les Iffs et Saint-Thual.

Par décision du 14 mai 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a modifié comme suit l'objet de l'enquête :

- 1- Elaboration du plan local d'urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Bretagne Romantique.
- 2- Abrogation des cartes communales de Saint-Brieuc -Des-Iffs, Les Iffs et Saint-Thual.

2.2 Modalités de l'organisation de l'enquête publique :

Maîtrise d'Ouvrage : Communauté de Communes Bretagne Romantique

Autorité Organisatrice de l'Enquête : Communauté de Communes Bretagne Romantique

Contacts : Laura CORDIER Assistante administrative / Pôle technique et Urbanisme
Charlène ALIX Chargée de mission urbanisme-habitat.

Par arrêté en date du 23 mai 2024 n° URBA-01-2024 Monsieur le Président de la Communauté de Communes Bretagne Romantique (CCBR) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dotant ainsi les communes de Bonnemain, Cardroc, Combourg, Cuguen, Dingé, Hédé-Bazouges, La Baussaine, La Chapelle aux Filtzméens, Mesnil-Roch, Lanrigan, Les Iffs, Longaulnay, Lourmais, Meillac, Plesder, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Brieuc des Iffs, Saint-Domineuc, Saint-Léger-des-Près, Saint-Thual, Tinténiac, Trémeheuc, Trévérien et Trimer, d'un document d'urbanisme unique, traduisant à l'échelle de ce territoire un projet global d'aménagement et de développement durable pour en fixer les règles d'utilisation des sols, et sur l'abrogation des cartes communales des communes de Les Iffs, Saint-Brieuc-Des-Iffs et Saint-Thual.

2.3 Contacts préalables :

Pour faire suite à la désignation des membres de la commission d'enquête, une première réunion de travail a été proposée par le Président de la commission d'enquête, en date du mercredi 17 avril 2024 :

Etaients présents :

- M.REGEARD Loïc Président de la Communauté de Communes Bretagne Romantique
- M.ROYER Sylvain Directeur Général des Services
- Mme DAVID Michèle Responsable Département Transition
- Mme ALIX Charlène Chargé de mission PLUi
- Mme GERGAUD Marion Responsable Droits des sols
- M. HAMEAU Rodolphe Stagiaire

- M.BESRET Gérard Président de la commission d'enquête
- Mme PHILIPPE Michèle Commissaire enquêtrice
- Mme LE ROY-VIAS Floriane Commissaire enquêtrice

Ce rendez-vous a permis de prendre connaissance du dossier et d'organiser le déroulement de l'enquête.

Dans le cadre de cette réunion de travail i a été proposé de désigner les communes dans lesquelles la commission d'enquête tiendra deux permanences :

- Siège de l'enquête CCBR : La Chapelle aux Filtzméens
- Mairie de Tinténiac
- Mairie de Combourg
- Mairie de Combourg
- Mairie déléguée de Lanhélin(Mesnil Roc 'h
- Mairie La Baussaine
- Mairie de Cuguen
- Mairie de Dingé
- Mairie de Pleugueneuc

2.4 Cotation et paraphe des dossiers :

Le paraphe des dossiers d'enquête , avant distribution dans les différentes mairies, a été réalisé par les membres de la commission de d'enquête le vendredi 14 juin 2024 dans les locaux de la Communauté de communes.

2.5 Composition du dossier soumis à l'enquête :

- L'arrêté de la CCBR prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 24 juin au 25 juillet 2024.
- Le résumé non technique
- 1-Rapport de présentation comportant :
 - o 1-1 Le diagnostic du territoire

- 1-2 Les justifications du projet et choix retenus
- 1-3 Les annexes au rapport de présentation
- 2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3- Orientations d'Aménagement et de programmation comportant :
 - 3-1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles
 - 3-2 Les Orientations d'Aménagement et de programmation Thématiques
- 4- Le règlement comportant :
 - 4-1 Le règlement écrit
 - 4-2 Le règlement graphique
 - 4-3 Les annexes au règlement
- 5- Les annexes du PLUi comportant :
 - 5-1 Les arrêtés préfectoraux
 - 5-2 Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - 5-3 Les réseaux d'alimentation en eau potable
 - 5-4 Les réseaux d'assainissement et d'eau pluviale
 - 5-5 La gestion des déchets
 - 5-6 Des annexes complémentaires
- Le dossier PLUi comportait également :
 - Le bilan de la concertation
 - Le porter à connaissance de l'Etat
 - Les avis émis par les collectivités et organismes associés ou consultés
 - L'avis de l'Autorité Environnementale et les observations en réponses de la collectivité (ajoutées en cours d'enquête)
 - Les pièces administratives afférentes à la procédure
 - Et, pour la partie abrogation des cartes communales, la notice et les trois cartes communales existantes.

2.6 Information du public , publicité de l'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier complet était consultable gratuitement :

- Sur le site internet de la Communauté de communes dédié au PLUi : <https://urbanisme.bretagneromantique.fr/>
- Sur le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5413>
- Sur un poste informatique , au siège de l'enquête publique
- Au format papier dans les communes désignées comme lieux de permanences aux jours et heures d'ouverture des mairies (article 4 de l'arrêté de la CCBR)

2.6.1 Autres actions d'information :

L'avis d'enquête a été affiché :

- Par affichage : Dans les Mairies et Mairies déléguées de la Communauté de communes et au siège de la Communauté de communes , dans les secteurs stratégiques urbains

et ruraux quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

- Par mise en ligne sur le site internet de la Communauté de communes <https://urbanisme.bretagneromantique.fr/> quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
- Par publication de presse :

Edition	1^{ère} parution	2^{ème} parution
Ouest-France	06/06/2024	27/06/2024
Pays Malouin	06/06/2024	27/06/2024

- Sur des supports spécifiques à chaque commune.

2.7 Déroulement de l'enquête

2.7.1 Accueil du public, consultation du dossier et recueil des observations

Les membres de la commission d'enquête ont été présents dans les différents lieux d'enquête publique conformément à l'article 5 de l'arrêté de La Communauté de Communes.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **Par voie postale**, à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête du PLUi à l'adresse de la Communauté de communes 22 rue des Coteaux – 35190 – La Chapelle aux Filtzméens.
- **Par écrit**, les observations et propositions pouvaient être consignées directement dans les registres d'enquête papier aux jours et horaires d'ouverture des lieux d'enquête publique indiqués à l'article 4 de l'arrêté de la CCBP.
- **Par écrit et par oral**, auprès des membres de la commission d'enquête lors des permanences indiquées à l'article 5 de l'arrêté de la CCBP.

Ces correspondances pouvaient être annexées au registre d'enquête papier déposé au siège de l'enquête et tenues à la disposition du public, tout au long de l'enquête publique, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

- **Par Courriel**, les observations et propositions pouvaient être communiquées à l'adresse suivante : enquete-publique-5413@registre-dematerialise.fr
- **Par voie électronique** sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr//5413>

Les observations et propositions faites par voie numérique étaient consultables tout au long de l'enquête sur le registre dématérialisé.

2.7.2 Clôture et modalités de transfert des dossiers et registres

La clôture de l'enquête a été assurée par les membres de la commission d'enquête le 25 juillet 2024 – 12h00

Les registres ont été récupérés par les services de la communauté de communes et remis à Monsieur le Président de la commission d'enquête le 26/08/2024.

2.7.3 Visites

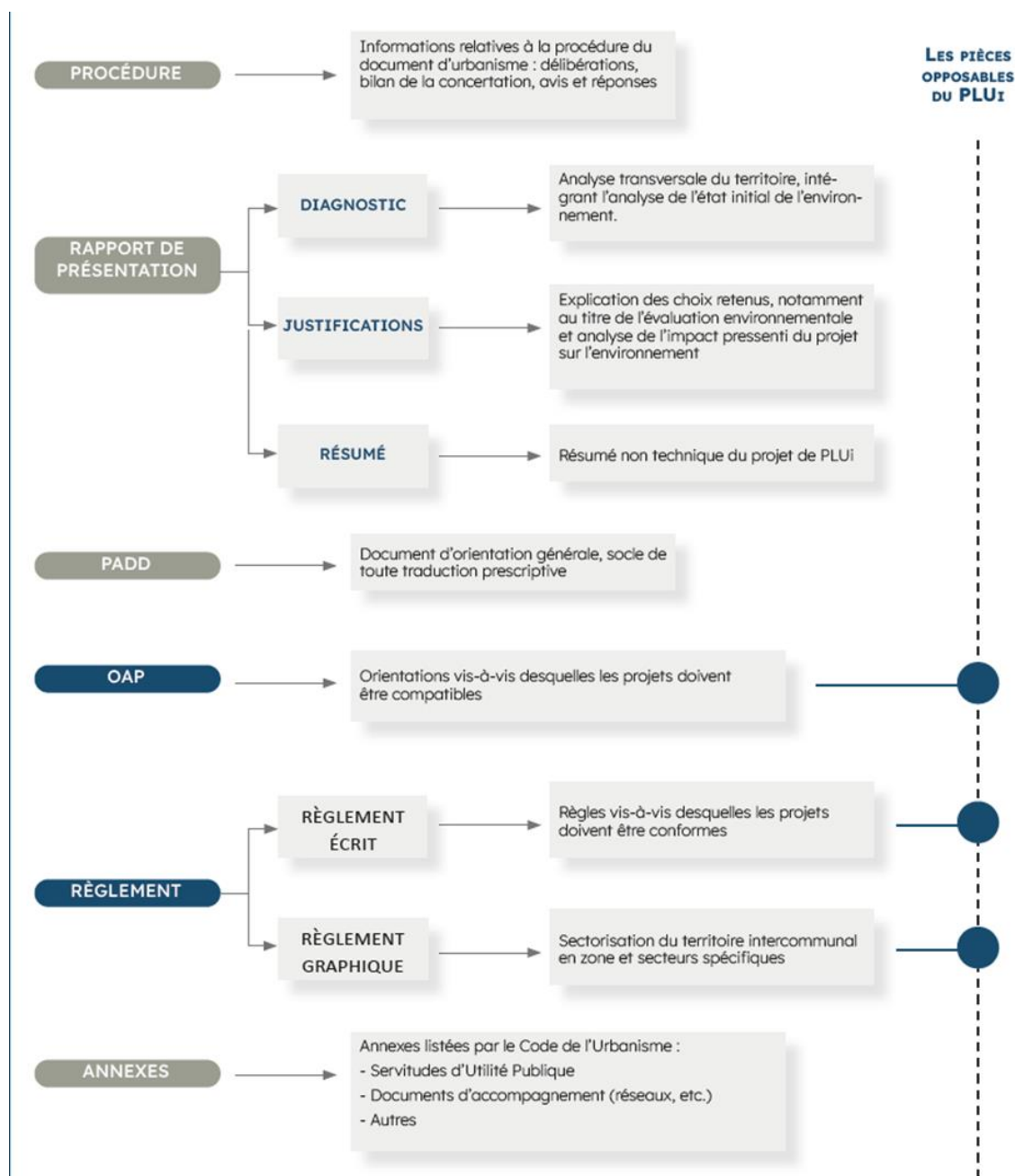
Avant de procéder à l'analyse des contributions , les membres de la commission d'enquête ont convenu, soit individuellement ou en commission , de se rendre sur certains sites afin de pouvoir étayer les appréciations .

Une visite sur sites de la commission a été organisée le 07/10/2024.

3 Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

3.1 Le rapport de présentation

Le résumé non technique figurant au dossier donne le synoptique suivant du PLUi.



Dans ses pages consacrées au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement (pièce 1.1), le rapport de présentation analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire. Les principaux enjeux qui en ressortent sont les suivants :

Thème analysé	Enjeux retenus par la CCBR (extraits de la pièce 1.1)
Partie A : « <i>Bretagne Romantique : un territoire d'interfaces ?</i> »	<ul style="list-style-type: none"> - complémentarité des développements territoriaux avec les collectivités voisines - identification de l'attractivité propre au territoire et de son attractivité liée à sa situation géographique, afin de les gérer et de les cultiver conjointement - cohérence des ambitions portées par la Bretagne romantique au travers de ses documents stratégiques
Partie B : « <i>Etat initial de l'environnement</i> »	<ul style="list-style-type: none"> - préservation des continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité - insertion paysagère des projets d'aménagement et de construction - cohérence entre les développements et la capacité d'accueil du territoire, dans un souci de préservation de la qualité de vie
Partie C : « <i>Un territoire accessible et stratégique</i> »	<ul style="list-style-type: none"> - réponses en matière d'habitat pour l'ensemble des habitants de la Communauté de communes Bretagne romantique (jeunes et personnes âgées, familles monoparentales, etc.) - organisation des mobilités alternatives à l'autosolisme - renforcement des centres-bourgs - qualité des opérations d'aménagement pour accompagner la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain La mixité générationnelle et sociale du territoire
Partie D : « <i>Un territoire romantique</i> »	<ul style="list-style-type: none"> - complémentarités et solidarités intercommunales pour un développement cohérent - affirmation de l'armature territoriale définie dans le cadre du projet de territoire - préservation des qualités et spécificités du cadre de vie - diffusion de la dynamique touristique sur le territoire : liens avec les centres, activités connexes...

Le diagnostic territorial est complété en partie E de la pièce 1.1 par une annexe constituée par une étude sur la vacance des logements.

Dans les pages consacrées aux justifications du projet et aux choix retenus (pièce 1.2), le rapport de présentation traite dans sa partie A de la méthode retenue pour effectuer l'évaluation environnementale du projet.

Il explicite ensuite (parties B à D) en les justifiant les choix faits pour l'établissement des autres pièces du PLUi que sont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement (littéral et graphique). Les résultats de ces choix seront évoqués plus loin dans les paragraphes traitant de ces pièces.

En partie E de la pièce 1.2, le rapport de présentation évalue la compatibilité du projet avec les exigences supra-communales : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CCBR, Schéma Régional

d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Breizh COP, Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

La partie F de la pièce 1.2 du rapport de présentation analyse les incidences du PLUi sur l'environnement et les réponses qui y sont apportées par le projet via les objectifs inscrits dans le PADD.

Thématique	Enjeux identifiés (extraits de la pièce 1.2 du rapport de présentation, partie F)
EAU	<ol style="list-style-type: none"> 1. préservation des milieux aquatiques et humides. 2. amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols. 3. amélioration de la qualité de la ressource en eau potable. 4. réduction des consommations en eau potable.
DECHETS	<ol style="list-style-type: none"> 1. réduction de la production de déchets. 2. optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.
PAYSAGE	<ol style="list-style-type: none"> 1. maintien de la présence arborée sous toutes ses formes en augmentant l'attractivité des forêts. 2. insertion paysagère des projets permettant de conserver les caractères et la cohérence paysagère 3. amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère. 4. valorisation de l'eau en favorisant l'accès et la visibilité des rivières. 5. cohérence entre les développements et la capacité d'accueil du territoire, dans un souci de préservation de la qualité de vie.
RISQUES ET NUISANCES	<ol style="list-style-type: none"> 1. face aux risques présents, le développement urbain devra intégrer ces derniers notamment avec un contrôle strict de l'urbanisation dans les zones identifiées à risques 2. maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect des PPR 3. gestion des eaux pluviales 4. conciliation entre l'existence des nuisances et les projets d'urbanisation (habitat, économiques...)
CLIMAT, AIR, ENERGIE	<ol style="list-style-type: none"> 1. atténuation et adaptation au changement climatique 2. diminution de la consommation du territoire liée aux énergies fossiles 4. développement de la production d'énergies renouvelables et décarbonées
SANTE HUMAINE	Incidences positives du PLUi

La partie F étudie les incidences du projet sur les sites Natura 2000 (réseau européen de sites naturels destiné à protéger des espèces et des habitats remarquables tout en maintenant des activités socio-économiques). Les enjeux environnementaux identifiés lors du diagnostic sont rappelés.

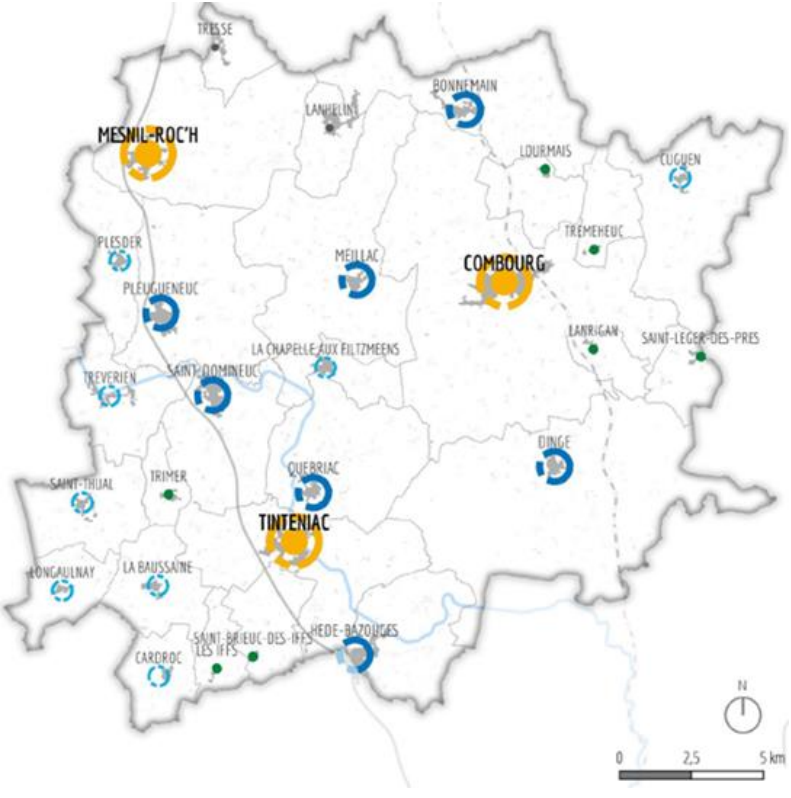
En partie G les indicateurs de suivi du PLUi sont présentés après un rappel réglementaire. Les indicateurs proposés sont rattachés aux axes et orientations du PADD

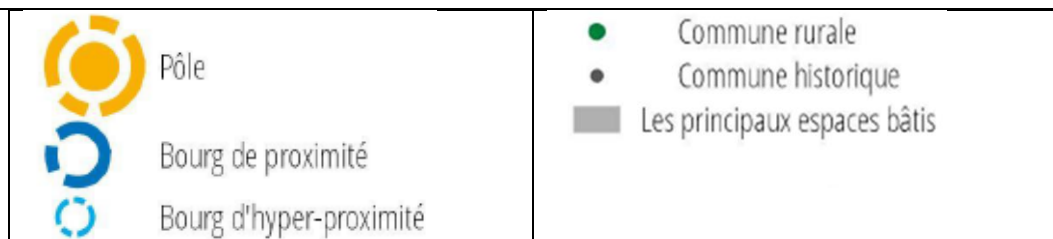
Le rapport de présentation comprend également 3 annexes (pièce 1.3 : inventaire du stationnement , études dérogatoires Loi Barnier et expertises zones humides).

3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD indique qu'il « formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2035 ». Il est l'expression du projet politique porté par les élus. Il contient un ensemble d'orientations générales qui sont le socle du projet porté par le PLU intercommunal. Le texte précise : « C'est à partir de ces orientations que sont élaborées les pièces réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui guideront au quotidien les projets économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement... » et il est « également garant de la cohérence intercommunale à long terme car pour évoluer en toute simplicité, le PLUi ne devra pas remettre en cause les orientations du PADD ».

Le projet global que contient le PADD est structuré autour de 3 axes non hiérarchisés et indissociables, déclinés en 11 orientations et traduits en 54 actions.

Axes (source PADD)	Orientations (source PADD)
<p>Axe 1 Un territoire attractif, organisé et solidaire</p>	<p>- Orientation 1 : l'affirmation du rôle de la Bretagne romantique dans un territoire élargi et attractif. Il s'agit positionner le territoire de la Bretagne Romantique comme un territoire attractif au sein d'un plus large territoire.</p> <p>- Orientation 2 : les communes comme moteur du projet et lieux de concrétisation des objectifs communautaires. L'objectif est de définir l'armature urbaine du territoire, ainsi que les objectifs d'accueil de population et de production de logements, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> 



Extrait du PADD (p.7)

Le PADD adopte les objectifs chiffrés suivants :

- **+1,15% d'habitants par an, soit +5500 habitants sur la période 2023-2035**
- **+ 2750 logements, soit +230/an sur la même période**
- **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.**

Le rapport de présentation (pièce 1.2, p.96) donne pour la consommation d'espace les précisions suivantes : « *La méthode de mesure de la consommation foncière qui a été retenue est basée sur les données de la plateforme «Mon Diagnostic Artificialisation» fournie par les services de l'État. Ce sont en effet les seules données officielles qui concernent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à ce jour.*

Ainsi, d'après cette plateforme, 174,2 hectares ont été consommés sur le territoire entre 2011 et 2021. Cela correspond donc à une moyenne annuelle de 17,42 hectares. Sur la base de cette seule période de référence connue, on estime que la consommation foncière sur la période 2013-2023 est alors de 17,4 hectares par an. Pour tenir les engagements inscrits dans le PADD, à savoir une réduction de la consommation d'espaces de 35%, la Communauté de communes Bretagne Romantique doit alors respecter une enveloppe maximale de 113,23 hectares entre 2024 et 2035, soit une moyenne de 10,3 hectares annuels ».

Le rapport de présentation indique (pièce 1.2, p.133) : «Le potentiel foncier ciblé dans le cadre du PLUi de la Bretagne Romantique concerne une consommation d'espace de 117,2 hectares incluant tous les postes de consommation (secteurs de développement AU et coups partis, superficies liées aux STECAL et emplacements réservés concernés).

Le rythme de consommation annuelle sur le pas de temps du PLUi fait donc état d'un rythme de consommation moyen de 10,64 ha/an. »

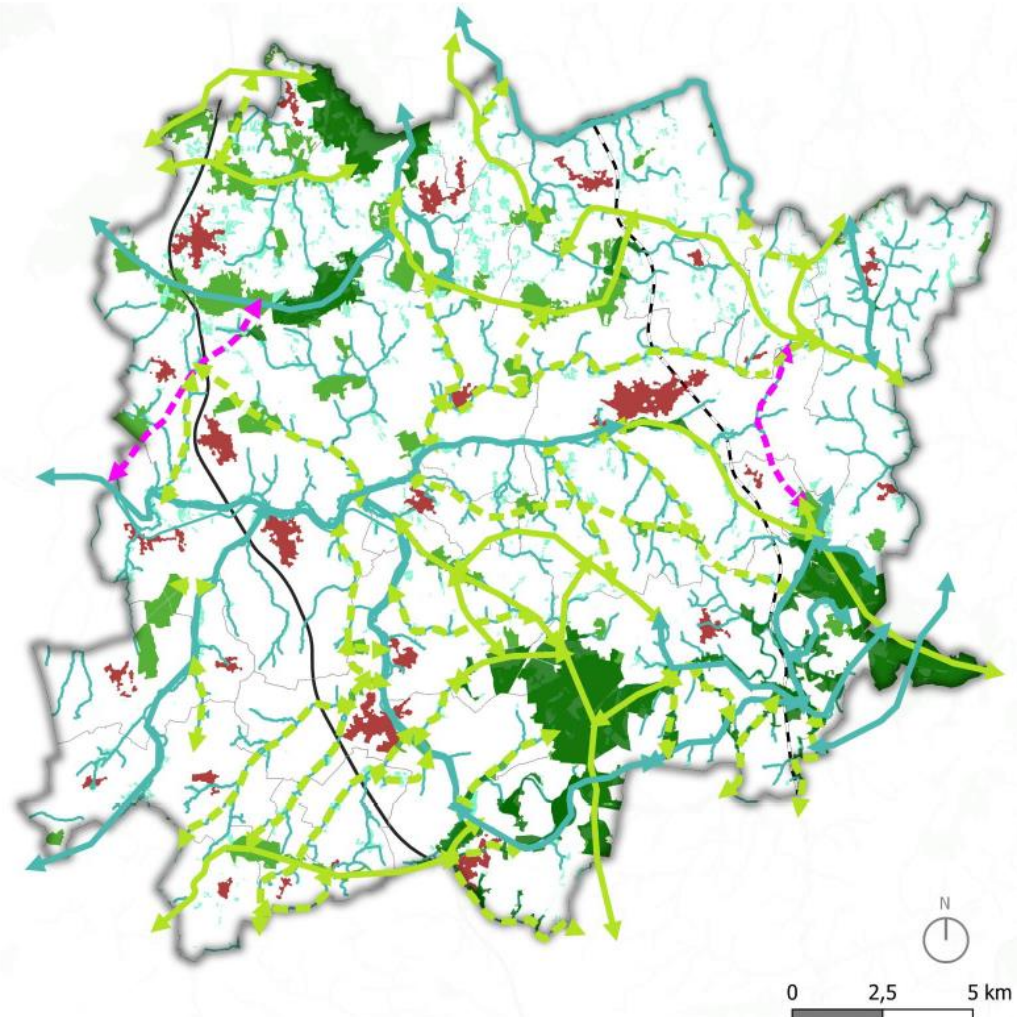
- Orientation 3 : le confortement des agglomérations tout en maintenant la diversité des lieux de vies : accueil des nouvelles constructions en priorité dans les agglomérations, priorité donnée à la densification des agglomérations, production au minimum d'un tiers des logements en densification du tissu urbanisé pendant la période du PLUi, densification possible uniquement de certains hameaux éligibles via des critères.

Le rapport de présentation (pièce 1.2) contient les résultats des études faites pour déterminer les potentialités foncières en zones urbaines pour la production de logements en densification. Il est précisé : « *Ce sont ainsi 1661 logements qui pourront être produits au sein des enveloppes urbaines. Cela représente donc 56% du nombre de logements prévus dans le pas de temps du PLUi qui seront réalisés en densification* ».

AXE 2 : un territoire de qualité

- **Orientation 4** : la pérennité du cadre de vie et du bien-être local. Cette orientation prend en compte la qualité patrimoniale, urbaine et paysagère du territoire ainsi que la gestion des risques et des nuisances.

- **Orientation 5** : le renforcement des espaces de nature et la mise en valeur des ressources locales. L'orientation concerne les espaces contribuant au maintien de la biodiversité, les corridors écologiques, le bocage et les haies, l'activité agricole, les incidences environnementales des projets d'extension urbaines ainsi que la production d'énergies renouvelables. Cette orientation comprend une cartographie de la Trame verte et bleue



TRAME VERTE ET BLEUE

Corridors

- Corridor principal
- Corridor secondaire
- Corridor principal - abords des cours d'eau
- Corridor à restaurer
- Secondaire

Réservoirs

- Réservoir principal
- Réservoir complémentaire
- Milieux humides

Repères

- Les principaux espaces bâtis
- 4 voies
- Voie ferrée

- **Orientation 6** : l'animation des centres-villes et des centres-bourgs. Il s'agit

	<ul style="list-style-type: none"> • d'intensifier les usages et veiller à la mixité des fonctions au sein des agglomérations, de travailler la complémentarité de l'offre de commerces et services entre centres et zones commerciales, de protéger les cellules commerciales stratégiques dans les centres, d'œuvrer pour maintenir des commerces en milieu rural. • de préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs. • de concevoir les futurs projets d'aménagement de façon à améliorer le fonctionnement d'ensemble des agglomérations (mobilités, espaces publics...). <p>- Orientation 7 : La diversité et la qualité de l'habitat. Cette orientation a pour objectifs de diversifier l'offre de logements en lien avec les besoins, de favoriser le renouvellement urbain (tout en répondant aux objectifs minimaux de densité imposé par le SCoT du Pays de Saint-Malo) et les formes d'habitat alternatives, de travailler à réduire la vacance, à préserver l'identité des villages, à rechercher une meilleure efficacité énergétique du bâti ainsi qu'à autoriser un urbanisme novateur. Elle vise que les logements sociaux représentent au minimum 20% de la production pour les communes pôles et les bourgs de proximité et 10% pour les communes d'hyper-proximité (avec rattrapage pour les communes déficitaires).</p> <p>- Orientation 8 : l'optimisation et la qualité des sites et espaces d'activités. Il s'agit : d'engager des démarches de requalification et de densification des espaces d'activités existant, d'encourager l'optimisation des espaces d'activités, d'adapter et de dimensionner l'aménagement des sites dédiés en fonction des types d'activités et de permettre ponctuellement le changement de destination, pour accompagner le réemploi de bâtiments et espaces délaissés et assurer l'implantation de nouvelles activités.</p>
<p>Axe 3 : un territoire équilibré</p>	<p>- Orientation 9 : une stratégie de développement économique au service des actifs et des habitants. L'orientation vise à conforter les activités existantes, les commerces et les services (tout en limitant les déplacements), à offrir les conditions du développement économique, à prioriser l'implantation des activités compatibles avec l'habitat au sein des agglomérations, à donner des vocations aux sites d'activités hors agglomération et à localiser l'offre en foncier économique en prenant en compte l'attractivité, la desserte et la sensibilité environnementale des sites.</p> <p>- Orientation 10 : des réponses aux besoins de déplacements externes et internes au territoire. L'orientation vise à valoriser la desserte ferroviaire du territoire, renforcer les liaisons douces entre les communes et développer l'offre en stationnements cyclables sécurisés, accompagner et faciliter les alternatives à l'autosolisme (aires de covoiturages, etc.), et promouvoir l'accès aux transports collectifs, développer une offre de stationnement qui favorise l'intermodalité.</p> <p>- Orientation 11 : la cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire. Il s'agit de combiner l'accueil de logements et la prise en compte des enjeux de capacité d'accueil, renforcés par les évolutions climatiques. Les actions retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répartir de manière adaptée et réaliste la production de logements entre les communes • Programmer le développement du territoire selon un échéancier progressif d'ouverture à l'urbanisation. • Veiller sur la quantité et la qualité de l'eau :

3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP comprennent 2 volets : les OAP sectorielles et les OAP thématiques.

3.3.1 Les OAP sectorielles

Elles permettent, en particulier, d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Pour chaque secteur d'OAP on trouve, 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.

Le PLUi comprend répartis sur les communes :

- 64 secteurs de projet avec OAP à vocation habitat : 23 en densification urbaine et 41 (zonés 1AUe) en extension ;
- 9 secteurs de projet avec OAP destinés à la réalisation d'équipements publics situés en extension et zonés 1AUL
- 9 secteurs de projet avec OAP à vocation d'activités économiques situés en extension et zonés 1AUa

Des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation sont évoqués dans les OAP sectorielles, Ils sont destinés à garantir une répartition temporelle équilibrée et adaptée aux exigences de la loi climat et résilience. Ils distinguent :

- Les projets de court terme (0-3 ans et 3 ans-6 ans),
- Les projets de moyen terme (6 ans-9 ans),
- Les projets de long terme (9 ans-12 ans).

3.3.2 Les OAP thématiques

Le projet contient 2 OAP thématiques, l'une sur l'habitat et la densification et l'autre sur la trame verte et bleue. Elles encadrent les projets sur un mode de compatibilité au-delà de leur nécessaire conformité avec le règlement.

- **L'OAP thématique Habitat/densification**

Les objectifs de l'OAP sont d'anticiper les démarches de densification, d'envisager une densification qualitative des espaces urbanisés et de préserver la qualité de vie par la maîtrise de la densification. Les orientations définies concernent :

- La densification des dents creuses.

Il est indiqué que « *Les dents creuses désignent des parcelles non-construites situées entre au minimum deux parcelles bâties et desservies par une voirie publique à l'intérieur des zones urbaines* ».

Des objectifs de densité et des surfaces recommandées de parcelles sont données par commune (exemple pour Combourg : « 9 logements/ha et une surface recommandée de 330 m² »)

- L'optimisation foncière des cœurs d'îlots
- La préservation de la qualité de vie
- La sobriété énergétique de l'habitat

- **L'OAP thématique Trame verte et bleue (TVB)**

Les objectifs de l'OAP sont de préserver la biodiversité, de préserver la fonctionnalité des milieux et de renforcer la végétation dans les espaces urbanisés.

Les orientations définies concernent les continuités écologiques, les espaces agro-naturels communs et la nature en ville.

Le document d'OAP thématiques comprend en annexe 1 une liste des essences végétales locales et en annexe 2 une liste des espèces végétales invasives classées suivant leur niveau de risque.

3.4 Le règlement du PLUi

Il est composé de 2 pièces opposables : le règlement écrit et le règlement graphique. Il formalise, dans un rapport de conformité, les règles d'utilisation et d'occupation du sol qui s'appliquent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, ...).

Le rapport de présentation indique à son sujet (p.243) : « *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.* »

3.4.1 Le règlement écrit

Comme le texte le rappelle en faisant référence aux articles L151-8 et L151_9 du code de l'urbanisme : « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ».

Il est composé de règles générales applicables à l'ensemble du territoire et de dispositions propres à chaque zonage. Il comprend également des dispositions liées aux prescriptions graphiques (OAP sectorielles, trame verte et bleue, déplacements, patrimoine bâti et paysage, etc.)

Le projet de PLUi de la CCBR adopte le zonage suivant :

<p>Zones urbaines : secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter</p>	<p>1- Zone UC : « <i>secteurs en accroche des centres anciens</i> »</p> <ul style="list-style-type: none"> • UCc : centre ancien du pôle structurant de Combourg, • UCa : centres anciens des autres communes pôles et des bourgs de proximité du territoire : Tinténiac, Mesnil Roc'h (Saint-Pierre-de-Plesguen), Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges (Hédé), Meillac, Pleugueneuc, Québriac et Saint-Domineuc, • UCb : centres anciens des autres communes <p>2-Zone UE : secteurs d'agglomération en continuité des centres anciens</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEc : extensions d'habitat au secteur UCc • UEa : extensions d'habitat au secteur UCa • UEb : extensions d'habitat au secteur UCb <p>3- Zone UH « La zone hameaux éligibles à la zone urbaine présentant des caractéristiques intermédiaires alliant un tissu bâti à la fois ancien et récent ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • UH1 : hameaux ayant vocation à être densifiés • UH2 : hameaux non densifiables <p>4- Zone UJ : fonds de jardins et espaces verts protégés situés en zone urbaine, à préserver pour des raisons écologiques ou paysagers, et où ne sont permises que les annexes</p> <p>5- Zone UL : secteurs dédiés à l'accueil des équipements collectifs</p> <p>6- Zone UA : accueil d'activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • UA : zones d'activités et quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques principalement à vocation industrielle et artisanales • UAc1 : ensemble des activités des zones d'activités comportant une part de commerces à Combourg et un secteur UAc2 à Tinténiac • UAd : espaces accueillant des entreprises qui s'insèrent dans le tissu urbain des communes • UAf : constructions à vocation ferroviaire et structures et espaces spécifiques liés à l'exploitation du réseau ferré (gare, parking, entrepôts de fret...) <p>7- Zone UT : zone à vocation touristique ou de loisirs incluses ou au contact de l'espace urbain.</p>
<p>Zones à urbaniser : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation</p>	<p>1- Zone 1AUE : dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.</p>

	<p>2- Zone 1AUL : accueil des constructions ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administratives, éducative ou pédagogique</p> <p>3- Zone 1AUA : accueil d'activités industrielles et artisanales</p>
Zones naturelles	<p>1- Zone N : secteurs du territoire, équipés ou non, 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprend un sous-secteur Nf : secteurs boisés du territoire et soumis à un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux, que ce soit un Plan Simplifié de Gestion (PSG) ou un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS). <p>2- Zone NA : secteurs du territoire, équipés ou non, 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au développement mesuré d'entreprises isolées • Na2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'extension mesurée d'entreprises isolées <p>3- Zone Nca : zones d'évolution des exploitations de carrière</p> <p>4- Zone Nep : zones accueillant une station d'épuration au sein d'un espace à dominante agricole ou naturelle.</p> <p>5- Zone Npv : zones dédiées à l'accueil d'installations photovoltaïques pour la production d'énergie renouvelables</p> <p>6- Zone Ngv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage</p> <p>7- Zone NL : secteurs dédiés à l'accueil des équipements collectifs en zone à dominante naturelle ou agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprend une zone NL1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au centre de traitement des déchets du Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) ValcoBreizh <p>8- Zone Nt : STECAL à vocation principale de tourisme pour maintien et développement mesuré</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nt1 : parc d'attraction Cobac Parc (Mesnil-Roc'h) • Nt2 : Domaine des Ormes (Bonnemain) • Nt3 : entreprises Kabuki Spa (Québriac) et Nilson Le Grand Val (Combourg) • Nt4 : sites touristiques du Vieux Moulin (Hédé-Bazouges), des Ânes du Canal (Dingé), de l'écluse du Gascet (Trévérien) et de la Ségerie (Hédé-Bazouges) • Nt5 : site de La Ville Pion (Mesnil-Roc'h) • Nt6 : site du Petit Moulin du Rouvre (Mesnil-Roc'h) • Nt7 : site Les Diablares (Bonnemain) • Nt8 : camping de Tinténiac. <p>9- Zone Nz : STECAL pour maintien et développement du zoo de la Bourbansais à Pleugueneuc</p>

Zones agricoles :	1- Zone A : secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
-------------------	---

La trame des dispositions particulières pour chaque zone est la suivante (extrait du projet de règlement) :

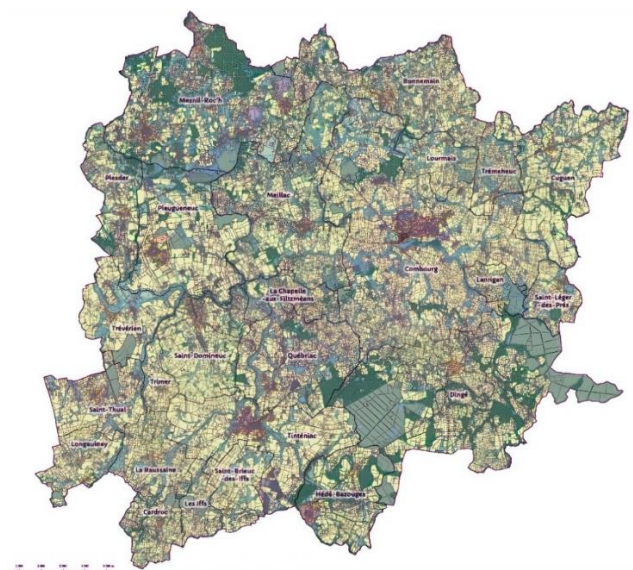
- ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS. Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.
- ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.
- ARTICLE 3 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE . L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti en termes d'architecture et de traitement des abords.
- ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. Cet article fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.
- ARTICLE 5 : STATIONNEMENT. Il définit les obligations en matière de stationnement : la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, des véhicules motorisés et des cycles.

La partie « ANNEXES » du règlement écrit comprend la liste des servitudes d'utilité publique en vigueur.

3.4.2 le règlement graphique (ou zonage)

Le règlement graphique comprend

- Un plan général



- Un « plan complet » par commune (25 planches)






- Et des « *plans focus* » : Bonnemain (bourg nord, bourg sud, hameau Les Ombes , hameau Mont Servin), Cardroc (bourg), Combourg (bourg centre-nord, bourg Trémeheuc, bourg nord-est, bourg nord-ouest, bourg sud-est, bourg sud-ouest, hameau La Madeleine, hameau Le Camp Duguesclin, hameau Riniac, hameau Tramel), Cuguen (bourg), Dingé (bourg), Hédé-Bazouges (bourg), Hédé-Bazouges (Bazouges-sous-Hédé), La Baussaine (bourg), La Chapelle aux Filtzméens (bourg), Lanrigan (bourg), Les Iffs (bourg), Longaulnay (bourg), Longaulnay (hameau La Barre), Lourmais (bourg), Meillac (hameau La Chauvais, hameau La Pelleterie, hameau La Ville Eude, hameau Lauviais), Mesnil-Roc'h (Saint Pierre de Plesguen nord, centre, ouest, sud, Lanhélin, Tressé, hameau La Touche, hameau Le Petit Moulin du Rouvre, hameau Le Rocher Abraham, hameau Mont Servin, La Rougeolais), Plesder (bourg nord, bourg sud, hameau La Touche Pichard), Pleugueneuc (bourg nord, bourg sud, hameau La Croix Juhal, hameau La Ville Morhain, hameau Lauviais, hameau Le Perquer, hameau Tréguivien, hameaux nord, ZA La Coudraie), Québriac (bourg, zone d'activités), Saint Briec des Iffs (bourg), Saint-Domineuc (bourg nord, bourg sud, ZA Bois du Breuil), Saint Léger des Prés (bourg, hameau Chenille), Saint Thual (bourg, hameau Le Vieux Bourg), Tinténiac (bourg nord-ouest, bourg nord-est, bourg sud-ouest, bourg sud-est, zone d'activités nord, zone d'activités sud, Trémeheuc (bourg), Trévérien (bourg, hameau La Roche), Trimer Bourg.

Les informations portées sur les planches comprennent principalement le fond de plan, le zonage tel qu'évoqué plus haut dans le règlement et les prescriptions graphiques.

La légende des planches est la suivante :


















- **Fond de plan**

Limite de la Communauté de communes Bretagne Romantique

-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Bâtiments
-  Cours d'eau
-  Plans d'eau


- **Zonage**

- Zones Urbaines

-  UCa : centre ancien des communes pôles et bourgs de proximité
-  UCb : centre ancien des communes d'hyper-proximité et rurales
-  UCc : centre ancien du pôle de Combourg
-  UC : secteur de mixité fonctionnelle
-  UEa : secteur d'extension résidentielle des communes pôles et bourgs de proximité
-  UEb : secteur d'extension résidentielle des communes d'hyper-proximité et rurales
-  UEc : secteur d'extension résidentielle à haute densité de Combourg
-  UJ : secteur jardiné en zone urbaine
-  UA : secteur accueillant une activité
-  UAcl : secteur accueillant une activité économique dédiée au commerce [Combourg]
-  UAcl2 : secteur accueillant une activité économique dédiée au commerce [Tinténiac]
-  UAd : secteur accueillant une activité en densification
-  UAf : secteur d'activité ferroviaire
-  Uh1 : hameau densifiable
-  Uh2 : hameau non densifiable
-  UL : secteur d'équipement
-  Ut : secteur d'activité touristique

○ Zones à urbaniser

 **1AUa** : secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'activités

 **1AUac** : secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'activités commerciales

 **1AUe** : secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'habitat

 **1AUL** : secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale de loisirs


○ Zone agricole


 **A** : zone agricole


○ Zones naturelles

 **N** : zone naturelle

 **Nf** : zone naturelle dédiée aux bois et forêts dotés d'un document de gestion durable

 **NL** : secteur accueillant des activités de loisirs dans un espace à dominante naturelle

 **NCa** : zone dédiée aux activités de carrières


 **Nep** : secteur dédié à l'accueil des stations d'épuration et de lagunages

 **Nt** : secteur accueillant des activités touristiques


 **Npv** : secteur dédié à l'accueil d'installations photovoltaïques


 **Ngv** : STECAL destiné à l'aire d'accueil des gens de voyage


 **NL1** : STECAL à vocation principale d'Equipement collectif - SMICTOM ValcoBreizh


 **Na1** : STECAL à vocation principale d'Activités - Développement d'entreprise


 **Na2** : STECAL à vocation principale d'Activités - Extension de l'existant


 **NL1** : STECAL à vocation principale d'Equipement public - Traitement des Déchets


 **Nt1** : STECAL à vocation principale de Tourisme - COBAC Parc


 **Nt2** : STECAL à vocation principale de Tourisme - Domaine des Ormes


 **Nt3** : STECAL à vocation principale de Tourisme - Kabuki Spa & Le Grand Val


 **Nt4** : STECAL à vocation principale de Tourisme - Vieux Moulin & Anes du Canal & Ecluse du Gascet & La Segerie

 **Nt5** : STECAL à vocation principale de Tourisme - La Ville Pion

 **Nt6** : STECAL à vocation principale de Tourisme - Le petit Moulin du Rouvre


 **Nt7** : STECAL à vocation principale de Tourisme - Les Diablares


 **Nt8** : STECAL à vocation principale de Tourisme - Camping


 **Nz** : STECAL à vocation principale de Tourisme - Zoo de la Bourbansais


● **Les prescriptions**


○ Les prescriptions surfaciques


 Emplacement réservé identifié au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme


 Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle au titre du L151-6

 Espace Boisé Classé au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme

 Boisement identifié comme élément de paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

 Zone humide identifiée au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

 Bâtiment susceptible de changer de destination identifié au titre du L151-11 du Code de l'Urbanisme

 Secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme

 Secteur avec taille minimale de logements au titre du L151-14 du Code de l'Urbanisme

o Les prescriptions linéaires

- - - Chemin de randonnée à valoriser au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme
- +++ Linéaire de protection du caractère commercial à maintenir au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Cheminement cyclable à valoriser au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Murs traditionnels en pierre à protéger au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
- Haie identifiée comme élément de paysage classée au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haie identifiée comme Espace Boisé Classé au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme

o Les prescriptions ponctuelles

- * Bâti patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Diversité commerciale à préserver au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme

• **Les informations**

o Les informations surfaciques

- Bâtiment existant mais non cadastré
- Périmètre de 500m autour des gares
- Périmètre délimité d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Combourg

o Les informations linéaires

- Voie de contournement de Combourg (schéma de principe)
- . . . Implantation des constructions dépendante des marges de recul à respecter vis-à-vis de la route départementale

La répartition en surfaces du zonage retenu figure dans la partie « *justifications du projet et des choix retenus* » du rapport de présentation (p.316 et 317).

TYPE DE ZONE		SURFACE OCCUPÉE (EN HECTARE)	% DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
ZONES URBAINES			
UC	Secteur de mixité fonctionnelle	43,1	0,10%
UCa	Centre ancien des communes pôles et bourgs de proximité	99,2	0,22%
UCb	Centres anciens des communes d'hyper-proximité et rurales	84,8	0,19%
UCc	Centre ancien du pôle de Combourg	25,9	0,06%
UEa	Secteur d'extension résidentielle des communes pôles et bourgs de proximité	490,9	1,10%
UEb	Secteur d'extension résidentielle des communes d'hyper-proximité et rurales	182,1	0,41%
UEc	Secteur d'extension résidentielle à haute densité de Combourg	17,3	0,04%
UH1	Hameau densifiable	36,9	0,08%
UH2	Hameau non densifiable	90,1	0,20%
UJ	Secteur jardiné en zone urbaine	7,3	0,02%
UL	Secteur d'équipement	115,2	0,26%
UT	Secteur d'activité touristique	3,6	0,01%
UA	Secteur accueillant une activité	122,2	0,27%
UAc1	Secteur accueillant une activité économique dédiée au commerce à Combourg	31,1	0,07%
UAc2	Secteur accueillant une activité économique dédiée au commerce à Tinténiac	16,7	0,04%
UAd	Secteur accueillant une activité en densification	13,7	0,03%
UAF	Secteur d'activité ferroviaire	3,6	0,01%
TOTAL		1388,9	3,12%

ZONES À URBANISER			
1AUE	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'habitat	50,1	0,11%
1AUL	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale de loisirs	4,4	0,01%
1AUA	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'activités	32,7	0,07%
1AUAc	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'activités commerciale	1,2	0,00%
TOTAL		88,5	0,20%

ZONE AGRICOLE			
A	Zone agricole	29296,6	65,89%
TOTAL		29296,6	65,89%

ZONES NATURELLES			
N	Zone naturelle	10865,4	24,44%
Nf	Zone naturelle dédiée aux bois dotés d'un document de gestion durable	2603,0	5,85%
NCa	Zone dédiée aux activités de carrières	113,1	0,25%
Nep	Secteur dédié à l'accueil des stations d'épuration et de lagunages	21,8	0,05%
NL	Secteur accueillant des activités de loisirs	1,5	0,00%
TOTAL		13604,8	30,60%

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS			
NL1	STECAL à vocation principale d'Équipement collectif - SMICTOM ValcoBreizh	5,2	0,01%
NA1	STECAL à vocation principale d'Activités - Développement d'entreprise	9,5	0,02%
NA2	STECAL à vocation principale d'Activités - Extension de l'existant	0,8	0,00%
Ngv	STECAL destiné à l'aire d'accueil des gens de voyage	1,0	0,00%
Npv	STECAL dédié à l'accueil d'installations photovoltaïques	1,3	0,00%
NT1	STECAL à vocation principale de Tourisme - COBAC Parc	12,9	0,03%
NT2	STECAL à vocation principale de Tourisme - Domaine des Ormes	18,4	0,04%
NT3	STECAL à vocation principale de Tourisme - Kabuki Spa & Le Grand Val	0,8	0,00%
NT4	STECAL à vocation principale de Tourisme - Vieux Moulin & Anes du Canal & Ecluse du Gascet & La Segerie	0,8	0,00%
NT5	STECAL à vocation principale de Tourisme - La Ville Pion	0,4	0,00%
NT6	STECAL à vocation principale de Tourisme - Le petit Moulin du Rouvre	2,3	0,01%
NT7	STECAL à vocation principale de Tourisme - Les Diablaïres	3,4	0,01%
NT8	STECAL à vocation principale de Tourisme - Camping	4,8	0,01%
NZ	STECAL à vocation principale de Tourisme - Zoo de la Bourbansais	25,4	0,06%
TOTAL		86,9	0,20%

Le bilan de consommation prévue d'espaces est le suivant :

Référence zone et vocation principale	Surface en ha
1AUe : habitat	50,1
1AUL : loisirs	4,4
1AUA : activités	32,7
1AUAc : activités commerciales	1,2
STECAL	8,5
Emplacements réservés	1
Coups partis	19
Total arrondi	117 ha

3.4.3 Les annexes au règlement

Elles sont composées de l'atlas des emplacements réservés, de l'atlas des changements de destination et de l'atlas du bâti remarquable.

66 bâtiments ont fait l'objet d'un repérage pour permettre leur changement de destination. Ces bâtiments ont été sélectionnés grâce à l'analyse de 6 critères :

1. Bâti d'intérêt patrimonial, pas en ruine,
2. Le bâtiment ne doit plus servir à l'activité agricole,
3. Le bâtiment doit être situé à plus de 100m de tout bâtiment agricole en activité,
4. Bâti pouvant accueillir une nouvelle vocation sans extension (minimum de 60m² d'emprise au sol),
5. Bâtiment ayant une desserte suffisante (voirie, électricité, défense incendie).
6. Bâti non isolé au milieu de parcelles cultivées

3.5 Les annexes au PLUi

Les annexes au PLUi (pièce 5) comprennent :

- Les arrêtés préfectoraux (pièce 5.1) portant sur les bruits stratégiques (voies routières et ferrées), les secteurs d'information sur les sols (SIS, 11 communes concernées, fiches descriptives indiquées), les autorisations pour les captages (Linquéniac à Longaulnay, Le Ponçonnet à Meillac, Le Masse et L'Herbage à Dingé, La Ferrière à Plesder, La Gentièrre à Combourg).
- Les servitudes d'utilité publique (pièce 5.2, listes et cartes par commune)
- Une étude sur les réseaux d'alimentation en eau potable (pièce 5.3) qui indique dans son paragraphe sur les orientations d'avenir : *« selon les estimations ciblées, en s'appuyant sur le scénario le plus favorable d'un rendement à 87% et en se projetant sur une échelle de 10 ans, on considère que le manque s'établira en 0,2 et 0,4 millions de mètres cube par an. En effet, les ressources actuelles permettent de produire un petit peu plus de 1.000.000 m³/an., les imports actuels d'établissent à environ 800 000 m³/an, ce qui signifie que dans 10 ans, le besoin avoisinera les 2 000 000 m³/an avec une production interne au territoire de moitié. »* Des orientations sont définies pour combler ce déficit ainsi que des mesures d'économie d'eau.
- Une étude sur les réseaux d'assainissement et d'eau pluviale (pièce 5.4) .
 - Assainissement. Le contexte donné est le suivant : *« Sur les 25 communes qui composent la Bretagne romantique, 6 communes ne sont pas dotées d'un réseau d'assainissement collectif : Lanrigan, Longaulnay (bourg), Lourmais, Saint-Brieuc-des-Iffs, Trémeheuc, Trimer. Le territoire comporte 24 stations d'épurations (STEP) dont 5 sont conformes à leur arrêté préfectoral en vigueur, 13 respectent leurs arrêtés mais les conditions de fonctionnement peuvent être améliorées et 4 dont le rejet n'est pas conforme aux prescriptions de leur arrêté. »* Les besoins identifiés en travaux d'amélioration sont listés.
 - Eau pluviale. Le contexte donné est le suivant : *« En termes de réseaux des eaux pluviales, les données recueillies sont relativement incomplètes. Toutefois, sur les données obtenues, on constate un réseau en eau relativement bien répartis en comparaison avec le réseau d'assainissement collectif. »* La situation de chaque station d'épuration (STEP) est examinée individuellement.
- Une étude sur la gestion des déchets (pièce 5.5). Le contexte donné est le suivant : *« La collecte et le traitement des déchets tels que prévus à l'article L.2224-13 et L.2224-14 du Code Général des Collectivités Territoriale sont assurés sur le territoire de la Bretagne Romantique par le Syndicat Mixte de Collecte et Tri des Ordures Ménagères (SMICTOM) . Par délégation des communautés de communes, le SMICTOM est compétent pour (1) la prévention, (2) la pré-collecte, (3) la collecte des ordures ménagères résiduelles, (4) la collecte des déchets recyclables, (5) la gestion des déchèteries, (6) la gestion de la redevance et (7) le tri et le traitement. Le territoire couvert par les services du SMICTOM regroupe 52 communes et près de 95 000 habitants, issus de cinq communautés de communes dont fait partie la Bretagne Romantique »*. Le système est décrit et des mesures d'amélioration sont listées (Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) approuvé en février 2022, modernisation des infrastructures, remplacement des bennes).
- Des annexes complémentaires (pièce 5.6)
 - Secteurs d'Information sur les sols pollués (SIS)

4 Abrogation des cartes communales

La notice rappelle que les cartes communales sont des documents d'urbanisme simplifiés avec deux zonages définissant les règles de constructibilité (zone constructible et non constructible). Elles ont été approuvées après enquête publique par délibérations des communes. Elles ont également été approuvées par le préfet.

Le passage de cartes communales à PLUi des documents d'urbanisme des 3 communes de la CCBR qui en sont dotées (Les Iffs, Saint-Brieuc-des-Iffs et Saint-Thual) nécessite que ces cartes soient abrogées avant l'approbation du PLUi. Cette abrogation doit être validée par le préfet et elle est soumise préalablement à une enquête publique. La présente enquête est donc une enquête unique qui porte à la fois sur le projet de PLUi et sur l'abrogation des 3 cartes communales. Les contenus de celles-ci sont joints à la notice : procédure, rapport de présentation et annexes.

La notice détaille le contexte juridique de cette opération. Elle précise : *« A l'issue de l'enquête publique, et avant l'approbation du PLUI, le Conseil municipal de chaque commune concernée délibérera pour abroger la carte communale et précisera que l'abrogation prendra effet le jour où la délibération adoptant le PLUI devient exécutoire. La délibération du CM sera adressée au Préfet, avant l'approbation du PLUI, pour qu'il confirme cette abrogation. »*

5 Les projets du PLUi par commune

Les communes concernées par le PLUi de la Bretagne Romantique sont réparties par taille décroissante en :

1. Pôles de centralités avec une densité prévue de 25 à 30 logements /ha
2. Bourgs de proximité avec une densité prévue de 18 à 22 logements /ha
3. Bourgs d'hyper proximité avec une densité prévue de 18 logements /ha
4. Communes rurales et historiques avec une densité prévue de 15 à 16 logements /ha

5.1 Dispositions communes à toutes les communes :

Ces communes sont toutes été invitées à prioriser une densification dans les espaces déjà urbanisés de leurs centres bourgs, mais elles disposent aussi d'une capacité d'extension de l'urbanisation, chacune pour un certain nombre d'ha et sur des zonages spécifiés pour la période allant de 2023 à 2035.

En terme d'**environnement**, un certain pourcentage du territoire de chaque **commune** est classé en zone naturelle avec un bocage constitué :

- De haies protégées où l'abattage des arbres nécessitera une demande d'autorisation préalable,
- D'espaces boisés classés où l'abattage d'arbres est interdit.

La préservation des ressources en eau se décline également sur tout le territoire de la communauté de communes avec :

- L'obligation d'installer des réservoirs d'eau pour toutes nouvelles constructions
- La limitation de la taille des piscines à 40 m²
- La protection des cours d'eau et des zones humides

Les activités agricoles sont fortement préservées avec pour chaque commune un fort pourcentage du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée d'une façon générale par la préservation d'un nombre spécifique de bâtiments protégés par commune et :

- La limitation des hauteurs de construction,
- L'obligation de créer des plantations pour les nouveaux projets d'aménagement situés en lisière de zones agricoles ou naturelles,
- La limitation des transformations d'anciens bâtiments agricoles en logements (Davantage autorisée sur certains bâtis à St Léger des Près, Plesder, Saint Thual...)

5.2 Dispositions spécifiques à chaque commune suivant son type

5.2.1 COMMUNES CONSTITUANT DES " Pôles de centralités "

5.2.1.1 TINTENIAC

Le PLUi répartit la commune de Tinténiac en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Des secteurs d'activités économiques (dont ZAE),
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 19,49 ha répartie sur 7,31 ha en habitat (dont 0,79 ha de lotissements déjà accordés mais non bâtis) et 14,61 ha m² en activités économiques (dont 1.65 ha correspondant à des STECAL).

En termes de logements, 406 logements seront à produire pour une moyenne de 34 logt/an dont 102 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 128 logements (soit 31 % des logements sur la commune)
- 278 logements en extension (dont 15 logements déjà autorisés en lotissement)

Le secteur de projet de la rue du Prieuré constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation **OAP** : **Il est situé à l'emplacement de la maison de retraite de Tinténiac qui sera déplacée et sur un emplacement stratégique car très central** à proximité directe de l'église et des commerces du bourg. Grâce à l'opération de revitalisation du Territoire qui sera déployée (ORT), une mixité de fonctions va cohabiter sur ce secteur avec des commerces, de l'habitat (dont 25% de logements sociaux) et des petits logements qui correspondent au besoin actuel sur la commune. Un réseau viaire structurera le site depuis les rues du Chêne vert et du Prieuré.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

En centres bourgs : revitaliser et maintenir les commerces de petites taille en centres bourgs. Dans la zone classée UCa, commerces et services sont concernés par une interdiction de changement de destination.

Dans les zones d'activités maintenir et étendre :

- Celle du Quillou avec une extension possible
- Celle de la Morandais avec également une extension possible.

Héberger des **activités isolées (STECAL)** comme :

- "Les recettes de Tinténiac", un STECAL d'activité économique artisanale et industrielle.
- Une usine de traitement des déchets (SMICTOM),
- Le camping des peupliers et l'écluse Gascet, activités touristiques sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 15 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par la création :

- D'une liaison douce vers Québriac,
- De cheminements doux dans le centre de Tinténiac.

Les **activités agricoles** sont fortement préservées avec 74 % du territoire communal classé en zone agricole.

Au niveau de la **préservation du paysage** il n'y a pas spécifiquement de bâtiments à protéger à Tinténiac.

5.2.1.2 COMBOURG

Le PLUi répartit la commune de Combourg en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Des secteurs d'activités économiques (dont ZAE),
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public avec possiblement une salle de sport et/ou une salle polyvalente.

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 19,49 ha répartie sur 8,66 ha en habitat (dont 3,6 ha de lotissements déjà accordés mais non bâtis) et 10,07 ha m² en activités économiques (dont 0,5 ha isolées correspondant à des STECAL).

En termes de logements, 494 logements seront à produire pour une moyenne de 41 logt/an dont 99 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 125 logements (soit 25 % des logements sur la commune)
- 369 logements en extension (dont 231 logements déjà autorisés en lotissements)

Le secteur de projet des Longues Pierres constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation **OAP** : Il est situé sur environ 8000 m² au croisement entre la zone d'activité de la gare et un secteur résidentiel. C'est 25 nouveaux logements qui y verront le jour dont 20 % de logements sociaux et une offre en petits logements. Afin de permettre un débouché, une voie structurante connectera la rue des Longues Pierres et l'allée du Levant.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

En centres bourgs : revitaliser et maintenir les commerces de petites taille en centres bourgs. Dans la zone classée UCc, commerces et services sont concernés par une interdiction de changement de destination.

-Maintenir et étendre des **zones d'activités** :

- Celle du Moulin Madame avec une extension possible

Héberger des **activités isolées (STECAL) dans 5 secteurs** de taille et de capacités d'accueil limitée avec

- 3 sites à vocation industrielle ou artisanale,
- Un site touristique,
- Un secteur pour l'aire des gens du voyage.

En ce qui concerne les équipements publics, 5 secteurs ont été définis :

- Le site du lycée François René de Chateaubriand, Aquacia, son complexe sportif, et l'extension prévue,
- L'école Pauline Kergomard,
- Le stade du Moulin Madame,
- L'espace Malouas.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 24 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par la création :

- De pistes cyclables, de chemins piétons et de liaisons douces,
- D'une voie de contournement de Combourg,
- De chemins de randonnées protégés.

Les **activités agricoles** sont fortement préservées avec 71 % du territoire communal classé en zone agricole.

Au niveau de la **préservation du paysage** le site patrimonial remarquable de Combourg figure en annexe du PLUi en tant que servitude d'utilité publique.

5.2.1.3 MESNIL ROC'H

Le PLUi répartit la commune de MESNIL ROC'H en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
 - Une zone d'habitat résidentiel
 - Des secteurs d'équipements d'intérêt public
- ➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible sur des espaces déjà urbanisés des centres bourgs de LANHELIN, ST PIERRE de PLESGUEN et TRESSE de 15,87 ha répartie sur 0,52 ha en habitat pour des lotissements accordés mais non encore bâtis, 6,61 ha d'activités économiques dont 2,57 ha correspondant à des STECAL isolées et 0,76 ha d'équipements dont 0,51 ha d'emplacements réservés.

En termes de logements, 439 logements seront à produire pour une moyenne de 37logt/an dont 110 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 218 logements (soit 50 % des logements sur la commune)
- 221 logements en extension (dont 10 logements déjà autorisés en lotissement)

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation ou (OAP) sont ciblées sur les 3 bourgs de Saint-Pierre-de-Plesguen, Lanhélin et Tressé :

À Saint-Pierre-de-Plesguen : Un secteur proche de la rue commerçante accueillera 35 nouveaux logements dont 25 % de logements sociaux avec une attente en petits logements. Les rues Robert Surcouf, Beauvallon et Lamennais ainsi que des liaisons douces desservent le site notamment vers le centre bourg.

A Lanhélin, le secteur de densification "Jean Charcot" se situe au nord du programme de collation pour séniors "Âge et vie". 18 nouveaux logements dont 25 % de logements sociaux sont attendus. La route

départementale 73, la rue Laennec ainsi que des liaisons douces vers le nord et le sud sont prévues pour desservir le site.

A Tressé entre le tissu ancien du bourg et un secteur pavillonnaire plus récent, 10 logements sont prévus sur le site avec un minima de 25 % de logements sociaux et une attente en petits logements. Un seul accès est prévu par prolongement de l'antenne existante, avec une liaison douce en direction du bourg.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend,

DANS LES CENTRES BOURGS :

- favoriser la revitalisation et le maintien des commerces de petites taille en centres bourgs avec, notamment :
- à Saint-Pierre-de-Plesguen, où les commerces bénéficient d'une zone UCa interdisant tout changement de destination et
- à Lanhélin et Tressé, des diversités commerciales à préserver.

EN ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZAE):

- L'extension de la zone d'activité économique au sud de Saint-Pierre-de-Plesguen.

DANS DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEUIL LIMITEES (STECAL) :

- 3 STECAL à vocation industrielle et artisanale,
- 3 STECAL à vocation touristique et de loisirs,
- 6 zones à destination des carrières et activités associées sont identifiées au PLUi.

5 secteurs sont affectés aux **équipements** :

- à Saint-Pierre-de-Plesguen avec la salle multisports Camille Bert, Le cimetière, le complexe sportif Joseph Lebret,
- à Lanhélin, avec le cimetière et son extension,
- à Tressé, avec le cimetière.

Au titre de l'**environnement 49 % de la commune est classée en zone naturelle.**

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 109 bâtiments patrimoniaux protégés à Mesnil-Roc'h
- La limitation des hauteurs de construction

Les **mobilités douces** sont mises en place grâce à :

- La création d'accès sur des emplacements réservés,
- Des chemins de randonnées.

42% de la commune est **classée en zone agricole**

5.2.2 COMMUNES CONSTITUANT DES "Bourgs de proximité"

5.2.2.1 DINGE

Le PLUi répartit la commune de Dingé en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Une zone d'activités économiques dont ZAE,
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public. (Salle de sport, salle polyvalente...)

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 2,75 ha dont 1,15 ha en habitat (Permis déjà accordés mais non bâtis) auquel s'ajoutent 0,02 ha d'équipements sur des emplacements réservés.

En termes de logements, 118 logements seront à produire pour une moyenne de 10 logt/an, dont 30 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 38 logements (soit 32 % des logements sur la commune)
- 80 logements en extension dont 42 logements dans des lotissements déjà accordés.

Le secteur de L'Ille à Dingé constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) : Sur un secteur de 1,43 ha situé au nord du bourg, 27 nouveaux logements (dont 25% de logements sociaux) seront créés. L'aménagement se fera en 2 phases successives avec un accès principal par la rue des Rochers avec des liaisons douces pour le desservir vers les équipements dont l'école à l'ouest.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend favoriser :

- la revitalisation et le maintien des commerces de petites taille
- les activités dans la zone dédiée à cet effet.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 49 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- La création d'une liaison douce entre le bourg et la gare,
- De nombreuses continuités piétonnes repérées dans le bourg,
- Des chemins de randonnées.

Les activités agricoles sont préservées avec 50 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 63 bâtiments protégés.

Pour les **équipements** 3 secteurs sont réservés :

- À l'école publique primaire, aux équipements parascolaires et à leurs extensions,
- Aux activités sportives (salle de sport et terrains) à proximité de l'école privée,
- Au cimetière et à son extension.

5.2.2.2 BONNEMAIN

Le PLUi répartit la commune de Bonnemain en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Une zone d'activités économiques dont ZAE
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public (salle de sport, salle polyvalente...)

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 7,58 ha dont 3,57 ha en habitat (Dont 0,4 ha déjà accordés en lotissements mais non bâtis) auquel s'ajoutent 3,5 ha d'activités économiques (Dont 1,51 ha d'activités isolées de type STECAL) et 0,51 d'équipements.

En termes de logements, 138 logements seront à produire pour une moyenne de 11 logt/an, dont 34 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 46 logements (soit 33 % des logements sur la commune)
- 92 logements en extension (Dont 18 déjà autorisés mais non encore construits)

La zone d'Aménagement concerté de Marre Boutier constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) : Sur un secteur situé à l'est du bourg, 22 nouveaux logements seront créés sur 0,5 ha intégré dans le tissu urbain. 2 accès seront créés, un au nord vers le lotissement et un au sud depuis la rue de la Marre Boutier.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 28 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- De nombreuses liaisons piétonnes créées vers la gare, les équipements sportifs et les commerces du bourg

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- Favoriser l'ancrage de l'entreprise Delta Dore en dédiant 2 ha à son extension
- Maintenir et conforter le site touristique du Domaine des Ormes grâce à une extension possible.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 70 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 27 bâtiments protégés,

Pour les **équipements** 3 secteurs sont réservés pour :

- La maison de santé et le cimetière au cœur du bourg de Bonnemain,
- Le complexe sportif au sud,
- Un nouveau secteur d'équipement dans la continuité du complexe sportif.

5.2.2.3 HEDE-BAZOUGES

Le PLUi répartit la commune de Hédé-Bazouges en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 5,04 ha répartie sur 4,97 ha en habitat et 700 m² en activités économiques correspondant à des STECAL.

En termes de logements, 240 logements seront à produire pour une moyenne de 16 logt/an dont 49 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 38 logements (soit 19 % des logements sur la commune)
- 202 logements en extension (dont 67 logements déjà autorisés en lotissement)

La zone d'Aménagement concerté de Hédé constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) : Au sein de celles-ci c'est 185 logements qui verront le jour sous des formes urbaines variées et lors de 3 grandes phases de programmations successives.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- favoriser la revitalisation et le maintien des commerces de petites taille en centres bourgs
- implanter une activité isolée (STECAL) au Vieux Moulin, un secteur dédié à l'activité touristique (restaurant et hôtel).

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 34 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- Des liaisons douces au sein du bourg de Hédé-Bazouges
- Des chemins de randonnées protégés dans le PLUi

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 61 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 66 bâtiments protégés,

3 secteurs d'équipements sont créés au niveau :

- De l'ancien château de Hédé-Bazouges
- Du terrain des sports de Hédé-Bazouges
- Des stations d'épurations.

5.2.2.4 QUEBRIAC

Le PLUi répartit la commune de Québriac en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Une zone d'activités économiques,
- Des secteurs d'équipement d'intérêt public.

- ➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 4,06 ha au total, avec 3,82 ha en habitat (dont 2,72 ha comptabilisés en habitat pour des lotissements déjà accordés mais non bâtis) et 0,24 ha d'activités économiques (STECAL) correspondant à des STECAL.

En termes de logements, 134 logements seront à produire pour une moyenne de 11 logt/an, dont 27 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 28 logements (soit 21 % des logements sur la commune)
- Et
- 106 logements en extension (Dont 56 logements déjà autorisés mais non construits).

Le secteur du Liberté constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Sur celui-ci 7 nouveaux logements sont attendus avec un accès par la rue du clos de la Rabine.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- en centre bourg, pour favoriser le maintien des petits commerces, 4 commerces sont protégés,
- préserver l'activité de la zone d'activité économique de Robin.

Au titre de la préservation de **l'environnement**, 31 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- La création d'un chemin doux entre Québriac et Tinténiac,
- De nombreux chemins de randonnées protégés au PLUi,
- Des cheminements cyclables à valoriser.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 66 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 53 bâtiments patrimoniaux protégés à Québriac,
- 3 constructions où un changement de destination est possible.

Pour les **équipements**, **2 secteurs y sont dédiés** :

- Un secteur d'équipements pour les terrains de sports, la salle polyvalente, le cimetière,
- Un secteur spécifique pour la station d'épuration.

5.2.2.5 MEILLAC

Le PLUi répartit la commune de Meillac en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Une zone d'activités économiques dont ZAE
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public (salle de sport, salle polyvalente...)

- ➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 4,49 ha 3,75 ha en habitat auquel s'ajoutent 0,74 ha d'équipements.

En termes de logements, 119 logements seront à produire pour une moyenne de 10 logt/an, dont 24 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 34 logements (soit 29 % des logements sur la commune)
et
- 85 logements en extension dont 4 logements dans des lotissements déjà accordés.

Le secteur de Bénazé sud à Meillac constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) : Sur un secteur de 2000 m² environ accessible par la rue Octave de Bénazé, 5 nouveaux logements seront créés. La haie présente au sud et à l'ouest du site sera conservée.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend favoriser :

- la revitalisation et le maintien des commerces de petites taille
- les activités dans 2 secteurs dédiés à cet effet,
- le développement d'une activité isolée (STECAL) " à Fleur de Bois" avec l'extension possible de cette entreprise de menuiserie.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 28% de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- La création d'une voie douce piétons & vélos reliant le bourg de Meillac et la Ville Eude /Les Clairettes,
- Une liaison douce prévue entre la Bourg et le cimetière,
- Un chemin de randonnée protégé dans le PLUi.

Les activités agricoles sont fortement présentes avec 70 % du territoire communal classé en zone agricole.

Au titre de la préservation du paysage, il n'y a pas à Meillac de bâti patrimonial à préserver.

Pour les **équipements** 2 secteurs sont réservés :

- Aux activités sportives au nord du bourg,
- Au projet de centre technique de la communauté de communes de la Bretagne Romantique.

5.2.2.6 PLEUGUENEUC ;

Le PLUi répartit la commune de Pleugueneuc en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Une zone d'activités économiques dont ZAE
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public (salle de sport, salle polyvalente...)

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 3,69 ha en habitat auxquels s'ajoutent 1,95 ha d'équipements économiques correspondant à des STECAL (activités isolées).

En termes de logements, 169 logements seront à produire pour une moyenne de 14 logt/an, dont 34 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 59 logements (soit 35 % des logements sur la commune)
- 110 logements en extension dont 66 logements dans des lotissements déjà accordés.

Le secteur de Lorgeril à Pleugueneuc constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) : Sur un secteur prévu en densification, 13 nouveaux logements seront créés dont 20 % de logements sociaux. Une voie principale depuis la rue Louis de Lorgeril le structurera tandis qu'une liaison douce depuis la rue de la Libération le desservira.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend favoriser :

- la revitalisation et le maintien des commerces de petites taille
- les activités dans 2 secteurs du bourg dédiés à cet effet,
- le maintien et le développement d'une activité isolée (STECAL), le site du zoo de la Bourbansais avec une l'extension possible de ce site touristique.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 30 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- La création d'un chemin piéton dans le bourg,
- Des chemins de randonnée protégés dans le PLUi.

Les activités agricoles sont fortement présentes avec 64 % du territoire communal classé en zone agricole.

Au titre de la préservation du paysage spécifiquement à Pleugueneuc :

- **14 bâtis** patrimoniaux sont protégés.

Pour les **équipements** 3 secteurs sont réservés :

- Aux groupe scolaire, Mairie et Bibliothèque,
- Aux équipements publics de type salle polyvalente, terrains sportifs
- Au cimetière.

5.2.2.7 ST DOMINEUC

Le PLUi répartit la commune de Saint-Domineuc en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Un zonage d'activités économiques (ZAE)
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 11,63 ha répartie sur 6 ha en habitat (avec 1.58 ha déjà accordés mais non construits), 5.13 ha en activités économiques et 0.5 ha sur des équipements réservés.

En termes de logements, 216 logements seront à produire pour une moyenne de 18 logt/an dont 49 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 41 logements (soit 19 % des logements sur la commune)

- 175 logements en extension (dont 49 logements déjà autorisés en lotissement mais non construits)

La zone de la rue du Noc constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation **OAP**: Au sein de celle-ci, l'aménagement d'un projet urbain se mettra en place lors de 2 phases successives. Elle sera desservie par un réseau de voies dont la rue du Noc et des itinéraires piétons et cycles. La création d'un espace vert est prévue.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- favoriser la revitalisation et le maintien des commerces de petites taille en centres bourgs
- implanter une zone d'activités pour étendre la ZAE du Bois du Breil.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 13 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- Une extension de l'aire de covoiturage,
- Des liaisons douces

Les activités agricoles sont très fortement préservées avec 79 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 28 bâtiments patrimoniaux protégés,

3 secteurs d'équipements sont créés au niveau :

- De la base nautique
- Du secteur du Grand Clos
- Du cimetière

5.2.3 COMMUNES CONSTITUANT DES « Bourgs d'hyper proximité »

5.2.3.1 CUGUEN

Le PLUi répartit la commune de Cuguen en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Une zone d'activités économiques dont ZAE
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public (salle de sport, salle polyvalente...)

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 1,19 ha dont 0,91 ha en habitat auquel s'ajoutent 0,28 ha d'équipements dont 0,08 ha d'emplacements réservés.

En termes de logements, 54 logements seront à produire pour une moyenne de 5 logt/an, dont 5 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 31 logements (soit 58 % des logements sur la commune)
- 23 logements en extension

La zone d'Aménagement concerté du Menhir à Cuguen constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) : Sur un secteur situé au sud du bourg de Cuguen, 22 nouveaux logements seront créés avec des formes urbaines variées (individuel et habitat intermédiaire). Un nouveau maillage reliera la rue des 3 croix à la rue du Menhir.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- favoriser la revitalisation et le maintien des commerces de petites taille : ainsi le bar de la Barre est un commerce protégé dans celui-ci.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 17,6 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- La création d'une liaison douce au sud du bourg, le long de la départementale 70
- Des chemins de randonnées protégés dans le PLUi

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 79,8 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 12 bâtiments protégés,
- La création d'un espace naturel et d'un parc au sud du bourg de Cuguen.

Pour les **équipements** :

- 1 secteur est réservé à la station d'épuration de Rennes Métropole avec une possibilité d'extension.

5.2.3.2 CARDROC

Le PLUi répartit la commune de Cardroc en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Un secteur d'activités économiques dont ZAE,
- Un secteur d'équipement avec possiblement salle de sport, salle polyvalente.

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible en habitat de 1,32 ha au total.

En termes de logements, 43 logements seront à produire pour une moyenne de 4 logt/an, dont 6 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 17 logements (soit 40 % des logements sur la commune)
- 26 logements en extension dont 15 logements déjà accordés en lotissements mais non construits.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue au PLUi concerne le **secteur des Antes** qui accueillera une dizaine de logements, avec un accès principal depuis la rue Chanvre. L'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales recevra une attention particulière.

Les activités économiques sont également préservées au niveau :

- De l'entreprise du paysagiste BREJOUIN (STECAL)
- Du maintien dans une vocation économique d'un secteur à l'ouest de la commune.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 17,9% de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- De nombreux sentiers de randonnées protégés.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 78,8% % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement à Cardroc par :

- 26 bâtis patrimoniaux protégés,
- 2 arbres remarquables protégés

Pour les **équipements** 2 secteurs sont dédiés :

- Au secteur de la salle des fêtes,
- Aux terrains de sport

5.2.3.3 LA BAUSSAINE

Le PLUi répartit la commune de La Baussaine en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 5,12 ha en habitat répartie sur 4,06 ha en habitat et 1,06 en équipements dont 0,61 ha d'emplacements réservés

En termes de logements, 45 logements seront à produire pour une moyenne de 4 logt/an, dont 5 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 4 logements (soit 8 % des logements sur la commune)
- 41 logements en extension

Avec 77 logements attendus sur les 2 lotissements déjà programmés (50 lots en 2 phases pour le premier lotissement et 27 lots pour le second, les objectifs du PLUi sont dépassés en ce qui concerne l'extension urbaine de la commune. Celle-ci pourra néanmoins se densifier sur sa zone urbaine actuelle.

La zone d'Aménagement concerté de La Baussaine constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Un nouveau site accueillera un équipement public avec à l'est une liaison douce vers le terrain de sport.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 17,9 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- De nombreux cheminements piétons réservés dans le bourg
- L'élargissement du carrefour
- Des chemins de randonnées protégés dans le PLUi

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 79,8 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 27 bâtiments patrimoniaux protégés.

Pour les **équipements** 4 secteurs sont réservés :

- Au terrain de sport
- Au nouvel équipement public programmé
- Au secteur de l'école maternelle
- À la création d'un nouveau cimetière

5.2.3.4 LONGAULNAY

Le PLUi répartit la commune de LONGAULNAY en 2 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Un secteur d'équipement d'intérêt public

La densification se fera de manière prioritaire dans les espaces du centre bourg déjà urbanisés.

Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 1,38 ha sur de l'habitat

En termes de logements, 36 logements seront à produire pour une moyenne de 3 logt/an dont 5 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 8 logements (soit 20 % des logements sur la commune)
Et
- 28 logements en extension

Le secteur "Beaumont" au Nord du bourg de LONGAULNAY constitue une déclinaison d'orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) : C'est 24 logements qui verront le jour avec 15 % de logements sociaux. La haie bocagère sera maintenue au maximum. Un accès structurant au site est prévu par la route départementale.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- favoriser la revitalisation et le maintien des commerces de petites taille en centres bourgs (Un commerce protégé le Bar de la Barre)

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 17,6 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- La création d'une liaison douce au sud du bourg, le long de la route départementale 70
- Des chemins de randonnées protégés dans le PLUi

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 79,8 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 12 bâtiments protégés,
- Un espace naturel et un parc protégés au sud de Longaulnay

1 secteur d'équipements est créé pour :

- La station d'épuration future de RENNES METROPOLE et sa possible extension.

5.2.3.5 LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS

Le PLUi répartit la commune de La Chapelle aux Filtzméens en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- 2 secteurs d'équipements d'intérêt public avec possiblement une salle de sport et une salle polyvalente.

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 0,58 ha en habitat en extension

En termes de logements, 64 logements seront à produire pour une moyenne de 5 logt/an, dont 6 logements sociaux au total.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 44 logements (soit 8 % des logements sur la commune)
- 20 logements en extension

Grâce à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le secteur "Aubépine" est prévu en densification. Il en résultera un meilleur maillage routier pour le desservir depuis la commune.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- favoriser l'implantation d'une activité isolée dans un secteur voué à l'implantation de panneaux solaires au sol, sur un ancien terrain de sport communal. (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée)

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 31,9 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- 2 chemins piétons créés dans le bourg
- Un cheminement piéton/cycles mis en place entre le canal et le camping

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 62.2 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 2 bâtiments patrimoniaux protégés.

Pour les **équipements** 2 secteurs sont réservés :

- Pour des équipements sportifs dans le bourg
- Pour le futur siège de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique

5.2.3.6 PLESDER

Le PLUi répartit la commune de Plesder en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Un secteur d'équipement d'intérêt public.

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 1,96 ha au total avec 1,92 ha comptabilisés en habitat dont 0,43 ha pour des lotissements déjà accordés mais non bâtis et 400 m² d'activités économiques sur des emplacements réservés.

En termes de logements, 62 logements seront à produire pour une moyenne de 5 logt/an, dont 6 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter au maximum :

- 10 logements (soit 16 % des logements sur la commune)
- 52 logements en extension (dont 8 logements déjà autorisés)

Le site de l'Oisellerie constitue une déclinaison de **l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** : Sur ce secteur de 3000 m² situé au cœur du bourg, en continuité des logements collectifs existants dans la commune, il s'agira d'accueillir 5 nouveaux logements. L'accès à ce secteur se fera par la rue de l'Oisellerie. L'insertion des nouvelles constructions au sein du tissu urbain environnant devra être harmonieux.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- Favoriser la revitalisation et le maintien des petits commerces,
- Protéger un commerce d'épicerie & bar.

Au titre de la préservation de **l'environnement**, 30,7 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- Une liaison douce entre le centre bourg et le secteur du projet de l'Oisellerie,
- Des emplacements réservés pour désenclaver le bourg,
- Un chemin de randonnée protégé.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 66,5 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement à Plesder par :

- 13 bâtiments protégés,
- Un bâtiment susceptible de pouvoir changer de destination

Pour les **équipements** :

- 1 secteur est réservé au cimetière,
- Le reste des équipements bénéficie d'un classement mixte très souple permettant la construction d'équipements, de logements et de commerces.

5.2.3.7 ST THUAL

Le PLUi répartit la commune de Saint-Thual en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Une zone d'activités économiques avec une ZAE,
- Des secteurs d'équipement d'intérêt public.

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 1,40 ha au total, avec 1,35 ha en habitat (dont 0,65 ha comptabilisés en habitat pour des lotissements déjà accordés mais non bâtis) et 500 m² d'équipements sur des emplacements réservés.

En termes de logements, 40 logements seront à produire pour une moyenne de 3 logt/an, dont 6 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 18 logements (soit 45 % des logements sur la commune)
- 22 logements en extension (Dont 7 logements déjà autorisés mais non construits).

Le secteur des Ormes constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Sur les 7000 m² situés au nord du bourg, 13 nouveaux logements (dont 15 % de logements sociaux) seront construits. Ils devront offrir des points de vue intéressants sur la campagne avoisinante. L'accès principal est prévu par la rue de l'Auriol.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- maintenir grâce à un zonage dédié, l'activité de l'entreprise de scierie de bois.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 22,4 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- La création d'un chemin piéton,
- De nombreux chemins de randonnées protégés.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 75 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 6 bâtiments patrimoniaux protégés,
- 6 constructions où un changement de destination est possible.

Pour les **équipements**, 4 secteurs y sont dédiés :

- Au sud du bourg, pour des terrains sportifs,
- Pour la station d'épuration,
- Pour créer un parking à proximité du bar & commerce
- Pour le cimetière.

5.2.3.8 TREVERIEN

Le PLUi répartit la commune de Plesder en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Une zone d'activités économiques avec une ZAE
- Un secteur d'équipement avec possiblement salle de sport, salle polyvalente

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 1,67 ha au total avec 0,57 ha comptabilisés en habitat pour des lotissements déjà accordés mais non bâtis et 0,7 ha d'activités économiques correspondant à des surfaces dédiées à des activités isolées (STECAL).

En termes de logements, 41 logements seront à produire pour une moyenne de 3 logt/an, dont 4 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 9 logements (soit 21 % des logements sur la commune)
- 32 logements en extension (Dont 15 logements déjà autorisés)

La zone d'Aménagement concerté de la Forge constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Sur le secteur de la Forge situé en continuité du bourg, 18 nouveaux logements seront créés (dont 20% de logements sociaux). La création d'un espace vert public et d'un double accès au site est prévu : l'un au nord par la rue des Forges, et l'autre au sud au niveau de l'école.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- maintenir grâce à un zonage dédié, l'activité de l'entreprise de scierie de bois.

Au titre de la préservation de **l'environnement**, 33,9 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- Une liaison douce entre l'école et la partie est du bourg.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 64,8 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 11 bâtiments protégés,
- 6 arbres remarquables protégés

Pour les **équipements**, 3 secteurs y sont réservés :

- À l'ouest du bourg, un secteur d'activité multigénérationnel,
- La salle des Fêtes et son parking,
- Pour la station d'épuration.

5.2.4 COMMUNES RURALES ET HISTORIQUES

5.2.4.1 LANRIGAN

Le PLUi répartit la commune de Lanrigan en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat, de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 0,71 ha répartie sur 0,68 ha en habitat (dont 0,20 ha déjà accordés en lotissements) et 0,03 ha en équipements correspondant à des emplacements réservés.

En termes de logements, 240 logements seront à produire pour une moyenne de 16 logt/an dont 49 logements sociaux.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 18 logements (soit 23 % des logements sur la commune)
- 14 logements en extension (dont plusieurs logements déjà autorisés en lotissement)

Une orientation d'aménagement et de programmation **OAP** concerne " le Fresne" : Au sein de cette zone, c'est 9 logements qui verront le jour avec un bâti de qualité, des liaisons douces, des stationnements mutualisés et des haies préservées.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 40,6 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- La création de places de stationnement dans le bourg,
- De nombreux chemins de randonnées à valoriser.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 57,7 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 7 bâtiments protégés.

5.2.4.2 LES IFFS

Le PLUi répartit la commune des Iffs en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat, de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Une activité économique protégée,
- Des secteurs d'équipements d'intérêt public

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 8800 m² répartie sur 7600m² pour de l'habitat et 1200 m² en équipements sur des emplacements réservés.

En termes de logements, 14 logements seront à produire pour une moyenne de 1 logt/an.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 1 logement (soit 7 % des logements sur la commune)
- 13 logements en extension.

Le secteur de la rue de l'Ancienne Ecole constitue une déclinaison de l'orientation d'aménagement et de programmation **OAP**). Sur ces 7500 m² en continuité sud du bourg, environ 11 logements seront construits de part et d'autre de la rue de l'Ancienne école, en 2 phases successives. Un espace de stationnement mutualisé sera construit au nord-ouest du site. Au niveau paysager l'intégration de ce projet sera particulièrement soignée, des haies conservées et plantées en limite de secteur, de part et d'autre de la route principale.

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend favoriser :

- la revitalisation et le maintien des commerces de petites tailles en centres bourgs
- le maintien du restaurant bar communal.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 31,3 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- Des chemins de randonnées protégés,
- Un cheminement cyclable à valoriser.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 61 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 18 bâtiments patrimoniaux protégés,

2 secteurs d'équipements sont créés pour implanter :

- Un cimetière
- Une station d'épuration et de lagunage.

5.2.4.3 LOURMAIS

Le PLUi répartit la commune de Lourmais en 4 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat de commerces et de restaurants,
- Une zone d'habitat résidentiel,
- Une zone d'activités économiques avec une ZAE,
- 2 secteurs d'équipement.

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 1,8 ha au total avec 1,58 ha comptabilisés en habitat pour des lotissements déjà accordés mais non bâtis, 0,2 ha d'activités économiques correspondant à des surfaces dédiées à des activités isolées (STECAL) et 0,02 ha pour des équipements dans des emplacements réservés.

En termes de logements, 21 logements seront à produire pour une moyenne de 2 logt/an.

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 4 logements (soit 19 % des logements sur la commune)
- 17 logements en extension (Dont 32 logements déjà autorisés)

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette commune prévoit la densification des "dents creuses" : Sur cette commune l'objectif de densité minimale est de 15 logement /ha tandis que la taille minimale des parcelles recommandée est de 660 m².

En ce qui concerne **les activités économiques**, le PLUi entend :

- favoriser la revitalisation du commerce existant dans le bourg,
- maintenir la vocation économique sur le secteur occupé aujourd'hui par une activité de travaux publics agricoles.
- accueillir une activité isolée (STECAL) travaillant dans l'événementiel.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 30,6 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées :

- À proximité de la gare,
- Grâce à la valorisation du cheminement piéton.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 67,9 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 1 bâtiment protégé,

Pour les **équipements 2 secteurs réservés** :

- Aux équipements sportifs du bourg,
- À la station d'épuration et de lagunage.

5.2.4.4 ST BRIEUC DES IFFS

Le PLUi répartit la commune de St Briec des Iffs en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat, de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Un secteur d'équipement avec possiblement salle de sport, salle polyvalente

➔ Capacité d'extension de l'urbanisation possible en habitat de 7900 m² au total .

➔ **En termes de logements**, 19 logements seront à produire pour une moyenne de 2 logt/an,

Parmi ceux-ci la densification devra représenter :

- 4 logements (soit 22 % des logements sur la commune)
- 15 logements en extension

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue au PLUi concerne le secteur "Le Lin et le Chanvre" qui accueillera une dizaine de logements, avec un accès principal depuis la rue Chanvre. L'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales recevra une attention particulière.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 21,4 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- Une liaison douce créée en lien avec l'OAP "le Lin et le Chanvre",
- La création d'un accès public vers le second secteur de projet,
- De nombreux sentiers de randonnées protégés.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 77,7 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 2 arbres remarquables protégés

Pour les **équipements** :

- 1 secteur est dédié aux équipements sportifs,

5.2.4.5 ST LEGER DES PRES

Le PLUi répartit la commune de St Léger des Prés en 2 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat, de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel
- Un secteur d'équipement public.

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 9800 m² au total dont 8800 m² en habitat (permis de construire accordés pour des lotissements) et 1000 m² en équipements sur des emplacements réservés.

→ **En termes de logements**, 11 logements seront à produire pour une moyenne de 1 logt/an,

La densification potentielle est de 15 logements.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette commune prévoit la densification des "dents creuses" : Sur cette commune l'objectif de densité minimale est de 15 logement /ha tandis que la taille minimale des parcelles recommandée est de 660 m².

La transformation de bâtiments agricoles est exceptionnellement possible à St Léger des Prés :

- Dans le hameau "Chenillé" classé en UH2
- En zone agricole, avec un repérage en "Changement de destination"

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 21,4 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- Un cheminement cyclable à valoriser.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 73,8 % du territoire communal classé en zone agricole.

La préservation du paysage est assurée spécifiquement par :

- 1 bâti patrimonial à préserver à St-Léger-des-Prés

Pour les **équipements** :

- 1 emplacement réservé dédié à l'extension du cimetière.

5.2.4.6 TREMEHEUC

Le bourg de Trémeheuc ne répondait pas aux critères pour être classé en zone urbaine.

Le PLUi répartit la commune de Trémeheuc en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat, de commerces et de restaurants,
- Un secteur d'habitat résidentiel,
- Une zone d'activités économiques (dont ZAE)

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 1,07 ha au total répartis entre 0,47 ha en habitat et 0,6 ha en équipements sur des emplacements réservés.

→ **En termes de logements**, 20 logements seront à produire pour une moyenne de 2 logt/an,

La densification potentielle est de :

- 9 logements soit 47 % de logements sur la commune,
- 10 logements en extension.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette commune prévoit une opération d'habitat sur le hameau de la Tassée pour environ 9 logements. L'accès se fera par la route des Ormeaux. Des haies bocagères seront implantées en limite de la zone agricole.

Au niveau des activités économiques, le PLUi prévoit :

- Le maintien d'une activité de Bâtiment et de travaux publics sur le secteur de la Tassée.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 22,8 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- De nombreux sentiers de randonnées protégés.

Les activités agricoles sont fortement préservées avec 75,7 % du territoire communal classé en zone agricole.

Au niveau préservation du paysage il n'y a pas à Trémeheuc de bâtiments patrimoniaux à préserver.

Pour les **équipements** :

- 1 emplacement réservé dédié à l'extension du cimetière.

5.2.4.7 TRIMER

Le PLUi répartit la commune de Trimer en 2 secteurs :

- Un secteur d'habitat qui comprend le centre ancien constitué d'habitat, de commerces et de restaurants
- Une zone d'habitat résidentiel

→ Capacité d'extension de l'urbanisation possible de 1800 m² au total exclusivement en habitat.

→ **En termes de logements**, 14 logements seront à produire pour une moyenne de 1 logt/an,

La densification potentielle est de 9 logements, soit 65% des logements de la commune

5 logements en extension (avec les lotissements accordés mais non bâtis)

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette commune prévoit la création de 3 logements Rue de la Noë. Ce site est en continuité du bourg et d'un espace paysager de qualité. Ce secteur sera intégré de façon attentive, les haies préservées et de nouvelles créées au nord.

Au titre de la préservation de l'**environnement**, 11,7 % de la commune est classé en zone naturelle.

Les **mobilités** seront assurées par :

- De nouveaux chemins de randonnées

Les activités agricoles sont très fortement préservées avec 85,8 % du territoire communal classé en zone agricole.

Il n'y a pas de bâti patrimonial spécifique à préserver au titre du paysage à Trimer.

5.3 Concertation du public sur le projet

La délibération du conseil communautaire du 31 mai 2018 (N° 2018-05-DELA-70) a fixé les modalités de la concertation et celle du 29 février 2024 (N° 2024-02-DELA- 19) en a dressé le bilan.

Les objectifs mis en avant pour la concertation étaient de :

- « 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 ».

Prévu	réalisé
Au minimum, organisation de 2 réunions publiques : une sur la présentation du diagnostic et l'autre sur la partie réglementaire avant l'arrêt du projet	<ul style="list-style-type: none"> • 2 réunions publiques en fin de phase diagnostic (à Tinténiac le 5 octobre 2021 et à Bonnemain le 13 octobre 2021) • 3 réunions publiques en phase réglementaire (à Combourg, le 28 novembre 2022, à Pleugueneuc, le 29 novembre 2022, à Tinténiac, le 30 novembre 2022).

Prévu	réalisé
Diffusions d'informations régulières via tous supports de communications adaptés (presse locale, site internet de la CCBR et des communes, bulletins communautaires et municipaux...)	<ul style="list-style-type: none"> • Publications dans la presse : « une vingtaine d'articles sur le temps de l'élaboration du document dans au moins deux journaux régionaux : Ouest-France et le Pays Malouin ». • Bulletins communaux : informations sur le PLUi fournies via ce moyen par certaines communes • Bulletins communautaires : « articles plus ou moins conséquents dans chacun des 3 bulletins communautaire »s « afin d'expliquer le contenu de la démarche et les attentes de la collectivité. »
Mise à disposition de registres dans les mairies et au siège de la CCBR	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition faite • Prise en compte également des lettres et courriels • Bilan : 48 remarques recueillies via les registres et 116 courriers et courriels reçus
Création d'un site internet dédié au Service urbanisme et au PLU	Création faite d'une page dédiée au PLUi sur le site Internet de la communauté de communes et mise à disposition d'une adresse électronique accessible durant toute la durée de la procédure pour permettre l'accueil de demandes, remarques et doléances.
Réalisation d'une exposition itinérante pour présenter la « démarche PLUi » dans les communes	<ul style="list-style-type: none"> • Exposition permanente et itinérante : ensembles de panneaux de 2 ou 3 volets, le premier (janvier 2020) reprenant les principes de la démarche et du diagnostic suivi de panneaux reprenant les grandes lignes du PADD (juillet 2022), puis la phase réglementaire (mars 2023) et enfin la phase d'arrêt (juin 2023).

<i>Prévu</i>	<i>réalisé</i>
Au-delà	<ul style="list-style-type: none"> • Affichages d'informations et mise à disposition de flyers (annonce des réunions publiques, appel à volontaires pour la constitution d'un groupe de citoyens, ...) • Mise à disposition du public au premier semestre 2020 d'un livret d'information synthétisant le diagnostic territorial • Réalisation de 2 enquêtes <ul style="list-style-type: none"> ○ Questionnaires en direction des élus locaux sur les thématiques de la ville (logements, équipements, commerces, réseaux, environnement, ...) ○ Enquête agricole menée par TerraTerre sans la participation d'acteurs locaux • Réunions avec élus, techniciens et acteurs locaux (comités de pilotage, comité technique, ...) • Visite en bus du territoire (24 mai 2019) • Travail de terrain : visites de terrain organisées en interne par le bureau d'étude dont plusieurs avec les acteurs territoriaux • Temps de permanence et de coproduction avec les communes • Ateliers participatifs destinés aux acteurs locaux • Groupes citoyens : sélection aléatoire de 90 participants et répartition en groupes de 30 <ul style="list-style-type: none"> ○ Alimentation des travaux du PADD (le 15 mars 2021, le 21 avril 2021, le 19 mai 2021) ○ Approfondissement sur les questions environnementales (12, 19 et 26 septembre 2022) • Mise en ligne le 2 février 2023 d'une courte vidéo expliquant la démarche de PLUi

Les thèmes qui se sont dégagés des observations écrites sont :

- Registres : changements de destination afin de permettre à un bâtiment actuellement agricole de pouvoir évoluer vers d'autres destinations, demande de compatibilité du zonage avec des projets de constructions, demande de classement de parcelles dans un zonage spécifique (le plus souvent constructible) et une remarque sur la procédure (demande de plus de concertation) ainsi que 2 remarques, considérées hors PLUi, sur des excès de vitesse.
- Courriers et courriels : demandes de changement de destination, demande de reclassement de parcelles principalement en secteur constructible, information sur des projets en cours et demandes sur l'avancement du projet de PLUi.

La collectivité estime dans son bilan que

- les publications d'informations, ont permis de faire connaître le projet et d'appeler à participer aux temps d'échanges.

- les réunions publiques, pour leur part, ont permis aux élus de défendre un projet de territoire partagé et de mettre au jour les tenants et aboutissants qui lient le projet aux cadres dans lesquels celui-ci doit se concevoir. Des points d'attention y ont été signalés par le public (cadre de vie et biodiversité notamment) ce qui a conduit les élus à aller plus loin sur la prise en compte environnementale (OAP thématique citée).
- les groupes citoyens *« ont été de véritables forces de proposition dans le projet, non seulement à l'étape réglementaire mais également dans les OAP. Leurs réflexions ont alimenté le PADD et permis au territoire de prendre des orientations plus fermes. »*

La collectivité dans son bilan regrette que les registres de concertation aient peu mobilisé le public et elle estime que l'adresse courriel fournie a été plus efficace.

6 Avis de l'Autorité environnementale

L'Autorité Environnementale (MRAe Bretagne) a rendu sur le projet l'avis délibéré n°2024-011384 du 30 mai 2024.

Dans la synthèse de son avis la MRAe identifie comme principaux enjeux du projet :

- *« la limitation de la consommation de sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, afin de s'inscrire dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » ;*
- *la préservation de la biodiversité ;*
- *la préservation du paysage et du cadre de vie ;*
- *la préservation de la ressource en eau. »*

Elle y ajoute, en enjeu important, *« l'impact des déplacements, de la consommation d'énergie et de la production de gaz à effet de serre ».*

Dans sa synthèse, l'Autorité environnementale (Ae) met en avant des points sensibles du projet.

- L'état initial est jugé insuffisamment étudié et l'hypothèse de croissance annuelle de la population pas assez argumentée ;
- Le projet ne *« s'inscrit pas pleinement dans la trajectoire d'une réduction suffisante de l'impact sur les sols et la biodiversité. L'objectif de réduction de l'artificialisation des sols n'atteint pas le seuil minimal de 50 % attendu aux niveaux régional et national en 2030, et encore moins celui de 75 % visé au niveau régional en 2035 ».*
- Le caractère souvent très générique de l'évaluation des incidences et des mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC) proposées ne permet pas d'en évaluer l'efficacité.
- Le projet ne s'approprie pas les objectifs du Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) de la CCBR.
-

L'Ae indique en conséquence qu'il *« convient de reprendre la démarche de l'évaluation environnementale, avec une approche qui gagne significativement en expertise et en concision, et aboutisse à la proposition de mesures exhaustives et efficaces ».*

Dans la partie détaillée de l'avis on trouve les développements des points évoqués dans la synthèse et les recommandations et observations suivantes :

domaine	Recommandations et observations
Etat initial	«consolider l'état initial (notamment la qualité des eaux, des sols et celle des continuités écologiques) »
Justifications des choix, solutions de substitution	« Même si le scénario découlant de l'hypothèse retenue présente un taux de variation inférieur à celui retenu par le SCoT, l'Ae considère qu'il aurait dû être comparé au scénario découlant de l'hypothèse « au fil de l'eau », afin de justifier le choix retenu au regard des incidences environnementales »
Incidences, mesures ERC et compensation	«réviser la méthodologie relative à l'évaluation des incidences, afin de pouvoir proposer des mesures ERC efficaces pour la maîtrise des incidences résiduelles »
Dispositif de suivi	Indicateurs de suivi à compléter en y incluant davantage d'indicateurs de résultat que d'indicateurs de moyens.
Consommation des sols et préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers	<p>- « renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols, en mobilisant tous les leviers possibles, dont la densification, la résorption de la vacance et l'augmentation de la densité prévue pour les secteurs en extension, afin de s'inscrire dans les objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne aux horizons 2030 et 2035 »</p> <p>- « améliorer la gestion des eaux pluviales afin de prévenir l'engorgement et l'érosion des sols et de limiter leur consommation » ce qui demande de «conforter l'état initial de l'environnement (propriétés des sols, fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux pluviales) »</p> <p>- mieux identifier « les incidences des artificialisations nouvelles sur les sols et les milieux agricoles et naturels » afin d'élaborer « des mesures de compensation adaptées, visant notamment au renforcement qualitatif d'une trame agro-naturelle » et, le cas échéant à « adapter le projet d'artificialisation, notamment par le choix de formes urbaines ou de dispositions constructives moins impactantes ».</p>
Préservation de la biodiversité/espèces et milieux	<p>- zones humides : « Il conviendrait, pour les situations de contiguïté ou d'inclusion (rares) de ces milieux dans l'urbanisation nouvelle, de vérifier l'absence d'impact sur leur alimentation et de mettre en place leur suivi, dans le cas où les eaux pluviales feraient l'objet d'une rétention accompagnée d'un rejet ponctuel »</p> <p>- milieux arborés : « la démarche ERC doit être révisée afin de démontrer une maximisation de l'évitement et le cas échéant l'application de mesures de compensation. L'intérêt des milieux arborés requiert un niveau d'attention important compte tenu de leurs autres fonctions, paysagères et bioclimatiques ».</p>
Préservation de la biodiversité/continuités écologiques	« In fine, un doute persiste sur la suffisance du travail de définition des continuités écologiques. Une explicitation est souhaitable et doit s'accompagner d'une restitution cartographique plus fine (échelle

	<i>communale au 1/5000^e) afin de préparer le figuré des continuités dans le futur règlement graphique ».</i>
Préservation du paysage et du cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - appréciation positive faite de l'utilisation de 2 zonages particuliers : celui de la zone urbaine mixte (UC) et de la zone de jardin (Uj). - indication que « <i>la démonstration d'une prise en compte suffisante du cadre de vie doit être apportée</i> »
Préservation de la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> - appréciation positive au regard des milieux aquatiques sur la mise en œuvre le long des cours d'eau d'une bande-tampon inconstructible de 10 m de largeur - incidence du projet de PLUi sur la qualité des masses d'eau à mieux expertiser - recommandation d'une expertise de l'évolution des besoins en eau potable et de la prise de mesures adaptées pour la sécurisation de l'approvisionnement
Limitation de l'impact des déplacements, de la consommation d'énergie et de la production de gaz à effet de serre	<ul style="list-style-type: none"> - déplacements - aménagement du territoire : évolution des modalités de déplacements à mieux expertiser - Climat-Air-Energie : <ul style="list-style-type: none"> - écart majeur pointé entre le projet et le PCAET en matière d'énergie renouvelable - meilleure appropriation à faire des dispositions du PCAET

Par Mail en date du 4 juillet 2024 un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe a été adressé aux membres de la commission d'enquête (PJ n°J12)

Par courrier en date du 08 juillet 2024, le Président de la Commission d'enquête a demandé au Président de la Communauté de Communes Bretagne Romantique d'ajouter le Mémoire en réponse au dossier d'enquête. A cet effet un bordereau a été joint.

7 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC)

7.1 Avis de l'Etat

L'avis de l'Etat a été signé le 31 mai 2024 par le sous-préfet de Saint-Malo pour le Préfet d'Ille-et-Vilaine. Il a été instruit par la DDTM 35.

L'avis émis est « favorable avec réserves ». Le texte précise que les réserves devront être levées « *après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi* ». Les réserves sont exprimées sous forme de demandes à satisfaire. Elles portent sur les points évoqués ci-après.

- Le scénario démographique est à revoir à la baisse compte tenu de son écart avec les plus récentes tendances observées et les projections de l'INSEE. La capacité réelle d'accueil du territoire est interrogée au regard de la disponibilité en eau potable et des mises à niveau nécessaires de certains systèmes de traitement des eaux usées.
- L'analyse de la consommation foncière d'espaces Naturels, agricoles et Forestiers (NAF) est à revoir en cohérence avec les données du MOS (outil Mode d'Occupation des Sols, cofinancé par l'Etat et la région Bretagne pour servir de référence). Cet outil a été choisi comme référentiel par la région Bretagne et la Conférence des SCoT. L'Etat pointe que, sur la période de référence 2011-2021, le projet estime à 174,2 ha la consommation de NAF de la CCBR tandis que le MOS fournit le chiffre de 148,2 ha.
- Les temporalités d'ouverture à l'urbanisation sont à clarifier du fait, en particulier de l'existence dans le projet de PLUi 2 échelles temporelles (d'un côté : 0-3ans-3-6ans, 6-9ans, 9-12ans et de l'autre : court, moyen et long terme). L'échéancier des OAP est à revoir « *en priorisant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en densification* ». Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation après 2031 sont à classer en 2AU.

Il est également cité dans le courrier d'avis qu'il faudrait améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux en précisant si « *des inventaires zones humides et faune/flore ont été réalisés sur les sites de projet* » (zones AU et STECAL).

L'Etat dans son avis salue par ailleurs la démarche collective qui a permis la réalisation du projet de PLUi. Il considère que « *le PLUi représente une avancée significative en termes de développement durable puisque ce plan va bien au-delà de la simple somme de documents d'urbanisme communaux existants. Il propose une vision globale du territoire en intégrant les enjeux environnementaux, sociaux et économiques.* »

L'état rappelle en fin d'avis « *que l'enquête publique devra à la fois porter sur le PLUi arrêté et sur l'abrogation des cartes communales en vigueur* ».

Dans son avis détaillé, l'Etat rappelle le statut de ses remarques en précisant que ses demandes sont constitutives de réserves. Il développe ensuite les analyses qui ont conduit à la formulation des remarques et formule des demandes, des recommandations et des observations.

Les thèmes d'analyse en matière de projet de territoire au regard des objectifs de développement durable sont :

- L'enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe d'espaces (besoins en termes d'habitat),

- L'enjeu de préservation des espaces agricoles (STECAL, changements de destination, zones A et N),
- L'enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales,
- L'enjeu de protection et de restauration des ressources naturelles, des milieux aquatiques, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages (trame verte et bleue/biodiversité, ressources en eau et milieux aquatiques, paysages, patrimoine bâti),
- L'enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs (déplacements, stationnement),
- L'enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique,
- L'enjeu de prévention des risques et des nuisances (risques naturels et technologiques, risques sanitaires et nuisances).

Un examen est ensuite fait de la procédure et de la forme du PLUi.

Le document d'analyse détaillée comporte en annexe un récapitulatif complet des 33 demandes, 33 recommandations et 8 autres observations qui y figurent.

7.2 Avis de GRT-Gaz

L'avis de GRTgaz reçu à la DDTM35 le 27 mai 2024 est joint au document d'analyse détaillé de l'Etat. Il précise que le territoire du PLUi « *est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz et notamment les communes de Bonnemain, Combourg, Dingé, Lanrigan et Lourmais* ». Les OAP situées dans les 4 premières de ces communes ne sont pas impactées par ces ouvrages.

Des remarques techniques sont faites : évocation à faire des ouvrages de GRTGaz et de leurs servitudes publiques en p.98 du rapport de présentation, rappel à faire dans le résumé non technique (p.20) du risque lié aux canalisation de transport de gaz naturel, remarques à prendre en compte dans le PADD, Les OAP , le règlement littéral et graphique, les changements de destination, les emplacements réservés, les EBC, hies et éléments végétaux particuliers, le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Des fiches d'information sont jointes à l'avis.

7.3 Avis de la CCI

Le retour reçu par la CCBR le 23 mai 2024 comporte un avis favorable assorti de remarques.

La CCI approuve dans le projet de PLUi

- La « *volonté de conforter les activités existantes, notamment le commerce de proximité et les entreprises industrielles* »,
- L' « *ambition de préserver le caractère commercial des pôles ... et des bourgs de proximité... en interdisant le changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue* ».
- La façon dont est pensé le développement des pôles périphériques

La CCI valide le travail fait sur les STECAL notamment en matière de tourisme et d'hébergement. Elle fait la proposition suivante : « *étudier les possibilités de transformer en STECAL ou en zone d'activité les bâtiments agricoles qui ne seront plus utilisés dans le futur pour des usages agricoles du fait du regroupement des exploitations* ». « *La CCI d'Ille-et-Vilaine souhaite qu'un recensement soit fait par*

commune. Pour les bâtiments de grande ampleur, leur réutilisation pour créer des villages d'artisans est une possibilité à défaut de pouvoir créer de nouvelles zones d'activités ».

Concernant la partie industrielle et artisanale, la CCI souligne l'importance *« de donner aux entreprises notamment industrielles la possibilité d'avoir des espaces de développement pour maintenir les établissements sur le territoire et ainsi conforter le bassin et la culture industrielle de la Bretagne Romantique ».*

Concernant les besoins de consommation d'espaces, la CCI valide le travail sur la densification des ZAE existantes (possibilité de 13,7 hectares déjà urbanisés pour l'extension ou l'implantation d'entreprises). La CCI précise : *« un travail sur la mutualisation des équipements (parkings, services, ...) ainsi que la réduction des espaces verts sans intérêt au niveau de la biodiversité doit être envisagé ».*

La CCI estime toutefois que les besoins de surface pour les activités économiques et commerciales ne sont pas suffisamment pris en compte dans le projet. Les superficies retenues dans le projet sont moindres que celles envisagées lors du travail de 2023 (32,7 ha contre 51 ha).

Concernant l'objectif zéro artificialisation nette des sols, la CCI valide l'enveloppe de 117.1 ha (dont 33,9 pour le développement économique hors STECAL) envisagée par la CCBR. Elle souhaite que cette enveloppe soit augmentée de *« 23,42 ha dont une partie réservée au développement économique sur la base de 29 % soit 6,8 hectares ».* La CCI se réfère pour cela à la circulaire Béchu du 31 janvier 2024 qui *« propose d'augmenter de 20 % l'enveloppe des PLUi du fait que l'ensemble des permis d'aménager n'aboutisse pas ».*

7.4 Retour de SNCF immobilier

Le retour de SNCF immobilier daté du 25 mai 2024 fournit ses préconisations et rappelle les contextes règlementaires en lien avec les Plans d'Urbanisme. Les sujets évoqués sont multiples : passages à niveau, travaux d'entretien du réseau ferré national, rejet des eaux pluviales, périmètres de protection règlementaire aux abords des parcelles ferroviaires, maîtrise de la végétation, ...

Concernant les fonciers nécessaires à l'activité, SNCF immobilier précise : *« Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité y compris les plates formes ferroviaires et nos parcelles cadastrales ne sont pas à inscrire à usage agricole, ni en zone naturelle et restent strictement des fonciers à vocation industriel. »*

Concernant les règlements le texte indique : *« l'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention : « sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire » »*

Concernant les servitudes d'utilité publique, il est rappelé qu'elles concernent la traversée de la CCBR par la ligne 441 000 de Rennes à Saint-Malo-Saint-Servan. Les coordonnées SNCF à inscrire dans le tableau de synthèse de la servitude T1 sont données. La notice à intégrer aux documents annexes du PLU pour prendre en compte l'ensemble des mesures applicables depuis le 1^{ER} janvier 2022 est fournie en annexe. Les modalités d'inscription des terrains du chemin de fer dans le plan de servitudes du PLUi sont rappelées.

Le retour contient également des annexes traitant de la sécurité, des servitudes de type T1, ordonnance n°2021-44 du 14 avril 2021 relative à la protection du domaine public ferroviaire, loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

7.5 Avis du Syndicat mixte du SAGE Couesnon

L'avis du syndicat mixte du SAGE Couesnon a été émis le 21 mai 2024. Il est synthétisé ainsi : « *L'arrêt de projet du PLUI de la Communauté de Communes Bretagne Romantique prend globalement en compte les dispositions du SAGE Couesnon. Cependant, la rédaction concernant la protection des zones humides nécessite une adaptation pour être compatible avec le SAGE. D'autre part l'inventaire des haies n'étant pas exhaustif, celui-ci serait à compléter. La règle de gestion des eaux pluviales mériterait d'être complétée afin d'envisager une réelle application de cette nouvelle gestion à la parcelle* ».

Dans le corps de l'avis des observations et remarques d'ordre technique sont faites dans les domaines de la protection des cours d'eau, des zones humides et du bocage (signalement du non-recensement de nombreuses haies avec exemples donnés), gestion des eaux pluviales (conseils donnés).

7.6 Avis de la Chambre d'Agriculture (CA) d'Ille-et-Vilaine

Le retour est en date du 30 mai 2024.

Concernant la prise en compte de l'activité agricole

- Rapport de présentation : les sources des données utilisées sont à expliciter.
- PADD. La CA35 partagent les orientations 5 et 9 du PADD mais souligne une incohérence entre ce qui est dit dans l'orientation 4 et dans le rapport de présentation sur le patrimoine concerné par les changements de destination (patrimoine bâti de caractère évoqué seul dans le rapport de présentation mais patrimoine plus ordinaire aussi concerné pour le PADD)
- OAP sectorielles. La CA 35 indique : « *Les principes généraux applicables aux OAP devront comporter des recommandations visant à gérer les interfaces entre les nouvelles urbanisations en extension et en contact direct avec les parcelles agricoles exploitées de manière à limiter au maximum les conséquences de cette urbanisation sur l'exploitation agricole* ».
- OAP thématiques. Le paragraphe 1.3 Préserver les abords des continuités écologiques des OAP thématiques suscite des interrogations sur l'application de la mesure « *les constructions ayant un impact sur les espaces forestiers devront être maintenues à une distance de 30 mètres de l'ensemble boisé* » et sur son impact sur l'évolution des constructions existantes ».
- Règlement graphique. La CA 35 émet un avis défavorable sur le règlement graphique.
 - Plusieurs remarques sont faites sur les choix techniques retenus pour l'établir (entre autres : un seul plan par commune, noms des zones manquant) et 2 anomalies sont signalées (existence sur le plan du tracé de principe d'une voie de contournement de Combourg qui n'est évoquée ni dans le rapport de présentation, ni dans le PADD et secteur à urbaniser situé avenue du général De Gaulle à Combourg ne permettant pas sur l'OAP l'accès aux parcelles cultivées enclavées entre ce secteur et la RD »).
 - Malgré que l'espace agricole intercommunal soit majoritairement classé en zone A, la CA35 estime que de nombreux points du règlement graphique sont susceptibles de « *faire peser sur les exploitations des risques en matière d'évolutions* ».
 - La CA35 relève de nombreuses erreurs dans la représentation du linéaire bocager et de sa protection, des difficultés que certains choix de classement faits pourront entraîner dans les périmètres AFAFE (Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental) et une non prise en compte de travaux sur le recensement du bocage faits par des agriculteurs dans les groupes de travail.

- La pertinence de certains classements EBC est contestée (production de sapins de Noël, culture de peupliers citées).
 - Des anomalies concernant la localisation de plans d'eau, cours d'eau et zones humides sont signalées.
 - La CA35 est opposée à l'extension du camping Les Peupliers à Tinténiac (STECAL) qui est prévue sur une parcelle agricole exploitée et déclarée à la PAC. La CA35 indique : « *Le STECAL n'étant accompagné d'aucun règlement permettant d'imposer des prescriptions pour limiter l'impact sur l'exploitation agricole, nous sommes défavorables à ce STECAL* ».
- Règlement littéral. De nombreuses observations, demandes et propositions sont faites.
 - Des déclassements éventuels d'EBC ou d'arbres remarquables sont évoqués afin de ne pas impacter les évolutions des exploitations agricoles,
 - En zone UH2, demande est faite « *d'encadrer les changements de destination des constructions situées à moins de 100 m des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans* »,
 - En zone agricole, les demandes portent sur l'autorisation à rendre explicite des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) en zone agricole, sur les logements de fonction agricole, sur la distance avec les bâtiments et installations agricoles à respecter lors de l'extension des habitations existantes ou les changements de destination pour création d'habitations tierces, sur les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, les équipements sportifs, ...
 - En zone naturelle, demande est faite de modifications concernant les « *bâtiments et installations agricoles ... classés en zone N au plan graphique* ». Des remarques sont également inscrites sur les « *constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque* »,
 - Des remarques sont formulées sur les articles « volumétries et implantation des constructions » en zone Nca, NL et Nt.

Concernant la consommation d'espace agricole

Les objectifs de croissance démographique retenus dans le PLUi sont analysés. Ils sont jugés ambitieux au regard des chiffres des années récentes. Analyse est faite de la traduction de ces objectifs en nombre de logements et de leur répartition.

Les évaluations de consommation foncière figurant dans le PLUi sont également analysées. Observation est faite que le MOS, référence retenue à l'échelle de la région Bretagne, n'est pas utilisée ce qui conduit à une référence de consommation foncière de de 174,2 ha en 10 ans. Cette référence est estimée non sécurisée. Les différences d'objectif de réduction de consommation figurant dans le projet de PLUi (35% ou de 50%) sont également soulignées. Le niveau de 35% est indiqué ne pas s'inscrire encore dans la trajectoire de la Loi Climat et Résilience.

Si la CA35 regrette que le projet de PLUi n'anticipe pas pour l'habitat, les augmentations de densités cibles qui devraient résulter de l'actuelle révision en cours du SCoT du Pays de Saint-Malo, elle critique les évaluations faites du besoin foncier à destination du développement économique (50,7 ha restant pour le territoire de la Bretagne Romantique). La CA indique que « *les enveloppes du SCoT du Pays de Saint-Malo ne constituent pas un droit de tirage mais un maximum autorisé. Par ailleurs, le SCoT du Pays de Saint-Malo est en révision, avec un arrêt envisagé en 2025. Cette révision s'inscrit dans le cadre de la trajectoire du ZAN et de la Loi Climat et Résilience et va réinterroger les enveloppes foncières.*

D'autres intercommunalités du territoire du Pays de Saint-Malo ont commencé un travail de réflexion sur ces enveloppes foncières ». La CA précise : « Nous notons également que l'ensemble de ces 50 ha est inscrit en zone 1AU et qu'aucun objectif de mieux consommer ces espaces dédiés à l'activité économique n'est fixé dans le PLUi, notamment via les OAP de secteur qui ne prévoient rien en matière de compacité des constructions, de mutualisation des espaces... Aucune réflexion ne semble avoir été menée sur la manière d'aménager des zones d'activités moins consommatrices de foncier. »

La CA35 estime que 2 des extensions projetées à des fins d'activités sont « *particulièrement préjudiciables à l'activité agricole* » :

- Le secteur économique 2 de Tinténiac. Les terres concernées sont d'une grande qualité agronomique. La CA35 est défavorable à leur mutation vers une zone d'activité jugeant la perte résultante irréversible.
- Le secteur économique 3 à Combourg. La CA35 est défavorable à l'extension projetée à l'ouest de la RD 795, considérant que ce franchissement d'une coupure physique « *permet le développement sur un espace ouvert propice à l'étalement urbain* ».

Au-delà la CA35 indique ne pas comprendre la façon dont est comptabilisée la consommation d'espace induite par les emplacements réservés. Elle s'étonne aussi qu'il n'y ait pas d'espaces inscrits en zone 2AU alors que la consommation projetée est indiquée s'étendre jusqu'en 2035.

En conclusion la CA 35 indique : « *compte-tenu de l'ensemble de ces remarques, notamment celles portant sur le règlement graphique et les zones d'activité, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable au projet de PLUi de la Bretagne Romantique* ».

En annexe la CA 35 fournit, sur une quarantaine de pages, une compilation des observations faites sur le règlement graphique suite à la consultation des plans de zonage qu'elle a organisée pour les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur le territoire de la Bretagne Romantique du 22 au 26 avril 2024, consultation qui a mobilisé plus de 60 exploitants. La CA35 indique que ces observations, sans être exhaustives, sont à prendre en compte.

7.7 Avis Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La chambre des Métiers et de l'Artisanat formule, dans son avis favorable en date du 4 juin 2024, des remarques et réserves portant sur des points en lien avec son domaine d'activité.

- Concernant le rapport de présentation, la CMA précise la place de l'artisanat dans le territoire de la CCBR : plus de 900 entreprises artisanales « *présentes en centre-bourg, dans les zones d'activités, mais aussi plus largement sur l'ensemble de la tache urbaine, ainsi que dans les hameaux, y compris en zone agricole et naturelle* ».
- Concernant le PADD et plus précisément les éventualités de conflits qu'il évoque entre habitat et activité économique, la CMA met en avant, a contrario, les intérêts d'une mixité fonctionnelle bien maîtrisée.
- Concernant le règlement,
 - La CMA souligne en positif les « *dispositifs de préservation du caractère commercial au sein des pôles et bourgs* », mais elle interroge la CCBR sur l'intérêt qu'il pourrait y avoir à « *élargir le dispositif à l'ensemble des activités économiques* ».
 - Elle fait des observations ou s'interroge sur certaines dispositions des zones UE, UH2, UAc1 et UAc2, UA et 1AUA, 1AUE et A.

- Concernant les OAP, la CMA offre son concours à la CCBR pour « *apporter les éléments d'aide à la décision et de fiabilisation de la programmation pour les secteurs appelés à accueillir des activités artisanales* ».

7.8 Avis du Conseil de Développement Economique, Social et Environnemental (CODESEN) du Pays de Saint-Malo

Le CODESEN signale que son avis s'appuie surtout sur son examen du PADD. Il indique souhaiter participer à l'enquête publique et demande que son avis y soit versé.

Le CODESEN souligne les points positifs que sont pour lui la réalisation d'un PLU à l'échelle intercommunale et l'association faite par la CCBR des citoyens tout au long de la démarche en particulier à travers les réunions du groupe citoyen. Il regrette de n'avoir été sollicité pour un avis que tardivement (courrier CCBR du 1/3/2024 avec délai de réponse sous 3 mois). Il aurait été préférable pour lui de pouvoir donner son avis avant l'arrêt du PLUi.

Le CODESEN évoque dans son avis les sujets de la consommation foncière (évocation des chiffres du PLUi et des exigences applicables), la richesse patrimoniale des Terres Agricoles (manque signalé dans le PADD d'une mention comme « *Valoriser l'agriculture en tant qu'activité économique structurante* »), la valeur agronomique des sols, ...

Concernant l'aménagement des zones d'activités économiques et commerciales, le CODESEN commente le travail fait par la CCBR pour le PLUi avec le concours du cabinet AUDIAR pour rechercher les possibilités de densification des ZAE actuelles. Il indique avoir été alerté « *sur la situation d'un agriculteur dont une partie des terres cultivées serait utilisée pour l'extension d'une zone artisanale, compromettant ainsi une possible transmission.* » Dans ce contexte, il s'est interrogé sur les modalités de mise en œuvre de la démarche de densification. Le CODESEN indique également comme souhaitable « *d'intégrer à l'optimisation des espaces d'activités la production d'énergie renouvelable et les dispositifs d'économies d'énergie (cf. orientation 7 Habitat)* ».

Concernant la ressource en eau, le CODESEN estime positives les mesures figurant dans les OAP du PLUi « *comme l'incitation à la bonne gestion pluviale à l'échelle de la parcelle, l'obligation d'installer un récupérateur d'eaux pluviales pour toute construction neuve (habitat, activité), la limitation de la surface des piscines à 40m² pour limiter l'évaporation* ».

Concernant l'habitat et le renouvellement urbain, le CODESEN estime que « *dans le cas de bourgs d'hyper-proximité confrontés à une importante vacance, l'effort devrait ... se concentrer sur l'équipement de ces bourgs plutôt que de renforcer à coup de constructions neuves les pôles et les bourgs de proximité existants* ». Le CODESEN commente l'Orientations 7 du PADD en jugeant essentiel qu'elle montre « *une position claire quant à l'engagement d'un territoire à maîtriser l'impact équivalent carbone des bâtiments qui y sont construits* ». Il attire aussi l'attention sur l'importance à accorder en matière de recherche de la performance énergétique du bâti existant à la prise en compte du confort d'été et incite à privilégier les isolants biosourcés « *efficaces en toute saison* » et à « *empreinte carbone limitée* ».

Enfin, le CODESEN rappelle les schémas stratégiques du territoire que son le PCAET, le projet Social du Territoire et le Plan de Mobilité Simplifié. Il conclut en saluant une nouvelle fois la démarche et en indiquant qu'il aurait « *aimé retrouver, dans le préambule du PADD qui présente le projet politique des élus pour leur territoire, l'expression de cette même volonté d'entraîner tous les habitants dans la construction de ce « BIEN VIVRE ENSEMBLE* » »

7.9 Avis Syndicat mixte de préfiguration du Parc naturel régional (PNR) Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude

Le syndicat indique qu'il n'a pas de remarques majeures à formuler sur le projet. En points positifs, il note la qualité du diagnostic, la précision des OAP sectorielles, la bonne intégration de la trame Verte et Bleue (TVB) du PNR dans celle du PLUi.

Il indique :

- qu'une « *attention particulière sera à porter sur le risque de drainage involontaire des zones humides lorsque des aménagements sont opérés à proximité en particulier lors de passage de câbles souterrains* »,
- que l'évocation de l'outil PNR serait plutôt à faire dans le paragraphe relatif aux politiques supra-communautaires,
- qu'il n'apparaît pas clairement dans le PLUi que l'OAP est applicable sur l'ensemble du territoire

Le syndicat rappelle l'adhésion au PNR de la commune de Mesnil-Roc'h et indique ne pas avoir détecté d'incohérence entre le PLUi et la charte du parc applicable à cette commune. Pour les carrières et le règlement graphique, il trouve qu'il « *serait intéressant d'ajouter le repérage sur le plan des affleurements et chaos granitiques typiques sur la commune de Mesnil-Roc'h avec pour but de les préserver dans le temps* » (éventualité évoquée d'inscription/protection).

7.10 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Dans son retour en date du 29 mai 2024, l'INAO fait le constat que de nombreux opérateurs sont identifiés en production IGP (Indications Géographiques Protégées). Il en fournit un tableau récapitulatif par commune et domaine concerné. L'INAO estime que « *le projet de PLUi oriente bien l'évolution du territoire vers une très grande baisse de la consommation des espaces naturels et agricoles. La majorité de l'urbanisation est envisagée dans les enveloppes urbaines, notamment sur les polarités.* » Il n'a pas « *d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés* ».

7.11 Avis des communes extérieures

Avis de la commune de Saint-Pern. L'avis, en date du 21 mars 2024 est favorable sans commentaire.

Avis de la commune de Miniac-Morvan. L'avis donné par délibération du conseil municipal du 14 mai 2024 est favorable.

Avis de la commune de Bazouges-la-Pérouse. L'avis donné par délibération du conseil municipal du 22 mai 2024 est favorable.

7.12 Observations de la CCBR :

Par un courrier en date du 6 juin 2024 la CCBR représentée par son président s'adresse à elle-même des remarques et propositions de correction et d'évolution de son projet de PLUi. Il est ainsi proposé de

- Clarifier la présentation des OAP sectorielles (affichage du nom des futures opérations dans le titre des OAP, fusion des OAP concernant une seule et même zone, élargissement de l'échelle des cartes « état des lieux », affichage des éléments du règlement graphique sur le plan des OAP) ;
- Ajuster et clarifier la présentation des marges de recul de la loi Barnier dans un objectif de densification et d'optimisation des zones à vocation économique ;
- Adapter de façon mineure le règlement des zones UA, UAd et UAc, NA1 et NA2 afin de garantir le développement maîtrisé des entreprises en zones économiques et des entreprises isolées ;
- Adapter de façon mineure le règlement des sous-destinations autorisées dans les STECAL touristiques et de loisirs afin de garantir le développement maîtrisé de ces activités.

7.13 Avis de Rennes Métropole

Dans son retour, daté du 7 juin 2024, Rennes Métropole transmet des observations sur la commune de Longaulnay. L'EPCI indique que « *cette commune accueille l'actuelle station d'épuration de Bécherel, Miniac-sous-Bécherel et Longaulnay, propriété de Rennes Métropole et pour laquelle un projet de réhabilitation et extension est en cours* » et qu'il a constaté à l'examen du dossier un certain nombre d'erreurs dans le règlement graphique concernant le site de l'équipement. Il liste ces erreurs et les illustrent via 2 pièces jointes en annexe.

7.14 Avis du pays de Saint-Malo

Le Pays de Saint Malo représenté par son président souligne son intérêt pour le projet et transmet le compte-rendu de la délibération (n°2024-19) des délégués au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du bureau de Pays faite le 17 mai 2024.

Le PETR est chargé par les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) qui le composent, de gérer et d'approuver le SCoT Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo a été approuvé par délibération du 8 décembre 2017.

Le Pays de Saint-Malo demande des compléments sur divers points : « *la comptabilisation de la consommation d'espaces réalisée par la Communauté depuis 2018, les limites durables sur le long terme des développements des principaux espaces urbains, les secteurs de production de locaux pour les activités de services et bureaux, dans les 3 polarités de Combourg, Tinténiac et Mesnil Roc'h ; les plafonds en m2 de surfaces de plancher / bâtiment pour les implantations commerciales dans les tâches urbaines en dehors de Combourg, la définition d'un nouveau site de flux, non prévu au SCOT, au niveau de la gare de Combourg , l'interdiction des galeries marchandes dans les sites commerciaux de flux ; les espaces agricoles stratégiques et la justification de la prise en compte des enjeux agricoles dans le choix des extensions urbaines, l'identification des plateformes multimodales au niveau des 3 polarités de Combourg, Tinténiac et Mesnil Roc'h, la prise en compte des transports-interurbains, y compris éventuels, au niveau de chaque Commune, la définition d'un projet global au niveau du secteur de la gare de Combourg* ».

Le Pays de Saint Malo suggère d'apporter des précisions « sur les modalités de décompte des densités moyennes au niveau de chaque Commune , la reprise des objectifs du SCOT, notamment ceux liés aux densités exprimées en brut, mais aussi à la période de projection fixée à 14 ans (2018-2032), les modalités de décompte des logements et des surfaces mobilisés en densification urbaine, les modalités de rédaction de certains principes des OAP, les besoins spécifiques liés aux jeunes travailleurs, apprentis [...] au niveau du pôle de Combourg , la délimitation du secteur de centralité commerciale du pôle de Combourg , les justifications associées à l'extension du site de flux de Moulin Madame à Combourg , le diagnostic relatif aux exploitations agricoles à moins de 500 m d'un secteur de projet, la prise en compte des liaisons aux transports collectifs des principaux secteurs d'extension urbaine, les modalités de confortement du réseau d'espaces dédiés au covoiturage existants, le stationnement vélo tant au niveau des équipements publics, que pour les espaces clos au sein des bâtiments à usage d'habitation, le principe énoncé d'une voie de contournement au Nord de Combourg, le lien entre le projet et le niveau d'équipement, notamment d'accueil de la petite enfance, d'enseignement scolaire et d'hébergement des personnes âgées, la préservation et la valorisation des principales lignes de crêtes, la traduction graphique des réservations de biodiversité complémentaires ».

Enfin, le Pays de Saint-Malo attire « l'attention de la Communauté de communes Bretagne Romantique sur l'un des objectifs de la loi Climat et Résilience, qui vise, entre 2021 et 2031, à réduire de moitié la consommation foncière programmée à l'échelle de chaque Région (par rapport à la consommation foncière réelle de la décennie précédente). A ce titre, la Région Bretagne a arrêté un projet de modification du SRADDET — Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires — qui prévoit 461 ha de surfaces potentielles d'extension urbaine pour le territoire du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo ; un SCoT qui fait lui-même l'objet d'une procédure de révision devant globalement notamment conduire, avant 2026, à réduire les surfaces potentielles d'extension urbaines. »

7.15 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

- Avis simple favorable pour les 25 des 28 STECAL délimités dans le projet de PLUi au motif qu'ils « n'ont pas d'impact sur l'activité agricole » et « sont strictement délimités aux besoins des activités ».
- Avis simple favorable pour les 2 STECAL à vocation tourisme (Zoo de la Bourbansais et camping Les Peupliers) « sous réserve d'exclure de ces STECAL les parties déclarées à la PAC ».
- Avis simple défavorable pour le STECAL « installation photovoltaïque», « considérant l'absence d'information précise sur le contenu du futur projet » et « considérant que « la CDPENAF examinera ce projet lors du dépôt de permis de construire au titre de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

7.16 Avis des Communes de la Communauté de Communes

7.16.1 Bourgs de proximité :

Communes avec avis favorable :

- **Bonnemain,**
- **Dingé,**
- **Pleugueneuc**

Communes avec réserves :

- **Hédé-Bazouges**

1. "Un périmètre de la ZAC de Hédé-Bazouges qui ne correspond pas au zonage initialement prévu dans la déclaration d'utilité publique (DUP) et le contrôle de concession de la commune de Hédé-Bazouges avec la SEM Terre & Toit.

Une erreur matérielle a été commise sur les contours de la ZAC de Hédé-Bazouges, Le périmètre défini dans le PLUi ne reprend pas celui du PLU actuel et de la ZAC. C'est une erreur matérielle constatée par la commune en lien avec l'aménageur à qui la compétence a été déléguée par la commune, la SEM Terre & Toit. Il convient également de retirer la parcelle 020D1038 du périmètre de la ZAC.

Aussi mécaniquement, il en est de même pour la zone humide de la ZAC au sein du PLUi qui ne reprend pas le zonage initial, issu de sondages. Cette erreur est également matérielle.

De plus, des discussions ont eu lieu ces derniers mois afin de permettre la création d'un espace dédié "à l'implantation d'habitats légers sur la tranche 3 de la ZAC en lieu et place du site initialement prévu sur le bourg de Bazouges. En l'état actuel des choses et malgré la volonté commune de la CCBR et de la commune de Hédé-Bazouges, aucune disposition de zonage ou figurant dans l'OAP ne permettra de concrétiser ce projet. Une modification de l'OAP semble être la plus simple à réaliser pour concrétiser cette ambition politique partagée.

2. Un zonage en centre-bourg qui doit être cohérent pour faciliter les constructions.

Une erreur matérielle de zonage est constatée sur le secteur centre. Trois zonages peuvent parfois concerner une seule et même parcelle. Il convient de conserver le zonage UC sur les emprises concernées car cela permettra une plus grande lisibilité dans l'instruction des permis de construire et plus de cohérence en centre-ville de Hédé.

Nous rappelons que l'opération ZAC (Centre bourg et extension) constitue une seule et même opération.

3. Des clôtures ayant un fort impact visuel sur le paysage

La commune de Hédé-Bazouges s'interroge sur les hauteurs de clôtures qui semblent assez conséquentes et auront un impact visuel important dans le paysage. L'installation de ganivelles devrait également être une possibilité pour les habitants sur l'aspect "dispositif de clôture ajouré".

4. Un zonage STECAL absent pour la maison éclusière de la Sagerie;

Le plan de zonage du PLUi ne fait pas apparaître le STECAL prévu permettant la réhabilitation de la maison éclusière de la Sagerie en vue du développement de l'activité touristique sur le site.

5. Modification des contours d'un périmètre UJ en centre-bourg ; Une erreur matérielle est constatée sur l'emprise du zonage UJ sur les parcelles 0000A0010 et 0000A0575 en centre-bourg de Hédé-Bazouges. Sur cette zone, un emplacement réservé a été défini pour faciliter le cheminement des enfants vers le restaurant scolaire. Le périmètre de la zone UJ doit correspondre au périmètre de l'Espace Boisé Classé tel que défini dans le PLU de 2006 de la commune de Hédé-Bazouges.

6. Des erreurs de cartouche sur le plan graphique à corriger.

Les élus constatent des zonages manquants au sein du document présenté, ceux-ci sont transmis dans un tableau en annexe de la délibération.

▪ **Meillac**

1. Indiquer une production de 12 logements minimum ;
2. Retirer de la parcelle la végétation située au Sud qui sera à conserver mais située sur la parcelle voisine ;
3. Indiquer la conservation d'un arbre sur la partie Nord de la parcelle ;
4. Retirer la mention de la liaison douce à créer car techniquement impossible.

▪ **Québriac**

- 1- Fiche OAP "Le liberté" : erreur matérielle à corriger. Zone située en zone U non-consommatrice d'espaces, il y a lieu d'indiquer 0ha en lieu et place de 0.33 ha.
- 2- Parcelle AH 381 : zonage N en partie Nord. Ce haut de parcelle est aménagé d'une liaison douce avec une haie bocagère plantée par la commune. Il n'a pas le caractère de naturel.
- 3- Parcelle D163 : Elle n'a pas de caractère naturel. Il convient de maintenir un zonage agricole pour cette parcelle."

▪ **Saint-Domineuc**

- 1- Prévoir dans le règlement et/ou le zonage la possibilité d'étendre la station d'épuration au nord de son implantation actuelle (Nep)
- 2- Supprimer l'emplacement réservé ERSTDO04 situé au sud de la station d'épuration actuelle.

7.16.2 Bourgs d'hyper proximité

Communes avec avis favorable :

- **Cardroc**
- **Trévérien**

Communes avec réserves ou modifications :

▪ **Cuguen**

1. Les accès à l'éventuel lotissement soient revus.

▪ **La Baussaine**

1. Hors agglomération, dans les zones N et A , les dispositions relatives aux restriction du bâti ancien sont contradictoires avec les objectifs du PLUi en ce qui concerne la préservation du bâti ancien;
2. Dans les zones humides, il est primordial de prévoir une marge de manœuvre pour les travaux d'assainissement autonome ;
3. Les critères retenus pour la classification en zone naturelle sont trop subjectifs.

▪ **La Chapelle aux Filtzméens**

1. La limite soit modifiée entre La Chapelle aux Fitzméens et Québriac :

- **Longaulnay**

- 1- La parcelle cadastrée B12 n'est pas entièrement en zone UCb (Une partie est en zone A). Il serait souhaitable que l'ensemble de la parcelle puisse être en zone UCb afin d'envisager la construction de logements sociaux dans le futur.
- 2- Réduire l'emplacement réservé sur la parcelle A 357 ;
- 3- La règle des 10% de logements sociaux ne peut pas s'appliquer au futur lotissement de Beaumont, étant donné que le permis d'aménager a été délivré le 17 janvier 2023.

- **Plesder**

1. Indiquer dans l'OAP "Le Chêne Huby" la création d'une liaison douce dans le projet, sur la parcelle A 1354.
2. Ajouter dans le périmètre de l'OAP "Le Chêne Huby" la parcelle A 1355.

- **Saint-Thual**

1. Adapter le périmètre de protection autour des monuments historiques conformément à la réglementation

7.16.3 Communes rurales et historiques

Communes avec avis favorable :

- **Les Iffs**
- **Lourmais**
- **Trémeheuc**

Communes avec réserves ou modifications

- **Lanrigan**

1. Incohérence dans le règlement écrit pour les zones N :

L'ARTICLE N1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS PREVOIT dans le tableau relatif aux "Occupations et Utilisations du sol", la possibilité d'autoriser sous condition les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Une contradiction est relevée au niveau du tableau relatif aux "Autres affectations du sol et usages du sol réglementés". En effet, ce dernier prévoit l'interdiction des installations classées (ICPE). Or, il conviendrait, pour être cohérent avec le premier tableau cité, de prévoir là aussi une autorisation sous condition des ICPE, dans le cas où il s'agit de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Une autre option envisageable serait de procéder à la suppression dans ce tableau de la

ligne relative aux installations classées ; celles-ci nécessitent de toute façon des autorisations spécifiques par ailleurs.

2. Incohérence dans la rédaction de l'article relatif aux zones humides :

Le dernier paragraphe dans l'article relatif aux zones humides est contradictoire avec ce qui est écrit dans le premier paragraphe de ce même article. En effet, le premier paragraphe indique qu'il est nécessaire de respecter la doctrine ERC (éviter-réduire-compenser) alors que le dernier paragraphe laisse entendre une complète interdiction. Il est donc proposé de supprimer le dernier paragraphe afin de supprimer cette incohérence.

▪ **Trimer**

1. La parcelle **A 490** est classée en zone A. Elle est habitée et devrait être classée logiquement en zone U dans la continuité de la zone urbaine ;
2. La parcelle **A 618** est également en zone A. Il s'agit d'une habitation dans une ancienne exploitation agricole. Du fait de sa proximité immédiate avec des habitations, il est proposé de la classer en zone U.
3. Par arrêté en date du 31 décembre 2023, le permis de construire (PC 035 346 23 S0002) concernant la rénovation, la réhabilitation et l'extension de la salle polyvalente a été accordé.
4. La salle polyvalente étant située en zone A, sur les parcelles A 409 et A 410, il est proposé de prévoir des règles permettant l'évolution de ces équipements dans le PLUi.

Communes avec avis défavorable :

- **Saint Léger des Près**
- **Saint-Brieuc -des -Iffs**

7.16.4 Pôles de Centralité

Communes avec avis favorables et réserves ou observations

▪ **Combours**

1. Zone 1AUE : « les annexes doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins deux mètres » Vu la densification à réaliser en zone 1AUE, la commune de Combours demande que soit prise en compte une modification après l'enquête publique, par : « Les annexes doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre »
2. La commune de Combours demande d'intégrer sur le règlement graphique une marge de recul d'inconstructibilité le long des voies ferrées.
3. L'atlas des changements de destination (4.3.2.) comprend deux erreurs : en page 10. « la maison de Dingé » n'est pas un lieudit, Il s'agit de la Rouërie. en page 21. « les étanges ». Il s'agit de « les étangs »
4. L'annexe 5.2.3 « Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Combours » comprend une erreur en 1ère page. La photo du château n'est pas un patrimoine de Combours alors que c'est la seule

commune du territoire à posséder un SPR. La commune de Combourg demande de mettre une photographie représentative de Combourg

5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles 3.1 comprennent une incohérence pour une même OAP, en page 54, la carte indique l'adresse « avenue de Waldmünchen » et en page 68 « Théodore Botrel ». La commune de Combourg demande de mettre le même nom « Théodore Botrel »
6. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine devenu Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR) de Combourg est actuellement en cours de modification avec une enquête publique qui s'est déroulée du lundi 15 avril au jeudi 16 mai 2024 inclus. La commune de Combourg demande la prise en compte de la modification de l'AVAP dans le PLUi."

▪ **Mesnil Roc'h**

1. "Le village de Mont Servin est sur la commune de Bonnemain et non sur Mesnil-Roc'h, il faudrait ainsi supprimer la planche nommée 4.2.68_REGLEMENT GRAPHIQUE_FOCUS A1_MESNIL-ROC'H_Hameau Mont Servin
2. Sur l'OAP du Grand Clos : prévue en deux phases dans le projet actuel, le Conseil souhaite qu'elle soit faite en une seule phase.
3. Sur l'OAP Pic-à-vent : les documents graphiques ne montrent pas la connexion avec l'avenue du Général Leclerc, quand bien même un emplacement réservé est prévu pour réaliser cette jonction.
4. Sur l'OAP secteur économique : afin de préserver les zones humides et haies, le Conseil souhaite qu'il soit renoncé à l'aménagement de la partie sud et que tout soit reporté sur les parcelles ZI 25 et ZI 26.
5. Sur les STEP, les zones de lagunages ne sont pas hachurées pour Lanhelin et SPP : à ajuster.
6. Les Renardières sont à classer en zone UH2 car ce lieu-dit présente les mêmes caractéristiques que le Grand Rocher, la Ville Gicquel, Le Rouvre ou la Rivaudais par exemple.
7. En zones NA1 et NA2 , le Conseil souhaite que des dérogations permettant des hauteurs de clôtures supérieures à 1,60 m puissent être accordées, pour des raisons de sécurité uniquement.

▪ **Tinténiac**

1. Étudier l'opportunité et les modalités qui pourraient permettre d'autoriser exceptionnellement en zone UC le changement de destination d'un commerce vers une habitation dans le cas où cela présenterait un bénéfice évident pour la sécurité publique, notamment l'atténuation de risques liés à la circulation (Par exemple, le cas de la parcelle AB 192, rue du Puits Robidou, à Tinténiac.
2. Définir un ensemble de dispositions appropriées (OAP, emplacements réservés, etc...) rue du Prieuré à Tinténiac, dans un périmètre mûrement réfléchi à proximité de l'ancienne MJC de Tinténiac (Parcelle AB 636), permettant la maîtrise du développement urbanistique et fonctionnel de ce secteur stratégique en centre-bourg, notamment pour des aménagements d'intérêt général concernant les transports publics.
3. Ajuster le règlement de la zone A et de la zone N, de sorte à y rendre explicitement possible la réalisation d'infrastructures d'intérêt général relatives à l'amélioration de la sécurité routière et la rationalisation des déplacements. (Par exemple à Tinténiac, le rond-point envisagé au niveau de l'échangeur des Vairies, l'aménagement d'une aire de covoiturage au niveau de la Morandais, divers équipements multi-modaux...etc.).

4. Clarifier la rédaction du paragraphe consacré à la préservation du caractère commercial des centres bourgs en zone UC (en bas de la page 35 du règlement écrit° qui, en l'état, fait référence à des "périmètres de diversité commerciale à préserver", lesquels ne semblent pas clairement définis sur le règlement graphique de Tinténiac et apparaissent potentiellement en contradiction avec l'intention de voir s'appliquer cette préservation sur l'ensemble de la zone UCa dans la commune de Tinténiac.

8 Contributions déposées par le public

Au total : 318 contributions ont été enregistrées

- 140 contributions ont été portées sur les 8 registres « papier » (227 personnes reçues)
- 178 contributions ont été déposées sur le site dématérialisé

Le document de synthèse des contributions est joint au présent rapport sous le n° J11.
L'analyse des contributions par la commission d'enquête sera réalisée dans le document 2/2 « Conclusions et avis de la commission d'enquête ».

9 Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Mme la Vice-Présidente de la communauté de communes le 09/08/2024 en présence des services (Pièce jointe n° J8)

Par courrier du 08/08/2024 remis aux membres de la commission d'enquête le 09/08/2024, Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Bretagne Romantique a sollicité un report de délai pour remettre son mémoire en réponse le 30/09/2024 pour les raisons suivantes :

- La période de congés et l'indisponibilité des personnes impliquées dans le dossier
- Le nombre de contributions,
- L'ampleur du dossier et ses enjeux

Ainsi le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été transmis aux membres de la commission d'enquête **le jeudi 3 octobre 2024**, ce document est joint au présent rapport sous le n° J9.

En conclusion du présent rapport, les membres de la commission d'enquête estiment que les conditions de déroulement de cette enquête permettaient une bonne information du public.

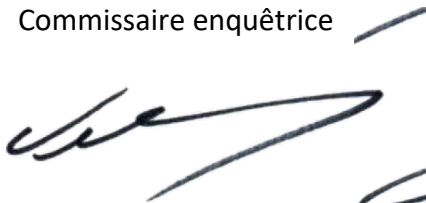
L'analyse, les conclusions et l'avis motivé de la commission d'enquête sur le projet sont formulés dans un document séparé 2/2.

Les membres de la commission d'enquête soussignés :

Mme PHILIPPE Michèle,
Commissaire enquêtrice



Mme LE ROY -VIAS Floriane
Commissaire enquêtrice



M. BESRET Gérard
Président de la commission

