

# Communauté de Communes Bretagne Romantique



## **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 (9h00)  
au jeudi 25 juillet 2024 (12h00)**

## **Conclusions et avis de la commission d'enquête (2/2)**

**Président :** M. BESRET Gérard

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

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Présentation de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
2.1	Présentation de la Communauté de Communes.....	4
2.2	Objet de l'enquête.....	4
2.3	Cadre juridique et cadre réglementaire.....	4
2.4	Maitrise d'ouvrage.....	5
<b>3</b>	<b>Organisation, déroulement et bilan de l'enquête.....</b>	<b>5</b>
3.1	Désignation de la commission d'enquête.....	5
3.2	Modalités de l'organisation de l'enquête publique.....	5
3.3	Information du public, publicité de l'enquête.....	5
3.4	Accueil du public.....	6
3.5	La qualité du dossier d'enquête.....	6
3.6	Clôture de l'enquête, procès-verbal de synthèse des observations et report des délais	6
3.7	Climat de l'enquête.....	7
3.8	Bilan de l'enquête.....	7
<b>4</b>	<b>Appréciations générales de la commission d'enquête.....</b>	<b>9</b>
4.1	Sur la concertation préalable.....	9
4.2	Sur les avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques consultées 10	
4.2.1	MRAe.....	10
4.2.2	CDPENAF.....	13
4.2.3	PPA et Personnes Publiques consultées.....	13
4.3	Sur les avis des communes.....	16
<b>5</b>	<b>Contributions du public , réponses du Maître d'ouvrage et appréciations de la commission d'enquête.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Questions de la commission d'enquête, réponses du Maître d'ouvrage et appréciations de la commission d'enquête. ....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Analyse thématique des observations déposées par le public.....</b>	<b>29</b>
7.1	Sur le règlement (graphique, zonage et réglementaire).....	29
7.2	Sur les changements de destination.....	31
7.3	Sur la trame verte et bleue.....	34
7.4	Sur les erreurs constatées.....	39
7.5	Energies renouvelables.....	40

7.6	Sur les OAP sectorielles .....	40
7.7	Sur les STECAL .....	51
7.8	Sur les emplacements réservés.....	53
7.9	Analyses complémentaires .....	54
<b>8</b>	<b>Avis motivé de la commission d'enquête .....</b>	<b>55</b>
<b>9</b>	<b>Conclusion et avis motivé de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales.....</b>	<b>61</b>

**PJ : Tableau des observations avec avis de la collectivité et appréciations de la commission d'enquête.**

## **1 Préambule**

Les présentes conclusions font suite au rapport sur l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 24 juin (9h00) au jeudi 25 juillet (12h00) relative d'une part à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Bretagne Romantique et d'autre part à l'abrogation des cartes communales des communes de Saint-Brieuc-des-Iffs, Les Iffs, et Saint-Thual. S'agissant de deux projets distincts, la commission d'enquête publique donnera son avis sur les deux projets à savoir le PLUi et l'abrogation des cartes communales.

Elle peut rendre un avis défavorable, ou favorable assorti ou non de réserves ou de recommandations. L'autorité compétente peut tenir compte ou non des recommandations. **Si les réserves qui assortissent un avis favorable ne sont pas prises en considération et levées, l'avis de la commission d'enquête publique sera considéré comme défavorable.**

Les commissaires enquêteurs s'attachent prioritairement aux considérations de fait pour fonder leur décision. Ainsi, ils pèsent les avantages et les inconvénients du projet, donnent les raisons qui déterminent leur avis, prennent position sur les objections les plus significatives au projet, dégagent explicitement un avis personnel.

Tiers indépendants, ils prononcent leur avis en toute liberté et indépendance, pleine conscience et honnêteté.

## **2 Présentation de l'enquête**

### **2.1 Présentation de la Communauté de Communes**

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<sup>ème</sup> intercommunalité la plus peuplée d'Ille-et-Vilaine et la 30<sup>ème</sup> de Bretagne

### **2.2 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.

### **2.3 Cadre juridique et cadre réglementaire**

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.

Arrêté de M. le Président de la Communauté de communes en date du 23 mai 2024.

## 2.4 Maîtrise d'ouvrage

**Maîtrise d'Ouvrage :** Communauté de Communes Bretagne Romantique

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

**Contact :** Mme ALIX Charlène Chargée de mission urbanisme-habitat

## 3 Organisation, déroulement et bilan de l'enquête

### 3.1 Désignation de la commission d'enquête

Par décision : du 18 mars 2024 sous le n° E24000035/35, le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné :

- M. BESRET Gérard, commissaire enquêteur Président de la commission d'enquête
- Mme PHILIPPE Michèle Commissaire enquêtrice
- Mme LEROY-VIAS Floriane Commissaire enquêtrice

### 3.2 Modalités de l'organisation de l'enquête publique

Dès réception du courrier du Président du Tribunal Administratif désignant les membres de la commission d'enquête, **un premier rendez-vous** a été pris pour l'organisation de l'enquête. Ce rendez-vous a permis de prendre connaissance du dossier et d'organiser le déroulement de l'enquête.

Par arrêté en date du 23 mai 2024, le Président de la Communauté de Communes a prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

### 3.3 Information du public, publicité de l'enquête.

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

- En version papier dans **les 8 lieux d'enquête publique prévus dans l'arrêté de Monsieur le Président de la CCBR à savoir :**
  - Communauté de Communes siège de l'enquête à La Chapelle aux Filtzméens
  - Mairie de Tinténiac
  - Mairie de Combourg
  - Mairie déléguée de Mesnil-Roc'h (Lanhélin)
  - Mairie La Baussaine
  - Mairie de Cuguen
  - Mairie de Dingé
  - Mairie de Pleugueneuc
- **Sur un poste informatique** accessible aux jours et heures d'ouverture au public à la Communauté de Communes, siège de l'enquête.

- **Sur le site internet** de la Communauté de Communes.
- **L'avis d'enquête a été affiché** au siège de l'enquête, dans toutes les mairies, mairies déléguées de la Communauté de Communes, dans les secteurs stratégiques urbains et ruraux ainsi que sur des supports spécifiques à chaque commune.

### 3.4 Accueil du public

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Bretagne Romantique a décidé de diviser le territoire comprenant 25 communes **en 8 secteurs** pour définir les lieux de permanences :

Mairie de Cuguen (R1) Mairie de La Baussaine (R2) Communauté de Communes (R3) Mairie de Pleugueneuc (R4) Mairie de Dingé (R5) Mairie de Lanhélin (R6) Mairie de Tinténiac (R7) Mairie de Combourg (R8).

Cette répartition a permis de rester au plus proche des différentes communes.

### 3.5 La qualité du dossier d'enquête

Le dossier était complet, très volumineux du fait de l'importance du territoire portant sur 25 communes. Les membres de la commission d'enquête ont signalé dès la première permanence la difficulté à se repérer sur les différents plans, par manque de précisions sur l'orientation, le caractère illisible des noms de villages et l'absence d'indication de directions des axes principaux. La commission d'enquête fait remarquer l'importance de la présence physique des commissaires enquêteurs qui prennent le temps de dialoguer avec les requérants, de rechercher et d'expliquer les incidences potentielles que peut avoir le projet sur leur propriété. Bien souvent, elle les a encouragés à déposer leurs observations par voie électronique.

### 3.6 Clôture de l'enquête, procès-verbal de synthèse des observations et report des délais

La clôture de l'enquête a été assurée par les membres de la commission d'enquête le jeudi 25 juillet 2024 à 12h00 en présence des services et de Monsieur le Vice-Président de la Communauté de Communes.

Les registres dans les différentes mairies d'accueil des permanences ont été récupérés par les services de la Communauté de Communes le 25/07/2024 dans l'après-midi et remis au Président de la commission d'enquête le vendredi 26 juillet .

En date du 09 août 2024 les membres de la commission d'enquête ont remis à Mme BROSELLIER Vice-Présidente de la CCBR et ses services le procès -verbal de synthèse des observations. Un échange très constructif s'en est suivi entre les membres de la commission d'enquête et Mme la Vice-Présidente et ses services sur les différentes thématiques abordées dans le cadre des contributions

Par courrier du 08 août 2024 remis aux membres de la commission d'enquête, Mme la Vice-Présidente de la Communauté de Communes demande la possibilité de remettre le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 30 septembre 2024, en raison des nombreuses observations, de l'ampleur du dossier (25 communes) et de l'indisponibilité de certaines personnes impliquées dans l'élaboration du mémoire en réponse. Les membres de la commission d'enquête

acceptent cette demande et sollicitent pour les mêmes raisons un report à fin octobre pour la remise de leur rapport et conclusions . Mme la Vice-Présidente confirme son accord.

Monsieur le Président de la commission d'enquête informe le jour même par mail le Tribunal Administratif qui prend note de ce report.

### 3.7 Climat de l'enquête

Aucun incident particulier, bonne participation du public.

Dans l'ensemble les membres de la commission d'enquête ont pu s'entretenir sereinement et sans difficulté avec les citoyens qui se sont déplacés dans les différentes mairies de permanences. (227 personnes reçues)

### 3.8 Bilan de l'enquête

Visiteurs ayant consultés le site dématérialisé.	5306
Visiteurs ayant téléchargé au moins 1 document	2658
Contributions déposées sur le site dématérialisé	178

N° registre	Nombre de contributions	Nombre de personnes reçues
R1-Cuguen	11	18
R2-La Bausaine	18	25
R3-CCBR	31	39
R4-Pleugueneuc	13	21
R5-Dingé	19	50
R6-Lanhélin	14	19
R7-Tinténiac	18	31
R8-Combours	16	24
<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>227</b>

<b>Bourgs d'hyper proximité</b>	<b>Nombre de contributions</b>
Cuguen	<b>08</b>
La Baussaine	<b>13</b>
Plesder	4
Trévérien	2
Cardroc	10
<b>La Chapelle aux Filtzméens</b>	10
Saint-Thual	<b>7</b>
Longaulnay	<b>2</b>
<b>Bourgs de proximité</b>	
Hédé Bazouges	<b>12</b>
Meillac	<b>3</b>
Pleugueneuc	<b>15</b>
Québriac	<b>14</b>
Saint-Domineuc	<b>10</b>
Dingé	<b>24</b>
Bonnemain	<b>11</b>
<b>Communes rurales et historiques</b>	
Lanrigan	<b>3</b>
Saint-Brieuc-Des-Iffs	<b>1</b>
Trémeheuc	<b>12</b>
Trimer	0
Lourmais	0
Saint-Léger-Des-Près	<b>5</b>
Les Iffs	<b>1</b>
<b>Pôles de centralité</b>	
Mesnil-Roc'h	<b>35</b>
Tinténiac	<b>19</b>
Combourg	<b>66</b>
<b>Autres sujets</b>	
<b>CCBR</b>	<b>29</b>

La majorité des observations proviennent de particuliers . Les autres ont été déposées par le Département, certaines mairies, des entreprises , des associations ou collectif d'usagers ou enfin des cabinets d'avocats.



## 4 Appréciations générales de la commission d'enquête

### 4.1 Sur la concertation préalable

Dans son bilan du 29 février 2024 la CCBR, la collectivité estime 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.* »

#### **Remarques de la commission d'enquête :**

La concertation préalable s'est déroulée suivant les modalités fixées par la délibération du conseil communautaire du 31 mai 2018. Elle est également allée au-delà de celle-ci (voir son résumé détaillé dans le document 1 du présent rapport).

La commission note que la démarche d'élaboration du PLUi qui incluait la concertation préalable a été saluée favorablement dans leurs avis par l'Etat et le Conseil de Développement Economique, Social et Environnemental (CODESEN) du Pays de Saint-Malo.

Certaines observations du public, émettent des critiques sur la concertation, la jugeant, entre autres, trop dirigées pour le public (cf. RD 43, RD135, RD161 et la RD167). La commission constate que l'expression de ce ressenti est faite par le collectif « Bien Vivre à Combourg » et par les contributeurs qui sont sur les mêmes lignes d'observations.

Une autre observation estime que les acteurs économiques du territoire n'y ont pas été suffisamment associés (RD53).

## 4.2 Sur les avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques consultées

### 4.2.1 MRAe

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 »*.

Elle met également 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.

La MRAe 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 »*.

La MRAe formule dans son avis détaillé des recommandations et observations auxquelles la CCBR a apporté des éléments de réponse via un mémoire porté au dossier d'enquête.

#### Réponse du Maitre d'ouvrage :

Le mémoire en réponse de la CCBR à l'avis de la MRAe a été inséré dans le dossier d'enquête le 8 juillet 2024.

Ce mémoire fournit des éléments de réponse circonstanciés pour certaines des recommandations et observations figurant dans l'avis détaillé de la MRAe.

**Dans le domaine de la préservation de la ressource en eau**, un point détaillé est fait sur la ressource actuelle en eau potable, son utilisation actuelle et ses évolutions futures intégrant la mise en œuvre du présent projet de PLUi. La CCBR estime qu'à l'échelle du PLUi et suite aux mesures qui seront mises en œuvre dans celui-ci et au-delà les gains envisageables compenseront la volume nécessaire à l'horizon 2035. Les chiffres suivants sont donnés :

Consommation moyenne des 4 dernières années (m <sup>3</sup> )	1 487 250
<b>Gains envisageables</b>	
Diminution des consommations (- 10%)	148 725
Diminution de de l'ILP (de 1,01 à 0,84%)	65 000
Pose de cuves de récupération d'eau de pluie (-3%) <sup>1</sup>	6 610
<b>Total</b>	<b>220 335</b>

1 : Estimation de l'économie d'eau minimale basée sur les mesures réglementaires figurant dans le projet de PLUi.

La réponse indique que le rapport de présentation sera complété sur le sujet.

Sur l'impact sur le milieu naturel de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement. Une appréciation positive est faite par la MRAe sur la mise en œuvre le long des cours d'eau d'une bande-tampon inconstructible de 10 m de largeur mais l'Autorité environnementale estime que l'expertise de l'impact du projet est à approfondir dans ce domaine. La CCBR, dans sa réponse renvoie vers le dossier d'enquête et, en particulier, vers l'annexe 5.4 du rapport de présentation.

Dans le domaine des boisements et haies Des informations sont fournies sur la façon dont l'ensemble des haies du territoire, repérées suivant un mode opératoire rappelé dans le mémoire, ont été classées dans le PLUi en prenant en compte leur rôle hydraulique (limitation du ruissellement et de l'érosion). Il est ainsi précisé : « Un bureau d'étude environnementaliste a réalisé un premier inventaire à partir de photo-interprétation. Des « groupes communaux » composés d'élus, agriculteurs et habitants ont procédé à des vérifications terrain, en association avec le syndicat du bassin versant du Linon et sous pilotage du bureau d'étude environnementaliste chargé du sujet.

Ce bureau d'étude environnementaliste a ensuite réalisé un travail de caractérisation du rôle antiérosif de la structure bocagère afin de qualifier, linéaire, le rôle exercé par l'entité.

Plusieurs critères ont permis de classer ce rôle antiérosif sur la structure bocagère

(1) la position sur le bassin versant en considérant le type de secteur dans lequel se trouve le linéaire grâce notamment aux données liées à la BD TOPO,

(2) l'orientation par rapport à la pente puisque ce qui lie la végétation et la topographie définit pour partie sa capacité à participer à la lutte contre l'érosion des sols,

(3) la continuité et la connectivité de la haie.

La méthodologie complète de hiérarchisation des haies suivant le rôle antiérosif effectif a été exposée au sein du rapport de justifications. (en page 324 du rapport de présentation – justification des choix).  
»

La CCBR rappelle que « l'intégralité des haies recensées sur le territoire ont été classées » : 983 km de haies au titre des EBC « selon les critères d'analyse (antiérosif, environnemental, hydraulique, paysager exposés au sein du rapport « de justifications », 1 163 km de haies ont été maintenues en prescription linéaire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.»

### **Concernant le scénario d'évolution démographique retenu par la CCBR et les perspectives de production de logements**

La CCBR, dans ses réponses, indique que le projet de révision du SCoT du Pays de Saint-Malo prévoit un taux de croissance annuel de 1% pour la CCBR. La CCBR en fait le commentaire suivant « Ainsi le scénario démographique de la CCBR (1,15 %) s'attache à prendre en considération les évolutions du projet de SCOT en révision, lequel prend en considération les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés dans le cadre du SRADDET (461 hectares à l'échelle du Pays sur la période 2021/2031).  
»

La CCBR indique que pour la résorption de la vacance, « *une étude pré-opérationnelle d'OPAH/Pacte territorial est en cours. Elle a notamment pour objectif de cibler la vacance faible mais néanmoins présente sur le territoire, en mettant en place des mesures et des politiques d'aide à la remise de ces logements sur le marché.* »

#### **Concernant les énergies renouvelables et la déclinaison du PCAET**

La CCBR indique qu'une étude spécifique a été réalisée par le Pays de Saint-Malo en 2021 et que « *les communes travaillent sur la définition des zones d'Accélération des Energies Renouvelables* ». Elle propose de compléter la partie diagnostic du rapport de présentation par des éléments provenant de l'évaluation à mi-parcours du PCAET. Au-delà la réponse renvoie au contenu du dossier.

#### **Concernant la consommation d'espace**

Une possibilité de reclassement en 2AU de certaines zones 1AU est évoquée de même que l'éventualité d'une ré-interrogation d'une réduction de la consommation ainsi que celle d'une nouvelle étude des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation mais sans que de plus amples précisions soient données.

#### **Concernant les déplacements et l'aménagement du territoire**

La répartition des constructions affichée par le projet de PLUi entre les différents types de communes est saluée par la MRAe qui indique cependant que son bénéfice sur les déplacements n'est pas évalué. La CCBR confirme qu'elle en attend un impact bénéfique dans ce domaine en lien également avec le développement de la mixité fonctionnelle. La CCBR informe également de ses travaux en cours de construction d'un Plan de Mobilité Simplifié (PMS) et précise qu'il sera donné « *priorité au jalonnement cyclable et aux équipements facilitant la pratique du vélo (stationnements vélos qualitatifs), sur des itinéraires dits « apaisés » à faible trafic routier (deux itinéraires déjà installés entre Combourg et Dol de Bretagne et entre Combourg et le canal d'ille et Rance)* ».

Pour ce qui est des itinéraires de loisirs, la CCBR indique que l'objectif de de leur inscription au règlement graphique «est d'empêcher la disparition de ces chemins et sentiers, dans le cadre de remboursements par exemple ». Il est précisé que « *la plupart de ces sentiers et chemins sont issus du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée « PDIPR » donc déjà praticables* ».

Enfin, certains points restent sans réponse, comme par exemple la teneur des critères de détermination de la valeur patrimoniale des arbres.

#### **Appréciations de la commission d'enquête**

La commission d'enquête estime que les informations fournies par la CCBR apportent des réponses circonstanciées sur certains des points soulevés par la MRAe. C'est, en particulier, le cas pour la ressource en eau potable et la méthode de classement des haies en fonction de leur rôle hydraulique et anti-érosion.

Sur d'autres points les réponses de la CCBR marquent des intentions de prise en compte mais renvoient vers des compléments ou actions futures qui restent à définir. Il n'est donc pas possible de les apprécier au fond.

La commission note également que, pour les principaux enjeux du projet identifiés par l'Autorité environnementale, des modifications pourraient être apportées par la CCBR au projet de PLUi :

- **Concernant la modération de la consommation d'espaces**, une possibilité de reclassement en 2AU de certaines zones 1AU est évoquée de même que l'éventualité d'une ré-interrogation d'une réduction de la consommation ainsi que celle d'une nouvelle étude des échanciers d'ouverture à l'urbanisation mais sans que de plus amples précisions soient données. La commission prend note de la réceptivité de la commune sur le sujet.

- **Concernant le scénario de croissance démographique**, la CCBR mentionne que si le SCoT révisé adopte pour la CCBR un taux de croissance de 1%/an, sa traduction future dans le PLUi entrainera une baisse significative du besoin en logements affiché dans le présent projet (taux maintenu à 1,15%/an). La CCBR présente dans son projet ce taux de 1,15% comme un scénario modéré par rapport à la valeur de 1,4% autorisée par le SCoT actuel (cf. rapport de justifications du projet, p.71) bien que légèrement supérieur à celui de la période précédente (cf.p77). La commission estime que le taux retenu pour le projet de 1,15%/an n'est pas justifié au regard de l'évolution démographique récente et des perspectives de révision du SCoT en application de la loi Climat et Résilience. Des indications de réponse aux avis sur le projet fournies ultérieurement à la commission par la CCBR, il apparaît que la position de la CCBR sur le maintien du taux de croissance démographique à 1,15% serait également motivé par les conséquences qu'auraient, à ce stade de la procédure, la diminution de ce taux sur l'économie générale du projet de PLUi.

#### 4.2.2 CDPENAF

La CDPENAF a rendu

- un avis simple favorable pour 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* ».
- un avis simple favorable avec réserves pour les 2 STECAL à vocation tourisme (Zoo de la Bourbansais et camping Les Peupliers) (exclusion à faire des parties déclarées à la PAC).
- un avis simple défavorable pour le STECAL « installation photovoltaïque », « *considérant l'absence d'information précise sur le contenu du futur projet* » et le fait 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* ».

#### Appréciations de la commission d'enquête

Des éléments indicatifs de prise en compte des avis figurant au dossier fournis par la CCBR à la commission, il ressort que la collectivité entend prendre en compte les réserves exprimées par la CDPENAF.

#### 4.2.3 PPA et Personnes Publiques consultées

##### Rappel des points principaux des avis :

**Concernant la démarche d'élaboration du PLUi**, le caractère collectif de l'élaboration du PLUi est apprécié positivement dans certains avis (Etat, Pays de Saint-Malo, CODESEN, ...).

**Concernant le projet de PLUi**, un certain nombre de points positifs sont soulignés : avancée significative par rapport aux documents actuels (Etat), volonté de conforter les activités existantes, notamment le commerce de proximité et les entreprises industrielles et ambition de préserver le caractère commercial des pôles ... et des bourgs de proximité..., façon dont est pensé le développement des pôles périphériques (CCI), dispositifs de préservation du caractère commercial au

sein des pôles et bourgs (CMA), qualité du diagnostic, précision des OAP sectorielles et bonne intégration de la trame Verte et Bleue (TVB) du Parc Naturel Régional Vallée de La Rance-Côte d'Emeraude dans celle du PLUi (PNR), bonne orientation de l'évolution du territoire vers une très grande baisse de la consommation des espaces naturels et agricoles (INAO).

**Concernant le scénario choisi pour le PLUi**, le taux de croissance démographique retenu pour le projet de PLUi est jugé non cohérent avec les chiffres les plus récents de l'INSEE (Etat, CA35).

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 (Etat).

- Les critiques sur les estimations faites dans le projet sur le sujet de la consommation foncière sont nombreuses. L'outil régional MOS (outil Mode d'Occupation des Sols, cofinancé par l'Etat et la région Bretagne pour servir de référence) n'a pas été employé (Etat, CA35). L'Etat pointe que, sur la période de référence 2011-2021, le projet estime à 174,2 ha la consommation d'espaces NAF (Naturel Agricoles et Forestiers) de la CCBP tandis que le MOS fournit le chiffre de 148,2 ha. La consommation d'espaces dans les années récentes est aussi indiquée devoir être évaluée (Pays de Saint-Malo).

Différentes temporalités coexistent dans les évaluations et demandent à être clarifiées (Etat). 2 échelles temporelles coexistent (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* » et les zones urbanisables après 2031 sont à classer en 2AU (Etat, CA35).

La non prise en compte des perspectives d'évolution du SCoT en lien avec la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience est critiquée (CA35). L'objectif retenu dans le projet d'une réduction de 35% et non de 50% est critiqué (Pays de Saint Malo). Le niveau de 35% est indiqué ne pas s'inscrire encore dans la trajectoire de la Loi Climat et Résilience.

L'importance des superficies allouées dans le projet aux extensions des zones d'activité est saluée par la CCI même si jugée insuffisante. Elle est, par contre, critiquée par la CA35 qui estime négatif l'impact sur l'activité agricole. De plus, La densification des ZAE n'est pas intégrée au projet (CCI, CA35).

Des compléments sont à apporter pour justifier des choix faits en matière de zones d'extension urbaines (Pays de Saint-Malo) et en particulier pour montrer comment les enjeux agricoles ont été pris en compte dans le choix des extensions.

Des précisions sont à donner « *sur les modalités de décompte des densités moyennes au niveau de chaque commune urbaine* ». Constat est fait de la non-anticipation pour l'habitat, des augmentations de densités cibles qui devraient résulter de l'actuelle révision en cours du SCoT du Pays de Saint-Malo.

**Concernant les enjeux environnementaux**, les points les plus sensibles sont : les prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue : des interrogations sont formulées sur les inventaires zones humides, faune/flore réalisés en zones AU et en STECAL (Etat, Sage Rance Frémur) et sur l'ensemble du territoire : inventaires des cours d'eau, zones humides, haies et boisements incomplets ou erronés (CA35, Rennes Métropole, SAGE Couesnon, Sage Rance Frémur). Des évolutions des classements sont également demandées (CA35).

La ressource en eau est à surveiller : des interrogations portent sur la capacité d'accueil du territoire au regard de la ressource en eau potable et des capacités d'assainissement (Etat, Sage Rance Frémur, Sage Couesnon, CODESEN)

**Concernant les OAP sectorielles**, les secteurs économiques 2 à Tinténiac et 3 à Combours ainsi que le STECAL pour l'extension du camping des peupliers à Tinténiac sont considérés comme impactant pour l'activité agricole et les interfaces entre zones urbanisées et agricoles sont à gérer pour ne pas gêner l'activité (CA35).

**Concernant le zonage**, il est noté que, malgré que l'espace agricole intercommunal soit majoritairement classé en zone A, de nombreux points du règlement graphique sont susceptibles de « *faire peser sur les exploitations des risques en matière d'évolutions* » (CA35)

**Concernant le règlement littéral**, des demandes d'évolution sont faites, comme de rendre explicite l'autorisation des CUMA en zone agricole (CA35).

**Concernant les changements de destination**, la CA35 note une incohérence du périmètre : patrimoine bâti de caractère évoqué seul dans le rapport de présentation mais patrimoine plus ordinaire aussi concerné pour le PADD. Elle demande aussi de plus encadrer en zone UH2 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.

### Remarques de la commission d'enquête :

La CCBR a communiqué à la commission d'enquête, un tableau contenant des indications sur ses intentions de traitement de ces observations. D'une manière générale, la CCBR, entend prendre en compte après vérification et/ou examen par les élus, une grande majorité des remarques techniques et/ou de détail faites sur le projet de PLUi et en particulier, celles concernant le règlement écrit et le zonage.

Au-delà la commission note dans les indications de réponse fournies :

- Que des compléments devraient être apportés au rapport de présentation sur un nombre important de sujets (équipements dédiés à l'accueil de la petite enfance, enseignement scolaire, hébergement des personnes âgées)
- Que la commune exprime étudier ou vouloir étudier certaines des mesures demandées dans les avis comme, par exemple, l'établissement d'un diagnostic relatif aux exploitations agricoles situées à moins de 500m d'un secteur projet, l'examen de la situation actuelle et future de l'assainissement sur la commune de Longaulnay,
- Que, en matière de densité, la CCBR n'entend pas, en raison « *de la modification substantielle* » que cela entraînerait sur le nombre de logements, anticiper les perspectives d'évolutions du SCoT qui feront suite aux nouvelles exigences du SRADDET exécutoires depuis avril 2024,
- Que l'échéancier des OAP sera modifié pour afficher comme priorité les secteurs en densification et que les intervalles de temps seront modifiés pour se caler sur ceux de la loi « Climat et Résilience » : 1er janvier 2024 - 31 décembre 2027 , 1er janvier 2028 - 31 décembre 2030 et 1er janvier 2031 - 31 décembre 2035, ce dernier correspondant aux secteurs que la CCBR propose de basculer de 1AU à 2AU pour une superficie annoncée de 20 ha,
- Que le secteur économique 2 de Tinténiac serait conservé dans le projet malgré les oppositions qu'il suscite en raison de son impact sur l'agriculture mais qu'il pourrait être reclassé en 2AU et qu'un traitement similaire est envisagé pour le secteur économique 2 à Combours,
- Que la CCBR va étudier la possibilité pour le PLUi de conditionner toute nouvelle urbanisation à la mise à niveau du traitement des eaux usées,

- Que la CCBP envisage de créer dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi une nouvelle OAP thématique sur le sujet de la mobilité et qu'elle étudie la création de 2 OAP sectorielles pour la restauration des 2 corridors écologiques identifiés,
- Que la CCBP étudie la possibilité d'introduire dans le règlement littéral des dispositions permettant de rendre « opérationnelles et efficaces » les orientations contenues dans l'OAP thématique TVB
- Que sont à l'étude pour des évolutions du règlement écrit permettant une protection plus stricte des zones humides ainsi que sur le cadrage de l'activité commerciale,
- Que le règlement écrit va être modifié pour autoriser explicitement les CUMA en zone A,
- Que les exploitations agricoles placées dans le projet en zone N seront reclassées en zone A,
- Que des améliorations de la prise en compte dans le PLUi de la protection des arbres remarquables pourront faire l'objet d'évolutions futures du plan et qu'il en sera de même pour les compléments à apporter à l'inventaire du patrimoine bâti protégé,
- Qu'une meilleure prise en compte des problématiques « eau potable » et assainissement est à l'étude suite aux demandes du Sage Rance Frémur,
- Que l'étude des mesures de densification des zones d'activité préconisées par la CCI (mutualisation de certains équipements et réduction des espaces verts sans intérêt en matière de biodiversité) pourraient être étudiées dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi.

### 4.3 Sur les avis des communes

Les avis des 25 communes ont été globalement favorables mis à part 2 avis défavorables : St Brieuc des Iffs et St Léger des Près, par contre bon nombre de remarques et demandes de modifications ont été formulées : la communauté de communes envisage de "prendre en compte la plupart des demandes" formulées sauf :

Pour la commune de **Combourg**:

- La demande de modification, porte sur la distance vis-à-vis des limites séparatives pour passer de 2m à 1m.

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Cette demande a été refusée car le COPIL a déjà statué sur cette question.

Pour la commune de **Hédé-Bazouges**,

- La demande porte sur la hauteur des clôtures et la possibilité de disposer de ganivelle,

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Cette demande sera renouvelée auprès du COPIL.

Pour la commune de **La Baussaine** :

- La demande porte sur la modification des dispositions relatives aux restrictions du bâti ancien jugées contradictoires avec les objectifs du PLUi , en ce qui concerne la préservation du bâti ancien :

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Une demande de précisions a été renvoyée à la commune pour pouvoir lui apporter une réponse.



- La demande porte sur la préservation dans les zones humides d'une "marge de manœuvre pour les travaux d'assainissement autonome".

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Cette demande a été jugée incompatible avec la préservation des zones humides.

Pour la commune de **Lanrigan** :

- En zone N, la commune constate :
  - Une incohérence à rectifier concernant les autorisations liées aux ICPE dans les tableaux des destinations,
  - Une incohérence dans le paragraphe lié aux zones humides dans les dispositions générales,

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Ces incohérences sont à l'étude par la collectivité.

Pour la commune de **Longaulnay** :

- Demande que l'ensemble de la parcelle B12 puisse être classé en zone UCb afin d'envisager la construction de logements sociaux dans le futur .

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Cette demande ne sera pas prise en compte car jugée contraire à la méthodologie appliquée pour le zonage.

Pour la commune de **Mesnil-Roc'h** :

- l'OAP du Grand Clos est prévue en deux phases dans le projet actuel, la commune demande qu'elle soit faite en une seule phase.

**Réponse du Maître d'ouvrage :** La demande est prise en compte par la collectivité et sera étudiée dans le cadre de la révision des échanciers des OAP à l'automne.

- Sur l'OAP en secteur économique et afin de préserver les zones humides et les haies, la commune demande que l'aménagement de la partie sud soit reporté sur les parcelles ZI25 et ZI26 :

**Réponse du Maître d'ouvrage :** La collectivité étudie cette demande.

Pour la commune de **Tinténiac** :

- Demande d'étude de l'opportunité et des modalités qui pourraient permettre d'autoriser exceptionnellement, en zone UC, le changement de destination d'un commerce vers une habitation.

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Cette demande reçoit un avis plutôt défavorable de la collectivité car la volonté est de revitaliser les centres bourgs. Celle-ci propose plutôt "d'envisager un aménagement routier sécurisé".

- Demande la création d'une OAP pour permettre la maîtrise du développement urbanistique et fonctionnel du secteur stratégique en centre-bourg.

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Demande à l'étude

- Demande de rendre explicitement possible la réalisation d'infrastructures d'intérêt général relatives à l'amélioration de la sécurité routière et la rationalisation des déplacements.

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Demande à l'étude

- Demande la clarification de la rédaction du paragraphe consacré à la préservation du caractère commercial des centres-bourgs en zone UC.

**Réponse du Maître d'ouvrage :** Cette demande sera soumise aux élus pour avis.

En outre la collectivité envisage de prendre en compte les demandes formulées par les communes de Trimer, Saint Briec des Iffs, Québriac , Plesder, Meillac, la Chapelle aux Filtzméens, Cuguen.

**Appréciation de la commission d'enquête :** La Commission prend acte de la réponse de la communauté de communes.

**En synthèse la commission d'enquête constate :**

- Que pour 6 collectivités les demandes seront réexaminées par les communes, ou les élus.
- Que la CCBR considère :  
Incompatible toute demande de marge de manœuvre sur le ZH pour permettre des travaux d'assainissement  
Contraire à la méthodologie appliquée le classement de la parcelle B12 sur la commune de LONGAULNAY en UCb pour envisager la construction de logements sociaux.
- Que la CCBR refuse ou est défavorable à :  
La demande de modification du règlement relative aux distances vis à vis des limites séparatives.  
Pour permettre d'autoriser exceptionnellement, en zone UC, le changement de destination d'un commerce vers une habitation.
- Que la CCBR prendra en compte les incohérences constatées

## **5 Contributions du public , réponses du Maître d'ouvrage et appréciations de la commission d'enquête**

Se reporter au tableau format A3 en format paysage  
Document **J11** mis en pièce annexe du rapport

## **6 Questions de la commission d'enquête, réponses du Maître d'ouvrage et appréciations de la commission d'enquête.**

Rappel des questions posées par la commission d'enquête dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations :

Ces questions émanent de l'examen du projet du PLUi, de l'avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et des différents échanges avec les membres de la commission d'enquête et le public dans le cadre des permanences et ne doivent pas avoir pour effet d'obérer les remarques ou observations des services de l'Etat, des communes et du public.

1. L'intervalle de temps 2011-2021 est considéré comme une période de 10 ans donc 1/1/2011 au 31/12/2021 ? sinon cela fait 11 ans... et sujets des différentes références en matière de surface à comptabiliser et d'outils à utiliser. Le Maître d'ouvrage peut-il apporter des précisions ?

### **Réponse du Maître d'ouvrage :**

L'intervalle de temps ciblé par la loi est une période de 10 ans qui précède l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience. Celle-ci ayant été promulguée le 21 août 2021, la période qu'il faudrait théoriquement prendre en compte est celle allant du 21 août 2011 au 20 août 2021. Pour des raisons de simplicité et surtout de disponibilité des données, la période retenue pour la prise en compte de cette période de 10 ans est celle allant du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020. Les données qui ont servi à comptabiliser la consommation d'espace sur cette période sont celles fournies par l'État sur sa plateforme « Mon diagnostic artificialisation », qui indique une consommation d'espace totale (hors agriculture) de 174,2 hectares.

Ces données, étant fournies par l'État, sont donc celles qui ont permis d'estimer la consommation d'espace sur les autres pas de temps. Le PADD indiquant une réduction de 35% du rythme de la consommation d'espace de la période 2013-2023, le calcul de cette consommation rétrospective a été basé sur le rythme annuel de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020, soit 17,42ha/an, reportés sur la période 2013-2023, soit 174,2 ha.

Ce même rythme annuel a servi à calculer la consommation d'espace depuis l'entrée en vigueur du SCoT : 17,42 ha/an sur six années d'application du SCoT, cela représente une consommation d'espace de 104,52 ha.

### **Appréciation de la commission d'enquête :**

Le code de l'urbanisme (article L151-4) indique effectivement que le rapport de présentation doit analyser « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ». De la réponse de la CCBR, la commission comprend que, faute de disponibilité des données pour la période de 10 ans demandée (1/1/2014 à 31/12/2023 ou 1/1/2013 à 31/12/2022 ?), la consommation pour 2021, 2022 et peut-être 2023 a été évaluée à partir d'un taux moyen annuel extrapolé à partir de la consommation connue alors du 1/1/2011 au 31/12/2020.

Sur le site « mon diagnostic d'artificialisation des sols » cité dans la réponse, on trouve effectivement pour la CCBR le chiffre de 174,2 ha pour les 10 ans 2011-2020.

Les précisions apportées dans la réponse sur les intervalles de temps utilisés dans le projet sont à répercuter sur le rapport de présentation.

Par contre la CCBR n'apporte pas d'éclairage dans sa réponse sur les outils qu'elle a utilisés. Le non emploi du MOS, outil de référence de la région Bretagne, n'est ainsi pas expliqué.

2. 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 alors que le rapport de présentation annonce 17.4 ha/an ? Quelle est la période de référence à retenir ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Le PLUi est basé sur une réduction de 35% de la consommation d'espace observée sur les 10 années qui précèdent son entrée en vigueur. Cela correspond donc à 113,23 hectares entre 2024 et 2035, soit 10,3 ha/an. Les 17,4 ha/an font quant à eux référence à la consommation d'espace passée, sur la période 2013-2023 : 174,2 ha, soit 17,42 ha par an. Par rapport à la période passée (2013-2023), où 117,2 ha, d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, le PLUi prévoit une diminution de -35% de cette consommation d'espace, soit 113.23 ha de prévus.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

Pas de remarques particulières

3. Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le Maître d'ouvrage :
  - a. Indique que la consommation foncière sera réinterrogée au regard des zones 1AU et 2AU, lesquelles et sur quelles communes ?
  - b. Précise que des compléments seront apportés sur les volets liés à la ressource en eau, lesquels ?
  - c. Ecrit que la démarche ERC sera précisée en privilégiant l'évitement, que des compléments seront apportés au niveau de la Trame Verte et Bleue, lesquels ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

a- plus de 20 hectares de secteurs 1AU (court et moyen terme) seront requalifiés en zone 2AU à plus long terme (nécessitant une procédure d'évolution du PLUi pour leurs ouvertures à l'urbanisation) afin d'assurer une meilleure maîtrise de la consommation foncière et de la disponibilité des ressources. La désignation des secteurs est en cours d'étude. L'urbanisation des secteurs s'échelonnara selon des échéanciers anticipant les délais issus de la Loi Climat et Résilience à savoir :

- 1er janvier 2024 - 31 décembre 2027
- 1er janvier 2028 - 31 décembre 2030
- 1er janvier 2031 - 31 décembre 2035

La dernière période correspond à l'urbanisation des secteurs classés en 2AU conformément à la demande de l'Etat.

b- les annexes « assainissement » et « ressource en eau potable » ont été particulièrement complétées afin d'alimenter le dossier sur la capacité du territoire à répondre aux enjeux de demain. Des détails techniques ont ainsi été déclinés dans ces annexes et serviront d'appui en réponse aux remarques exprimées par les PPA. Par exemple des données actualisées de 2023 compléteront le PLUi sur la conformité des installations d'assainissement collectif, la charge des ouvrages, leur capacité d'accueil au regard des projections de population prévues dans le PLUi (et les travaux prévus le cas échéant). Concernant l'eau potable, l'ensemble des solutions prévues pour satisfaire les besoins en eau potable ont été détaillées. Ainsi les gains envisagés progressivement jusqu'à 2035 (220 335 m<sup>3</sup>) permettront d'alimenter en eau les 5 500 nouveaux habitants sans augmenter la consommation actuelle. A population constante, l'économie envisagée est de 14,81% par rapport à la consommation actuelle.

c- concernant la démarche Eviter Réduire Compenser, la collectivité a privilégié les mesures d'évitement notamment dans le choix des secteurs d'extension, cette méthode sera mise en évidence dans le PLUi approuvé. Les compléments à apporter au niveau de la Trame Verte et Bleue sont encore à l'étude afin de répondre au mieux aux enjeux afférents.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission note les précisions apportées par la CCBR. Elles sont à intégrer au rapport de présentation.

En l'absence d'informations sur les secteurs d'OAP concernés par le passage en 2AU, l'impact de cette mesure reste, en particulier sur la production de logements, difficilement évaluable.

4. La CDPENAF émet un avis défavorable sur le STECAL ZOO de la BOURBANSAIS et le STECAL relatif à un projet éventuel d'une centrale Photovoltaïque. Quelle est la position de la CCBR ?
  - a. Certaines OAP sectorielles sont considérées comme impactantes pour l'activité agricole, quelle sera la position de la Communauté de Communes ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Concernant le STECAL Zoo de la Bourbansais, comme pour celui du camping de Tinténiac, les parcelles considérées comme étant à usage agricole compte tenu de leur déclaration à la PAC vont être retirées de l'emprise des STECAL. Ces derniers seront ainsi réduits pour n'encadrer que l'emprise existante de ces sites et n'induiront pas de consommation d'espace.

Le STECAL relatif à l'implantation d'une centrale photovoltaïque à La Chapelle-aux-Filtzméens , et qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF, va, quant à lui, être supprimé. Cela ne remet pas en cause la réalisation du projet car la zone A, notamment, ouvre la possibilité d'implanter sous conditions les Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve d'avoir un avis favorable de la CDPENAF.

- a. La chambre d'agriculture émet en effet la remarque suivante « *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.* »

Des dispositions sont prévues pour intégrer l'activité agricole aux projets urbains lorsque c'est nécessaire comme par exemple la trame qui vise à prévoir l'accès aux parcelles agricoles au sein des OAP. L'implantation ou le maintien de haies en lisière de zones agricoles sont prévus dans les dispositions des OAP.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission note favorablement les décisions prises par la CCBR sur les STECAL. Pour l'intégration de l'activité agricole aux projets urbains la commission estime que les précisions apportées ne couvrent que très partiellement le champ des préoccupations sur le sujet.

5. Le SAGE COUESNON souhaiterait que le PLUi rende obligatoire l'installation de récupérateur d'eau, quelle est la position de la CCBR.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Les récupérateurs d'eau pluviale sont d'ores et déjà imposés dans le PLUi qui précise que :  
 « Uniquement dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées ci-après :

Destination principale de la construction	Condition	Type de dispositif	Volume imposé*
Habitation	Ne concerne pas les annexes	Dispositif enterré uniquement	Minimum requis de 0,2 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 10 m <sup>3</sup> )
Commerce et activités de services	Uniquement pour les constructions d'une emprise au sol cumulée (existante et créée) supérieure à 600 m <sup>2</sup>	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 20 m <sup>3</sup> )
Équipements d'intérêt collectif et services publics	-		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	-		
Exploitation agricole et forestière	-	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction principale (dans une limite imposable de 50m <sup>3</sup> )

*\*Ces volumes sont des minimums requis qui peuvent être dépassés par le porteur de projet. »*

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La réponse apportée par la CCBR en date du 30 septembre 2024 semble insuffisamment travaillée au regard de la suggestion du Sage Couesnon qui se calque sur les préconisations légales du ministère de la Transition écologique telles qu'il l'indiquait dans une réponse ministérielle le 8 janv. 2021:

La [loi AGECE](#) pour l'anti-gaspillage et l'économie circulaire abordait depuis 2020 différents axes de travail pour faire des économies d'eau « potable ». Il était question dans ce cadre que les nouvelles constructions soient équipées de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Certaines municipalités ou communautés de communes imposent désormais ce type d'installation, comme la communauté de communes de [Beaume-Drobie](#) par exemple.

6. Une évolution du règlement littéral peut-elle être envisagée pour rendre explicite l'autorisation des CUMA ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Le règlement écrit de la zone agricole sera modifié pour autoriser explicitement les CUMA dans la partie « autres affectations et usages du sol réglementés » de l'article « A1 : usage des sols et destination des constructions ».

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission apprécie favorablement la décision prise.

7. Concernant les changements de destination, la CA35 note une incohérence du périmètre : patrimoine bâti de caractère évoqué seul dans le rapport de présentation mais patrimoine plus ordinaire aussi concerné pour le PADD. Elle demande aussi de plus encadrer en zone UH2 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. Des précisions doivent être apportées par la CCBP à ce sujet.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

La page 43 du rapport de justification, citée par la CA35, n'évoque pas le « patrimoine bâti de caractère » mais uniquement le « patrimoine bâti », celui-ci concerne donc le patrimoine remarquable mais également le patrimoine plus ordinaire. Il n'y a donc pas d'incohérence entre l'orientation du PADD et le rapport de présentation.

Concernant les changements de destination de bâtiments situés en zone UH2 : ces hameaux ont fait l'objet d'une analyse approfondie détaillée à partir de la page 248 du rapport de justification. Les hameaux UH2 sont donc des groupements bâtis jugés cohérents et pouvant être valorisés par des changements de destination. La possibilité de changer la destination des bâtiments au sein des zones UH2 sans identification préalable et sans condition est la seule différence réglementaire par rapport à la zone agricole. Cette possibilité se justifie par le caractère suffisamment urbain du secteur. L'instauration de conditions à ces changements de destination reviendrait à remettre en cause l'existence même de ce zonage. Au sujet de la distance vis-à-vis des bâtiments agricoles, les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental s'appliqueront d'elles-mêmes en cas de proximité avec un bâtiment d'élevage par exemple.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

Au vu de la pertinence et du nombre d'observations recueillies lors des permanences, la commission estime indispensable d'analyser plus finement les bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, de part notamment :

- De leur position au sein d'un hameau déjà constitué de bâtiments d'habitat,
- De l'état des rénovations dont ils ont déjà fait l'objet,
- De la qualité des matériaux dont ils sont constitués (Pierres du pays, granit, terre, chanvre, bois etc...),
- Des autorisations d'urbanisme et certificats déjà délivrés pour les projets qui témoignent des projets engagés par les propriétaires,
- Du fait de leur intérêt patrimonial et historique.

Et ce afin aussi de présenter un PLUi en cohérence avec les orientations de réemploi, la lutte contre le réchauffement climatique, la recherche d'habitabilité non polluante et plus saine.

8. Les documents graphiques sont difficilement lisibles, repérage des hameaux compliqué, identification des parcelles impossible. Des améliorations peuvent-elles être proposées ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Des améliorations seront proposées, notamment en marquant davantage la distinction entre les hameaux UH1 et UH2, en grossissant légèrement les numéros de parcelles, en améliorant la représentation des bâtiments susceptibles de changer de destination pour les rendre plus visibles et en créant un plan d'assemblage permettant d'identifier les planches de zonage de chaque secteur.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête prend acte des propositions de la Communauté de communes pour améliorer la lisibilité des documents graphiques.

9. **Avis figurant au dossier d'enquête :** La commission d'enquête a pris connaissance des remarques faites par les différentes instances et personnes publiques associées figurant dans les avis intégrés par la CCBR au dossier d'enquête. La commission souhaiterait savoir précisément dans quelle mesure la CCBR entend ou non les prendre en compte, et donc disposer d'éléments détaillés de réponse à leur sujet.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

De nombreuses remarques émanant des avis PPA vont être prises en compte et engendrer des modifications du dossier. Pour connaître le détail des modifications envisagées à ce stade, il convient de se reporter au tableur joint. Quelques éléments peuvent toutefois être détaillés ici :

- Sur les thématiques de la ressource en eau et de l'assainissement, les annexes vont être mises à jour. Le diagnostic pourra donc également être complété sur le sujet, tout comme le rapport de justifications.
- Sur la thématique de l'évaluation environnementale, des compléments seront apportés. La démarche ERC sera rendue plus visible, notamment dans le cadre de l'explication du choix des secteurs de projet.
- Sur le zonage, la lisibilité des plans sera améliorée, plusieurs secteurs 1AU vont être transformés en secteurs 2AU, des espaces boisés classés mal positionnés vont être corrigés ...
- Sur le règlement écrit, des définitions vont être ajoutées au lexique, les CUMA vont être explicitement autorisées en zone agricole, les autres demandes vont être analysées au cas par cas pour tenter de concilier au mieux les remarques des PPA et le projet de la collectivité.
- Sur les OAP, de nombreux ajustements vont être réalisés, le tableur joint permet de les voir plus en détail.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission note les précisions apportées par la CCBR mais aussi leur caractère de généralités peu éclairantes sur le contenu des évolutions évoquées du PLUi. La commission prend acte toutefois du tableau plus détaillé d'indications de réponses aux PPA que la CCBR lui a fourni avec le mémoire en réponse. Celui reste néanmoins également souvent au stade des généralités.



10. **Production de logements** : Le projet de PLUi présente dans son PADD (p.6) un objectif de production de logements d'environ 2750 logements sur sa durée de vie affichée de 12 ans (2023/2035). Le PADD précise (p.8) que la CCBR entend « *prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées (environ 90 ha disponibles pour le mixte (habitat/équipement) et 8 ha pour les activités économiques)* ».

La CCBR peut-elle fournir à la commission d'enquête un tableau récapitulatif synthétique des composantes de l'objectif de production des 2750 logements et de leur échéancier de production (renouvellement urbain en et hors secteurs d'OAP, changements de destination, réduction de la vacance, production en extension de l'urbanisation et autres éventuellement). Une déclinaison par commune serait également appréciée.

L'évaluation du potentiel en renouvellement urbain (en et hors secteurs OAP) a-t-il fait l'objet d'une concertation avec le public ?

Comment a été établie la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination composant l'atlas figurant dans le projet de PLUi? D'autres critères que ceux figurant dans le rapport de présentation (pièce 1.2, p330 et 331) ont-ils été employés ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**  
Les tableaux synthétiques de la production de logements du PLUi sont disponibles aux pages 105 et 235 du rapport de justification. Il est reporté par commune sur le tableau suivant.

Tableau de répartition de la production de logements au sein du projet de PLUi de la CCBR

COMMUNE	Objectifs minimum de logements à produire 2023-2035	Logements en renouvellement urbain					Logements en extension			Total du nombre de logements produits (=RU+extension)	
		Nombre de logements à produire dans les potentiels fonciers mobilisables (étude de densification - densité SCOt)		Taux de faisabilité de 100% sur les changements de destinations	Logements produits en OAP densification	Total logements en renouvellement urbain (= potentiels+CDD+OAP densification)	Nombre de logements prévus dans les PA délivrés	Reste à produire en extension (=Objectif - RU - PA délivrés)	Nombre de logements produits dans les OAP extension		Total logements en extension (= PA+OAP extension)
		Nombre total	Taux de faisabilité retenu à 80%								
COMBOURG	494	78	62	19	43	125	231	138	159	390	515
MESNIL-ROCH	439	206	165	0	53	218	10	211	207	217	435
TINTENIAC	406	108	86	3	38	128	15	263	202	217	345
BONNEMAIN	198	47	38	0	8	46	18	74	62	80	126
DINGE	118	39	31	7	0	38	42	38	27	69	107
HEDE-BAZOUGES	195	25	20	9	9	36	67	90	135	202	240
MEILLAC	119	21	16	4	14	34	4	81	96	100	135
PLEUGUENEUC	169	58	46	0	13	59	66	44	62	128	188
QUEBRIAC	134	22	18	3	7	28	56	50	27	83	111
SAINT-DOMINEUC	216	3	3	0	39	41	49	126	118	167	208
LA BAUSSAINE	45	4	3	1	0	4	77	-36	0	77	81
CARDROC	43	2	1	2	14	17	15	11	24	39	56
LA CHAPELLE-AUX-F.	64	39	31	0	13	44	0	20	11	11	54
CUGUEN	54	34	27	4	0	31	0	23	22	22	60
LONGAULNAY	36	10	8	0	0	8	0	28	25	25	33
PLESDER	62	1	0	1	8	10	8	44	33	41	51
SAINT-THUAL	40	15	12	6	0	18	7	15	13	20	37
TREVERIEN	41	10	8	1	0	9	15	17	21	36	45
LES IFFS	14	1	1	0	0	1	0	13	11	11	12
LANRIGAN	18	5	4	0	0	4	0	14	9	9	13
LOURMAIS	21	5	4	0	0	4	32	-15	0	32	36
SAINT-BRIEUC-DES-IFFS	19	3	2	2	0	4	0	15	12	12	16
SAINT-LEGER-DES-PRES	11	16	13	2	0	15	8	-12	0	8	23
TREMEHEUC	20	10	8	1	0	9	0	10	8	8	18
TRIMER	14	11	9	0	0	9	0	5	3	3	12
<b>2927</b>		<b>771</b>	<b>617</b>	<b>65</b>	<b>260</b>	<b>941</b>	<b>720</b>	<b>1266</b>	<b>1286</b>	<b>2006</b>	<b>2948</b>

L'évaluation du potentiel en renouvellement urbain n'a pas fait l'objet de concertation avec le public, notamment car, compte tenu du pas de temps du PLUi, il n'est pas judicieux de s'appuyer sur la volonté des propriétaires, qui pourraient changer. Il convient plutôt d'apprécier objectivement la possibilité de construction sur les terrains dans les années à venir compte tenu des qualités intrinsèques de ces derniers (dessertes, topographie, etc.).

Les bâtiments susceptibles de changer de destination ont été repérés avec les communes. Les élus ont proposé un certain nombre de bâtiments (ceux pour lesquels ils avaient connaissance d'un projet, ou ceux pour lesquels ils ont estimé qu'il était judicieux de permettre le changement de destination). De plus, toutes les demandes des particuliers (reçues par mail et par courrier) ont été analysées. Les bâtiments ainsi sélectionnés ont ensuite été analysés au prisme des critères qui figurent à la page 331 du rapport de justification pour ne conserver que ceux qui y correspondaient.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

Les tableaux fournis figurent effectivement déjà dans le dossier mais ils ne répondent pas directement à la question posée. Ils ne permettent pas de reconstituer l'échéancier de production des logements en y intégrant tous les types de logements (renouvellement urbain en et hors secteurs d'OAP, changements de destination, réduction de la vacance, production en extension de l'urbanisation et autres éventuellement).

11. **Bâtis remarquables :** La Communauté de Communes peut-elle fournir à la commission les critères retenus pour l'établissement de cette liste ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Le recensement du bâti remarquable repose avant tout sur les connaissances locales et sur le critère spécifique de l'intérêt d'une préservation en raison du caractère patrimonial du bâti ou d'une partie de ce bâti. Ce repérage a été réalisé avec les communes et se présente sous la forme de bâtiments, mais aussi de puits, fours à pains, calvaires... Il s'appuie notamment sur des recensements du petit patrimoine déjà réalisés au niveau communal dans le cadre de campagne d'identification ou dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La mise en perspective des critères précis qui ont permis de définir la liste des bâtiments remarquables doit être partagée et mise à la disposition du public. Elle doit aussi être suffisamment précise pour permettre de faire la différence avec les autres bâtiments de caractère plus communs.

Un croisement avec la liste des bâtiments de caractère du site breizh patrimoine et celle des monuments historiques doit être conduit afin d'apporter cohérence et fiabilité au repérage de ces bâtis à préserver.

La commission estime indispensable de reprendre les autres bases de données de repérage des constructions comme la base Mérimée, base de données du patrimoine monumental français de la Préhistoire à nos jours (établie par le ministère de la Culture), et les listes établies suite aux recherches de Breizh patrimoine établies plus localement.

12. **Densification et optimisation des zones d'activité existantes :** Quelles dispositions du PLUi (OAP, règlement, ...) vont conduire à la densification (potentiel estimé à 8 ha dans le PADD comme cité ci-dessus) et à l'optimisation de l'utilisation de l'espace dans les zones d'activités existantes ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Le règlement écrit des zones UA autorise une emprise au sol des constructions de 90% à 100% des unités foncières. Ces mesures non contraignantes permettent d'optimiser l'espace tant que possible. Les OAP n'indiquent aucune contrainte forte d'implantation afin de permettre au projet d'utiliser tout l'espace disponible. L'OAP Habitat/Densification fait, pour sa part, état des bonnes pratiques d'optimisation.

La réduction même des hectares disponibles pour l'économie dans le cadre du PLUi vis-à-vis des documents précédents mènera nécessairement à l'optimisation du foncier disponible qui est sous la gestion de la collectivité.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission note la réponse de la CCBR.

13. **Prescription graphique « zones humides »** : De nombreuses observations et plusieurs avis contestent des éléments du zonage de la prescription graphique « zones humides » figurant dans le règlement graphique du projet de PLUi.

Le rapport de présentation (pièce 1.2) fait état dans ce domaine de recensements communaux, d'analyse Dervenn, et d'un Atlas des Zones Humides (AZH). Il indique également (pièce 1.2, p.322) qu'ont été utilisées la prélocalisation des zones humides identifiées par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), et les secteurs issus de l'inventaire des zones humides réalisé sur le territoire par le bureau d'étude environnementaliste Dervenn dans le cadre du PLUi. Enfin le règlement littéral indique (p.22) : « *Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminée à partir d'un inventaire* ».

Qu'en est-il ? Quelles sont les sources de données cartographiées par type de secteurs ? Dit autrement, quelle est l'origine des données de la couche correspondante du règlement graphique ?

Quel a été le périmètre des 2 inventaires Dervenn figurant dans le projet de PLUi ? On comprend à leur lecture qu'ils ne concernaient que les secteurs de projet. Si exact, tous ces secteurs ont-ils été ainsi inventoriés ?

Comment les prescriptions graphiques de toutes les zones humides figurant au règlement graphique ont-elles été validées ? Comment sont-elles prises en compte dans la pratique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ? Leurs validités font-elles l'objet de vérifications comme le rapport de présentation le laisse supposer (p.322): « *A noter qu'à l'instruction, la première étape consiste à s'assurer de la bonne présence de la zone humide sur le site avant de s'imposer toute contrainte de développement.* »

Quelle est la position de la CCBR sur les Zones Humides à protéger y compris celles qui ne figurent pas à l'inventaire ? Plusieurs erreurs ont été constatées.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Les zones humides figurant au règlement graphique sont issues de deux sources principales : les prélocalisations fournies par les différents bassins versants du territoire (aussi qualifiées d'atlas dans le rapport de justification) et les inventaires menés par le bureau d'étude Dervenn sur les secteurs de projet. Si, dans le cadre de ces inventaires, des zones humides ont été détectées, elles ont été ajoutées au règlement graphique afin d'y incorporer des données récentes et fiables. Tous les secteurs de projet ont été inventoriés sur le plan des zones humides afin de pouvoir mettre en œuvre la démarche ERC (éviter-réduire-compenser). Aussi, certains secteurs de projet pré-ciblés ont fait l'objet d'un inventaire zones humides qui a pu mettre en évidence la présence de zones humides en leur sein. Certains secteurs pré-ciblés n'ont pas été conservés pour cette raison et ont été reportés sur un autre terrain, qui a lui aussi fait l'objet d'un inventaire lors d'une seconde campagne pour s'assurer de l'absence d'enjeu sur cette thématique.

Lors de l'instruction, les zones humides figurant au règlement graphique seront protégées par les règles associées aux zones humides dans le règlement écrit. Leur validité ne sera pas vérifiée dans le cadre de l'instruction en lien avec le PLUi. En effet, ce dernier ne peut créer une telle procédure. Les zones humides qui ne sont pas recensées dans le règlement graphique ne peuvent pas être protégées par le PLUi. Elles le sont néanmoins dans le cadre d'éventuels dépôts de dossiers Loi sur l'eau.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

Les précisions apportées sur les inventaires sont à décliner dans le rapport de présentation du PLUi et de façon plus précise que ce qui figure dans la réponse.

14. **Zonage Uj** : Des parcelles classées en Uj font l'objet d'interrogations et de contestation. Quels ont été les critères de choix de ces secteurs Uj ? Pourquoi certains n'ont-ils pas été inclus plutôt en secteur de renouvellement ou d'extension urbaine, des terrains cultivés adjacents leur ayant été parfois préférés ? Les choix de zonage en Uj ont-ils fait l'objet d'échanges avec les propriétaires ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Les secteurs UJ désignent des secteurs sur lesquels les élus ont souhaité conserver des espaces verts dans leur commune. Ces terrains peuvent être publics ou privés, ils sont pour la plupart constitués d'espaces arborés ou jardinés et sont préservés pour ces raisons. Ils constituent bien souvent des espaces de respiration pour la commune, dans lesquels les élus n'ont pas souhaité qu'il y ait de densification pour lutter contre les effets d'îlots de chaleur ou pour préserver une végétation ancienne ou remarquable. Les propriétaires n'ont pas été consultés dans le choix de ces secteurs. Toutefois, pour prendre en compte les remarques issues de l'enquête publique, les secteurs UJ ont été réinterrogés pour les analyser principalement selon trois critères : le caractère public des espaces, la qualité et la densité de la végétation, et l'intérêt de préserver une unité foncière sur laquelle existe un bâtiment patrimonial. Cette analyse va conduire à reclasser certains secteurs en zone UC, en zone A ou en zone AU selon les cas de figure et à conserver certains secteurs UJ.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête note les évolutions que la CCBR va faire de la définition du zonage Uj. Les évolutions des plans graphiques qui vont en résulter resteront aussi à mettre en œuvre pour l'ensemble des parcelles concernées.

## **7 Analyse thématique des observations déposées par le public**

En raison du nombre important des contributions, la commission d'enquête apporte des appréciations par thématiques au regard des réponses données par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. (document J9 annexé)

318 contributions ont été déposées sur les registres ou par mails donnant naissance à 410 observations réparties sur 9 thématiques . A l'issue des appréciations apportées sur le tableau des observations la commission d'enquête dans un souci de cohérence a regroupé les thématiques relatives au réglementaire, graphiques et zonage sous le chapitre règlement :

- 7-1 Règlement (graphique, zonage et réglementaire)
- 7-2 Changement de destination
- 7-3 Trame Verte et Bleue
- 7-4 Erreurs
- 7-5 Energies renouvelables
- 7-6 Opération d'Aménagement Programmée (OAP)
- 7-7 STECAL
- 7-8 Emplacements réservés
- 7-9 Autres Items

### **7.1 Sur le règlement (graphique, zonage et réglementaire)**

Sur les nombreuses observations relatives aux zonages, la collectivité donne des explications en restant en cohérence avec les critères qui ont servi à la collectivité pour l'élaboration du PLUi :

- Pour être classée en zone urbaine, les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m)
- Les hameaux ont été identifiés selon une dizaine de critères objectifs (densités bâties, nombre de constructions de plus de 20 m<sup>2</sup>, structuration par les voies de circulation, présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif, présence des réseaux, présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâtiment d'élevage, présence de risques et de nuisance, présence d'un point de défense incendie, sensibilité paysagère, environnementale et architecturale, proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce, accessibilité d'un arrêt de transport en commun).

Certaines contributions sont renvoyées à l'analyse des élus . Les membres de la commission d'enquête ont souhaité apporté une analyse et appréciation sur certaines contributions :

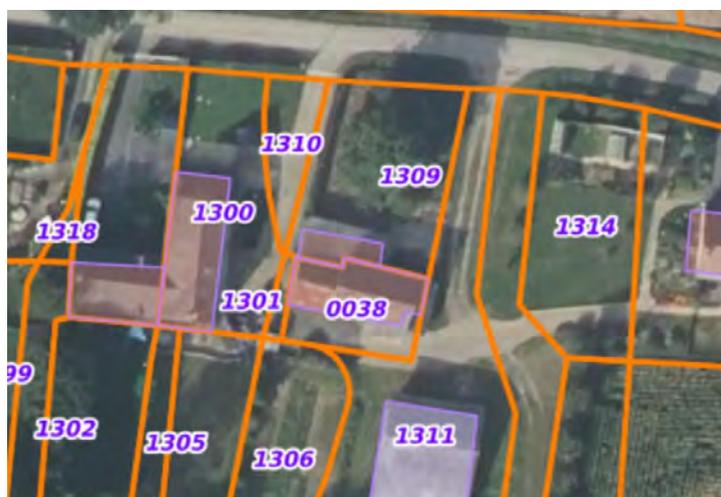
→ RD-5 commune de Mesnil Roc'h :



Une demande de permis de construire a été déposée en juin 2024 pour la construction d'une maison d'habitation.

**Analyse** : La commission d'enquête après s'être déplacée sur site constate que plusieurs constructions ont été réalisées et que la construction envisagée respecterait les critères du règlement du PLUi en modifiant le zonage.

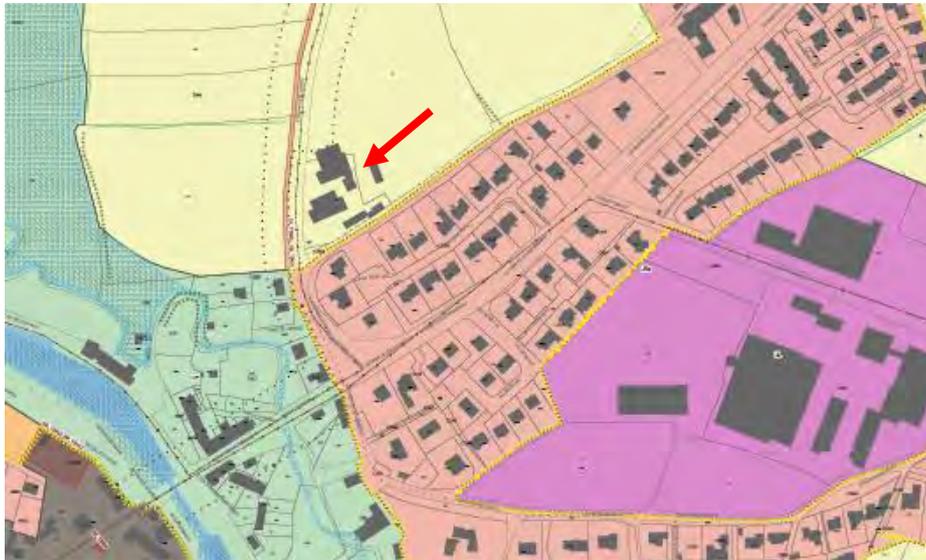
→ R2-10 commune de La Baussaine



Lieudit Trélubin, Monsieur LECERF souhaite que les deux parcelles B1309 et B0038 puissent changer d'affectation de zonage pour le bâtiment en pierres et terre de manière à avoir une continuité d'habitat dans le hameau.

**Analyse** : Cette demande semble pertinente.

→ R3-29 Commune de Tinténac



M. et Mme LE PRISE attirent l'attention de la commission d'enquête sur le classement proposé en zone A au PLUi de leur propriété (parcelle 243) qui a été régulièrement classée en zone U au PLU.

**Analyse :** Située à moins de 25 mètres des constructions existantes, cette propriété n'a plus d'usage agricole et n'est rattachée à aucun foncier d'activité agricole. Dans un souci de cohérence avec le classement en zone U d'une partie de la parcelle 245, la commission d'enquête souhaite que ce zonage soit revu.

**Appréciation de la commission d'enquête :** Les membres de la commission prennent acte des réponses du Maître d'ouvrage et notent qu'un travail serait ou sera engagé avec les élus et les services de l'Etat pour l'analyse de certaines contributions.

## 7.2 Sur les changements de destination

Cette thématique importante a donné lieu, dans beaucoup de cas, à des non-réponses de la part de la CCBR qui dans son avis s'est contenté de mettre :

- Sans remarque
- Observation renvoyée vers la commune
- Réponse renvoyée vers une étude ultérieure
- Erreur constatée

### Observations :

La plupart des changements de destination qui sont demandés concernent la rénovation de bâtis anciens pour la création d'habitats locatifs ou d'hébergements touristiques".

Les possibilités de respecter le règlement sont jugées trop contraignantes, notamment par rapport au critère de 60 m<sup>2</sup> minimum qui ne correspondent plus aux besoins actuels des personnes âgées, des jeunes actifs et des parents isolés.

Dans son paragraphe 2-4-2 "L'évolutions du bâti : opportunités et menaces", le rapport de présentation précise que les changements d'usage du bâti agricole peuvent être utilisés pour utiliser les bâtiments à un autre usage agricole que celui prévu initialement, en cas de reprise ou d'arrêt d'un atelier de production (notamment lait).

Également un paragraphe concernant "le bâti agricole non fonctionnel" exprime que des bâtiments sont à l'abandon des lors qu'ils demanderaient des coûts de réhabilitation trop importants (mise aux normes, désamiantage ...etc.) ou en tous cas plus importants que la construction de locaux neufs. Les observations formulées concernent d'anciennes habitations, des granges, des pigeonniers, des fournils, des annexes à l'habitation...etc. qui sont des témoins historiques de la vie aux siècles derniers. Quelquefois moins ergonomiques à l'usage que les bâtiments agricoles récents, ils ont été délaissés mais trouveraient à être réemployés avec intelligence dans de l'habitat. Pour certains des certificats d'urbanisme ont été obtenus, des autorisations de travaux aussi, certains se situent dans des hameaux ou à proximité d'autres habitations déjà rénovées, desservis par des réseaux, ce qui ôte alors toute logique intelligente à la démarche qui devient alors trop globale et un peu trop caricaturale.

Il existe 65 demandes de changements de destination exprimés et 109 demandes de changements de zonage qui s'y rapportent aussi, les propriétaires contestant le zonage appliqué car il les empêche de rénover les bâtiments pour créer des logements.

Le paragraphe concernant les changements de destination du bâti exprime que "les changements de destination vers l'habitat ou les activités économiques sans lien avec l'agriculture (commerce, artisanat, stockage...) peuvent contribuer à un mitage de l'espace agricole et ainsi contraindre le fonctionnement des exploitations proches et engendrer des éventuels conflits d'usages et de voisinage".

Il est ainsi imposé en lien avec la charte d'Agriculture et d'urbanisme d'Ille et Vilaine

- Une surface minimale pour prétendre à un changement de destination
- Une position à plus de 100 m d'une exploitation agricole, ou éléments agricole (Silo, fumière, fosse.) hors habitation de l'exploitant.

Par ailleurs il est rappelé que " le code de l'urbanisme rend possible le changement de destination du patrimoine de caractère en zone A. La charte d'Agriculture et d'urbanisme conseille fortement de procéder au repérage du patrimoine en vue d'un changement de destination à minima 2 ans après la cessation d'activité pour éviter l'introduction de tiers à proximité de bâtiments agricoles encore en fonctionnement."

Au total ces 174 demandes de changements de destination et/ou de zonage constituent le thème principal des quelques 300 contributions.

Les demandes de changements de destination sont réparties sur l'ensemble du territoire des 25 communes avec une prédominance à Combourg (9), Dingé(9), Trémeheuc(8).

### Indications de réponse :

Dans son mémoire en réponse le Maître d'ouvrage rappelle les critères retenus pour identifier les changements de destinations dans le PLUi sont les suivants :

#### 1- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place :

- => le bâtiment ne doit plus être utile à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans
- => le bâtiment ne peut pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- => le bâtiment ne constitue pas, par sa réaffectation, une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation
- => changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situer dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage.

2- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels : le changement de destination n'est possible que s'il n'entraîne pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.



3- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques :

=> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (cela exclue les constructions de petits volumes, constructions précaires ou construction ne n'ayant pas à l'origine une vocation durable).

=> La construction doit être existante et pérenne et disposer d'une taille suffisante (minimum 60 m<sup>2</sup>).

4- Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction :

=> Les constructions doivent être accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et la sécurité civile,

=> Les constructions doivent être alimentées par branchement en eau potable

=> Les eaux usées doivent être raccordées au réseau publique d'assainissement ou rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme

=> Les constructions doivent être reliées à un réseau d'énergie électrique.

**Appréciation de la commission d'enquête :** Les bâtis à rénover ne seront plus entretenus par manque de rentabilité de l'effort financier de rénovation, de mise aux normes d'habitabilité et de décence.

Il s'agit d'un patrimoine immobilier d'intérêt patrimonial qui va perdre tout intérêt car il n'aura plus de fonction : En effet quoique situés en zone agricole ces bâtis ne sont plus ni exploités, ni utilisés par des exploitants agricoles, alors que leur intérêt écologique (murs de pierre et de terre) les rend beaucoup plus économiques et performants que les nouvelles constructions en parpaings, même isolées. Les façades en pierres ne nécessitent en effet pas de ravalement et conservent durabilité et efficacité au fil des années.

Les observations font apparaître l'incohérence qui consiste à favoriser la disparition de bâtis patrimoniaux construits avec des matériaux nobles au profit de construction neuves à faible qualité environnementale justement sur des terrains dont la vocation est de rester naturels et agricoles, donc sains.

Les vocations souhaitées de réutilisation de ces bâtiments suite à leur rénovation sont de créer des logements locatifs, de créer un habitat intergénérationnel afin d'intégrer des parents âgés, de créer des hébergements touristiques.

Certaines demandes de changement de destination en logement, concernent des rénovations dans le volume enveloppe du bâtiment existant, sans construction neuve ni extension qui ne modifieront pas le paysage du bocage mais bien plutôt l'amélioreront au contraire de bâtiments inexploités laissés à l'abandon.

Le règlement écrit du PLUi indique que le changement de destination pour les logements n'est possible seulement que pour les constructions repérées au règlement graphique.

Cependant, vraiment très peu de bâtiments existants sont ainsi repérés. Il existe pourtant beaucoup d'anciennes bâtisses en pierre et ou terre, considérées dans le PLUi comme agricoles mais aujourd'hui sans réels usages qui pourraient être valorisées par des projets d'habitations au lieu de doucement disparaître.

L'analyse ne comporte pas pour autant de solution de conservation de ces bâtis qui n'ont plus d'intérêt pour le secteur agricole, voire même pour ceux qui ont déjà fait l'objet de réhabilitation, hors du domaine agricole. La Commission engage la collectivité à permettre la rénovation des bâtis d'intérêt patrimonial. Pour cela il sera nécessaire de mieux les repérer afin d'offrir davantage de logements locatifs dans un contexte difficile, mais également écologique en réemployant des matériaux nobles qui ont fait leurs preuves en terme de santé, d'écologie, d'économie et enfin de protéger le patrimoine historique du département qui est fait non seulement de châteaux et autres édifices majestueux (Châteaux , Manoirs , Églises, sites mégalithiques... ) mais aussi des témoignages de la vie rurale de

l'époque autour de ceux-ci. Ces témoignages du passé participent en effet à l'attrait touristique du territoire, à la "richesse patrimoniale dont il est fait état au chapitre 4 "L'attrait touristique du territoire" paragraphe 4-1 ". Des attraits touristiques diversifiés" puis 3.2.1 3 Une richesse Patrimoniale".

La commission souligne l'intérêt de la prise en compte des rénovations déjà exécutées pour régulariser les situations existantes et aussi en permettre de nouvelles pour créer des logements sans créer de surfaces construites. Contrairement à ce qu'affirme le projet de PLUi la préservation des bâtiments patrimoniaux en campagne par le biais de changement vers la destination « habitation » ne semble pas avoir été une préoccupation importante de la CCBR. Des bâtiments ont été identifiés dans l'atlas seulement pour 15 communes sur 25. Et parmi les 15 seules quelques communes en ont recensés un nombre significatif.

Les réponses faites au public sur le sujet mentionnent que les demandes sont reroutées pour examen aux communes concernées tout en disant rappeler les critères d'éligibilité au changement de destination figurant dans le projet.

La commission constate que les critères pour les changements de destination exposés par la CCBR dans ses réponses et tels qu'aussi énoncés dans le tome 2 du rapport de présentation du projet de PLUi sont imprécis : constructions ou bâtiments (la loi traite des bâtiments), conditions architecturales (traditionnelles ou indifférentes ?) et que certaines conditions (disponibilité eau courante, conformité sécurité incendie, par exemple) paraissent relever plus de l'instruction des autorisations d'urbanisme que de la sélection de bâtiments potentiellement éligibles à un changement de destination. Il paraît vraisemblable que certaines conditions énoncées comme nécessaires pour l'éligibilité puissent être satisfaites seulement via les projets d'urbanisme que cette éligibilité permettra de construire. Or, l'avis conforme de la CDPENAF n'intervient qu'au niveau des demandes d'autorisations d'urbanisme elles-mêmes.

Le devenir (préservation et valorisation) des bâtiments patrimoniaux au sens historique du terme (référéncé par exemple sur patrimoine.bzh) n'est pas pris en compte au-delà de l'éligibilité éventuelle

### 7.3 Sur la trame verte et bleue

Les observations du public concernant la TVB portent principalement sur la non prise en compte dans le projet de PLUi du Corridor Ecologique Régional n°16 défini par le SRCE Bretagne (CER16). D'autres points sont également évoqués.

- **Le Corridor Ecologique Régional n°16 (CER16)**

- **Observations**

Les observations sur ce sujet (R1-04, R3-02, R15, RD16, RD27, RD30, RD32, RD35, RD36, RD38, RD40, RD44, RD52, RD66, RD67, RD68, RD69, RD74, RD79, RD81, RD83, RD85, RD90, RD93, RD98, RD108, RD113, RD135, RD137, RD138, RD140, RD161, RD162, RD163, RD164, RD167) sont tout d'abord portées par le collectif « *Bien Vivre à Combourg* » (RD167) et par des élus de l'opposition municipale de Combourg (R1-04). Les autres observations reprennent plus ou moins les demandes et arguments figurant sur ce sujet dans ces 2 observations.

Les observations pointent l'absence de prise en compte du CER16 dans le règlement graphique du projet de PLUi. Il y est fait mention de l'exigence de déclinaison à la parcelle figurant dans l'objectif 86 du SCoT du Pays de Saint-Malo. Référence est également faite à un courrier du 6 septembre 2022 (joint à l'observation RD167) du sous-préfet de Saint-Malo relatif à la représentation du CER16 dans le PLU actuel de Combourg. Ce courrier allait dans le sens de la nécessité de préciser la déclinaison du CER16

dans le règlement du PLU. Il formulait un avis favorable pour une évolution du PLU de Combourg intégrant une OAP spécifique et un sous-zonage A dédié.

Certains (RD69) font explicitement le lien entre leurs demandes concernant le CER16 et leur opposition à un projet de méthanisation qui serait situé sur le tracé de principe de ce corridor.

- **Indications de réponse de la CCB**

*« Ces demandes sont encore à l'étude. Le PLU s'appuie sur le SRCE, lui-même retraduit à l'échelle du pays de Saint-Malo dans le SCoT en ce qu'il définit un corridor écologique en le classant en zone naturelle. La trame verte et bleue du PLU est détaillée dans le rapport de présentation - justification du projet et des choix retenus. Le SRCE précise cependant que, l'échelle régionale n'étant pas suffisamment précise, la transcription des corridors à une échelle plus locale implique une adaptation de ceux-ci par la prise en compte de différentes données (analyse bibliographique, occupation du sol, photo-interprétation, etc.). Cela explique pourquoi le corridor n'apparaît pas exactement tel que représenté dans le SRCE. La carte du SRCE s'apparente davantage à une pré-localisation destinée à être affinée. Le corridor n°16 prédéfini par le SRCE est un corridor permettant la connexion entre les massifs forestiers et bocages, ce qui est fait dans le PLU par la zone N mais également par le classement des haies en loi paysage ou en EBC. Aussi, la continuité écologique est assurée, sans coupure de celle-ci.*

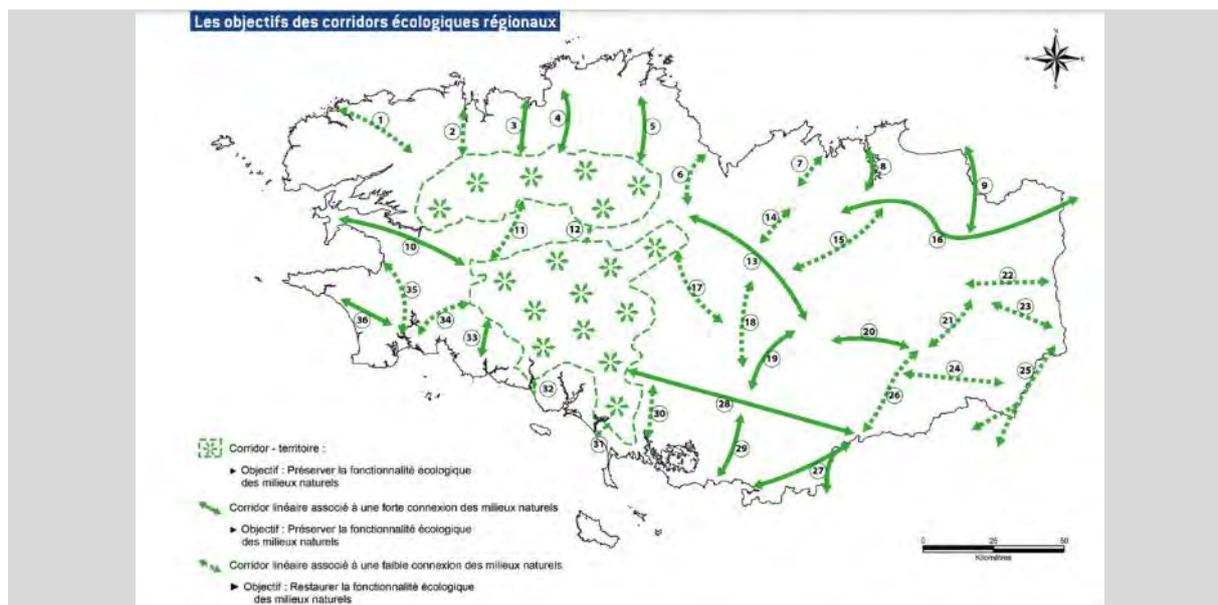
*Enfin la redéfinition du corridor à l'échelle locale identifie plus précisément la continuité qui semble se faire légèrement plus au nord que le tracé indicatif prédéfini par le SRCE, au niveau de la commune de Tréméhec notamment.*

*Pour autant, des propositions techniques pourront être soumises aux élus afin de renforcer les protections associées à ce corridor. »*

### **Appréciations de la commission d'enquête**

Les indications de la CCB ne sont pas satisfaisantes par leur caractère de généralités un peu trop simples.

Le CER 16 «*connexion massifs forestiers et bocages des marches de Bretagne / Plateau du Penthièvre* » est identifié dans le SRCE Bretagne comme un des «*corridors linéaires* » qui, à son niveau, «*visualisent sous forme de flèches continues le principe de connexions d'intérêt régional*». Décrit comme existant dans «*un contexte de connexion des milieux naturels élevé* », l'objectif régional est de «*préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels* » (source p. 30/31 du plan d'action de la version 2017 du SRCE). La carte associée à ses corridors (p.32/33) est la suivante :



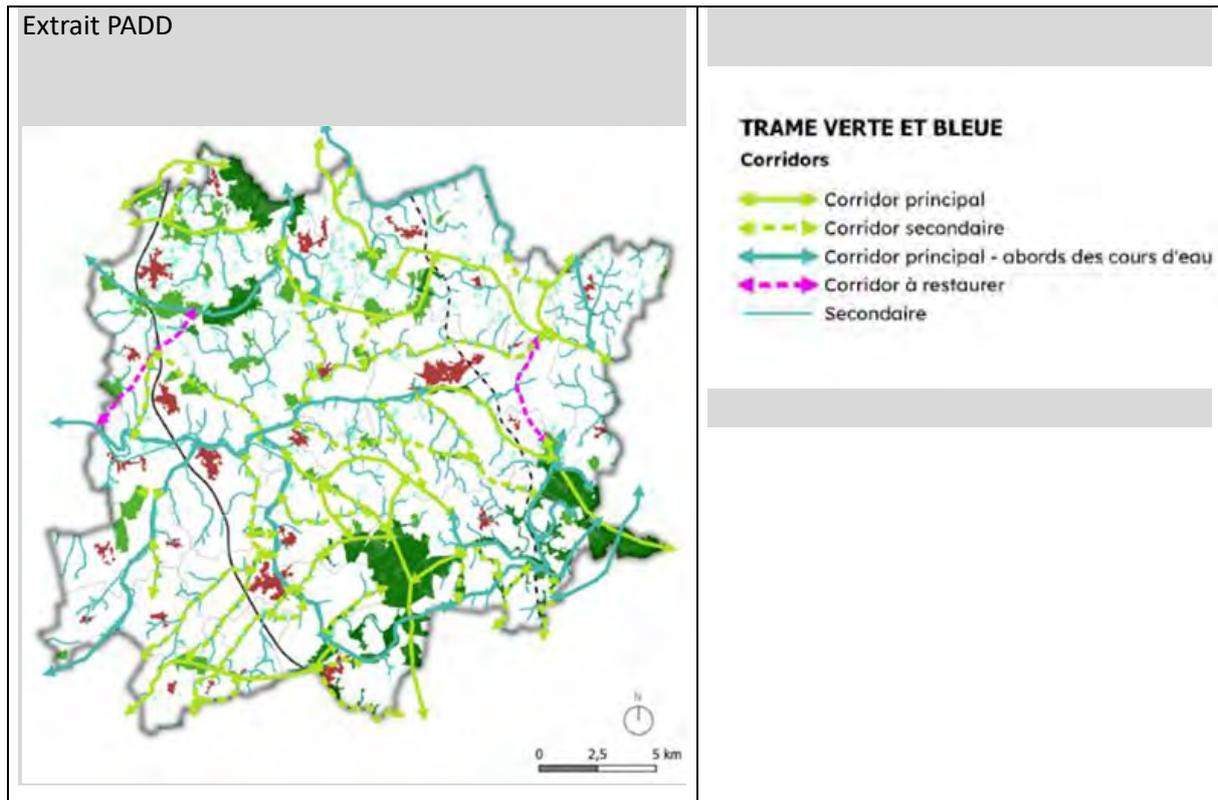
La déclinaison du CER16 dans le SCOT est matérialisée ainsi dans l'annexe 2 de son DOO :



Sa déclinaison dans le PLUi est demandée, comme indiquée dans les observations, via l'objectif 86 du DOO.

La commission constate que la façon dont est matérialisée le CER16 dans le PLUi n'est explicitée ni dans le rapport de présentation, ni dans l'OAP thématique TVB, ni dans le règlement graphique. Le rapport de présentation (partie 2) mentionne juste (p.20) la présence d'«un corridor linéaire Est/Ouest avec une forte connexion des milieux qui s'appuie sur la forêt du Mesnil et constitue une connexion entre les massifs forestiers et bocages des marches de Bretagne et le plateau de Penthièvre ».

L'illustration qui en est donnée dans le PADD via le schéma de la TVB de La Bretagne Romantique qui y figure ne permet pas de faire le lien avec le schéma de principe du SCoT (voir ci-après).



L'avis de la MRAe mentionnait : « *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 communale au 1/5000<sup>e</sup>) afin de préparer le figuré des continuités dans le futur règlement graphique.* » Dans sa réponse à la MRAe, la CCBR indique que « *le travail cartographique réalisé a permis l'identification d'une zone N intégratrice des corridors et des réservoirs identifiés tel que présenté au sein du rapport de justifications. Ce travail de délimitation de la zone naturelle au sein du zonage a permis de renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue en comparaison avec les anciens documents de planification. En complément, les éléments liés à l'environnement et aux continuités écologiques ont fait l'objet de dispositions spécifiques complémentaires* » : 9150 ha de zones humides, 3638 ha d'EBC, des éléments de paysage à conserver repérés par 8 des 25 communes, inventaire fait de toutes les haies dont 983 km classés en EBC et 1 163 km au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ici aussi la réponse se limite à des généralités.

Malgré cette énumération quantitative, la CCBR ne paraît pas prendre en compte l'ensemble des enjeux de la TVB. Les outils disponibles ne sont que partiellement utilisés. Comme l'indique sur son site le Centre de ressources pour la mise en œuvre de la Trame verte et bleue (<https://www.trameverteetbleue.fr/>) « *l'identification d'une TVB dans les PLU ne conduit pas nécessairement à la création d'un zonage dédié ni au recours systématique au zonage N. Les outils de protection des continuités écologiques peuvent être exercés tant en zones agricoles (A), naturelles et forestières (N) qu'en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).* » « *L'identification de la TVB peut conduire à définir des règles spécifiques, au-delà des règles affectées à la zone, pour les espaces ou secteurs de continuités écologiques, en définissant un zonage « indicé » en application des dispositions de l'article R. 151-43 4° [ex-R. 123-11 i] du code de l'urbanisme.* »

- **Autres (observations/indications de réponse)**

Des observations et propositions concernent l'OAP thématique TVB, la trame noire et la nature en ville.

- **Les ruptures de continuité**

- **Observations**

Le CD35 (RD46) estime que l' «OAP thématique TVB pourrait cibler clairement des actions pour pallier les ruptures de continuités liées à des éléments fragmentant identifiés dans le rapport de présentation. Elle pourrait également cibler plus clairement des actions de restauration de milieux naturels (plus précisément qu'en évoquant la restauration de continuités écologiques de type bocage) ». Une demande similaire est faite pour la restauration des milieux aquatiques.

- **Indications de réponse de la CCBR**

« La communauté de communes s'engage à retravailler les orientations relatives à la Trame Verte et Bleue lors de l'évolution du PLUi, sujet traité dans le cadre de la révision du SCoT en cours ».

**Appréciations de la commission d'enquête :**

La réponse de la CCBR montre que l'amélioration de la TVB sera une tâche de longue haleine.

- **La trame noire :**

- **Observations**

- RD86 propose, à son sujet, un ajout au PADD : « Limiter la dégradation et la fragmentation des habitats dues à l'éclairage artificiel en réalisant un diagnostic de la trame noire à l'échelle inter-communale. Cette trame forme un réseau écologique de réservoirs et de corridors propice à la biodiversité nocturne. Elle complète la trame verte et bleue, et vise à préserver les espèces et leur habitat de la pollution lumineuse ».
    - RD 46 (CD35) indique que l'« OAP TVB trame noire est pertinente et complète mais il convient de rappeler que l'éclairage des cours d'eau est interdit et pas seulement déconseillé ».

- **Indications de réponse de la CCBR**

La CCBR indique que la demande du CD35 va être satisfaite

- **La Nature en ville**

- **Observation :** Le CD 35 (RD46) estime qu' il « serait utile de définir également la TVB au sein des zones urbaines afin de travailler sur la nature en ville en ciblant les espaces verts à maintenir ou mettre en place »
  - **Réponse CCBR :** « cet ajustement ne peut être réalisé d'ici l'approbation du PLUi. La nature en ville est pleinement prise en compte dans le projet de PLUi grâce notamment aux zones UJ, arbres remarquables, l'OAP thématique et les OAP sectorielles qui intègrent de nombreuses dispositions paysagères y compris en secteur urbain ».

### Appréciations de la commission d'enquête

La réponse de la CCBR paraît quelque peu optimiste : peu d'arbres remarquables ont été identifiés ; les zones UJ ont fait l'objet de plusieurs contestations. De nombreuses erreurs potentielles d'inventaires et/ou de localisation ont été signalées par le public durant l'enquête. Le sujet est par contre bien évoqué dans l'OAP thématique qui même imparfaite constitue un point positif du projet de PLUi.

### Conclusions de la commission d'enquête

La commission constate l'absence dans le projet de PLUi de mesures qui permettraient de cartographier la continuité écologique relative au CER 16 telle qu'esquissée par son tracé de principe dans le SCOT. En fait, c'est la prise en compte de la TVB sur l'ensemble du territoire qui devrait être améliorée tant au niveau de sa représentation graphique que de la mise en œuvre des outils permettant de la définir, de la préserver et d'en améliorer ou d'en restaurer les continuités. L'OAP thématique qui figure au projet constitue un premier pas qu'il faut saluer mais le sujet est à approfondir. La collectivité voisine du Val d'Ille Aubigné a œuvré dans ce sens et son PLUi contient une OAP TVB dotée d'une partie littérale et d'une partie graphique qui la matérialise à une échelle compatible avec celle du PLUi ce qui paraît répondre aux exigences du SCoT.

La commission recommande que la CCBR entreprenne un travail similaire de qualification de la trame verte et bleue de la Bretagne Romantique, en continuité avec celles des territoires voisins.

De certaines réponses de la CCBR, la commission comprend que la collectivité, reste ouverte à des perspectives d'amélioration de la TVB de la Bretagne Romantique à condition de viser un aboutissement à un terme qu'on pourrait qualifier de « moyen » puisqu'explicitement lié pour certains aspects à la prise en compte du futur SCoT. La vocation première d'un PLUi reste l'encadrement du droit des sols et la commission peut comprendre que la CCBR ne place pas les préoccupations TVB en priorité. La commission rappelle cependant que l'enjeu de préservation de la biodiversité est majeur. Elle recommande donc à la CCBR d'approfondir sans attendre la matérialisation de sa TVB, ainsi que sa préservation et de sa restauration.

Au-delà, concernant la trame noire incluse dans l'OAP thématique TVB (document 3.2, p.37), la commission estime qu'elle pourrait être mentionnée dans le PADD ainsi que le suggère l'observation RD 86.

## 7.4 Sur les erreurs constatées

Plusieurs erreurs ont été signalées dans le cadre des permanences et sur le registre dématérialisé.

**RD-3,28,41,48,60,74,82,87,91,92,129,131,144,165,170,175**

**R2-01,08,14,15**

**R3-12,13 / R4-08 /R5-03,04 /R6-01, / R7-06,15**

**Constat :** Observations relatives à des erreurs du cadastre, de parcelles classées à tort en zone inondable ou humide, des incohérences entre photos et Atlas, des haies, talus ou boisements qui n'existent pas, des périmètres de zonages à vérifier,

Dans son mémoire en réponse le Maître d'ouvrage précise que les incohérences et erreurs identifiées seront corrigées.

**Appréciations de la commission d'enquête :** Les membres de la commission d'enquête prennent acte des réponses apportées par la CCBR et insistent sur l'importance de ces corrections qui peuvent éviter des contentieux dans le cadre l'instruction des demandes ADS .

## 7.5 Energies renouvelables

Beaucoup d'observations portent sur la nécessité de clarifier le règlement au regard des différents zonages du PLUi, tout en s'exprimant être en faveur du déploiement des différents dispositifs.

Dans son mémoire en réponse le Maître d'ouvrage précise :

- Dans la rédaction actuelle du projet de PLUi, **les trackers** solaires ne sont autorisés en zone agricole qu'à condition "d'être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles" et sont donc interdits quand ils ne sont pas liés à une activité agricole.
- Le règlement écrit vise en priorité le déploiement du **photovoltaïque** sur les toitures des habitations, des bâtiments agricoles et des parkings couverts, et au travers des trackers. Les infrastructures de plus grandes ampleurs, ce sont les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables.

**Appréciation de la commission d'enquête :** Les membres de la commission d'enquête prennent acte de la réponse du Maître d'ouvrage en ce qui concerne les trackers et notent que la priorité vise surtout le déploiement du photovoltaïque sur les toitures.

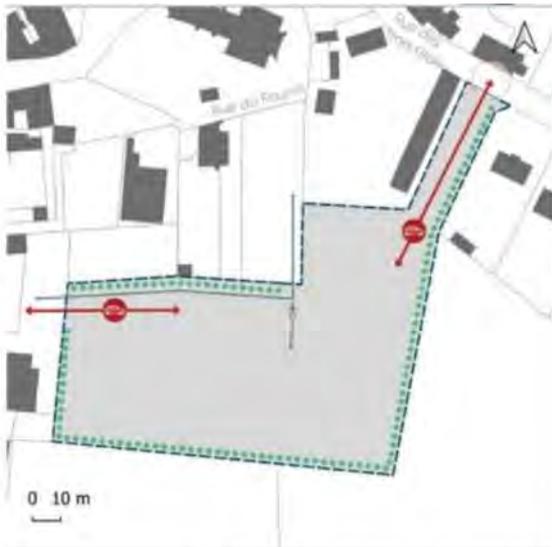
## 7.6 Sur les OAP sectorielles

Une vingtaine d'observations du public portent sur des secteurs d'OAP.

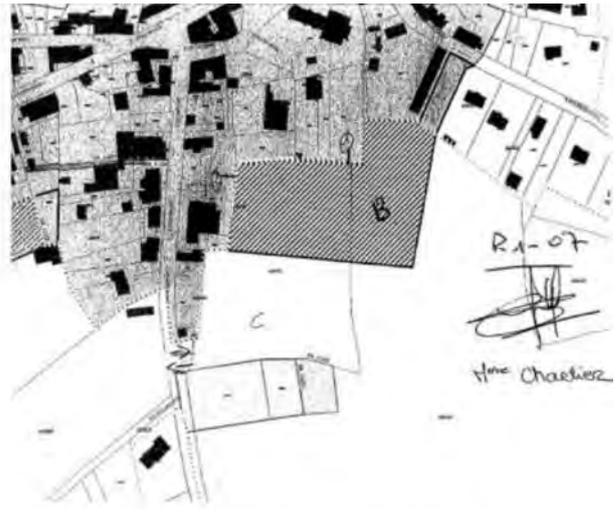
- **Le secteur du Menhir à Cuguen (R1-07 mairie de Cuguen)**
  - **Observation**

Les élus proposent une modification de l'emprise de la zone 1AU correspondant à cette OAP. La partie située à l'est de la zone 1AU (notée B dans le schéma ci-après issu de l'observation) serait délaissée au profit de la partie notée C qui étend vers le sud l'emprise ouest du secteur d'OAP.





Extrait projet de PLUi (pièce 3.1)



Extrait observation R1-07

La commune demande également que l'accès voitures à la zone d'aménagement se fasse uniquement par le coin SW du nouveau périmètre (petites flèches dans le schéma ci-dessus). Cela sécuriserait les accès.

D'autres avantages de la modification du périmètre seraient que la négociation foncière ne concernerait plus qu'un propriétaire au lieu de 2 et que l'exploitant agricole conserverait ses 2 accès.

○ **indications de réponse de la CCBR**

L'indication de réponse fournie par la CCBR est « la commune est sollicitée sur le sujet ».

**Analyse de la commission d'enquête**

La commission note la réponse d'attente de la CCBR. Cette réponse n'éclaire pas sur les choix faits pour le projet de PLUi. La commission qui a reçu les élus lors d'une de ses permanences estime que les arguments développés dans l'observation sont solides et étayés et viennent préciser et compléter l'évocation faite du sujet dans l'avis de la commune de Cuguen sur le projet : *"Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'émettre un avis favorable en souhaitant cependant que les accès à l'éventuel lotissement soient revus."*

La commission comprend, des indications de réponse aux avis des PPA et communes qui lui ont été fournies, que la demande sur les accès devrait être prise en compte. La commission souligne que les demandes faites dans l'observation vont plus loin puisque des propositions de modification sont aussi faites du périmètre de l'OAP. Ces propositions doivent également être examinées.

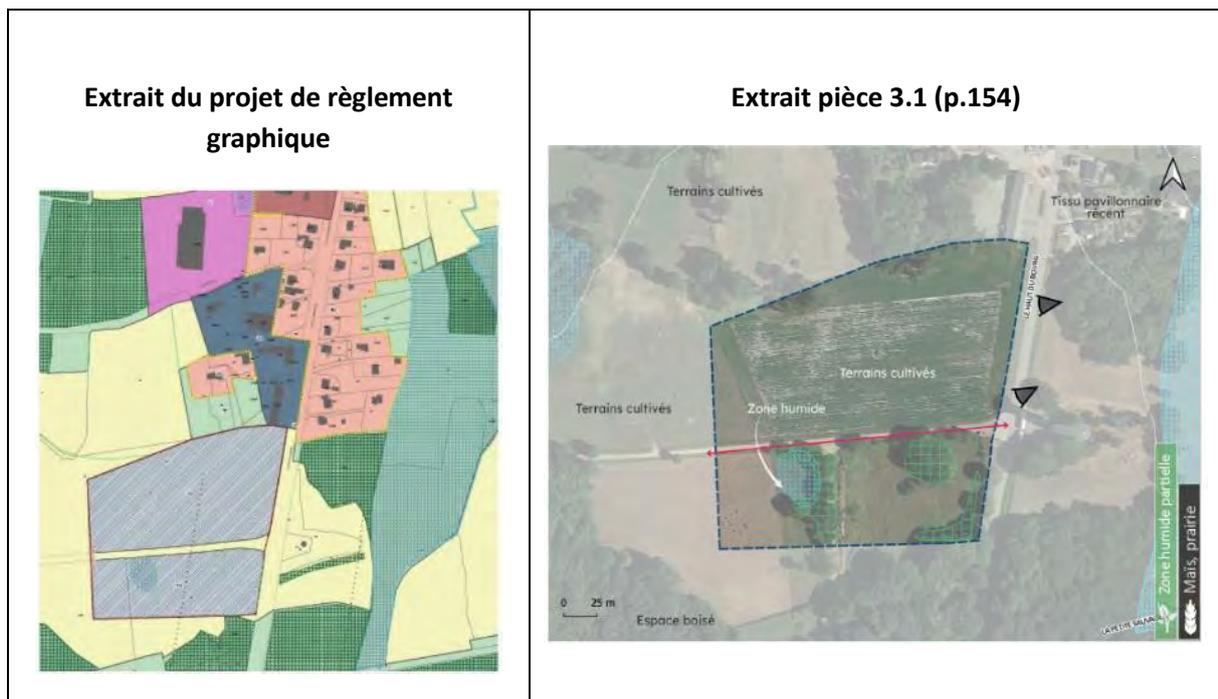
● **La zone économique 2 à Mesnil Roc'h, Saint-Pierre de Plesguen**

Ce secteur, et plus particulièrement la parcelle ZI27 qui y est partiellement incluse, a fait l'objet de 5 observations qui émanent du propriétaire foncier (R26/R6-12), de l'association Bretagne Vivante Rance Emeraude (RD47), du SAGE des Côtiers de DOL (SCB Dol, RD49), du Conseil Départemental 35 (CD35, RD46) et d'un particulier (RD 160).

Le secteur concerné est situé aux abords sud du bourg de Saint Pierre de Plesguen (voir illustration plus bas). L'objectif pour la CCBR est d'étendre la zone d'activités adjacente. La pièce 3.1 du PLUi (OAP

sectorielles) indique à son sujet : « Ce secteur de projet est situé au sud du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen et s'étend sur une superficie de 4,48 hectares »... Le site comporte peu de végétation et accueille une petite zone humide dans sa partie sud-ouest. »

Les enjeux affichés par la CCBR (pièce 3.1) sont de permettre le développement d'activités économiques dans une commune pôle du territoire, de ne pas altérer la zone humide et d'assurer une bonne intégration paysagère du site en entrée de ville.



La parcelle ZI27 se trouve au sud du chemin rural qui traverse la zone. Elle comprend la zone humide.

○ **Observations**

- Le propriétaire de la parcelle ZI27 apporte à l'enquête une contre-expertise de la zone humide figurant au projet de PLUi. Cette expertise a été réalisée par le cabinet SET environnement. Elle met en évidence une zone humide plus étendue que celle inscrite dans le projet par la CCBR. Le propriétaire demande la prise en compte dans le projet de cette expertise nouvelle qu'il indique avoir transmise à la CCBR et au SBC Dol. Dans son observation, il met également en avant l'appartenance de la parcelle à un environnement boisé et riche en biodiversité.

- le SBC Dol propose que l'inventaire SET environnement, « jugé recevable par les services de l'Etat, puisse être pris en compte dans les modifications post enquête publique ». Il signale le caractère humide de la moitié ouest de la parcelle ZI27.

- Bretagne Vivante demande le retrait du projet de l'ensemble du secteur d'OAP afin de protéger la faune, et en particulier les populations de petits rhinolophes, de protéger aussi la zone humide sous-estimée dans le projet et de préserver la biodiversité du site.

- le CD 35 considère le chemin rural qui traverse le secteur à la limite nord la parcelle ZI27 comme « *une limite structurante de l'urbanisation, d'autant plus qu'une zone humide et de la végétation compromettent l'urbanisation au sud* ». Il juge « *pertinent de ne pas étendre l'urbanisation plus au sud que le chemin* », et propose en alternative d'éventuellement « *viser une extension à terme sur la parcelle 25* ».

- le particulier souligne l'impact du projet d'OAP sur les éléments naturels (zones humides, boisements, chauve-souris) et pose la question des alternatives possibles (densification des zones d'activités et utilisation de friches).

### ○ **indications de réponse de la CCBR**

A chacune des observations sauf celle du CD35, la CCBR indique : « *les élus (ou la commune) sont interrogés* ».

A celle du CD 35, traitée par la CCBR avec les avis PPA, il est mis dans les indications de réponse : « *Les parcelles ayant déjà été expertisées pour les zones humides, la modification du périmètre peut être envisagée. En cours d'étude* »

### **Analyse de la commission d'enquête**

5 avis ont été recueillis lors de l'enquête sur le secteur d'OAP zone économique 2 de Mesnil Roc'h à Saint Pierre de Plesguen. Elles ont apporté des éléments nouveaux : importance du secteur pour la faune (dont populations de petits Rhinolophes), sous-estimation de l'étendue de la zone humide présente sur la parcelle ZI27 montrée par la contre-expertise réalisée en juin 2024 et jugée recevable par les services de l'état, rôle du chemin rural comme limite paysagère de l'urbanisation.

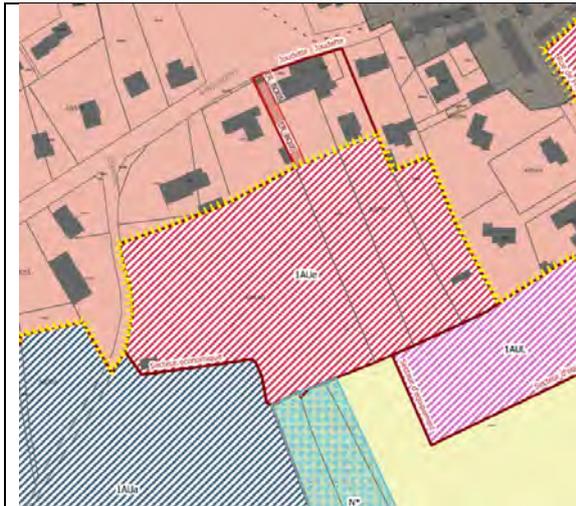
Une visite du site de projet à partir des voies publiques a permis à la commission d'enquête de constater par elle-même que le chemin rural qui divise le secteur dans sa partie sud marque un changement de paysage entre les abords cultivés de l'entrée de bourg au nord et la partie boisée au sud.

La commission d'enquête estime que, en son état actuel, le secteur d'OAP ne répond pas à 2 de ses enjeux affichés : « *ne pas altérer la zone humide* » et « *assurer une bonne intégration paysagère du site en entrée de ville* ». Elle prend note toutefois de la faisabilité affichée par la CCBR de l'extension dans le PLUi de la zone humide située sur la parcelle ZI27.

Compte tenu de l'impact potentiel de l'OAP sur la préservation des zones humides, sur la biodiversité et sur les paysages, la commission propose, a minima, de retirer la parcelle ZI27 de l'OAP zone économique 2 de Mesnil Roc'h. La commission note que, dans son avis, la commune a proposé cette mesure mais en demandant, comme le suggère aussi le CD35, que la partie au nord du chemin rural soit agrandie en conséquence via la mise à contribution des parcelles ZI25 et ZI26. La commission n'est pas favorable à cette 2<sup>ème</sup> mesure compte tenu des réserves exprimées par Bretagne Vivante sur l'ensemble du secteur et du fait du manque d'argumentation sur la taille nécessaire de la zone pour répondre aux besoins.

- **Le secteur de la Joudette à Bonnemain**

Le secteur concerné est ainsi décrit dans la pièce 3.1 : « le secteur de projet est situé au sud de la commune de Bonnemain. Il s'étend sur environ 1,6 hectares. Au sud, le site est bordé de prairies qui sont appelées à être urbanisées pour l'extension d'un secteur économique et la création d'un espace d'équipement public. Au nord et à l'est le site est limitrophe du tissu pavillonnaire récent de la commune. Une habitation et un hangar sont présents au nord du terrain. » Le secteur est doté dans le règlement graphique d'un emplacement réservé destiné à réaliser un des accès au secteur de projet (ER-BO05 : 5m de large).



Extrait du règlement graphique



Extrait de la pièce 3.1 (OAP sectorielles)

Le secteur de la Joudette à Bonnemain fait l'objet d'observations liées : R6-04 (propriétaire des parcelles AB 334 et 336 ) et RD152 (cabinet d'avocats pour le compte du propriétaire) et , à vérifier peut-être aussi mais non traité ici, R6-05 (personne concernée par une maison d'habitation avec la référence parcellaire AB 335 non trouvée sur les plans) et d'une observation du CD35.

- Le propriétaire concerné conteste l'emplacement réservé institué sur ses parcelles situées dans l'emprise de l'OAP. Il indique que le bâtiment qualifié de hangar dans l'OAP est actuellement un atelier de charpente et que l'emplacement réservé compromet l'avenir de son entreprise.
- Le cabinet d'avocats reprend en la précisant l'observation du propriétaire et développe les points suivants :
  - Concernant les accès à l'OAP, il note que ceux-ci auraient « l'effet » d'enfermer » les constructions existantes et futures entre quatre voies, avec les nuisances qu'une telle situation engendre nécessairement » (voir illustration ci-après extraite du courrier du cabinet d'avocats).



- Le cabinet préconise plutôt la création d'une desserte uniquement depuis la rue de la Joudette à l'ouest du périmètre de l'OAP Joudette en recalibrant la voie, comme déjà prévu pour desservir le secteur économique.
  - Le cabinet estime possible de maintenir « un accès piéton et cycles depuis la rue de Joudette au lieu de la voie de 5 mètres de large envisagée, ce qui permettrait d'éviter d'avoir à démolir au moins partiellement le bâtiment » du propriétaire « et de limiter les nuisances pour les constructions voisines, existantes et futures, et donc de garantir la qualité du cadre de vie de ce tissu urbain ».
  - Le cabinet préconise également de prévoir la mixité fonctionnelle de l'OAP Joudette (commerces, services).
- Dans son observation, le CD35 estime pertinent de traiter la composition urbaine et paysagère de l'ensemble des 3 OAP contiguës (Joudette = Economique + Equipement) et propose à titre d'exemple le schéma suivant.



- **indications de réponse de la CCBR concernant les points évoqués ici**  
 « La commune est consultée pour l'analyse. »

**Analyse de la commission d'enquête**

La commission d'enquête constate une divergence certaine entre la CCBR (pièce 3.1 du PLUi) et les déposants des observations sur l'usage et la pérennité des constructions qui existent au nord du secteur de projet de La Joudette à Bonnemain. Elle invite la CCBR à éclaircir le point en concertation avec le propriétaire.

La réalisation dans de bonnes conditions de la voie d'accès inscrite dans l'OAP au nord du secteur et matérialisée par un emplacement réservé sur le règlement graphique nécessiterait la démolition au moins partielle de la construction présente dans le nord du secteur d'OAP (ER de 5m de large versus largeur actuelle du passage de 3,80 m). Le texte de l'OAP en confirme l'éventualité « *les bâtiments existants sur le site pourront être détruits si nécessaire* » et le recours à un emplacement réservé va dans le même sens car cette mesure peut préfigurer une procédure d'expropriation. La commission d'enquête note que, pour le public, cette présentation peut légitimement paraître incohérente avec l'affirmation de la CCBR dans ses indications de réponse à l'observation R3-11 sur un fonds de parcelle en secteur de projet : « *les OAP n'imposent pas la réalisation d'un projet ou la vente des terrains. Les OAP cadrent des principes dans le cas où des opérations d'aménagement sont menées dans le futur. Il n'y a donc pas de fonds de parcelle grevées puisqu'aucune expropriation n'est prévue.* »

La commission note que le cabinet d'avocats œuvrant pour le compte du propriétaire et le CD35 proposent des voies d'accès différentes de celle du projet en prenant en compte les secteurs d'OAP voisins. La commission pense également qu'il y aurait intérêt, afin de préserver l'activité et la qualité de vie au nord du site à prévoir un autre schéma d'accès pour l'OAP Joudette, en supprimant l'accès par le nord ou en le limitant, comme le propose le propriétaire déposant, à un cheminement doux. C'est ce que la commission recommande.

- **Le secteur économique 2 à Tinténiac**

Ce secteur de projet d'une superficie de 7,40 hectares est situé au sud de la commune de Tinténiac, le long de la Voie de la Liberté.



Extrait du règlement graphique



Extrait de la pièce 3.1 (OAP sectorielles)

### ○ Observation

Une observation a été faite sur ce secteur (R7-01). Elle émane du gérant de l'EARL de Clairville également élu de la commune. Il demande que ses parcelles ZN 2 et ZN 47, impactées par le secteur de projet, retournent dans un classement de terres agricoles. Il indique que le projet impacte son activité agricole (production de légumes et de fourrage, plan d'épandage) et s'insurge contre la non prise en compte de la valeur des terres agricoles dans les choix d'aménagement de la CCBR : les terres des parcelles concernées sont limons profonds non hydromorphes. Il insiste sur le caractère non délocalisable de la valeur des terres.

### ○ indications de réponse de la CCBR

Les indications de réponse de la CCBR sont les suivantes : « *la parcelle ZN2 est déjà classée en zone agricole. La parcelle ZN47 est classée en AU dans le projet arrêté du PLUi. Suite à la demande de l'Etat d'échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation, un travail est engagé avec les élus sur le reclassement de certains secteurs 1AU en 2AU. Les zones 2AU qui seront créées pourront être aménagées à plus long terme, et leur "ouverture à l'urbanisation" nécessitera une procédure d'évolution du PLUi (avec enquête publique).* »

### Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que si la parcelle ZN2 n'est effectivement pas incluse dans le secteur de projet elle n'en serait pas moins impactée par celui-ci car elle forme avec la ZN 47 une unité d'exploitation dont la superficie serait beaucoup réduite.

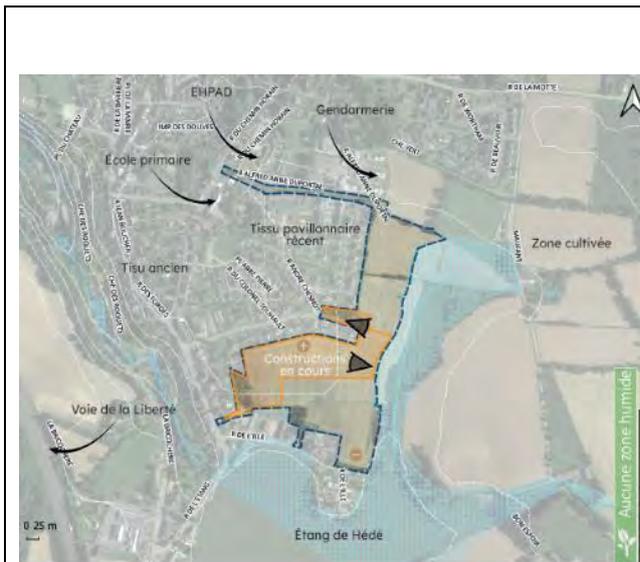
La commission note que le secteur économique 2 de Tinténiac, affiché prévu sur le long terme pourrait voir son zonage passer de 1AU à 2AU, ce qui soumettrait son autorisation d'ouverture à une évolution du PLUi (modification ou révision selon la date et la maîtrise foncière du projet). C'est là la seule garantie de la mesure qui n'offre pas de protection particulière en matière de délai de mise en œuvre. Ce délai peut relever peut-être pas du court mais du moyen ou du long terme comme déjà affiché actuellement.

La CCBR dans ses indications de réponse à la chambre d'agriculture, qui a évoqué le sujet dans son avis, indique que « *ce secteur n'a pas vocation à être supprimé du projet de PLUi* »

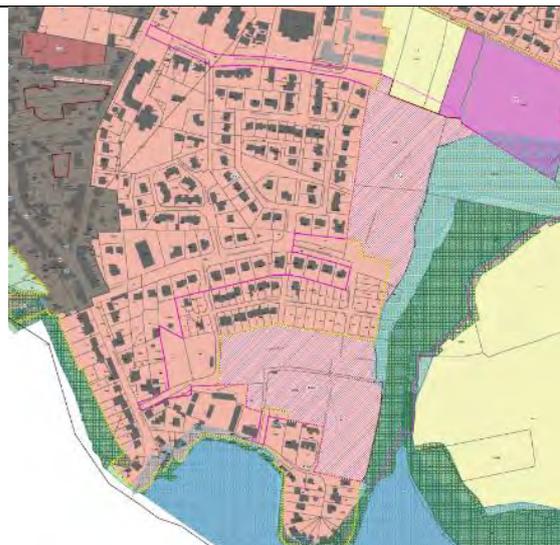
La commission constate que 2 intérêts légitimes s'opposent : celui de la conservation pour l'agriculture de terres de haute valeur et celui de permettre le développement d'une entreprise importante du territoire que celui-ci ne souhaite sans doute pas voir se délocaliser. Dans ce contexte la commission ne peut que recommander qu'une solution conciliant les intérêts des parties soit recherchée et trouvée. Elle estime qu'il devrait pouvoir être possible de restreindre les possibilités d'urbanisation de la zone aux seuls besoins de l'entreprise concernée.

### ● La ZAC de Hédé à Hédé Bazouges

Comme l'indique l'OAP, « *ce secteur de projet de 8,43 hectares est situé à l'est du bourg de Hédé-Bazouges. Il est bordé à l'ouest par du tissu pavillonnaire récent et à l'est par une zone cultivée dans laquelle se situent des zones humides. Au sud du site se trouve l'étang de Hédé* ».



Extrait de la pièce 3.1

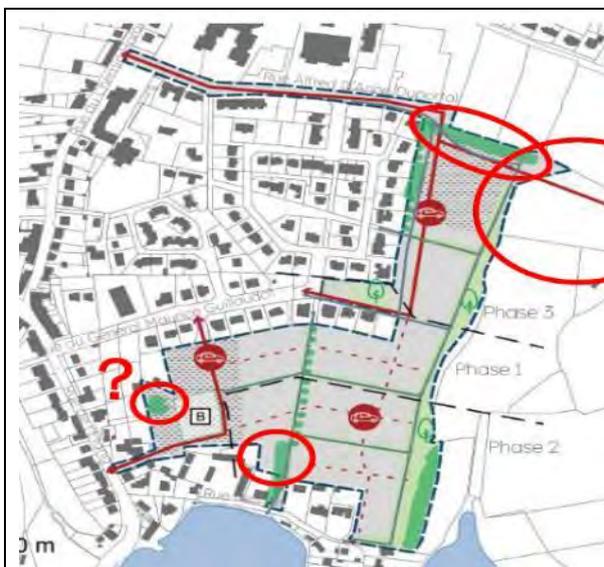


Extrait du règlement graphique

○ **Observations**

La ZAC de Hédé à Hédé-Bazouges a fait l’objet d’observations émanant de la maire de la commune (RD09 et doublon R3-13) et de la Société d’Économie Mixte (SEM) Terre et Toit à qui l’aménagement a été confié (RD78 et quasi-doublon R7-15).

Les points évoqués dans les observations sont nombreux. Ils portent, entre autres sur les écarts observés entre le tracé de la ZAC et celui du secteur d’OAP (voir illustration ci-après) et sur le positionnement d’une zone humide.



Extrait de l’observation RD78 (Terre et Toit) signalant les zones de discordances entre le périmètre de la ZAC et le secteur d’OAP



Plan de la ZAC extrait de l’observation R7-15 Terre et Toit



Les observations de l'aménageur portent aussi sur beaucoup de points du règlement et de l'OAP qui se révèlent en discordance par rapport au cadre actuel de réalisation de la ZAC (plan d'aménagement de la ZAC créée en 2012 avec un dossier de réalisation approuvé non intégré au PLUi, zonages et règlement ne correspondant pas au cahier des charges de cession des terrains, etc.). Les points sont détaillés dans le courrier de 18 pages fourni à l'enquête par l'aménageur.

- **indications de réponse de la CCBR**

Si la CCBR répond à la maire que « *des corrections vont être apportées* », elle indique pour les observations de Terre et Toit : « *La commune est sollicitée pour analyse* ».

### Analyse de la commission d'enquête

L'avis de la commune contenait déjà des observations qui ont été renouvelées dans le cadre de l'enquête. L'indication de réponse les concernant est, dans le tableur de réponses aux PPA et communes), un peu plus informatif. Il y est mis que « *les modifications seront apportées au périmètre de la ZAC, à la zone humide, à l'OAP (nouveau découpage et ajout de la mention d'habitat léger)* ».

Si les erreurs de nature matérielle relevées devraient donc pouvoir être corrigées, un accord de principe de la CCBR existant déjà pour certaines d'entre elles comme le montre aussi un échange entre la mairie et la CCBR fourni dans l'observation de la maire, un travail, peut-être important, reste à faire pour établir une cohérence entre le programme de la ZAC et le projet de PLUi. La commission recommande qu'il soit mené à bien dans les meilleurs délais.

Au-delà la commission note la remarque suivante faite par la maire dans son observation : « *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.* » Cette remarque rejoint celle faite par la commission au regard de l'observation RD132. Cette remarque est rappelée ici : dans le règlement écrit, « *l'habitat léger permanent est, sauf erreur de la part de la commission, explicitement interdit dans toutes les zones sauf deux (Ngv et Nt) où il n'est pas évoqué. Or, et comme indiqué dans l'observation, le PADD affiche dans la partie ""Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la pluralité des besoins"" l'ambition de ""Permettre le développement de formes d'habitat alternatives, notamment l'habitat léger"". Il s'agit bien là de ""logement"" et donc d'habitat léger permanent.* »

La commission note que dans son indication de réponse à l'avis de la commune la CCBR mentionne que qu'un ajout sera fait à l'OAP concernant l'habitat léger. La commission s'interroge sur la nécessité qu'il pourrait y avoir à modifier également le règlement écrit.

- **Les observations sur les OAP du Conseil Départemental 35 (CD35)**

Le CD35 dans sa contribution (RD46) balaye chacun des secteurs d'OAP au regard des enjeux environnementaux de paysage et, dans certains cas de cheminement. Les remarques faites sont majoritairement indiquées comme satisfaites ou « à l'étude ».

### Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête trouve intéressantes, les propositions faites de traiter conjointement les secteurs d'OAP contigus ou voisins pour en optimiser les aménagements particulièrement en matière de voies de circulation, de cheminements doux et d'intégration paysagère.

- **Les autres observations sur les OAP**

D'autres observations comportent des demandes d'ajout ou de retrait de parcelles de secteurs d'OAP ainsi que des contestations de contours et des oppositions. Leur analyse par la commission au regard des indications de réponse de la CCBR figure dans le tableau annexé au présent document.

### Conclusions de la commission d'enquête

Le nombre d'observations recueillies sur les secteurs d'OAP est significatif sans être élevé : une vingtaine d'observations pour 88 secteurs d'OAP si l'on ne compte pas le balayage fait par le CD35 de l'ensemble des secteurs. Au niveau de l'enquête, il n'y a pas eu de mobilisation collective sur l'un ou l'autre des secteurs. Les secteurs qui ont éveillé le plus l'attention (observations multiples du public, observations déjà relayées par les PPA ou les communes, observations du public très argumentées) ont fait l'objet d'une analyse détaillée par la commission (voir ci-dessus).

La commission note que les observations faites et les indications de réponse fournies par la CCBR, montrent que les demandes analysées pourraient être satisfaites ou sont en voie de l'être moyennant certaines évolutions des OAP correspondantes et une concertation étroite avec les parties concernées.

La commission formule néanmoins les recommandations suivantes :

- concernant l'OAP du Menhir à Cuguen : la proposition de la commune concernant les accès et la modification du périmètre du secteur doit être examinée en tenant compte des arguments développés dans l'observation faite ;
- Concernant la zone économique 2 à Mesnil Roc'h, Saint-Pierre de Plesguen : en raison d'enjeux environnementaux augmentés par les éléments nouveaux recueillis au cours de l'enquête, la partie du secteur qui se trouve sur la parcelle ZI27 au sud du chemin rural est à exclure de l'OAP ;
- Concernant l'OAP de La Joudette à Bonnemain : la commission recommande, afin de préserver l'activité et la qualité de vie au nord du site, de prévoir un autre schéma d'accès pour ce secteur, en supprimant l'accès par le nord ou en le limitant, comme le propose le propriétaire concerné, à un cheminement doux ;
- concernant le secteur économique 2 à Tinténiac : la commission recommande qu'une solution conciliant les intérêts des parties soit recherchée et trouvée en estimant ne pas être en position de trancher entre les 2 enjeux majeurs en présence que sont la conservation pour l'agriculture de terres de haute valeur et le développement d'une entreprise importante du territoire.
- concernant la ZAC de Hédé à Hédé-Bazouges : la commission recommande, qu'au-delà de la correction qui semble déjà acquise des erreurs matérielles, le travail nécessaire pour établir une cohérence entre le programme de la ZAC et le projet de PLUi soit mené à bien dans les meilleurs délais.

La commission recommande également, comme le propose le CD35, de traiter conjointement les secteurs d'OAP contigus ou voisins pour en optimiser les aménagements particulièrement en matière de voies de circulation, de cheminements doux et d'intégration paysagère.

## 7.7 Sur les STECAL

Au nombre d'une trentaine identifiés sur tout le territoire 3 STECAL ont fait l'objet d'observations.

→ **Observation R5-05 et R5-04 commune de DINGE : Pas de Roche**



M. et Mme HERVOCHON ont sur la parcelle G744 un projet d'hôtellerie de plein air en roulotte (Voir PJ R5-04) demandent sous quelles conditions ce projet serait possible en zone STECAL du PLUi.

Dans son mémoire en réponse le Maître d'ouvrage précise :

- Afin de limiter le nombre de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité STECAL dans le PLUi (qui doivent être délimités à titre exceptionnel), les élus ont retenu une liste de critères pour identifier les STECAL retenus. Parmi ces critères, il y a la nécessité d'avoir une activité déjà existante et implantée (pas de création ex nihilo), dans un objectif de limiter le mitage du territoire. Au regard de ces éléments, la création de STECAL ne semble pas possible à ce stade de l'élaboration du PLUi.
- Les sous-destinations citées nécessaires au fonctionnement de l'activité existante seront autorisées dans le STECAL concerné.

**Analyse de la commission d'enquête :** Cette demande porte sur un terrain de près de 11000 m<sup>2</sup>, qui dispose de 2 accès, situé près d'un bois privatif, de la rigole de Boulet, accordé à l'eau, l'électricité et téléphone et a servi de résidence secondaire et d'espace pour les chevaux pendant plus d'une trentaine d'années. Ce projet vise en la création d'un lieu de séjour insolite en roulettes, de l'extension du chalet actuel, de la construction d'un hangar agricole, d'un poulailler, d'un abri à moutons et chèvres. S'agissant de la création d'un activité, ce projet ne répond pas aux critères arrêtés par la CCB, R,

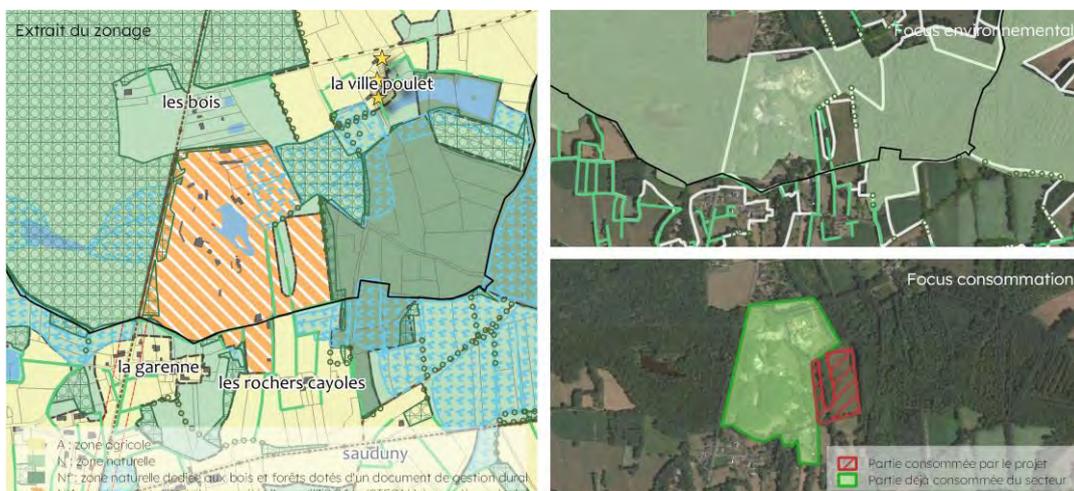
les membres de la commission d'enquête prennent acte des réponses de la CCBR et n'ont pas de remarques particulières.

→ **Observation RD100** : Alerte la CCBR sur les conséquences économiques nuisibles pour un bon développement des entreprises sur le territoire de la CCBR engendrées par des problématiques aux sujets des STECAL économiques NA1 et NA2 interdisant :

- des sous destination commerce de gros et industrie
- l'interdiction des installations classées
- des toitures doubles pentes uniquement
- hauteur trop basses pour un bâtiment professionnel

Dans son mémoire en réponse la Maître d'ouvrage précise : Ce sujet sera réexaminé avec les élus.

→ **RD102- COBAC-Parc Mesnil Roc'h**



Ce secteur accueille aujourd'hui un parc d'attraction à thème.

Demande que dans les STECAL touristiques qui concernent Cobac Parc les sous destinations suivantes soient autorisées : restauration, artisanat et commerce de détail, hôtels, autres hébergements touristiques, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle au motif que "ces activités sont indispensables et vitales pour notre parc de Loisirs Cobac Parc" .

**Réponse du Maître d'ouvrage** : Les sous-destinations citées nécessaires au fonctionnement de l'activité existante seront autorisées dans le STECAL concernées .

**Analyse de la commission d'enquête** : Pas de commentaires particuliers

**Appréciation de la commission d'enquête** : Afin de pouvoir identifier le nombre et les périmètres des STECAL au plus proche des besoins du territoire et dans le respect des attentes fixées par le PADD de « Conforter les activités existantes (industrielles, agricoles, artisanales,), en répondant à leurs besoins et perspectives de développement et/ou de diversification.» (axe 3, orientation 9), plusieurs critères ont été déterminés. Sur les 297 sites isolés (activités/tourisme), tous ont été analysés avec plusieurs filtres instituant la nécessité de présenter certaines caractéristiques :

- Une notion de projet obligatoire
- Une défense incendie suffisante
- Une capacité des réseaux suffisante
- Une absence de potentiels conflits d'usage
- En dehors des secteurs de risques

- Aucune création de site ex-nihilo  
La commission d'enquête n'a pas de remarque particulière

## 7.8 Sur les emplacements réservés

**Obs. R5-17 Bellamy** : La demande porte sur les raisons d'un tracé et d'un décroché obligeant la démolition partielle d'un mur en pierres du pays. L'intéressé refuse ce projet.

Dans son mémoire en réponse le Maître d'ouvrage interroge la commune sur cette contribution.

**Analyse** : Cet emplacement réservé n° ER-D105 pose question avec un décroché qui nécessitera la démolition d'un muret en pierres de pays. La commission demande que le tracé soit justifié.



**Obs.R7-08** : Demande la suppression d'un ER n° 004 à St Domineuc sur la parcelle ZA10 au motif du caractère humide du terrain et demande de définition sur le règlement graphique d'une zone d'extension de la Station d'épuration au Nord de l'actuelle.

Dans son mémoire en réponse le Maître d'ouvrage précise que l'emplacement réservé sera supprimé et l'extension de la station d'épuration sera relocalisée au nord de son emprise actuelle.

**Obs.RD134 / ER n° STDO-01.** Demande la suppression de cet emplacement réservé



Dans son mémoire en réponse la Maître d'ouvrage indique qu'il interroge la commune.

**Analyse** : Cet emplacement réservé qui porte sur plus de 2000 m<sup>2</sup> est réservé pour une liaison vers le bourg et la création d'un parc public.

L'importance de cette réserve aurait mérité de plus amples explications. La commission d'enquête invite la commune à préciser le projet.

**Obs.R6-04 / RD152** : La commission d'enquête renvoie l'analyse sur l'OAP de la Joudette.

**Appréciations de la commission d'enquête** : Les membres de la commission prennent acte des réponses de la CCBP .

## 7.9 Analyses complémentaires

De l'examen du projet, des avis figurant aux dossiers et des observations recueillies durant l'enquête, il ressort les points qui suivent concernant les enjeux environnementaux du projet.

### ○ **La préservation de la ressource en eau**

La préservation de la ressource en eau est un sujet sensible pour le territoire. Concernant l'adaptation à la demande future de l'approvisionnement en eau potable du territoire, la CCBR a donné via sa réponse à la MRAE des éléments de perspective qui restent à vérifier par les services compétents. La commission d'enquête ne peut que recommander de surveiller la ressource en eau et d'analyser la capacité d'accueil du territoire au regard de la ressource en eau potable et des capacités d'assainissement. Concernant le traitement des eaux usées, la CCBR indique qu'elle va étudier la possibilité pour le PLUi de conditionner toute nouvelle urbanisation à la mise à niveau du traitement des eaux usées. La commission suggère plus directement qu'il soit inscrit au projet que toute nouvelle urbanisation sera subordonnée à la disponibilité en temps voulu des capacités d'épuration qui lui sont nécessaires.

Les observations du public recueillies durant l'enquête n'ont pas amené d'éléments nouveaux sur ces sujets.

### ○ **La préservation de la biodiversité, des paysages et du cadre de vie**

Au-delà du sujet de la matérialisation dans le projet de PLUi de la Trame Verte et Bleue évoquée plus haut, les observations recueillies durant l'enquête (dont la RD41 pour le recensement des haies) ainsi que les avis des PPA contiennent de nombreuses contestations portant sur l'existence et/ou le classement de ses éléments constitutifs (ZH, cours d'eau, haies et boisements...). La commission estime que parfaire ces inventaires, y compris avec les autres services concernés, est à rechercher mais que cela nécessitera un travail de terrain de longue haleine. Elle suggère, parallèlement, à la communauté de communes, d'explorer la piste de la réalisation (éventuellement participative) d'un atlas de la biodiversité comme le préconise une observation (RD86).

### ○ **la limitation de la consommation foncière et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le taux de croissance démographique de 1,15%/an retenu pour le projet de PLUi est jugé dans les avis des PPA et de l'AE comme potentiellement trop élevé. Un argument est qu'il ne paraît pas cohérent avec les chiffres les plus récents de l'INSEE (Etat, CA35). La CCBR dans ses indications de réponse déclare conserver ce taux et le justifie par la vitalité de la production récente de logements sur son territoire. Le nombre de logements à produire sur la durée de vie du PLUi resterait donc de 2750 comme inscrit dans le PADD.

Parallèlement, la CCBR choisit de ne pas anticiper les évolutions déjà perceptibles du SCoT en préparation en matière de densité urbaine requise (qui devrait augmenter) ou de limitation plus grande de la consommation foncière. Le projet de PLUi s'appuie, comme possible réglementairement, sur le SCoT actuel. Ce faisant la commission estime que la CCBR ne se place pas sur une trajectoire « vertueuse » de réduction de sa consommation foncière. La CCBR avance dans ses indications de réponse qu'elle ne souhaite pas modifier son projet pour s'en rapprocher au motif que cela conduirait à modifier de façon significative « l'économie générale du projet ». Cela est vraisemblable puisque ce serait bien l'objectif recherché par l'adoption d'un projet plus économe. Il y aurait effectivement, entre autres peut-être, risque de voir une enquête complémentaire être diligentée. La CCBR propose en contrepartie de passer certains secteurs de 1AU en 2AU pour une superficie de 20 ha. Cette mesure est destinée également à aplanir les critiques sur les outils utilisés par la communauté pour ses évaluations de consommation foncière. Des indications fournies par la CCBR, la commission constate que la mesure porterait au moins pour moitié sur des zones d'activité économique. Sont cités comme susceptibles de passer en 2AU : le secteur économique 2 de Tinténiac (7,40 ha), le secteur économique 2 de Combourg (3,01 ha) et le secteur de la Pierre Blanche à Combourg (1,31ha , 41

logements). La commission rappelle que, sauf erreur de sa part, classer un secteur en 2AU, ne signifie pas que son ouverture à l'urbanisation soit obligatoirement rejetée dans le long terme. Cela indique simplement que celle-ci ne pourra matériellement pas se faire dans le court terme car elle nécessitera, au minimum, la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun du PLUi.

**La commission considère que la position de la CCBR sur la maîtrise de la consommation foncière constitue un point sensible du projet compte tenu du contexte de la révision en cours du SCoT.**

Compte tenu de la façon dont la CCBR compte produire les 2750 logements qu'elle juge nécessaire sur la durée de vie du PLUi, un risque existe que les productions de court et moyen terme se fassent pour des raisons de disponibilité plus facile des terrains en extension. Il ressort, en effet, de l'enquête que la rétention du foncier dans les secteurs de projet en densification urbaine pourrait être importante. La résorption de la vacance affichée n'est pas assurée et la réalisation de nouveaux logements par changement de destination et rénovation en campagne est limitée par le faible nombre de bâtiments éligibles recensés. Même si l'on considère que l'évolution du SCoT pourrait entraîner une révision du PLUi à échéance de quelques années, le risque est à maîtriser. La commission avait dans son PV de synthèse demandé à la CCBR sur ce sujet de lui fournir un échéancier de la production de logements prenant en compte toutes les sources de production. mais elle n'a pas reçu la réponse souhaité La CCBR n'a pas fourni de réponse sur ce point.

## **8 Avis motivé de la commission d'enquête**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de Bretagne Romantique a été initiée par la Communauté de communes et prescrite le 31 mai 2018 en précisant les objectifs poursuivis et en définissant les modalités de la concertation. Le 24 février 2024 le Conseil Communautaire a fait le bilan de la concertation et arrêté le projet pour une mise à l'enquête publique du 24 juin au 25 juillet 2024.

Pour rappel les objectifs principaux poursuivis par la Communauté de Communes pour l'élaboration de ce PLUi ont été clairement affichés à savoir :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années,
  - Traduire le projet de territoire et les différentes stratégies,
  - Garantir le développement de chaque commune,
  - Mutualiser les moyens,
  - Prendre en compte la diversité des identités territoriales,
  - Mettre en conformité les PLU existants et mettre à jour les règles d'urbanisme,
  - Intégrer un volet déplacement,
  - Préserver la Trame Verte et Bleue, les corridors écologiques, la biodiversité, les milieux et ressources naturelles et le paysage,
  - Inciter à la réhabilitation du bâti ancien et à la rénovation énergétique,
  - Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable,
  - Permettre la revitalisation des centre-bourgs,
  - Permettre l'accessibilité aux services publics,
  - Prévenir les risques et nuisances et risques de toutes nature,
  - Valoriser les atouts touristiques du territoire.

**La commission d'enquête retient :**

Que la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique unique et l'ensemble des obligations légales étaient conformes à la réglementation et qu'aucun incident particulier est à signaler.

Que l'information a été importante et a bien circulé dans toutes les communes avec une participation régulière dans tous les lieux de permanence et de nombreuses visites du registre dématérialisé.

Que les réponses apportées par la CCBR en ce qui concerne les STECAL (d'un nombre limité) sont cohérentes avec les objectifs d'élaboration du PLUi et note que la CCBR entend prendre en compte les réserves exprimées par la CDPENAF.

Que parfaire les inventaires sur la préservation de la biodiversité, des paysages et du cadre de vie, y compris avec les autres services concernés, est à rechercher.

Que, concernant le scénario choisi pour le PLUi, le taux de croissance démographique (**1.15%/an**) retenu pour le projet de PLUi **est jugé non cohérent** avec les chiffres les plus récents de l'INSEE (Etat, CA35). Les critiques sur les estimations faites dans le projet sur le sujet de la consommation foncière sont nombreuses.

Que l'échéancier des Orientations d'Aménagement et de Programmation sera modifié pour afficher comme priorité les secteurs en densification et que les intervalles de temps seront modifiés pour se caler sur ceux de la loi « Climat et Résilience » : 1er janvier 2024 - 31 décembre 2027 , 1er janvier 2028 - 31 décembre 2030 et 1er janvier 2031 - 31 décembre 2035, ce dernier intervalle correspondant aux secteurs que la CCBR propose de basculer de 1AU à 2AU pour une superficie annoncée de 20 ha.

Que toutes les erreurs ou incohérences seront rectifiées dès lors qu'elles sont justifiées et cohérentes.

Que les critères retenus par la CCBR en ce qui concerne le traitement des demandes de modification de zonage sont cohérents mais la commission attire son attention sur certaines contributions qui nécessiteront une analyse plus approfondie(cf. le tableau joint en annexe et l'analyse par thèmes faite plus haut).

Que la commune exprime étudier ou vouloir étudier certaines des mesures demandées dans les avis comme, par exemple, l'établissement d'un diagnostic relatif aux exploitations agricoles situées à moins de 500m d'un secteur de projet ainsi que, l'examen de la situation actuelle et future de l'assainissement sur la commune de Longaulnay.

Que le secteur économique 2 de Tinténac sera conservé dans le projet malgré les oppositions qu'il suscite en raison de son impact sur l'agriculture mais qu'il pourrait être reclassé en 2AU et qu'un traitement similaire est envisagé pour le secteur économique 2 à Combourg.

Que la collectivité entend traiter le sujet de la consommation foncière par un possible reclassement en 2AU de certaines zones 1AU, de même que par l'éventualité d'une ré-interrogation d'une réduction de la consommation ainsi que par une nouvelle évolution des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation.



**La commission d'enquête regrette :**

Que trop de contributions recueillies durant l'enquête aient été renvoyées par la Communauté de communes vers les élus pour analyse complémentaire ou vers les communes pour avis. Les membres de la commission ont été surpris d'autant qu'il avait été convenu avec les services de la CCBR d'accorder un report du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations fin septembre afin que les communes puissent s'exprimer et débattre sur certaines orientations.

**La commission d'enquête considère :**

Que la démarche participative d'élaboration a été saluée dans certains avis des PPA.  
Que le public, malgré quelques critiques, a pu et s'est largement exprimé lors de l'enquête publique avec plus de 300 contributions enregistrées, plus de 220 personnes reçues au cours des permanences, et une large consultation du registre dématérialisé. Au-delà des intérêts particuliers à travers les nombreuses demandes de reclassement de parcelles ou de contestation de certains aménagements prévus, le public a contribué, par ses remarques ou suggestions à rectifier des erreurs.

Que le scénario choisi pour le PLUI, avec un taux de croissance démographique de 1.15%/an retenu pour le projet de PLUI est jugé non cohérent dans certains avis.

Que la Communauté de communes ne s'est pas suffisamment emparée de certains sujets ou contributions et que trop de réponses ont été renvoyées vers une nouvelle analyse des élus, des collectivités ou des services de l'Etat. Les membres de la commission d'enquête craignent que l'étendue des modifications qui pourraient être apportées après enquête soit de nature à devoir reconsidérer le projet du PLUI et encouragent la Communauté de communes à être vigilante sur ce point.

Que le nombre d'observations recueillies sur les secteurs d'OAP est significatif sans être élevé et que les indications de réponse fournies par la CCBR, montrent que les demandes analysées pourraient être satisfaites, ou sont en voie de l'être, moyennant certaines évolutions des OAP correspondantes et une concertation étroite avec les parties concernées.

Que les critères pour les changements de destination exposés par la CCBR dans ses réponses et tels qu'aussi énoncés dans le tome 2 du rapport de présentation du projet de PLUI sont imprécis, et que cela peut entraîner des difficultés d'interprétation dans l'instruction du droit des sols et un risque de contentieux certain. Des compléments s'imposent.

Que la position de la CCBR sur la maîtrise de la consommation foncière constitue un point sensible du projet compte tenu du contexte de la révision en cours du SCoT, la collectivité ayant fait le choix, règlementairement possible, de ne pas l'anticiper.

Que le projet du PLUI est le résultat d'un compromis aboutissant à un document qui respecte les grandes orientations du PADD en fonction des enjeux du territoire et qui permet de resserrer l'urbanisation malgré le manque de justification d'une croissance démographique potentiellement surestimée.

Que la commission d'enquête a conscience des difficultés qu'a pu rencontrer la Communauté de communes pour construire son projet de PLUI du fait de l'ampleur du territoire portant sur 25 communes.

**La commission d'enquête recommande :**

**R1-**Que les plans qui seront mis à disposition du public et du service ADS puissent être améliorés et complétés. En effet dès les premières permanences une difficulté est apparue tant pour le public que pour les commissaires enquêteurs , pour se repérer sur les plans avec des écritures peu lisibles, un manque de quadrillage et de repérage. Pour autant les membres de la commission d'enquête ont pu renseigner le public en s'appuyant sur l'outil informatique. et considèrent que les personnes qui se sont déplacées ont eu les réponses à leurs questions.

**R2-**Les changements de destination, de rénovation d'habitat ou de repérage de bâtis remarquables ont largement été débattus au sein de la commission d'enquête avec les citoyens qui cherchaient à comprendre les critères retenus par la Communauté de communes. La commission d'enquête recommande que cette thématique soit approfondie et clarifiée pour éviter au service en charge des Autorisations du Droit des Sols (ADS) d'être en permanence dans l'interprétation et permettre une meilleure prise en charge des bâtiments patrimoniaux en campagne.

**R3-**La commission considère que la position de la CCBR sur la maîtrise de sa consommation foncière constitue un point sensible du projet compte tenu des incertitudes sur les chiffres de référence avancés, et du contexte de la révision en cours du SCoT. En effet, la CCBR maintient dans ses indications de réponse, ses choix de scénario en indiquant ne pas vouloir modifier l'économie générale du projet. Il ressort pourtant de l'enquête, que la rétention du foncier dans les secteurs de projet en densification urbaine pourrait être significative. La résorption de la vacance affichée n'est pas non plus assurée et la réalisation de nouveaux logements par changement de destination et rénovation en campagne est limitée par le faible nombre de bâtiments éligibles recensés et par le caractère non homogène de leur répartition sur le territoire. Un risque existe que l'urbanisation en extension urbaine s'en trouve privilégiée dans le court terme. Le passage en 2AU de 20 ha d'urbanisation en extension, situés, pour au moins la moitié en zone d'activité, et la révision de l'échéancier de réalisation (toujours indicatif) ne paraissent pas de nature à maîtriser le risque pour le volet logement.

Même si l'on considère que l'évolution du SCoT pourrait entraîner une révision du PLUi à échéance de quelques années, le risque identifié est à maîtriser. La commission d'enquête, estime que les choix faits par la CCBR (densité et/ou consommation en extension) seraient donc à reconsidérer dans le sens d'une diminution de la consommation foncière même si une telle réduction constituait, et cela en serait bien l'objet, une modification significative de l'économie générale du projet. La commission émet donc sur ce sujet la recommandation suivante : des mesures de réduction de la consommation foncière sont à étudier et le cas échéant à adopter au-delà de celles mises en avant par la CCBR dans son mémoire en réponse.

**R4-**Parmi les nombreux objectifs attendus de la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi , figure celui de promouvoir les énergies renouvelables. L'autorisation d'installer des trackers chez les particuliers pose question et la réponse de la CCBR n'est pas cohérente avec le contenu du règlement du PLUi. La commission d'enquête recommande d'éclaircir ce point.

**R5**-En ce qui concerne les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP), la commission d'enquête recommande aux élus d'étudier ces zones en concertation avec les propriétaires, qui pour la plupart, semblaient découvrir les périmètres et d'optimiser les aménagements particulièrement en matière de voies de circulation, de cheminements doux et d'intégration paysagère, au besoin en les concevant globalement pour les secteurs de projets voisins.

**R6**-Sauf erreur de la commission, le règlement n'autorise pas explicitement l'habitat léger permanent dans aucune zone alors que le PADD affiche dans sa partie « Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la pluralité des besoins » l'ambition de « permettre le développement de formes d'habitat alternatives, notamment l'habitat léger ». La commission recommande à la collectivité de lever cette incohérence.

**R7**-Concernant les enjeux environnementaux, des interrogations ont été formulées sur les inventaires zones humides, faune/flore réalisés en zones AU et en STECAL (Etat, Sage Rance Frémur) et sur l'ensemble du territoire : inventaires des cours d'eau, zones humides, haies et boisements incomplets ou erronés (CA35, Rennes Métropole, SAGE Couesnon, Sage Rance Frémur). Des évolutions de classements sont également demandées (CA35). La commission d'enquête recommande de les prendre en compte. Concernant la préservation de la ressource en eau qui est un point sensible environnemental du territoire, la commission ne peut que recommander d'en poursuivre la surveillance et d'analyser la capacité d'accueil du territoire au regard de la ressource en eau potable et des capacités d'assainissement. La commission recommande de subordonner les nouvelles urbanisations à la disponibilité effective de ces ressources.

**R8**-Concernant plus particulièrement la trame verte et bleue (TVB), la présence dans le projet de PLUi, d'une OAP spécifique est à saluer. L'enquête, et en particulier le sujet de la matérialisation dans le projet du Corridor Environnemental Régional n°16, évoqué dans maintes observations, a toutefois montré que sa prise en compte devait être améliorée. L'enjeu de la biodiversité est majeur, et la commission recommande à la collectivité d'approfondir sans attendre la matérialisation de sa TVB, ainsi que sa préservation et sa restauration. La commission recommande donc que l'effort se poursuive prioritairement en direction des corridors déjà identifiés au niveau de la Région et du Pays et qu'il soit étendu à l'ensemble de la Bretagne Romantique en lien avec les territoires voisins. La matérialisation pourrait passer, par exemple, comme suggéré durant l'enquête, par un complément de l'OAP thématique comportant un cadrage écrit spécifique et une carte détaillée. Il s'agit là d'une œuvre de longue haleine. La recommandation au stade de la présente enquête ne porte que sur l'adoption d'une orientation en ce sens.

**R9**-La commission recommande également à la Communauté de communes d'étudier les remarques et mesures spécifiques inscrites par la commission d'enquête dans ses analyses des observations individuelles (cf. Tableau joint) et par thèmes(voir plus haut).

**R10**-Au vu de l'étendue des modifications qui pourraient être apportées au projet du PLUi après l'enquête la commission d'enquête recommande à la Communauté de communes de Bretagne Romantique d'organiser une réunion publique d'information portant sur le projet final.

Ainsi, au regard de tous les éléments présentés et remis pendant l'enquête par la Communauté de communes, les membres de la commission d'enquête considèrent que le bilan est positif, que le projet de PLUi sera amélioré après enquête et permettra au service instructeur des Autorisations du Droit des Sols (ADS) une instruction plus sereine et cohérente à l'échelle du territoire concerné, et que le Plan Local intercommunal de la Communauté de communes Bretagne Romantique appliqué sur un territoire plus vaste et varié permettra un aménagement plus judicieux et équilibré.

**Après avoir :**

- étudié le dossier
- Analysé et synthétisé individuellement et par thèmes toutes les contributions du public
- Apporté des appréciations
- Examiné les avis des Personnes Publiques Associées et des communes
- Procédé à des visites

La commission d'enquête émet, au vu des éléments dont elle a pu disposer, **un avis FAVORABLE** au projet d'élaboration du PLUi Bretagne Romantique avec **10** recommandations (cf. ci-dessus de R1 à R10).

Le 24/10/2024

**Michèle PHILIPPE**  
Commissaire enquêtrice



**Floriane LEROY-VIAS**  
Commissaire enquêtrice



**Gérard BESRET**  
Président de la commission d'enquête



## **9 Conclusion et avis motivé de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales.**

**Rappel** : 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. »*

**Information du public** : La Communauté de communes de Bretagne Romantique, responsable de l'enquête publique unique a prescrit l'enquête en incluant l'abrogation des cartes communales des 3 communes susvisées (Les Iffs, Saint-Brieuc-des-Iffs et Saint-Thual).

La publicité et l'information du public ont été identiques à celles prescrites pour l'enquête relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

**Conclusion** : La commission d'enquête observe que l'abrogation des cartes communales de ces trois communes n'a fait l'objet d'aucune observation. La consultation obéit davantage à une question procédurale qu'à une question avérée d'opportunité.

### **Considérant :**

- Que le PLUi et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre et ne peuvent coexister sur un même territoire.
- Que la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique unique et l'ensemble des obligations légales étaient conformes à la réglementation.
- Que le Plan Local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Bretagne Romantique appliqué sur un territoire plus vaste et varié permettra un aménagement plus judicieux et équilibré ;
- Que la délibération finale de la Communauté de communes devra emporter à la fois approbation du PLUi et abrogation des cartes communales.

La commission d'enquête émet, au vu des éléments dont elle a pu disposer, **un avis FAVORABLE sans réserves** à l'abrogation des cartes communales des communes de Les Iffs, Saint-Brieuc-des-Iffs et Saint-Thual.

**Michèle PHILIPPE**  
Commissaire enquêtrice



**Floriane LEROY-VIAS**  
Commissaire enquêtrice



**Gérard BESRET**  
Président de la commission d'enquête

