



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

SATT

Rennes, le **31 Mai 2024**

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Clément BÉBIN

Tél. : 02 90 02 33 29

Courriel : ddtm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr

N. réf. : 20240527_LET_SATT-n472a_CCBR_prefet-stm_AvisPLUi_CCBR_v2-1

Le préfet

à

**Monsieur le président de la Communauté de
communes de Bretagne Romantique**

**Objet : avis de l'État relatif au projet arrêté de PLUi de Bretagne Romantique – dossier complet reçu en
préfecture le 1^{er} mars 2024**

P.J. : avis détaillé des services de l'État.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 1^{er} mars 2024, votre projet arrêté de PLUi de Bretagne Romantique.

Tout d'abord, je me permets de vous féliciter pour la réalisation d'un PLU à l'échelle intercommunale qui vous a conduit à définir une stratégie de développement cohérente et partagée sur l'ensemble du territoire et à une prise en compte pertinente des enjeux d'aménagement du territoire.

Je vous fais parvenir en pièce jointe l'avis détaillé des services de l'État concernant votre projet de PLUi arrêté. Il compile l'ensemble des avis émis par les différents services déconcentrés de l'État.

Le présent courrier en rappelle les points essentiels.

Votre projet de développement démographique vise un taux de variation annuel de 1,15 % jusqu'en 2035. Il est nettement supérieur aux dynamiques les plus récentes (0,78 % par an de 2014 à 2020), mais aussi aux dernières projections de l'Insee¹ : 0,57 % par an à l'horizon 2035 à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine. Compte tenu de ces éléments, vous proposez donc un scénario de développement ambitieux qui s'écarte des prévisions de l'Insee.

Ainsi, je vous demande de revoir à la baisse le scénario démographique en tenant compte des dynamiques les plus récentes et en considérant les tendances prévisibles de l'Insee (Omphale). Le scénario retenu doit être « confronté » à la capacité réelle d'accueil du territoire, notamment la disponibilité de la ressource en eau potable. Il devra aussi être mis en cohérence avec certains systèmes de traitement des eaux usées qui nécessitent une mise à niveau avant de pouvoir accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

1 Omphale 2022

Si votre projet de territoire représente une opportunité pour déconcentrer les emplois, le tourisme en rétro-littoral, il n'en reste pas moins que cette ambition nécessite de développer en priorité les polarités équipées visant à réduire les besoins en déplacements, dans un effort de sobriété foncière.

Concernant la sobriété foncière, l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme demande au PADD qu'il « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». De même, l'article L. 151-4 précise que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan » et « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD ».

Au titre de ces deux articles, je me prononcerai, dans un premier temps, sur la sincérité de l'analyse de la consommation effective passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation, puis dans un deuxième temps, sur la cohérence entre le diagnostic de la consommation d'espaces effective passée et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace planifiée par le PLU.

Pour faciliter l'analyse de la consommation effective passée, l'État et la Région Bretagne ont cofinancé le mode d'occupation des sols (MOS). Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en fait d'ailleurs l'outil de référence pour le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) sur la période 2011-2021 (règles I.8 et I.9).

Pourtant, dans votre PLUi, l'analyse de la consommation d'espace NAF a été réalisée en utilisant les fichiers fonciers qui contrairement au MOS, ne géolocalisent pas les données. Ainsi, le chiffre de consommation d'espaces NAF sur la période de référence de la loi dite « Climat et Résilience » 2011-2021 est celui du portail de l'artificialisation des sols (174,2 ha), alors que l'outil de référence régional, le MOS donne 148,2 ha.

La méthodologie employée par vos services pour conduire l'analyse de la consommation d'espace effective passée majore la valeur de consommation foncière.

Je vous demande donc de revoir l'analyse de la consommation foncière passée en cohérence avec les données du MOS, référentiel choisi par la région Bretagne et la Conférence des SCoT, co-financé par l'État, pour mesurer la consommation d'ENAF en Bretagne, qui figure comme référence dans le SRADDET approuvé, et qui in fine a servi à la répartition des enveloppes par SCoT à l'échelle régionale.

Comme précisé plus haut, le PADD doit fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Au vu de votre document, la consommation planifiée d'ENAF serait d'environ 117 ha et respecterait la modération prévue par le Code de l'urbanisme. Toutefois, dans sa forme actuelle, votre projet arrêté de PLUi utilise une méthode d'évaluation de la consommation future planifiée par le PLUi de 2021 à 2031 et de 2031 à 2035 qui n'est pas claire. Les OAP contiennent individuellement un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation mais aucun tableau ne vient synthétiser l'ensemble de ces secteurs. De même, le rapport de présentation et les OAP comportent des divergences entre les « pas de temps » d'ouverture à l'urbanisation. À titre d'exemple, les OAP indiquent à la fois 3 temporalités (« court », « moyen » ou « long terme ») et 4 temporalités (un curseur qui indique 0-3 ans, 3-6 ans, 6-9 ans et 9-12 ans). La justification évoquée dans le rapport de présentation se réfère à 4 temporalités encore différentes de celles des OAP.

Enfin, toujours en matière de temporalité, toutes les zones à urbaniser que ce soit pour l'habitat, les activités ou encore les équipements sont immédiatement urbanisables en 1AU. Il n'y a aucune zone 2AU sur l'ensemble du territoire. Elles permettraient justement de maîtriser la temporalité de l'urbanisation et de s'assurer du respect des enveloppes de consommation d'ENAF en cours de discussion dans le cadre de la révision du SCoT.

Ainsi, je vous demande de clarifier les temporalités d'ouverture à l'urbanisation, de revoir l'échéancier des OAP en priorisant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de densification. Je vous demande également de classer toutes les zones ouvertes à l'urbanisation après 2031 en 2AU pour s'assurer d'une urbanisation progressive et du respect de l'échéancier prévisionnel.

Par ailleurs, le PLUi doit être amélioré en ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux. Pour cela, il est important de préciser si des inventaires zones humides et faune/flore ont été réalisés sur les sites de projets : que ce soient les zones AU (habitat, activités, équipements) ou les STECAL. Sur les secteurs à enjeux, ces inventaires sont nécessaires pour démontrer que la séquence « éviter, réduire, et en tout dernier recours, compenser » (ERC) a bien été effectuée.

S'il reste des points à améliorer, cités dans ce courrier et dans l'avis détaillé joint, je réitère mes compliments quant à votre démarche collective qui a permis d'aboutir à ce projet d'aménagement intercommunal. Cette approche collaborative a permis de rassembler les différentes parties prenantes et de prendre en compte les besoins et les attentes de l'ensemble du territoire.

Le PLUi représente en effet une avancée significative en termes de développement durable puisque ce plan va bien au-delà de la simple somme des documents d'urbanisme communaux existants. Il propose une vision globale pour le développement du territoire, en intégrant les enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable avec réserves** à votre projet de PLUi arrêté. Les réserves présentes dans ce courrier et dans l'avis détaillé joint devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. De même, il conviendra de prendre en compte les recommandations et observations contenues dans l'avis détaillé.

Après l'enquête publique, je vous invite à prendre attache auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer pour convenir d'une réunion technique. Elle permettra de s'assurer que le PLU corrige convenablement les réserves évoquées dans ce courrier et dans l'avis détaillé.

Enfin, je vous rappelle que l'enquête publique devra à la fois porter sur le PLUi arrêté et sur l'abrogation des cartes communales en vigueur.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

Pour le préfet et par délégation
le sous-préfet de Saint-Malo

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by 'B8' and a large, sweeping flourish.

Philippe Brugnot

Copie à : DDTM 35 / SATT
DDTM 35 / Délégation territoriale de Saint-Malo-Littoral
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme

