

Bureau de pays du 17 mai 2024

L'an deux-mille vingt-quatre, le dix-sept mai, à quatorze heures, les délégués au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du pays de Saint-Malo, membres du Bureau de pays, dûment convoqués, se sont réunis dans la salle de réunion des locaux dédiés à la coopération pays, sous la Présidence de M. MAHIEU, Président.

Membres présents : MM. MAHIEU, RAPINEL, PENHOUE, SOHIER, REGEARD, GUICHARD, THEBAULT et Mme BEZIER.

Membres excusés : MM. LURTON, BUISSET et Mme DUGUEPEROUX.

Nombre de membres :	12	Date de la convocation :	11 mai 2024
Nombre de membres présents :	8	Secrétaire de séance :	M. PENHOUE
Nombre de votants :	8	Affaires inscrites à l'ordre du jour :	

Délibération n°2024-19 – Aménagement – Avis sur le projet de PLUi arrêté de Bretagne Romantique

Rapporteur : M. le Président

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

Par application des dispositions des articles L. 132-9, L. 132-11 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme, le PETR est associé à l'élaboration des documents d'urbanisme du périmètre du SCoT, puis consulté pour avis sur les projets qui sont arrêtés. Conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le PETR dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis.

Après la prescription de l'élaboration du PLUi – Plan Local d'Urbanisme intercommunal –, en mai 2018, le Conseil communautaire de Bretagne Romantique a arrêté un projet de PLUi par délibération en date du 29 février 2024. Le PETR a été saisi pour avis par un courrier reçu le 5 mars 2024. Le délai de réponse expire donc le 5 juin 2024.

Ainsi, le projet de PLUi a été analysé en Commission Aménagement au regard des orientations du SCoT exécutoire et suivant l'organisation des trois premiers chapitres du DOO :

➤ **Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace**

Le projet de PLUi porte sur un territoire comprenant 25 des 70 Communes du pays. Il prend appui sur une armature territoriale en 4 niveaux : 3 Communes pôles ; 7 Communes bourgs de proximité ; 8 Communes bourgs d'hyper proximité ; et 7 Communes dites rurales et historiques. En cela, il diffère légèrement et précise l'armature territoriale définie dans le SCoT, ce qui ne soulève pas de difficultés à priori, si les objectifs de chaque niveau sont bien tenus.

Compte-tenu des dernières évolutions démographiques constatées, le projet est fondé sur une hypothèse de croissance démographique de 1,15 % par an. Le projet de PLUi prévoit ainsi l'accueil d'environ 5 500 habitants sur 12 ans, pour une population totale de 41 000 habitants à l'horizon 2035. Ces projections génèrent un besoin de construction moyen de 230 logements nouveaux par an, en retrait de 25 % par rapport à l'objectif du SCoT.

Dans une logique de réduction de la consommation foncière, cette production de logements s'appuie sur des échelles de densité, tant à l'échelle des opérations principales, qu'à l'échelle de chaque Commune, qui paraissent à priori compatibles avec celles fixées au SCoT. Le secteur de la gare de Combourg ne fait pas l'objet de secteur de projet à venir.

Bâti sur une période (2023-2035) différente de celle du SCoT (2018-2032), le projet mobilise 113 ha de surfaces d'extension urbaine à vocation mixte et résidentielle. Au regard de l'objectif du SCoT (199 ha), le projet consommerait 166 ha de surfaces. Cette estimation mériterait d'être consolidée par l'analyse des surfaces réelles consommées en extension urbaine depuis 2018.

Pour contenir les extensions urbaines, le projet présente une analyse des capacités de densification, dont 941 logements à produire en densification / renouvellement urbain (environ 35 % de la production) peuvent être retenus, pour une surface estimée de 26,4 ha, globalement supérieure à celle de 19,9 ha minimum prévue au SCoT, bien que différente sur certains pôles.

➤ **Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources**

Le projet prévoit la production d'une offre de logements diversifiée, tant en termes de typologie de logement, que de taille de logements et de formes urbaines. Il s'appuie pour cela sur 61 OAP – Orientations d'Aménagement de Programmation – sectorielles, ainsi que sur des mesures différenciées fixées au règlement écrit pour chaque catégorie de Communes.

Cette diversité et cette mixité sont ainsi applicables tant au niveau des principales surfaces d'extension et de renouvellement urbain, que des secteurs de gare. Si le projet prévoit bien le maintien d'une offre en réponse aux besoins des gens du voyage, il ne traite à priori pas des besoins spécifiques (jeunes travailleurs, apprentis...) notamment au niveau de Combourg.

D'un point de vue géographique, le projet prévoit très largement de conforter les centralités principales de chaque Commune, qui accueillent la majeure partie des développements à venir. Il

prévoit la remise sur le marché de 140 des 260 logements vacants identifiés comme à traiter, et limitent drastiquement le nombre de STECAL -Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité-.

L'usage et la pratique des espaces publics, les relations fonctionnelles et les liaisons entre les différentes entités urbaines sont principalement traitées au travers des OAP sectorielles en extension des bourgs dont le phasage est bien détaillé. Le projet ne précise toutefois pas les limites durables du développement urbain sur le long terme.

En termes de développement économique, le projet délimite bien les centralités de chaque Commune qui restent ouvertes à l'accueil d'activités, notamment tertiaires, sans qu'une production de locaux pour activités de services et de bureaux ne soit pour autant prévue et localisée au niveau des 3 polarités du territoire.

D'un point de vue plus qualitatif, une étude de densification a permis d'identifier les potentiels de densification. Des principes d'aménagement sont définis pour favoriser l'optimisation des surfaces et assurer, par le biais d'OAP, l'accessibilité, l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales. Les logements de gardiennage ne sont pas autorisés dans les zones économiques.

Le développement commercial est privilégié au sein des centralités identifiées au règlement graphique, celle de Combourg divergeant pour partie de la localisation préférentielle définie au SCoT. A l'inverse, le règlement écrit fixe bien les plafonds au sein de la tâche urbaine de Combourg, mais pas pour les autres Communes du territoire. En périphérie, le projet prévoit à Combourg, un site de flux au niveau de la gare et une extension au niveau de Moulin Madame.

Sur l'agriculture, le projet de PLUi intègre bien un diagnostic approfondi, qui ne précise toutefois pas d'éléments d'analyse concernant les exploitations, situées à moins de 500 mètres des secteurs de projet. Ainsi au-delà de la question d'éventuels secteurs agricoles à protéger, le projet ne fait a priori pas l'objet de justification particulière sur le choix des secteurs à urbaniser.

Concernant les mobilités, le projet de PLUi fait état d'un secteur à dominante rurale, structurée par une voie ferroviaire, quelques lignes interurbaines et une pratique du covoiturage conduisant à la saturation de certains équipements existants. Pour autant, au-delà des gares, le projet développe peu la manière dont ces sites vont être renforcés, notamment au niveau des pôles ou de la gare de Combourg.

Au-delà, le projet intègre bien le vélo, tant au niveau des opérations, que d'un certain nombre de cheminements. En termes d'équipement, les obligations en termes de stationnement vélos pourraient être plus explicites. Au-delà du vélo, la question des équipements n'est pas spécifiquement abordée, si ce n'est le principe d'une voie de contournement à Combourg.

En termes de services, le projet présente la situation du territoire au regard des capacités en approvisionnement en eau potable et en traitement des eaux usées. Au-delà de l'analyse du profil socio-démographique de chaque Commune, il n'évoque pas la question des équipements dédiés

à l'accueil de la petite enfance, l'enseignement scolaire et l'hébergement des personnes âgées.

➤ **Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays**

Le projet de PLUi reprend et présente les principales unités paysagères. Ces dernières sont préservées par une règle d'inconstructibilité en zone N et l'édiction de principes d'implantation pour les bâtiments agricoles en zone A. Au-delà, aucune zone d'intérêt paysager n'est identifiée ; Les éléments de patrimoine bâti sont quant à eux identifiés et préservés.

La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors est assurée au niveau des différents règlements, qui limitent la constructibilité des espaces considérés, et qui identifient différents éléments à préserver, comme certains linéaires de haies notamment. Les coupures d'urbanisation prévues au SCoT sont maintenues.

Les inventaires avérés des zones humides ont été reclassés en prescriptions surfaciques. Les cours d'eau sont identifiés en zone N au règlement avec une bande de recul de 10 m. Le traitement des haies a fait l'objet d'une attention particulière, avec 2 150 km de haies classées. La question de l'eau fait l'objet de schémas directeurs et des périmètres de captage sont définis.

Concernant la transition énergétique, le règlement encourage la construction de bâtiments économes en énergie, et avec la mise en place d'installations solaires photovoltaïques. Le projet identifie des secteurs principaux de développement de parc photovoltaïque, du moment qu'ils ne contraignent pas le développement agricole. S'agissant des risques, les principaux secteurs concernés sont analysés et identifiés.

*

*

*

En conséquence, il est proposé au Bureau de pays d'approuver le projet de délibération suivant :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5741-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 101-1 et suivants, L 141-1 et suivants, ainsi que R. 141-6 et suivants,

Vu les statuts du PETR du pays de Saint-Malo, notamment sa compétence en termes de « Schéma de Cohérence Territoriale »,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale 2017 des Communautés du pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020,

Vu la convention de mise en œuvre du projet de territoire conclue avec les Communautés du pays en date du 10 février 2023, notamment l'action n°1, relative à l'élaboration, la révision et la mise en œuvre un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),

Vu la délibération n°2024-12 relative à la délégation exceptionnelle donnée au Bureau de pays pour rendre un avis sur les projets de PLU(i) arrêtés de Roz-Landrieux, Bretagne Romantique et Bagger-Pican,

Vu le projet arrêté de PLUi de la Communauté de communes Bretagne Romantique, soumis à l'avis du PETR, Sur proposition de la Commission Aménagement,

Le Bureau de pays, après en avoir délibéré, décide de :

- **prendre acte** du projet de PLUi de la Communauté de communes, qui répond à un grand nombre d'orientations et d'objectifs du SCoT, mais qui nécessiterait d'être complété sur les points suivants :

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

- **attirer** l'attention de la Communauté sur l'ajout de précisions à apporter au projet de PLUi, qui permettraient de conforter le projet communautaire concernant :

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

- d'enseignement scolaire et d'hébergement des personnes âgées ;
- la préservation et la valorisation des principales lignes de crêtes ;
 - la traduction graphique des réservations de biodiversité complémentaires.

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

- **autoriser** Monsieur le Président à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

Le projet de délibération est adopté à la majorité des suffrages exprimés (2 abstentions : MM. SOHIER et REGEARD).

Certifié conforme et exécutoire,
après dépôt en Préfecture et publication.

Le Président

Pierre-Yves MAHIEU.

