



COMPTE-RENDU

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10.02.2020

Étaient présents : André BERTHELOT, Jean BERTRAND, Cédric BLAIRON, Dominique DAHYOT, Raymond DANIEL, Eveyline DAVID, Henri DORANLO, Murielle DOUTÉ-BOUTON, Michel DUAULT, Stéphanie DUMAND, Joseph DURAND, Bernard ETHORE, Roland HERCOUET, Françoise KERGUELEN, Alain LEFEUVRE, Sylvie LEROY, David MOIZAN, Ghislaine PERRAULT, Laurent PERSEHAIE, Claude PIEL, Maurice RENAULT, Catherine ROBIN, Arlette ROUZEL, Fabienne SAVATIER, Erika VERDON.

Étaient excusés : Isabelle COUQUIAUD a donné pouvoir à Henri DORANLO, Audrey GRUEL a donné pouvoir à Bernard ETHORE, Roger RIBAUT, Patrick SAULTIER.

Secrétaire de séance : Michel DUAULT

Le Président ouvre la séance et constate que le quorum est atteint.

Le compte-rendu du Conseil de Communauté du 27 janvier 2020 est validé à l'unanimité.

1. URBANISME

1.1 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET

Madame la Vice-présidente en charge de l'urbanisme rappelle à l'assemblée la délibération du conseil communautaire n° 2017-057 en date du 12 juin 2017 :

- Prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal
- Arrêtant les modalités de la concertation et de la collaboration avec les communes, en accord avec les dispositions validées par la conférence intercommunale des maires du 06 juin 2017
- Fixant les objectifs poursuivis.

Elle indique que les objectifs initialement poursuivis étaient les suivants :

- Mettre à jour l'ensemble des documents d'urbanisme aux dispositions réglementaires récentes, notamment en matière de préservation de l'environnement pour aboutir à un document unique adapté à l'identité de chaque commune,
- Porter la réflexion sur l'urbanisation du territoire à une échelle plus pertinente, en prenant en compte des thématiques globales comme la mobilité, le développement de l'activité économique, la préservation des espaces agricoles, des paysages et des corridors écologiques, dans l'aménagement du territoire,
- Intégrer une réflexion générale approfondie sur la problématique du logement à l'échelle du territoire communautaire, prenant en compte les spécificités de chaque commune,

- Disposer d'un document de référence simplifié et bâti de façon homogène pour l'instruction des autorisations d'urbanisme du territoire communautaire,
- Développer les orientations du Schéma de Cohérence Territorial de manière pertinente sur l'ensemble des communes,
- Traduire les ambitions du projet de territoire dans un support de planification adapté pour les dix ans à venir.

Le projet de territoire traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été présenté dans les huit conseils municipaux des communes membres durant le mois de décembre 2018 et a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 04 février 2019 (Cf. délibération n°2019-011).

1- LA CONCERTATION

Par délibération du Conseil communautaire, il a été défini, conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation prévues durant l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La phase d'élaboration du document d'urbanisme touchant à son terme, il convient donc de tirer le bilan de cette concertation et d'arrêter le projet de PLUi.

1.1 En ce qui concerne les modalités d'information

Madame la Vice-présidente rappelle les termes de la délibération communautaire n°2017-057 qui disposaient que :

- Le site internet de la Communauté de communes de Brocéliande permettra de centraliser l'ensemble des informations sur le projet de PLUi (calendriers, dates des réunions de concertation, documents supports, ...),
- Une information régulière du public sur les avancées du projet sera notamment assurée par des publications dans le journal communautaire et dans les bulletins municipaux des communes volontaires, des articles d'informations dans les journaux locaux, ainsi que par la mise à disposition d'un dossier de concertation au siège communautaire et dans des mairies,
- Une exposition sera proposée pendant l'élaboration du projet de PLUi au siège communautaire et/ou dans les communes volontaires.

A ce stade de la démarche, Madame la Vice-présidente énumère les différentes démarches conduites en la matière, à savoir :

- **Le site internet de la Communauté de communes de Brocéliande a servi de fil conducteur** au suivi de l'élaboration du PLUi en mettant notamment à disposition du public les documents suivants :
 - Explications sur l'intérêt et la procédure de PLU intercommunal
 - Calendrier prévisionnel
 - Compte-rendu de la première réunion publique de présentation du projet
 - Présentation des comptes-rendus rédigés pour certains ateliers thématiques au moment du diagnostic
 - Documents relatifs au déroulement des deux forums citoyens (juin 2018 et février 2019)
 - Charte de la gouvernance
 - Délibération du conseil communautaire de prescription du PLUi
 - Délibération du conseil communautaire à l'occasion du débat sur les orientations générales du PADD
 - Panneaux présentés au public au moment du diagnostic

- Chronologie du PLUI
- Adresse mail de contact pour toute question ou remarque...

Certaines communes ont également fait le relais de ces informations liées au suivi du PLUI via leur site internet communal.

- **Une information régulière du public a été assurée via le journal communautaire et dans les bulletins municipaux des communes volontaires.** Des articles d'informations sont parus dans les journaux locaux pour informer de la tenue de réunions publiques ou ateliers participatifs et des dossiers de concertation ont été mis à disposition dans chaque mairie du territoire ainsi qu'au siège de la communauté de communes, qui centralise les demandes.
- **A l'occasion des deux forums citoyens de juin 2018 (Monterfil) et février 2019 (Bréal-sous-Montfort), ainsi qu'à la réunion publique du 30 janvier 2020 (Paimpont), des panneaux explicatifs sur l'élaboration du PLUI ont été exposés au public, pour la bonne compréhension de la démarche et des enjeux.**

Toutes ces démarches ont été relayées sur l'ensemble des communes de façon la plus large possible, en utilisant les supports existants, notamment via des **affiches A3 et A2, des banderoles sur les lieux de trafic routier, les panneaux lumineux et le site Facebook** de la Communauté de communes de Brocéliande.

1.2 En ce qui concerne les modalités de la concertation

Madame la Vice-présidente rappelle les termes de la délibération communautaire n°2017-057 qui disposaient que :

- Au moins deux réunions publiques seront organisées à l'échelle du territoire communautaire,
- Le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet en les consignant dans un cahier d'observations accompagnant le dossier de concertation et ouvert à cet effet au siège communautaire et dans des mairies,
- L'organisation d'ateliers thématiques au cours de la procédure de PLUI, pour toucher une part représentative de la population,
- D'autres dispositifs variés et complémentaires pourront être proposés afin de permettre aux différents types de publics de participer.

3

A ce stade, Madame la Vice-présidente énumère les différentes démarches conduites en la matière, à savoir :

- **Afin d'échanger avec la population, deux réunions publiques et deux forums citoyens (plus participatifs) ont été organisés :**
 - Réunion publique de lancement, le 30 novembre 2017, sur la commune de Bréal-sous-Montfort
 - Premier forum citoyen partageant le diagnostic du territoire, le 07 juin 2018, sur la commune de Monterfil
 - Second forum citoyen partageant le projet d'aménagement et de développement durable, le 28 février 2019, sur la commune de Monterfil
 - Réunion publique de présentation du projet avant son arrêt en conseil communautaire, le 30 janvier 2020, sur la commune de Paimpont.
- Tout au long de cette phase d'élaboration, le public a eu l'occasion de faire part de ses remarques et interrogations auprès des communes et du service chargé du suivi du PLUI au siège de la Communauté de communes de Brocéliande, qui a centralisé les courriers.



- Le diagnostic s'est largement appuyé sur la **tenue d'ateliers thématiques**, composés d'élus locaux et parfois voisins, d'experts techniques, de représentants de collectivités territoriales associées et d'acteurs locaux concernés par les domaines abordés (acteurs économiques, associations et parfois habitants volontaires). Ces ateliers ont été complétés par **deux rencontres participatives** (ci-dessus nommées « forums citoyens ») qui ont accueilli une centaine de participants à chaque fois.
- Enfin, en appui des commentaires libres, **des questionnaires ont été proposés par deux fois aux participants des forums** pour s'exprimer directement sur leurs attentes et leurs propositions concernant l'avancement de la construction du PLUi. A l'occasion des ateliers thématiques sur le thème de l'agriculture, les **agriculteurs présents ont été invités à compléter les informations concernant leurs exploitations** pour alimenter le diagnostic agricole.

2- LE BILAN DE CETTE CONCERTATION

Les ateliers thématiques ont permis d'aboutir à un diagnostic partagé du territoire et surtout à affiner les enjeux du futur projet d'aménagement territorial. La protection de l'environnement et le développement d'un modèle de transports alternatif à la voiture ont notamment été largement évoqués à l'occasion des forums citoyens et ont fait l'objet de remarques écrites, ce qui a conduit à l'élaboration de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sur ces sujets, applicables sur l'ensemble du territoire communautaire.

Par ailleurs, les différents échanges portant sur la rénovation énergétique, les formes urbaines ou la production d'énergies renouvelables ont fait ressortir d'une façon générale la nécessité de ne pas recourir systématiquement à la contrainte réglementaire, au risque de fermer la porte à de nouveaux projets plus en adéquation avec les objectifs de la transition énergétique.

4

En ce qui concerne les dossiers de concertation, une centaine de demandes ont été recensées, dont la grande majorité porte sur la commune de Bréal-sous-Montfort, qui a fait suivre d'anciennes demandes conservées en commune à l'occasion d'une prochaine révision envisagée du document d'urbanisme :

- Environ 80% des demandes portent sur une demande de création de droits à construire (dont 7 Secteurs de Tailles et de Capacité Limités en campagne)
- Le reste porte essentiellement sur des remarques à caractère général ou font référence à des éléments graphiques (Espaces boisés classés, emplacements réservés, patrimoine bâti d'intérêt local).

Globalement, les demandes portant sur le droit à construire ont été analysées après l'application des principes issues de la Loi ALUR, et avant elle la Loi SRU, visant à limiter au maximum la consommation de foncier agricole et naturel. En tout état de cause, tous les projets contraires ou non compatibles avec les grandes orientations du PADD n'ont pas été retenus. En revanche, les demandes argumentées portant sur la suppression d'espaces boisés classés ou certains Secteurs de Taille et de Capacité Limités ont bien été intégrées au projet de PLUi qui est présenté à l'arrêt du conseil communautaire.

3- LA COLLABORATION

En application des principes de la charte de la gouvernance, votée à l'occasion de la **Conférence intercommunale des Maires** qui s'est tenue le 06 juin 2017, l'écriture du PLUi s'est déroulée de façon conjointe entre les instances communautaires et communales, réunissant régulièrement la **commission plénière**, la **commission urbanisme intercommunale** et les **commissions communales** chargées du suivi du PLUi.

Jusqu'au dernier moment, les communes ont apporté leur regard critique sur les documents issus de ce travail collaboratif pour aboutir à un projet au plus près des besoins, dans le respect du projet communautaire.

A deux reprises, les conseils municipaux ont accueilli une présentation dédiée du PADD et du projet de PLUi, afin de bien saisir les enjeux et de permettre aux conseillers municipaux de s'exprimer librement.

L'écriture des OAP sectorielles portant sur les zones de projet du PLUi et la définition du zonage ont notamment fait l'objet d'entretiens individualisés avec les communes et de nombreux échanges.

Le recensement des haies bocagères a également fait l'objet d'un travail particulièrement dense, basé sur la vérification d'une base de données communiquée aux groupes de travail communaux, constitués selon les recommandations du SAGE Vilaine, d'acteurs locaux, agriculteurs, pêcheurs, associations naturalistes, et représentants des bassins versants (incluant le programme Breizh Bocage). Plusieurs réunions de travail ont eu lieu entre juin et octobre 2019 pour affiner au mieux cet inventaire et réfléchir aux critères à appliquer pour leur préservation.

Les personnes publiques associées ont été conviées à plusieurs reprises afin de suivre l'évolution du projet et le cas échéant de réorienter ou adapter les orientations politiques. Elles ont ainsi participé aux ateliers thématiques cités précédemment, ainsi qu'à deux réunions de présentation dédiées, l'une destinée à présenter le PADD et la seconde au mois de novembre 2019 pour affiner l'écriture réglementaire, avant la présentation en conseils municipaux.

4- LA STRUCTURE DU PROJET DE PLUI

Mme la Vice-présidente donne la parole à M. Frédéric Rigaud représentant de l'Atelier du Canal.

5

4.1 La composition du projet de PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'articule autour des pièces suivantes :

1. Le **Rapport de présentation** (décliné en 3 tomes)
2. Le **Projet d'Aménagement de Développement Durables**
3. Les **Règlements**
 - A. Le règlement graphique complémentaire mentionnant notamment le zonage, les servitudes et autres prescriptions graphiques utiles à la réalisation du PADD, en complémentarité avec le règlement littéral
 - B. Le règlement littéral intégrant les principes de l'urbanisme de projet
4. Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - A. Les OAP sectorielles portant sur chaque secteur de projet identifié au règlement graphique
 - B. Les OAP thématiques développées à l'échelle de l'intercommunalité, portant sur la qualité du cadre de vie et les transports
5. Les **Annexes**



4.2 Les orientations du PADD

Ces différents documents et notamment le règlement (littéral et graphique), dans un rapport de conformité et les OAP, dans un rapport de compatibilité, ont pour objectif de traduire les grandes orientations du PADD, à savoir :

AXE 1. METTRE EN LUMIÈRE ET PRÉSERVER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE DANS UNE PERSPECTIVE DE PROTECTION DU CADRE DE VIE

- 1.1. Préserver les espaces naturels présentant une grande valeur écologique et paysagère, atout pour le cadre de vie et le tourisme local.
- 1.2. Définir la trame verte et bleue et les corridors écologiques du territoire dans une perspective de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité de l'eau :
- 1.3. Protéger et promouvoir les ambiances paysagères locales, intégrant notamment le bâti ancien et les cônes de vues, par une approche spécifique intégrée à chaque projet d'aménagement.
- 1.4. Développer une politique énergétique ambitieuse en matière d'énergies renouvelables et de limitation des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.
- 1.5. Préserver les espaces agricoles et naturels par une gestion économe du foncier urbanisé et un aménagement des espaces d'habitat au plus près des services et de l'emploi.

AXE 2 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ TENANT COMPTE DE L'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT ET DANS LA CONTINUITÉ D'UN ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE

- 2.1. Accompagner l'attractivité territoriale en adaptant les capacités d'accueil des communes aux offres de service et d'équipements, dans une logique de renouvellement urbain, de densification et d'extension maîtrisée et organisée des bourgs
- 2.2. Accompagner l'accroissement de la population communautaire en facilitant le parcours résidentiel, en garantissant la mixité sociale et générationnelle
- 2.3. Accompagner la transition énergétique en limitant la consommation énergétique des bâtiments et en intégrant une approche environnementale des opérations d'aménagement

AXE 3 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE, DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL ET GARANT DE LA PRÉSERVATION DU DYNAMISME DES CENTRES-BOURGS

- 3.1. Conforter les centralités et notamment les commerces de proximité en assurant le lien avec les zones d'habitat existantes et futures
- 3.2. Favoriser la requalification et la densification des zones d'activité existantes et maîtriser le développement des zones en extension pour décliner la stratégie économique communautaire
- 3.3. Renforcer et développer l'activité agricole par la préservation de ses espaces, dans une approche équilibrée tenant compte des besoins de développement des autres activités existantes dans l'espace rural (économiques et touristiques)

AXE 4 : INTÉGRER LA MOBILITÉ AU CŒUR DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- 4.1. Adapter le développement urbain et les équipements structurants aux secteurs garantissant une accessibilité plurielle et une variété de mode de déplacements
- 4.2. Favoriser les déplacements doux pour les usages du quotidien et les usages récréatifs
- 4.3. Développer les logiques multimodales et organiser une offre de transport alternative à la voiture

4.3 La traduction du PADD dans le projet de PLUi

Madame la Vice-présidente expose les grandes caractéristiques de la traduction réglementaire du PADD.

Le volet environnemental se traduit notamment par :

- La préservation des espaces naturels de grande valeur patrimoniale et notamment l'identification de 21 sites (Natura 2000 ou ZNIEFF),
- La préservation de la trame verte, avec pour la très grande majorité une protection par la Loi paysage, de 11 700 haies (1300 km environ), la mise à jour des Espaces Boisés Classés et l'identification des landes,
- La préservation de la trame bleue permettant d'identifier au total 1072 zones humides, soit une superficie de 1660 ha.

La répartition du zonage agricole et naturel est donc redéfinie à la marge en s'appuyant sur cette trame verte et bleue, renforçant ainsi les corridors écologiques identifiés au stade du PADD.

Enfin, les ambiances paysagères et le patrimoine ont fait l'objet d'une intégration importante dans le projet de territoire, traduit à la fois dans les zones UC du règlement et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Cadre de vie ».

Le volet habitat traduit la répartition territoriale des 1900 logements (environ) issus de la prospective démographique.

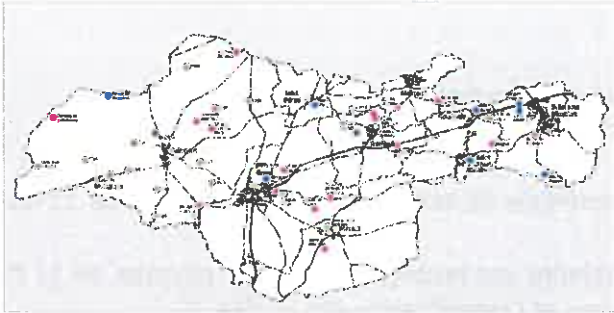
Pour répondre aux dynamiques actuelles et au phénomène de décohabitation, ces logements ont été réfléchis en priorité vis-à-vis des possibilités de densification existantes en zones agglomérées mais également dans une logique d'articulation avec les besoins de mobilité, pour une consommation foncière envisagée d'environ 86 hectares.

La diversité des besoins et la notion de parcours résidentiel a guidé la rédaction des OAP sectorielles sur chaque zone de projet.

Le volet économique se fonde sur la protection des commerces, notamment dans les centralités identifiées graphiquement sur chaque commune.

En parallèle, le développement des zones d'activités traduit une dynamique territoriale ambitieuse, dans le prolongement des secteurs existants et en adéquation avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en la matière.

Enfin, le projet traduit la volonté politique de prendre en compte les activités existantes dans l'espace rural, en préservant les possibilités de développement des exploitations agricoles et en limitant au maximum la consommation de foncier agricole. Par ailleurs, dans une approche équilibrée, l'identification des activités existantes au sein de l'espace rural se traduit par l'identification d'une soixantaine de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) :



Le volet mobilité est également un axe majeur du projet de territoire et s'inscrit en transversalité des documents constitutifs du PLUi.

Le sujet des déplacements est pleinement intégré au règlement littéral à travers la gestion des stationnements notamment, mais se retrouve surtout dans les projets d'aménagement inscrits dans la cinquantaine d'OAP sectorielles.

La mobilité fait l'objet d'une OAP thématique spécifique destinée à promouvoir des modes de déplacements adaptés aux besoins identifiés des habitants et dans une logique d'adaptation à la transition énergétique.

Madame la Vice-présidente rappelle que conformément aux dispositions de l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme, **le projet de PLUi, s'il est arrêté par le conseil communautaire, sera notifié :**

- aux huit communes du territoire communautaire, qui disposeront alors d'un délai de 3 mois à compter de la date d'arrêt de projet pour émettre un avis sur le projet de PLUi et plus spécifiquement sur les orientations d'aménagement ou les dispositions réglementaires qui les concernent,
- aux personnes publiques associées et consultées (PPA et PPC), qui disposeront également d'un délai de 3 mois pour formuler un avis sur le dossier,
- Enfin, la mission régionale de l'autorité environnementale (Mrae) sera amenée à émettre un avis au titre de l'évaluation environnementale du projet, tout comme la CDPENAF.

8

A l'issue de ces différentes consultations, l'ensemble du dossier constitué du projet de PLUi et des avis émis par ces différents services sera soumis à une **enquête publique**, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

L'ensemble des remarques qui auront été formulées durant cette période d'instruction du projet arrêté seront alors intégrées aux dernières réflexions pouvant apporter des modifications au document d'urbanisme avant **son approbation définitive et son entrée en vigueur**. Avant cette date, l'ensemble des plans locaux d'urbanisme en vigueur restent applicables aux différents projets de construction et d'aménagement.

Lors du débat, deux amendements ont été formulés :

Monsieur Persehaie fait remarquer à l'assemblée qu'il convient d'invertir les zones 1AU et 2AU respectivement situées au Nord et à l'Ouest de la zone d'activité du Breil, pour des raisons de maîtrise foncière. Aucune opposition n'est formulée à cette demande.



Monsieur Doranlo fait également état du besoin de passer la zone de projet pour accueillir de l'activité économique sur Maxent en 1AU pour répondre à un besoin d'accueil d'entreprises. Aucune opposition n'est formulée à l'encontre de cette demande.

Le dossier de PLUi arrêté intégrera ces demandes.

A la lumière de ces informations et de l'ensemble des pièces constitutives du projet de Plan local d'Urbanisme intercommunal transmises, sous format dématérialisé, après en avoir délibéré, à l'unanimité, les membres du Conseil décident :

- de **CONSTATER** que les dispositifs de concertation sur le PLUi ont été mis en œuvre conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération fixant les modalités de la concertation,
- d'**APPROUVER** le bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi tel que présenté ci-dessus,
- d'**ARRÊTER** le projet de PLUi,
- de **PRENDRE ACTE** de ce que le projet de PLUi sera notifié aux communes et aux personnes publiques et organismes consultés, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme,
- de **PRENDRE ACTE** de ce que la présente délibération fera l'objet des formations de publicité prévues par le code de l'urbanisme.

Le secrétaire de séance,
Michel DUAULT

Séance levée à 21 h 54
Vu et adopté,
Le 14 février 2020
Le Président,
Bernard ETHORÉ

9

Brocéliande
Communauté de Communes
Conquérants d'Avenir

