

## **DÉLIBÉRATION AJOURNÉE : ADT : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

### **Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi**

Par délibération du 22 juin 2017, la communauté de communes Cingal-Suisse Normande a étendu l'élaboration du PLUi de Suisse Normande, prescrit le 28 janvier 2015, à l'intégralité de son périmètre. Ce premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) construit à l'échelle des 42 communes du territoire, exprime les réflexions et les projets d'aménagement de la communauté de communes et de chacune des communes à échéance 2040.

#### **Objectifs de l'élaboration du PLUi**

Monsieur le président rappelle les objectifs de l'élaboration du PLUi tels qu'ils étaient formulés dans la délibération de prescription en date du 22 juin 2017 :

#### **AXE 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**

- Renforcer les liens entre les communes du Cingal-Suisse Normande, les liens avec les écoles, les Syndicats, les commerces, en valorisant nos complémentarités et en mutualisant nos efforts
- Renforcer les partenariats avec des acteurs extérieurs
- Améliorer la situation économique et financière du territoire
- Appuyer le développement du territoire sur les fonctions économiques et touristiques en confortant notamment nos atouts et attraits environnementaux, culturels et associatifs
- Renforcer les capacités d'accueil de nouvelles entreprises en favorisant l'attractivité des ZA existantes et à venir, en faisant le choix d'un tissu économique de qualité, y compris sur le plan paysager
- Organiser les déplacements des personnes sur le territoire et avec l'extérieur
- Renforcer les circuits courts

#### **AXE 2 – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE**

- Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement
- Conforter et développer les réseaux de communication et notamment l'accès à internet
- Poursuivre le développement de l'habitat autour d'une stratégie assurant diversité et complémentarité de l'offre
- Protéger les surfaces agricoles
- Freiner l'étalement urbain et le mitage qui vient à l'encontre des services de transport (scolaire), de collecte des déchets ménagers et d'entretien des voiries présents sur le territoire et de la consommation d'espace
- Compléter le dispositif en équipements et services à partir d'une stratégie commune

#### **AXE 3 – VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT**

- Assurer l'équilibre du territoire en conciliant les dynamiques de développement et la préservation des espaces naturels
- Conforter la polyvalence de l'agriculture due aux paysages du territoire
- Préserver et valoriser les éléments paysagers caractéristiques du territoire (ENS, site Natura 2000 et ZNIEFF, sites classés et inscrits, trame verte et bleue)
- Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle (limiter les émissions de GES : lutter contre les pollutions atmosphériques et contre le réchauffement climatique) en renforçant notamment les modes actifs (vélo, marche à pieds...), le covoiturage et les transports en commun.
- Réduire les consommations énergétiques dans les bâtiments publics et privés : densification de l'habitat, approche bioclimatique des nouvelles constructions, inciter à la mise en place de

démarches de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) : lancement d'une démarche auprès des communes pour leurs bâtiments communaux et réflexion sur les bâtiments communautaires

- Favoriser le développement des énergies renouvelables et la valorisation de la ressource locale (biomasse, énergie solaire, méthanisation, hydroélectricité, éolien)
- Maîtriser les phénomènes de ruissellement et ne pas augmenter le risque d'inondation en lien notamment avec le PAPI (Programme d'Actions et de Prévention des Inondations)
- Préserver la ressource en eau
- Atteindre le bon état écologique des rivières du territoire

#### **Collaboration avec les communes :**

Conformément à la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, des modalités de la collaboration avec les communes ont été définies dans la délibération de prescription en date du 28 janvier 2015, amendée par la délibération en date du 22 juin 2017.

#### **Le Comité technique du PLUi dit « COTEC » :**

- Comptant à minima une réunion mensuelle depuis la délibération du 22 juin 2017, le COTEC s'est réuni de manière hebdomadaire sur toute l'année 2019

#### **Le Comité de pilotage du PLUi dit « COPIL » :**

Il s'est réuni à 4 reprises :

- 16 mai 2019 : présentation des scénarios de construction
- 26 septembre 2019 : Réunion de travail autour du projet de zonage
- 17 octobre 2019 : Réunion de travail autour du projet de zonage
- 17 décembre 2019 : Dernier COPIL avant arrêt du PLUi

#### **La commission aménagement du territoire et le sous-groupe PLUi :**

- 18 mai 2017 : Préparation conseil communautaire du 22 juin 2017
- 6 juin 2017 : Préparation d'un projet de délibération à soumettre au conseil communautaire du 22 juin concernant l'évolution du périmètre du PLUi
- 11 septembre 2017 : Etat d'avancement du PLUi
- 26 février 2018 : Etat d'avancement du PLUi et travaux en perspective
- 18 juin 2018 : Etat d'avancement du PLUi et travaux en perspective (rencontres avec les carriers, ateliers...)
- 2 octobre 2018 : présentation de l'état actuel du PADD, travaux à engager
- 28 janvier 2019 : Débats PADD dans les secteurs et les communes, STECAL économique, l'étoilage des bâtiments, formations CAUE, études de densification, carrières, concertation
- 7 mars 2019 : Groupe de travail PLUi en présence de l'Etat et du SCOT présentant le diagnostic, les enjeux et le projet politique.
- 4 avril 2019 : Avis SRADDET
- 14 mai 2019 : Groupe de travail PLUi : proposition d'avis SCOT, point d'étape PLUi
- 5 septembre 2019 : Préparation débat PADD, préparation ER et ZE, préparation présentation du Plan de Zonage 2 aux communes, point méthodologique accompagnement des communes, préparation point patrimoine naturel et paysager

#### **La conférence des maires :**

La délibération de prescription prévoit qu'elle soit le lieu de présentation et d'échanges sur l'avancement du PLUi.

- 15 juin 2017 : présentation des modalités de collaboration communes / CCCSN
- 12 Octobre 2017 : Point d'avancement du PLUi (+ DPU et actualité des documents d'urbanisme locaux)

- 30 janvier 2018 : Lancement du PLUi à sa nouvelle échelle (diagnostic agricole, recueil de données)
- 13 mars 2018 : Présentation du SCOT et incidence du zonage Natura 2000 ZNIEFF
- 15 novembre 2018 : présentation du PADD
- 18 février 2019 : Réservoirs de biodiversité SCOT
- 19 septembre 2019 : Travail sur les éléments paysagers
- 13 novembre 2019 : Travail sur le règlement

**Le conseil communautaire :**

- 22 juin 2017 : délibération de prescription complémentaire
- 26 février 2018 état d'avancement du PLUi (concertation, diagnostic agricole), évolution des documents d'urbanisme communaux
- 13 décembre 2018 : débat PADD
- 8 avril 2019 : Présentation des retours PPA suite à la présentation du diagnostic et du projet de PADD
- 23 mai 2019 : Retour sur les présentations des scénarios de constructions faites aux communes et rappel de la méthodologie, présentation de l'avis SCOT.
- 27 juin 2019 : Point d'avancement PLUi
- 29 août 2019 : Point d'étape PLUi (Point STECAL économie, Emplacements Réservés, étoilage, Patrimoine architectural, Equipements et STECAL particuliers, planning)
- 12 septembre 2019 : 2eme débat PADD (armature territoriale modifiée avec communes structurantes et communes de proximité)
- 26 septembre 2019 : débat complémentaire au 2eme débat sur le PADD : modification de l'armature qui revient à l'armature du 1<sup>er</sup> débat pour répondre aux demandes exprimées le 12 septembre 2019.
- 28 novembre 2019 : point d'avancement PLUi

**Des Ateliers thématiques :**

- 12 avril 2018 : Ateliers territoriaux (armature, patrimoine, paysage...) qui ont permis de définir les éléments prioritaires à l'armature territoriale
- 20 février 2019 : Atelier mobilités
- 9 septembre 2019 : Atelier Emplacements Réservés en réunion de Vice-présidents
- 10 octobre 2019 : Atelier sur les Emplacements Réservés en groupe de travail PLUi

Par ailleurs, diverses contributions d'ateliers ont été organisées en conférence des maires.

**Présentation du diagnostic et du PADD aux Conseillers Municipaux :**

- 4 mars 2019
- 11 mars 2019
- 12 mars 2019
- 14 mars 2019
- 21 mars 2019
- 25 mars 2019
- 4 avril 2019

**Par ailleurs des rencontres individuelles avec les maires éventuellement accompagnés ont été organisées lors de permanences ou sur le terrain :**

- 21 novembre 2017 : Rencontres territoriales avec le bureau d'étude (3 réunions par secteurs : Echange sur les enjeux locaux et communautaires)
- 12 avril 2018 : Rencontres territoriales avec le bureau d'étude
- 19 et 20 juin 2018 : Recueil de l'avis des communes sur l'armature urbaine, les développements récents, la trame verte et bleue...

- 13 novembre 2018 : Permanences étude de densification
- 21, 23 et 27 mai 2019 : Présentation du scénario de développement, objectifs de constructions, modalités de calculs des projets de constructions par commune (premiers objectifs chiffrés de construction données aux communes) et permanences « Consommation des sols », autorisation d'urbanisme en cours, STECAL économie, changements de destinations à prévoir.
- 23, 29 juillet et 28 août 2019 : Présentation du pré-zonage
- 17 et 18 septembre 2019 : Présentation du Plan de Zonage 3
- 6 novembre 2019 : Présentation et échanges **par secteur RPI** terrain/bus RPI de Bretteville-sur-Laize et RPI de Gouvix puis RPI de Clécy et RPI de Saint-Rémy
- 7 novembre 2019 : Présentation et échanges **par secteur RPI** terrain/bus RPI de Thury-Harcourt-Le Hom et RPI d'Esson puis RPI de Montillières-sur-Orne, RPI de Saint-Laurent-de-Condé et RPI de Fresney-le-Puceux
- 8 novembre 2019 : Présentation et échanges **par secteur RPI** terrain/bus RPI de Cesny-les-Sources et RPI de Barbery puis RPI de Saint-Sylvain et RPI de Saint-Germain-le-Vasson

Enfin, deux techniciens ont été mis à la disposition des élus pour les recevoir à la Communauté de communes ou sur le terrain, échanger sur leurs projets et faire remonter leurs observations.

Monsieur le président rappelle au conseil communautaire les conditions dans lesquelles le projet de PLUi a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable précise, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour la Communauté de Communes qui comportent quatre grandes orientations :

*Orientation 1 : Faire de la qualité de vie le cœur de nos objectifs*

*Axe 1 : Renforcer la qualité paysagère*

*Axe 2 : Développer les sports de pleine nature*

*Axe 3 : Préserver les paysages agricoles et naturels grâce à un urbanisme économe en foncier*

*Axe 4 : Contribuer à la bonne santé de la population*

*Orientation 2 : Garantir, au plus près de tous, une offre d'équipements, de commerces et de services*

*Axe 1 : Conforter l'armature urbaine, un maillage assurant un développement résidentiel équilibré au regard des équipements*

*Axe 2 : Renforcer l'attractivité des centralités*

*Axe 3 : Permettre à toutes les générations d'habiter sur le territoire*

*Axe 4 : Développer les équipements répondant aux besoins de la population*

*Orientation 3 : Développer l'emploi*

*Axe 1 : Encourager le maintien et le développement des entreprises existantes*

*Axe 2 : Affirmer et renforcer l'activité touristique*

*Axe 3 : Accompagner le développement d'une agriculture créatrice d'emploi*

*Axe 4 : Accueillir de nouvelles entreprises*

*Axe 5 : Développer les énergies renouvelables*

*Orientation 4 : Permettre à tous de se déplacer facilement*

*Axe 1 : Conforter la desserte routière du territoire*

*Axe 2 : Accompagner le développement des moyens de transports alternatifs à l'automobile individuelle*

*Axe 3 : Structurer un réseau de cheminements doux maillant le territoire*

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la collectivité en compatibilité avec les objectifs et orientations du schéma de cohérence territoriale de Caen Normandie Métropole a fait l'objet de débats d'orientation au conseil communautaire lors des séances publiques du :

- 13 décembre 2018
- 12 septembre 2019
- 26 septembre 2019 : Modification de l'armature territoriale pour tenir compte des demandes exprimées le 12 septembre 2019

*Monsieur le président expose, en application de l'article L103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation joint à la présente délibération (voir annexe), qui précise la liste des contributions, les remarques exprimées en séances publiques ou inscrites sur le registre mis à la disposition du public.*

*En application de l'article L.153-14 du même code, le-dit document doit être arrêté par délibération du conseil communautaire et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-16, L.153-17 et L.153-18 du code de l'urbanisme.*

*Certaines modifications seront apportées suite à l'arrêt pour tenir compte de la collaboration avec les communes et des observations émises par le COPIL du 17 décembre 2019 :*

- *Quelques modifications relatives à l'étoilage et la protection des éléments patrimoniaux seront apportées suite à des demandes récentes*
- *Le zonage AU et 2AU pourra évoluer suite aux précisions qui seront données par les syndicats d'eau et d'assainissement*
- *Le zonage sur la commune de la Pommeraye tiendra compte de la nouvelle construction sur le bourg et des modifications apportées à la traduction de la continuité écologique*
- *Le zonage et l'OAP sur la commune de Grainville-Langannerie pour le secteur A sera modifié pour tenir compte de la maîtrise foncière de la collectivité*
- *Le zonage sur la commune de Boulon sera modifié pour intégrer la zone de loisir autour de l'étang de pêche*
- *Un RAL sera ajouté pour tenir compte de l'aspect extérieur des constructions liés aux spécificités des matériaux naturels (couleur de la pierre) en fonction des secteurs géographiques*
- *Des emplacements réservés seront ajoutés à Fresney-le-Vieux*
- *Un STECAL économique sera ajoutée autour d'Agrial sur la commune de Cintheaux*

*Après avoir entendu l'exposé du président :*

***Vu*** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-14 et suivants, R.153-3 à R.153-7 ;

***Vu*** le schéma de cohérence territoriale de Caen Normandie Métropole approuvé le 18 octobre 2019 ;

***Vu*** la délibération en date du 28 janvier 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

***Vu*** la délibération de prescription complémentaire en date du 22 juin 2017 étendant à la totalité du territoire la procédure d'élaboration du PLUi, définissant les objectifs poursuivis, les modalités de la concertation et les modalités de collaboration ;

***Vu*** le premier débat au sein du conseil communautaire en date du 13 décembre 2018 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme ;

***Vu*** le deuxième débat au sein du conseil communautaire en date du 12 septembre 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme ;

***Vu*** le débat complémentaire au deuxième débat au sein du conseil communautaire en date du 26 septembre 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme ;

***Vu*** le débat au sein de 24 conseils municipaux sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

***Vu*** le bilan de la concertation préalable joint à la présente délibération ;

***Vu** le projet de PLUi et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes;*

***Considérant** les modifications qui seront apportées suite à l'arrêt listées ci-avant ;*

***Considérant** que le projet de PLUi est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;*

***Il est proposé au conseil communautaire de :***

***1. CONFIRMER** que la concertation et la collaboration relative au projet de PLUi se sont déroulées conformément aux modalités fixées par la délibération du 22 juin 2017.*

***2. TIRER** le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme.*

***3. ARRETER** le projet de plan local d'urbanisme intercommunal du Cingal-Suisse Normande tel qu'il est annexé à la présente délibération conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme en tenant compte des modifications listées ci-avant.*

***4. PRÉCISER** que le projet du PLUi arrêté sera notifié pour avis :*

- *conformément aux articles L.153-16 à L.153-18 :*
  - *aux personnes publiques associées,*
  - *aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur le projet,*
  - *à la commission départementale de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
- *conformément à l'article R.153-6 du code de l'urbanisme : à la chambre d'agriculture, à l'Institut national des appellations d'origine contrôlée (INAO) et au Centre national de la propriété forestière (CNPF).*

***5. INFORMER** que les personnes publiques mentionnées aux articles L.132-12 et L.132-13 pourront en prendre connaissance si elles le demandent.*

*La délibération et le projet de PLUi annexé seront transmis à M. le préfet du Calvados.*

*Conformément à l'article R 153-3 du Code de l'Urbanisme la délibération sera affichée au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et en mairie des communes membres concernées pendant un délai d'un mois.*

Le président donne en premier lieu la parole à M. Daniel Morel qui a demandé à intervenir. S'en suivent des échanges au sein de l'assemblée. Le tableau ci-après reprend les différentes remarques apportées lors de ces nombreux échanges regroupées par thématique :

| Thématiques questionnées                                         | Observations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Réponses apportées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>La polarisation</b>                                           | <p>Le SCOT impose 40% des constructions à Thury-Harcourt et Bretteville-sur-Laize, mais au départ ce chiffre était de 50%.</p> <p>Il aurait fallu faire venir les services de l'Etat pour avoir un dialogue direct.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Aujourd'hui la règle des 40% est fixée par le SCOT (DOO P64). Ce ratio a pu être modifié puisque notre CDC est en cours d'élaboration du PLUi, avec une particularité autour du scolaire différente des autres CDC concernées par le SCOT.</p> <p>Les rencontres avec les services de l'Etat ont été organisées dans le cadre des COPIL et des réunions PPA (6 réunions). De plus, une table ronde associant l'Etat en la présence de M. Martel et le SCOT représenté par M. Pichon, a été organisée lors du grand Barbeuc.</p>                                                                                                                                        |
| <b>L'armature territoriale</b>                                   | <p>Les critères choisis pour établir le nombre de logements à construire par commune ne sont pas les bons. Les critères suivants n'ont, par exemple, pas été pris en compte : l'attractivité et l'accessibilité de la commune, les équipements pour les jeunes, les bibliothèques, les écoles de musique, les capacités des stations d'épuration, l'emploi.</p> <p>Seule la commune d'un site scolaire bénéficie de la polarisation au dépend des communes qui apportent un certains nombres d'élèves.</p> <p>Quelle possibilité de créer des satellites pour chaque commune centre ?</p> | <p>L'armature territoriale a été co-construite avec les élus au cours de différentes réunions. Les critères les plus importants qui sont ressortis de ces réunions sont les suivants : le scolaire, la santé, les commerces et les services.</p> <p>L'armature territoriale a été définie à partir de 16 items issus de ces critères.</p> <p>De plus, tous les critères permettant de définir les polarités dans le SCOT ont été repris (y compris l'emploi et les transports en commun). L'armature territoriale a été définie et arrêtée lors des débats sur le PADD.</p> <p>Le Pôle Métropolitain a répondu qu'un tel choix ne serait pas compatible avec le SCOT.</p> |
| <b>Distribution du nombre de constructions sur le territoire</b> | La localisation des possibilités de construction au sein des communes rurales et                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Le travail sur les dents creuses a été effectué en collaboration avec les communes. Il a fait                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>périurbaines est critiquée : souhait de pouvoir construire en dehors des dents creuses.</p> <p>Souhait de pouvoir construire dans les dents creuses des hameaux.</p> <p>Proposition à l'assemblée de se réunir le lendemain pour modifier le plan de zonage.</p> <p>Chaque commune devra être présente lors du dessin du nouveau plan de zonage.</p> <p>Souhait de ne pas figer la répartition des constructions et de permettre une évolution selon la demande.</p> <p>Etablir une commission devant répartir les constructions sur le territoire. Cette commission devra être composée de 10 membres dont 7 membres des petites communes.</p> | <p>l'objet de nombreuses corrections et amendements. Il est accessible en ligne pour toutes les communes.</p> <p>Il n'est pas possible de systématiser les constructions même dans les hameaux. Le code de l'urbanisme prévoit l'exceptionnalité des STECAL destinés à l'habitat (L151-13).</p> <p>Le PLUi permet les extensions et les annexes ainsi que le changement de destination pour les bâtiments étoilés dans les zones A et N (y compris dans les hameaux).</p> <p>Le plan de zonage a été présenté et discuté avec les communes à titre individuel et parfois à plusieurs reprises.</p> <p>Les PZ3b et PZ6 ont fait l'objet d'une impression en A0 et ont été transmis à chaque commune. Les PZ3, 5 et 6 ont également été diffusés au format numérique.</p> <p>Nous sommes tenus réglementairement de traduire les possibilités de constructions dans un plan de zonage.</p> <p>Un travail a été effectué avec le COTECH et le groupe de travail PLUi. Le COTECH a été nommé par le conseil communautaire et représente l'ensemble du territoire.</p> |
| <b>La trame verte et bleue</b> | <p>La trame verte, les zones de ZNIEFF (type 1 et 2) et de Natura 2000 sont trop contraignantes. Les zones N sont trop importantes sur le plan de zonage.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Un énorme travail a été conduit par la CDC pour obtenir du SCOT des règles plus souples sur la possibilité d'extension et d'étoilage en zones protégées. Le SCOT a donné satisfaction à une partie des demandes, mais pas à l'ensemble.</p> <p>Le travail de zonage a maximisé autant que faire se peut les zones A. Cependant, la compatibilité avec le SCOT</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | engage à traduire en zone N les cœurs de nature faisant l'objet d'une protection ainsi que des continuités écologiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>La concertation avec les communes</b>                            | <p>Manque de dialogue et de concertation avec les communes.</p> <p>Les communes rurales ont le sentiment de ne pas être écoutées.</p> <p>Le bureau d'étude n'a pas été assez présent dans les communes.</p> <p>Les demandes et courriers envoyés n'ont pas eu de réponse ou un retour contraire.</p>                                                                                                                                                                      | <p>Plus de 70 réunions ont été organisées, sous la forme de rencontres thématiques (au cours desquelles toutes les communes étaient conviées, rassemblées par RPI ou individuellement), de présentations aux conseillers municipaux, d'ateliers, de conférence des maires, de réunions de terrain avec déplacements en bus et de réunions publiques.</p> <p>Toutes les demandes et questions ont été examinées et traitées. Les réponses sont apportées au cours de réunions ou directement dans les documents (règlement graphique ou écrit, OAP...)</p> <p>Donner satisfaction à toutes les communes n'a pas été possible dès lors que certaines demandes sont incompatibles avec le SCOT et/ou remettent en question le cadre de l'armature urbaine choisie et débattue à trois reprises par le conseil communautaire.</p> |
| <b>La transmission des documents aux conseillers communautaires</b> | <p>Les conseillers communautaires ont reçu le bilan de concertation mais pas les autres documents qui ont été envoyés aux maires et en mairie.</p> <p>Les documents ont été envoyés 8 jours avant le conseil communautaire. Ce délai ne permet pas de faire une analyse complète de tous les documents envoyés et notamment du règlement écrit.</p> <p>L'évaluation environnementale et les annexes n'ont pas été transmises aux élus avant le conseil communautaire.</p> | <p>Beaucoup de documents avaient été communiqués auparavant. Par exemple, le règlement écrit a été présenté lors d'une conférence des maires le 13 novembre 2019 à Cesny-Bois-Halbout. Les pièces avaient été envoyées le 31 octobre 2019.</p> <p>En dehors des annexes, les documents sont présents sur table. Mais effectivement l'intégralité des pièces n'a pas</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | <p>Les documents nécessaires n'étant pas présents pour voter l'arrêt du PLUi, il est proposé de le reporter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>été communiquée 8 jours avant la réunion du conseil communautaire.</p> <p>L'Etat a convenu lors du COPIL du 17 décembre 2019 que ces documents pourront être communiqués pour le deuxième arrêt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Remarques sur le contenu des pièces composant le PLUi</b></p> | <p>Le règlement est illisible car trop long (70 pages).</p> <p>Le règlement écrit ne prend pas en compte la modification du PLU de Saint-Sylvain demandée récemment.</p> <p>Les modifications demandées sur le PZ5 n'ont pas été prise en compte sur le PZ6.</p> <p>De nombreux types de constructions sont interdits (toitures terrasses, toitures 4 pans...).</p> | <p>Le règlement ne fait que 70 pages ce qui est peu pour un PLUi. Certains règlements de PLUi font plus de 400 pages. Il était impossible d'additionner l'ensemble des règlements écrits des PLU actuellement en vigueur. Néanmoins, le règlement a été travaillé en reprenant les règles que l'on retrouve le plus dans l'ensemble des PLU communaux du territoire.</p> <p>La modification sera prise en compte dans le document.</p> <p>Les modifications ont été reprises mais il peut persister quelques oublis qui pourront être corrigés ultérieurement.</p> <p>Les modifications sur l'aspect général des constructions ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et pourront être prises en compte pour le 2<sup>e</sup> arrêt.</p> <p><i>Des modifications seront apportées pour la prochaine présentation suite au travail du groupe de travail PLUi (les toitures à 4 pans étaient déjà autorisées sous réserve d'un faitage central et les toitures plates ont été autorisées sur l'ensemble des zones).</i></p> |

Au cours des discussions, quelques élus ont manifesté la crainte de s'exposer à un risque de contentieux auprès du Tribunal Administratif.

**Pour éviter ce risque, le Président de la CDC décide de retirer ce point de l'ordre du jour. La délibération est ajournée.**

Afin que les élus puissent avoir à leur disposition l'ensemble des pièces du dossier, ce point sera à l'ordre du jour d'un prochain conseil communautaire, si possible, avant les élections.