

## EXTRAIT D'UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27/03/2021

Référence
2021-03-012

Objet de la délibération
URBANISME - REVISION PLU - ARRET N°2

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	11	14

Date de la convocation
24/03/2021

Date d'affichage

Vote
<b>A l'unanimité</b>
Pour : 14 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt  
en Préfecture de RENNES  
Le : 30/03/2021

Et

Publication ou notification du :

L'an 2021 et le 27 Mars à 10 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, Salle du Conseil - Mairie sous la présidence de BRAULT Marie-Claire, Maire.

**Présents** : Mme BRAULT Marie-Claire, Maire, Mmes : AUDION Sandrine, COUDRAIS Marie-Laure, DAVID Françoise, PILLET Emmelyne, MM : ADRUBAL Valéry, LEMEUNIER Xavier, LETORT Michel, PABOEUF Patrick, PAVOINE Alain, PRODHOMME Arnaud.

**Excusés** : GERARD Séverine donne pouvoir à BRAULT Marie-Claire.  
LEDUC Eric donne pouvoir à ADRUBAL Valéry.  
BAUDU Jérôme donne pouvoir à LETORT Michel.

**Absente** : ATERIANUS Perrine.

**A été nommé secrétaire** : PABOEUF Patrick.

### **Objet de la délibération :** **URBANISME - REVISION GENERALE DU PLU** **ARRET N°2 DU PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Mme le Maire rappelle le contexte de la mise en révision du PLU.

Par délibération du Conseil municipal du 16 novembre 2017 la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite et les modalités de concertation ainsi que les objectifs poursuivis ont été définis.

Le débat sur le PADD s'est tenu le 20 décembre 2018, le 25 avril 2019 et actualisé par la nouvelle équipe municipale le 18 janvier 2021.

En date du 12 juillet 2019 l'autorité environnementale décide de soumettre le projet de PLU à l'évaluation environnementale.

**En date du 18 janvier 2021, le conseil Municipal a décidé le retrait de la délibération d'arrêt du projet de révision du PLU en date du 12 septembre 2019.**

Mme le Maire explique qu'en application de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet la révision du projet de PLU et, qu'en application de l'article L. 153-14 du même code, le projet de PLU doit être « arrêté » par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant d'être soumis à enquête publique.

Mme le Maire rappelle **les objectifs de la révision du PLU** :

- Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire
- Anticiper le vieillissement de la population
- Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire
- Développer de nouvelles formes urbaines
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés
- Développer les modes de transport et les cheminements doux
- Sécuriser les déplacements des piétons dans le centre-bourg et l'accès aux équipements (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée,)
- Conforter un bon niveau d'équipement, réparti de façon équilibré sur le territoire
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et les évolutions démographiques prévues
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement des zones d'activité
- Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale
- Pérenniser l'activité agricole (faciliter au maximum la reprise des exploitations)
- Protéger et valoriser les sites naturels majeurs
- Prendre en compte les éléments naturels dans le choix de développement

- Maintenir un réseau bocager cohérent et dense
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver l'identité du Bourg (patrimoine, paysager...)
- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (inondations,...)

Ainsi que la mise en compatibilité nécessaire avec les normes juridiques supérieures notamment les dispositions du Grenelle I et II, les servitudes d'utilité publiques du Code de l'Urbanisme ; la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi sur l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron du 6 août 2015, la Loi relative à la Transition énergétique et la croissance verte du 17 août 2014, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019.

Mme le Maire rappelle **les modalités de concertation** par la délibération de prescription du PLU du **16 novembre 2017** :

- Une information sur l'état d'avancement des études sera régulièrement publiée dans le bulletin municipal et le site internet de la commune,
- Une exposition en mairie sur les principaux éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sera organisée,
- Au moins une réunion publique relatives à la procédure de révision du PLU sera organisée sur la commune,
- Un registre d'observation sera ouvert en mairie, sur lequel les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pourront faire part de leurs observations.

Mme le Maire présente **le bilan de la concertation** dont le dossier est joint en annexe :

- **Des articles publiés** dans des journaux locaux et sur le site internet de la commune :
  - **Le site internet communal** a retracé l'avancement du projet de révision du PLU : de la raison justifiant la révision du PLU, en passant par les différentes étapes de réalisation du projet, et l'information de la tenue d'une réunion publique mutualisée entre les communes de Saint Malo de Phily, Lohéac et Guipry-Messac le 29 mars 2018 (présentation du diagnostic territorial, la procédure et les enjeux) et d'une réunion publique le 31 janvier 2019 au sein de la commune de Saint Malo de Phily (présentation du PADD). La commune a mis à disposition sur son site internet communal un certain nombre de documents PDF (délibération prescrivant la révision générale du PLU, inventaire des zones humides, présentation du PADD, inventaire des cours d'eau).
  - **Le bulletin municipal** de la commune de Saint Malo de Phily a retracé l'évolution de la procédure de révision générale du PLU depuis le bulletin municipal de janvier 2017 jusqu'à celui de janvier 2021.
  - **Article dans la presse locale** : journal Ouest-France le 30 novembre 2017 ayant pour objectif de présenter les prescriptions et modalités de concertation qui seront mis en place pour la procédure de révision du PLU de Saint Malo de Phily.
- **La mise en place d'une exposition** en mairie permettant de prendre connaissance de l'avancement de la procédure. Elle a consisté à présenter la procédure, quelques éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et le projet d'aménagement et de développement durable.
- **La mise à disposition pour le public d'un registre des observations** leur permettant d'émettre des remarques ou de poser leurs questions au cours de la procédure de réalisation du projet de PLU. Le registre d'observations a été ouvert au public le 22 novembre 2017. Il y a eu 5 observations écrites portant généralement sur le zonage de parcelles.
- **La tenue de deux réunions publiques** :
  - le **29 mars 2018** (réunion mutualisée entre les communes de Saint Malo de Phily, Lohéac et Guipry-Messac) sur la présentation de la procédure, du diagnostic et des enjeux qui y ressortent, sur le calendrier et moyens de concertation associés au PLU,
  - la seconde le **31 janvier 2019** sur la commune de Saint Malo de Phily concernant la présentation du PADD, ses enjeux et ses orientations.

En ce qui concerne le projet de PLU révisé, M. le Maire en **synthétise les principales caractéristiques** :

- **Le PADD**

Le projet de la commune s'articule **autour des axes** suivants :

**Axe 1. Renforcer l'image du territoire en valorisant son rôle de pôle de proximité**

- 1.1 Dynamiser l'économie communale
- 1.2 En maîtrisant le développement démographique et la production de logement
- 1.3 Et en diversifiant le parc de logements pour renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle et l'habitat durable

**Axe 2. Préserver l'identité du territoire en mettant en valeur son environnement et son patrimoine**

- 2.1 Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- 2.2 Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères du territoire
- 2.3 Protéger les grands éléments structurants l'espace rural

**Axe 3. Favoriser la mobilité et le développement de liaisons douces**

- 3.1 Encourager les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle
- 3.2 Inciter à la pratique de modes de déplacements doux

- **Le règlement**

**Le règlement graphique présente :**

- Les limites de zonage
- Le périmètre de centralité
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les haies à préserver
- Les boisés classés
- Les emplacements réservés
- Les bâtiments susceptibles de changer de destination
- Les zones humides
- Les zones inondables
- Les cours d'eau à protéger
- Le petit patrimoine à conserver

Les principales zones sont les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Les zones U ont été délimitées sur 1,8% du territoire, les zones AU 0.3%, la zone A 58.5% et la zone N 39.4%

**Au sein de la zone urbaine, les secteurs suivants ont été délimités :**

- Un secteur **Uc** correspondant au tissu urbain ancien de la commune
- Un secteur **Ue** correspondant à un tissu urbain contemporain
- Un secteur **UL** à vocation d'équipements et de loisirs
- Un secteur **ULc** correspondant à accueillir des activités compatibles avec l'habitat

**Dans la zone à urbaniser :**

- Un secteur **1AUe** correspondant à un secteur destiné à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.
- Un secteur **2AUe** correspondant à un secteur de la commune destiné à être urbanisé à moyen et long terme.

**La zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**La zone A comprend les secteurs suivants :**

- Le secteur **A** « strict ».
- Le secteur **Ar** lié à l'activité de carrières sur l'espace agricole.

**La zone naturelle** correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger.

**La zone N comprend les secteurs suivants :**

- Le secteur **N** « strict ».
- Le secteur **Nf** correspond à plusieurs secteurs boisés de la commune non couvert par une protection EBC afin de permettre et faciliter la gestion forestière.
- Le secteur **Ns** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat.
- Le secteur **NL** correspondant à un secteur naturel au sein duquel des aménagements/installations légers de loisirs sont acceptés.

**Le projet classe et identifie :**

- 2,5 ha d'espaces boisés classés
- 71.6 ha de zones humides protégées
- 6 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 24 bâtiments en Changement de destination
- 29 732 mètres linéaires de cours d'eau à protéger
- 35 404 mètres linéaires de Haies à protéger

8 emplacements réservés ont été délimités à destination de la commune. Ces différents emplacements réservés ont pour objet d'améliorer le fonctionnement urbain de la commune, la sécurité des déplacements, ainsi qu'encourager les pratique piétonnes ou cyclistes dans la commune. D'autres prévoient de conforter le pôle d'équipements publics et de loisir. Enfin, les emplacements réservés amélioreront également la capacité de stationnement de la commune via la création d'une nouvelle aire de stationnement.

• **Les OAP**

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été délimitées sur des secteurs à enjeux d'aménagement (en l'occurrence, les enveloppes urbaines du bourg et des secteurs de La Bruère / La Veillardais et Foulvandier et leurs abords immédiats).

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont été établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Le scénario de développement de Saint-Malo-de-Phily prévoit la mise en place de **six OAP** situées au sein des enveloppes urbaines ou en continuité directe de celles-ci :

SECTEUR	SURFACE (HA)	DENSITE MINIMALE	NOMBRE DE LOGEMENTS
Ecaubert	0,25	12 lgts/ha	3 logements
Impasse du Rocher	0,63	19 lgts/ha	12 logements
Kermainguy	0,25	12 lgts/ha	3 logements
Les Renardières	2,23	16 lgts/ha	36 logements
Le PontMonvoisin	0,35	12 lgts/ha	4 logements
La Veillardais / La Bruère	2,73	15 lgts/ha	41 logements
<b>A l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP</b>	<b>6,44</b>	<b>15,4 logts/ha</b>	<b>99 logements</b>

Sur l'ensemble des secteurs OAP, la densité moyenne minimale est de **15,4 logements par hectare** (densité minimale moyenne prescrite par le SCOT : 15 logements hectare).

Ceux six OAP permettront la réalisation d'environ **99 logements**. Les autres secteurs d'urbanisation liés à l'habitat sont classés en secteur 2AU et feront l'objet d'une orientation d'aménagement lors de leur ouverture à l'urbanisation.

• **Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale permet notamment :**

- De présenter le diagnostic, l'état initial de l'environnement.
- De justifier les choix de la commune.
- D'exposer les incidences du document sur l'environnement et sa compatibilité avec le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il ressort de l'analyse des incidences sur l'environnement que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux différentes thématiques étudiées.

**C'est en cet état que le bilan de la concertation peut être tiré et le projet de PLU arrêté.**

**Le Conseil Municipal :**

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16,

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.141-1 à L.141-26, L.144-2, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21,

**Vu** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2017 prescrivant la mise en révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,

**Vu** le schéma de cohérence territoriale du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019,

**Entendu** le débat au sein du conseil municipal en date du 20 décembre 2017, du 25 avril 2019 et du 18 janvier 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable,

**Vu** le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

**Vu** l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire du 12 juillet 2019 indiquant que le présent projet de PLU est soumis à évaluation environnementale,

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

**Entendu** l'exposé de Mme le Maire,

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide (à l'unanimité) :**

- **de tirer un bilan favorable de la concertation** détaillé en annexe de la présente délibération,
- **de clôturer la concertation,**
- **d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme** tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **de soumettre pour avis** le projet de Plan Local d'Urbanisme :

- aux Personnes Publiques associées,

- aux Personnes Publiques Consultées qui en ont fait la demande,

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPE-NAF),

- conformément à l'article R. 153-6 du code de l'urbanisme, à la chambre d'agriculture, de l'institut national des appellations d'origines (INAO) et du centre national de la propriété forestières (CNPF),

- à l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale,

A la suite de ces consultations, **le projet de PLU sera soumis à enquête publique.**

Les présidents des associations **de protection de l'environnement** agréées et des associations locales d'usagers agréées, **ainsi que les communes limitrophes**, en application de l'article L.132-12 du code de l'Urbanisme, pourront **être consultés** s'ils le demandent.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera **affichée** pendant **un mois** sur la commune. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :

En mairie, le 30/03/2021

Mme Le Maire, Marie-Claire BRAULT

