

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le PLU est un document d'urbanisme qui définit, à partir d'un diagnostic, un projet de territoire traçant les grandes orientations de la commune en matière de logement, d'espaces publics, de développement économique, d'environnement...

Quel est son contenu ?

Un rapport de présentation

Il correspond à un état des lieux urbain et environnemental du territoire menant à l'identification des grands enjeux de la commune.

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il définit, à partir des enjeux identifiés, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 10 prochaines années.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles définissent les actions nécessaires pour l'aménagement de secteurs stratégiques.

Un règlement & un zonage

ils définissent les droits à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation (zone urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle).

Les annexes

Elles contiennent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux...

Prescription de Révision du PLU (2017)

Débat sur le PADD (automne 2018)

Arrêt du projet (printemps 2019)

Approbation du PLU (automne 2019)

Consultation des Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, Chambres consulaires, Communauté de communes...)
Enquête publique

Comment participer ?

La concertation consiste à associer les habitants et usagers du territoire tout au long du processus de Révision du PLU à travers :

Un **cahier des remarques** mis à disposition en mairie,
Des **panneaux d'information** qui présentent le projet de PLU,
Deux **réunions publiques** où les habitants sont conviés.

Quel contexte supra-communal ?

Saint-Malo-de-Phily fait partie de la Communauté de Communes **Vallons de Haute Bretagne Communauté**, créée le 1^{er} janvier 2014 et composée de 18 communes.

La commune appartient aussi au **SCOT du Pays des Vallons de Vilaine** (approuvé le 7 juin 2017) qui regroupe la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon ainsi que Vallons de Haute Bretagne Communauté (36 communes).



Evolution de la tâche urbaine du bourg

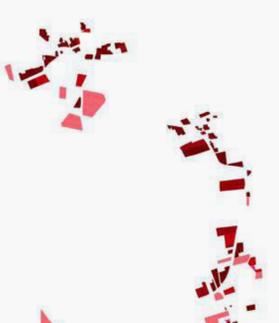
Avant 1970



Avant 1980



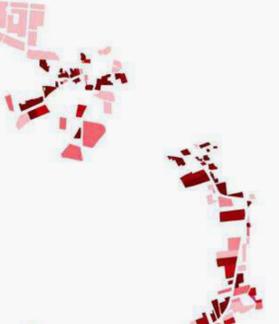
Avant 1990



Avant 2000



Avant 2010

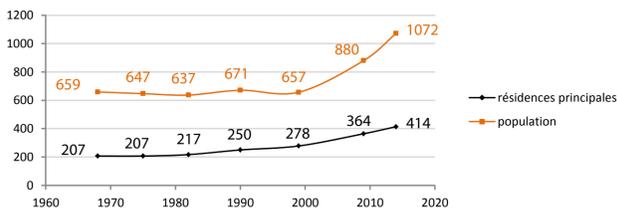


Après 2010



Saint-Malo-de-Phily, en quelques chiffres, c'est :

Evolution des résidences principales et de la population depuis 1968



1 091 habitants en 2017,

4% de croissance de la population en moyenne par an,

210 habitants accueillis sur le territoire entre 2009 et 2017,

2,6 personnes par ménage en moyenne (3 dans les années 1970),

41% de la population à moins de 30 ans,

3,5% de baisse de la part des habitants de plus de 60 ans en 5 ans,

2 fois plus d'habitants de moins de 20 ans que de plus de 60 ans

527 logements dont 79% de résidences principales

10% de logements vacants au sein du parc global,

17% de locataires dont moins d'1% de locataires sociaux,

41% des résidences principales ont été construites avant 1945,

89% des actifs du territoire travaillent en dehors de la commune,

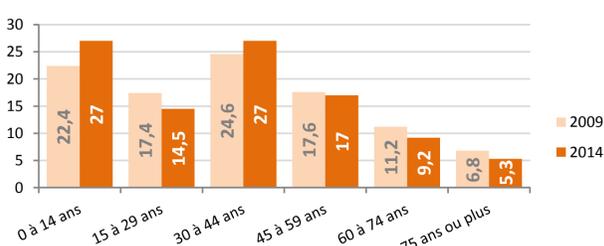
10% des actifs utilisent les transports collectifs pour aller travailler,

15 sièges d'exploitations agricoles sur la commune,

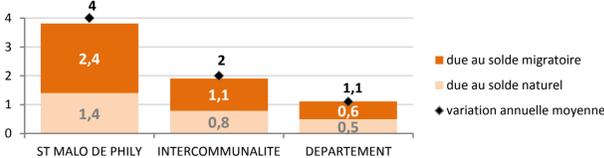
Plusieurs carrières à proximité du bourg,

Quelques commerces de proximité.

Evolution de la population par tranches d'âges entre 2009 et 2014



Variation annuelle moyenne de la population entre 2009 et 2014 selon les soldes naturel et migratoire



Répartition des parcs de logements en 2014

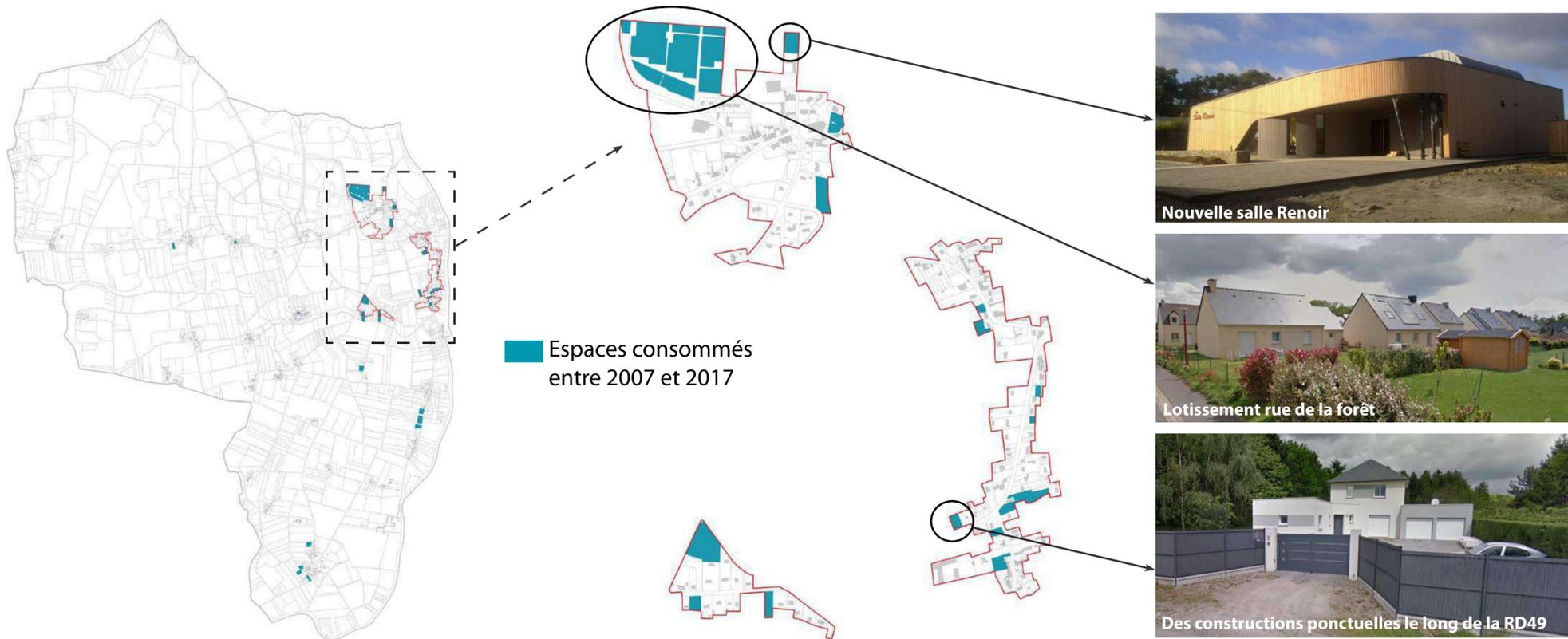


Visite du territoire lors de la réunion de lancement de la Révision du PLU avec le Comité de pilotage

ENJEUX

- Gérer l'accueil de nouvelles populations, notamment de jeunes couples avec enfants,
- Veiller à l'évolution du taux de vacance sur le territoire,
- Relancer la production de logements neufs,
- Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Protéger les commerces de proximité dans le bourg,
- Développer l'offre touristique portée sur la nature,
- Développer les liaisons douces sur le territoire et notamment vers la gare de Pléchâtel.

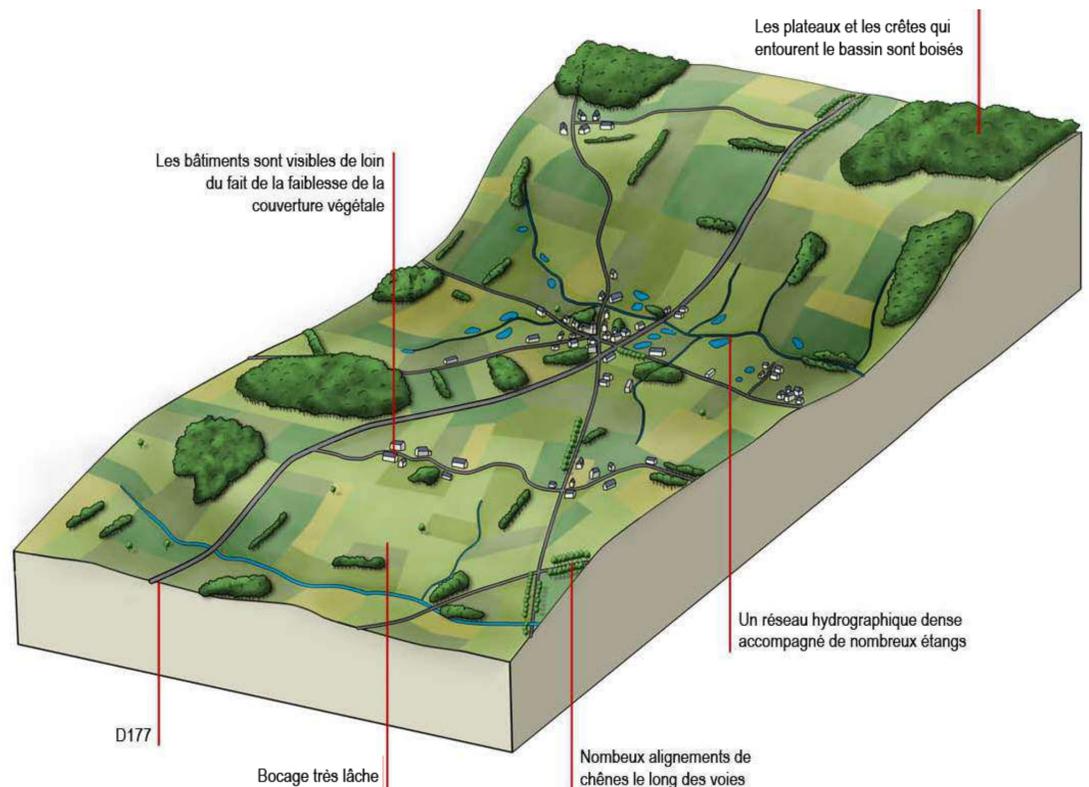
Quel développement communal sur ces 10 dernières années ?



La consommation foncière s'élève à près de **7 hectares** sur les 10 dernières années. La quasi-totalité de cette surface a été consommée pour la réalisation de logements au sein ou en continuité immédiate du bourg.

La TVB, qu'est ce que c'est ?

La Trame Verte et Bleue identifie les réservoirs de biodiversité, les continuités et les coupures écologiques et vise à maintenir un réseau d'échanges entre les espèces animales et végétales. A l'échelle communale, la TVB est caractérisée par le ruisseau de l'Eval et ses quelques petits affluents, la Vilaine, les boisements (le bois de Piriou), le bocage... Le réseau routier ainsi que le tissu urbanisé du bourg génèrent des coupures écologiques.



Un paysage ouvert

Saint-Malo-de-Phily s'inscrit dans l'unité paysagère du Lieuron-Pipriac. Ce paysage, caractérisé par une douceur du relief et une faiblesse des boisements, dévoile le bâti qu'il soit agricole ou d'habitation et rend les bourgs et hameaux visibles de loin.



Un patrimoine bâti remarquable

De taille réduite et développé sur un promontoire rocheux, le bourg s'est formé autour d'un petit nombre de maisons anciennes, d'une maison de notable, de l'ancien manoir des Renardières et de l'église, majestueuse sur la place. Outre ces édifices remarquables, la commune dispose de plusieurs éléments intéressants du point de vue architectural (la Chapelle Notre-Dame de Montserrat, l'ancien presbytère, l'ancienne école des filles...).



ENJEUX

- Maintenir un réseau bocager cohérent et dense,
- Favoriser la découverte des éléments du patrimoine rural,
- Protéger les éléments naturels et bâti du patrimoine local,
- Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens,
- Limiter la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles,
- Prendre en compte les éléments naturels dans le développement de l'urbanisation.