

Envoyé en préfecture le 20/01/2021

Reçu en préfecture le 20/01/2021

Affiché le

ID : 035-213502891-20210118-2021\_01\_007-DE

# REVISION DU PLU

## Saint-Malo-de-Phily

Projet d'  
Aménagement et de  
Développement  
Durables



## Cadre réglementaire

## Projections démographiques et projet de développement

### 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

## Cartes de synthèse

Le contenu du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est réglementé par le Code de l'urbanisme, par le biais de l'article L. 151-5 (extrait) :

« *Le projet d'aménagement et de développement durable définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commerciale, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

# PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 20/01/2021  
Reçu en préfecture le 20/01/2021  
Affiché le  
ID : 035-213502891-20210118-2021\_01\_007-DE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'INSEE estime la population de la commune de Saint-Malo-de-Phily à **1 084 habitants**. La population communale est estimée en 2019 (5 pc/an X2,5) à 1 126 habitants.

L'évolution démographique sur la dernière période intercensitaire (2012-2017) est de 1,5 % par an. Sur cette période, la taille des ménages a baissé passant de 2,59 personnes par ménage en 2012 à 2,51 en 2017.

La commune de Saint-Malo-de-Phily est qualifiée par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine de pôle de proximité (bourg rural) et fait partie du bassin de vie de Guipry-Messac.

# PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 20/01/2021

Reçu en préfecture le 20/01/2021

Affiché le

ID : 035-213502891-20210118-2021\_01\_007-DE

## Constat:

→ Le centre de Saint-Malo-de-Phily est **multipolarisé** :

- **le centre historique;**
- **le secteur de La Bruère /La Veillardais/ Foulvandier** (développement lié à la présence de résidences secondaires).

→ La commune a des difficultés à maîtriser le foncier permettant d'engager les opérations d'urbanisation (rétention foncière importante).

## Description brève du projet de territoire :

- **Le projet de territoire basé sur un développement du territoire à 15 ans (2036);**
- L'objectif est d'assoir le développement urbain sur les enveloppes urbaines existantes afin de conforter ces centralités dans leur rôle de pôle de proximité et d'assurer la protection de l'environnement en limitant notamment la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

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

## AXE 1

Renforcer l'image du territoire en valorisant son rôle de pôle de proximité

## AXE 2

Préserver l'identité du territoire en mettant en valeur son environnement et son patrimoine

## AXE 3

Favoriser la mobilité et le développement des liaisons douces

# AXE 1. RENFORCER L'IMAGE DU TERRITOIRE EN VALORISANT SON RÔLE DE PÔLE DE PROXIMITÉ

## 1.1 En dynamisant l'économie communale

### Renforcer les équipements

Il s'agit de conforter l'existant (création récente d'un terrain multisport et d'un espace jeunesse) et de poursuivre le renforcement des équipements par :

- l'aménagement d'un bassin d'orage au sud du bourg,
- l'aménagement d'une zone naturelle au Clos Pointu,
- l'extension de l'école, du cimetière et de son parking.

### Favoriser les projets économiques

- Maintenir les commerces existants et favoriser toute nouvelle installation de commerces et de services dans le bourg.
- Permettre l'extension de la carrière du Pont-Monvoisin.

### Permettre le développement de l'offre touristique

- Par la valorisation du potentiel touristique en favorisant la découverte du patrimoine communal. En ce sens, le développement des sentiers de randonnée, corrélé à leur promotion (affiches, panneaux de signalisation...), permettront de mettre en avant les sites d'attrait et de favoriser la découverte du territoire.
- Par la réhabilitation progressive de la carrière de la Sablonnais et l'aménagement d'une zone naturelle sur le site du Clos Pointu.

## 1.2 En maîtrisant le développement démographique et la production de logements

### Maîtriser et adapter le développement démographique

La commune envisage une croissance démographique annuelle de **1,5 %** afin d'assurer le renouvellement de la population et de poursuivre la croissance de la dernière période intercensitaire.

Ce choix de développement, cohérent avec les objectifs du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, permettra à la commune de compter environ **330** habitants supplémentaires sur les 15 prochaines années et d'atteindre **1 455** habitants à l'horizon 2036.

### Répondre aux besoins de la population en terme de logements

Pour permettre cet objectif démographique et tenir compte de la décohabitation, le document d'urbanisme devra permettre pour les 15 prochaines années, la création d'environ 150 logements supplémentaires.

## 1.2 En maîtrisant le développement démographique et la production de logements

L'objectif est d'assurer la création de logement au sein des enveloppes urbaines ou en continuité immédiate. La diversité des secteurs à aménager favorisera la mobilisation foncière nécessaire pour les futures opérations d'aménagement:

- Une quarantaine de logements pourront être réalisés sur le bourg ;
- **Une centaine de logements** viendront conforter les secteurs urbains de la Bruère/ La Veillardais/ Foulvandier

Les espaces de développement en campagne seront limités :

- Délimitation d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) sur le hameau de Pont-Monvoisin permettant la réalisation de quelques logements.
- Il est estimé qu'une dizaine de bâtiments situés sur l'espace rural et identifiés pour leur intérêt patrimonial changeront de destination.

Pour assurer ce développement la commune souhaite :

- Poursuivre la politique d'acquisition foncière ;
- Continuer les échanges avec les propriétaires ;
- Travailler avec L'Etablissement Public Foncier.

## 1.3 En diversifiant le parc de logements pour renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle et l'habitat durable

**La commune souhaite diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures et promouvoir la mixité sociale et générationnelle:**

- Développer de nouvelles formes urbaines plus denses et adaptées aux évolutions démographiques;
- Prévoir une mixité des typologies bâties et des formes urbaines;
- Promouvoir l'habitat multigénérationnel sur le bourg;
- Réfléchir à la délimitation de secteurs d'habitat alternatif et 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

### Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- Environ 6,6 hectares de consommation foncière sur les 10 dernières années à vocation d'habitat (soit 0,66 ha/an).
- Aujourd'hui le projet de PADD prévoit une **consommation d'espace** (hors enveloppes urbaines) d'environ 7ha à **vocation d'habitat sur les 15 prochaines années**, soit une consommation de 0,47 ha par an.
- Cette modération de la consommation de l'espace sera rendue possible, en optimisant le foncier disponible et en délimitant les espaces de développement sur le bourg et le secteur de la Bruère, ce qui constituera un frein au mitage de l'espace rural.

### Privilégier la densification et le renouvellement urbain

- Le projet identifie et privilégie le développement au sein des secteurs déjà urbanisés;
- Conformément aux règles du SCoT du pays des vallons de Vilaine, il s'agit d'assurer une densité moyenne de 15 logements à l'hectare au sein de l'ensemble des nouveaux quartiers.

## 2.2 Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères du territoire

### Protéger, mettre en valeur et assurer la continuité des milieux naturels

Les principaux secteurs naturels et corridors de biodiversité mis en évidence par l'identification de la Trame Verte et Bleue communale seront strictement préservés afin de garantir le bon fonctionnement de ces espaces de biodiversité. Il s'agit notamment :

- De la continuité du Bois du Piriou avec les boisements de la commune voisine de Saint-Senoux;
- De la préservation du ruisseau d'Eval et de ses nombreux affluents, ainsi que la Vilaine.

### Préserver les principaux éléments du réseau hydrographique et les secteurs de zones humides.

Le recensement récent des zones humides et du réseau hydrographique permettra d'en assurer la protection. En parallèle, il s'agira d'éviter l'exposition des populations aux risques d'inondation. La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Moyenne Vilaine et le Territoire à Risque Important d'inondation Vilaine de Rennes à Redon.

### Garantir la sauvegarde et la gestion des espaces boisés

En assurant la protection de la trame bocagère et les principaux boisements présents sur la commune notamment le Bois du Piriou.

## 2.3 Protéger les grands éléments structurant l'espace rural

### Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

- Il convient autant que possible d'encourager l'agriculture et la sylviculture sous diverses formes, tant pour leur rôle d'activité productive que pour leur rôle de gestionnaire des milieux et des paysages.
- La protection de l'activité des exploitants agricoles passe par la protection des terres agricoles, elle-même corrélée à la limitation de l'étalement urbain et au mitage du territoire communal.

### Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

- Une vingtaine de bâtiments présentant un intérêt patrimonial pourront changer destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne. On estime qu'à l'horizon 2036, une dizaine de ces bâtiments sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.
- Les nombreux éléments du petit patrimoine bâti (puits, lavoirs, ...), répartis sur le territoire communal feront l'objet d'une identification afin d'assurer leur protection (sur la base de l'inventaire de 2008).
- Mettre en valeur le patrimoine architectural local (ex : château de la Driennais, de la Gaudinelais ...)

# AXE 3. FAVORISER LA MOBILITE ET LE DEVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES

## 3.1 Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle

### Faire de la gare de Pléchâtel un atout pour Saint-Malo-de-Phily

Afin de concilier circulation et cadre de vie, mais aussi dans un objectif de diminuer les gaz à effet de serre, la commune se doit d'encourager les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Ainsi, Saint-Malo-de-Phily souhaite:

- Conforter sa desserte en direction de la gare SNCF de Pléchatel située à moins de 2km du centre bourg.
- Développer et assurer la liaison de ses circulations piétonnes entre le secteur du bourg et le secteur de la Bruère.

## 3.2 Inciter à la pratique de modes de déplacement doux

### Développer les itinéraires doux au sein du bourg et à l'échelle de la commune

Plusieurs actions ont vocation à encourager l'usage des modes doux de déplacement pour les petits trajets du quotidien, dans une logique de limitation de la production de gaz à effet de serre.

Conforter le maillage de cheminements doux existants à l'échelle de la commune :

- Sentier d'interprétation qui fait le tour de la commune;
- Sentier qui longe la Vilaine (le chemin de halage).

Permettre le développement de nouveaux projets, notamment par :

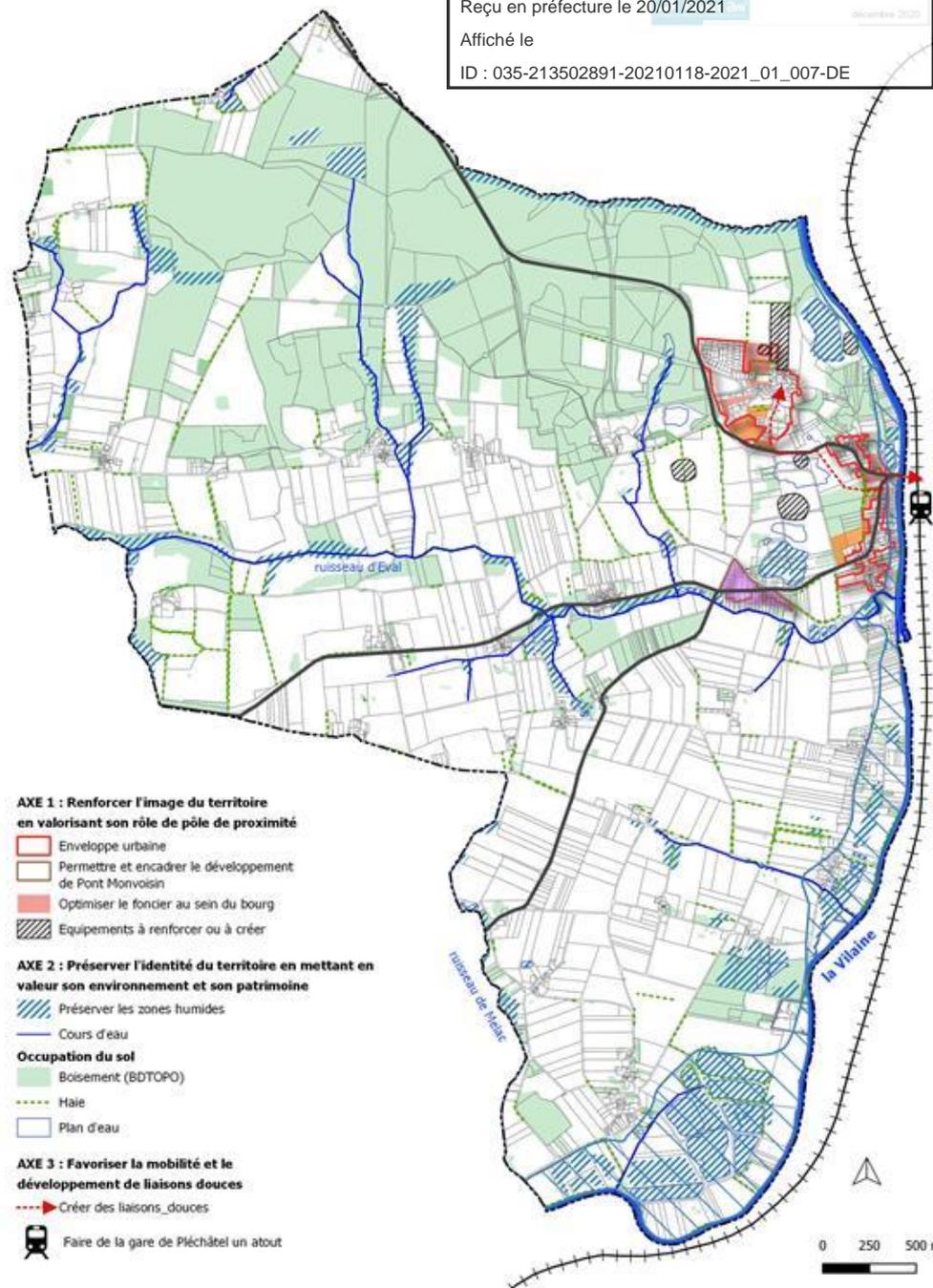
- La création d'un sentier piéton pour rejoindre la gare à partir du bourg et permettre de créer une boucle autour du plan d'eau;
- L'aménagement d'un chemin piéton entre l'école et le récent quartier d'habitation rue de la forêt.

**Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg et sur les plus grands axes.**

# SAINT-MALO- DE-PHILY

## Projet d' Aménagement et de Développement Durables

PADD  
Envoyé en préfecture le 20/01/2021 de Saint-Malo-de-Phily (35)  
Reçu en préfecture le 20/01/2021  
Affiché le  
ID : 035-213502891-20210118-2021\_01\_007-DE



Extension de l'école et du cimetière  
et création d'équipements publics

**PADD**  
Commune de Saint-Malo-de-Phily (35)



décembre 2020

Envoyé en préfecture le 20/01/2021

Reçu en préfecture le 20/01/2021

Affiché le

ID : 035-213502891-20210118-2021\_01\_007-DE

**AXE 1 : Renforcer l'image du territoire  
en valorisant son rôle de pôle de proximité**

- Enveloppe urbaine
- Optimiser le foncier au sein du bourg
- Privilégier le développement dans la continuité des enveloppes urbaines
- Permettre et encadrer le développement de l'habitat de Pont Monvoisin
- Equipements à renforcer ou à créer

LA BRUERE

LA VEILLARDAIS

FOULVANDIER

LE BOURG

Extension carrière

Création d'un bassin d'orage

Réhabilitation progressive de la carrière de la Sablonnais

Gare de Pléchâtel

la Vriaine

Ruisseau d'Eval

0 150 300 m

**AXE 2 : Préserver l'identité du territoire en mettant  
en valeur son environnement et son patrimoine**

- Zones humides
- Cours d'eau
- Principaux boisements
- Principales haies structurantes

**AXE 3 : Favoriser la mobilité et le  
développement de liaisons douces**

- Créer des liaisons douces
- Faire de la gare de Pléchâtel un atout

# SAINT-MALO- DE-PHILY

## Projet d' Aménagement et de Développement Durables