

Comité de pays du 12 octobre 2018

L'an deux-mille dix-huit, le douze octobre, à quatorze heures trente, les délégués au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du pays de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis à la mairie de Saint-Jouan des Guérets, sous la Présidence de M. RENOULT, Président.

Délégués titulaires présents : MM. MAHIEU, Michel LEFEUVRE, Mme LEVILLAIN, MM. HAMEL, BERNARD, CHARPY, RENOULT, André LEFEUVRE, BOURGES, LE BESCO, ROCHEFORT, MAHE, LAUNAY, PENHOUE, DUBOIS, CONTIN, RAPINEL, ERARD, THEBAULT, LEPORT.

Délégués suppléants présents avec voix délibérative : MM. DE CHARRETTE, HERY.

Autres délégués suppléants présents sans voix délibérative : sans objet.

Délégués absents excusés : MM. COUAPEL, DUPUY, ALIX, HARDOUIN, HUET, CHESNAIS, RICHEUX, ROBIN, Mme SOLIER, MM. BEDOUX, FAMBON

Nombre de membres :	30	Date de la convocation :	5 octobre 2018
Nombre de délégués présents :	22		
Nombre de votants :	22	Affaires inscrites à l'ordre du jour :	

Délibération n°2018-26 – Aménagement – Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Saint-Guinoux

Rapporteur : M. MAHIEU

Conformément aux statuts du P.E.T.R, ce dernier est compétent pour l'élaboration, l'approbation, la mise en œuvre, le suivi et la révision du SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale -. La révision du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo a été approuvée par délibération du 8 décembre 2017.

En application des dispositions des articles L. 132-9, L. 132-11 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme, les établissements publics porteurs de schémas de cohérence territoriale sont associés et consultés lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme inclus dans le périmètre du schéma.

Plus précisément, le P.E.T.R est appelé à émettre "un avis, qui est joint au dossier d'enquête publique, sur le projet de schéma ou de plan arrêté." Conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le P.E.T.R dispose d'un délai de 3 mois, à réception du projet, pour émettre cet avis.

Par délibération du 28 janvier 2016, la Commune de Saint-Guinoux a prescrit la révision de son PLU. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du 26 juillet 2018. Par courrier en date du 7 août, reçu le 8 août 2018 au siège du P.E.T.R, la Commune de Saint-Guinoux a notifié son projet de PLU arrêté. Le délai de réponse du P.E.T.R à cette demande d'avis expire donc le 8 novembre 2018.



ORIGINAL

Au regard des orientations du SCoT exécutoire, et suivant l'organisation des chapitres du DOO (hormis le 4^{ème} chapitre qui concerne seulement les communes littorales) :

- Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace

Le projet de PLU positionne la Commune de Saint-Guinoux comme relevant de la catégorie « commune rurale et périurbaine » en cohérence avec l'armature territoriale du SCoT 2017. Fondé sur un scénario d'accueil démographique de 1 681 habitants à l'horizon 2030, le projet communal nécessite d'être revu et adapté afin de s'assurer que l'ensemble des surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte ne dépassent pas le plafond maximum fixé par le SCoT à 6 ha, selon l'horizon temporel 2030 retenu par les élus.

- Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

En réponse aux besoins en logements, les OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation - des secteurs de projets urbains à vocation résidentielle et mixte donnent des orientations en termes de diversité de logements et de typologies bâties.

Le projet communal prévoit l'ensemble des secteurs de développement en continuité de l'agglomération principale existante mais ne donne pas les limites durables du développement urbain sur le long terme. L'ensemble des secteurs de développement de l'habitat situés en extension urbaine font l'objet d'une réflexion paysagère (OAP) et des dispositions réglementaires visent à préserver la silhouette urbaine de Saint-Guinoux.

Concernant le développement économique, le projet ne délimite pas de secteurs privilégiés pour le développement des activités économiques au cœur de la centralité. Le projet mériterait également d'être précisé s'agissant de la délimitation de la centralité commerciale et de la tâche urbaine dans laquelle le projet entend autoriser de nouvelles implantations commerciales sous conditions.

Le projet de PLU intègre un diagnostic agricole a minima. Ce dernier nécessiterait d'être complété au regard des attendus du SCoT, notamment vis à vis de l'impact des secteurs de développement envisagés sur l'activité et l'outil agricoles. En effet, tous les secteurs de développement de l'habitat sont situés à moins de 500 mètres d'un voire plusieurs sites de production agricole.

Le projet de PLU prévoit le développement d'activités dans l'espace diffus ce qui nécessite d'apporter des précisions en vue de s'assurer de la compatibilité des développements envisagés avec le suivi de l'enveloppe foncière communautaire fléchée pour le développement des sites d'activité de proximité.

Concernant le transport collectif, les différentes mobilités et déplacements, le PLU devrait identifier au moins un secteur privilégié pour l'implantation d'un arrêt en transport collectif en tenant compte notamment des futurs développements urbains.

Le projet communal entend développer le maillage communal en liaisons douces grâce notamment à la mise en œuvre de plusieurs emplacements réservés. Une réflexion sur les liaisons douces vers les communes limitrophes et les sites touristiques ou secteurs de gare des communes environnantes (intermodalité vélo-train) pourrait néanmoins enrichir le projet. Quant au stationnement des cycles, le règlement devrait fixer un seuil en nombre de logements pour les bâtiments à usage principal d'habitation, à partir duquel un stationnement vélo clos est mis en place. Le règlement de la zone NL

qui accueille plusieurs équipements publics devrait également fixer des règles pour le stationnement vélos (cf règlement UL).

- Prendre appui sur les murs porteurs du pays

La commune de Saint-Guinoux bénéficie d'un environnement riche et varié qui lui permet d'offrir un cadre de vie que le projet communal entend respecter et préserver. Une des principales lignes de crête d'intérêt paysager de niveau SCoT se situe d'ailleurs sur le territoire communal mais ne trouve pas de traduction concrète dans le PLU.

La trame verte et bleue est délimitée de manière précise sur le document graphique. Les zones humides, les linéaires de haies et arbres à préserver sont clairement identifiés. Toutefois, les cours d'eau pour lesquels des mesures de protection figurent dans les dispositions générales du règlement écrit sont absents du règlement graphique.

La zone 2AUE envisagée au Sud du bourg pose question dans la mesure où elle est située aux abords d'un réservoir de biodiversité complémentaire sensé induire un développement urbain limité.

En matière de transition énergétique, le document permet de construire des bâtiments économes en énergie. Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé.

Tous les risques auxquels le territoire est potentiellement soumis sont recensés.

*
* *

En conséquence, il est proposé au Comité de pays d'approuver le projet de délibération suivant :

*Vu le Code général des collectivités territoriales,
 Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, relatifs aux objectifs généraux de l'urbanisme ; et L. 141-1 et suivants, ainsi que R. 141-1 et suivants, relatifs aux schémas de cohérence territoriale,
 Vu les statuts du P.E.T.R du pays de Saint-Malo, et notamment sa compétence en terme de « Elaboration, approbation, mise en œuvre, suivi et révision du Schéma de Cohérence Territoriale »,
 Vu le Schéma de Cohérence Territoriale 2017 des Communautés du pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017,
 Vu le projet de PLU de la Commune de Saint-Guinoux arrêté, soumis à l'avis du P.E.T.R,
 Considérant que les délais pour rendre un avis sur le projet de PLU de Saint-Guinoux ne permette pas au Bureau de pays de faire usage de sa délégation en la matière,*

Le Comité de pays, après en avoir délibéré, décide de :

- **prendre acte** du projet de PLU de la Commune de Saint-Guinoux qui appelle les observations suivantes :

- Le projet de développement communal paraît incompatible avec l'objectif 7 du DOO qui demande au PLU de justifier que les secteurs de développement résidentiels et mixtes envisagés en extension ne dépassent pas un plafond maximum de 7 ha à l'horizon 2032. Il paraît important de rappeler que l'objectif 7 du DOO indique que « les surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte sont chiffrées à 783 hectares sur 14 ans ». De fait, l'horizon du projet communal de Saint-Guinoux étant fixé à l'horizon 2030 (pour une période de 12 ans), l'enveloppe des surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte devrait être adaptée en conséquence, selon l'horizon temporel retenu par la commune ce qui correspondrait à 6 ha maximum (2030) au lieu de 7 ha (2032). De ce point de vue, la somme des

secteurs de développement, qui peuvent être considérés en extension urbaine dans le projet arrêté, atteint 8 ha correspondant aux 6,2 ha destinés à l'habitat (OAP 1 à 5) auxquels on peut ajouter environ 1 ha correspondant au lotissement du Cottin en cours au Sud du bourg et 0,8 ha envisagés pour la création d'un ou plusieurs équipements au Nord/Ouest du bourg.

- S'agissant des besoins spécifiques en termes de production de logements, contrairement à ce qui est demandé dans l'objectif 12 du DOO, le projet communal ne programme pas a priori d'offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite dans au moins un des secteurs de développement envisagés soumis à OAP.
- S'agissant du développement de secteurs d'activités dans l'espace diffus, le projet ne délimite pas de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) pour zoner deux activités existantes (exploitation de la carrière de St Guinoux et ferrailleur) situées en zone naturelle. Or le règlement écrit des zones Nac et Naf autorise des constructions et installations annexes à l'exploitation sur l'intégralité de ces secteurs. En termes de compatibilité avec le SCoT, le PLU devrait déterminer quelles parties de ces secteurs sont considérés comme altérés à la date d'approbation du SCoT et ce afin de déduire les consommations foncières potentiellement induites par ces activités de l'enveloppe foncière communautaire dédiée à l'activité économique pour les sites de proximité (cf. objectif 22 du DOO).
- S'agissant des implantations commerciales, le projet communal devrait délimiter la centralité dans laquelle les nouvelles implantations commerciales s'effectueront en priorité et veiller à y limiter les contraintes de stationnement en lien avec cette destination. Le projet communal devrait également délimiter la tache urbaine au sein de laquelle ces nouvelles implantations seront également possibles, autour de la centralité, selon les conditions indiquées à l'objectif 42 du DOO.
- Le diagnostic agricole réalisé à minima mériterait d'être complété. Les sites d'exploitation sont identifiés et caractérisés mais il n'est pas question des perspectives de développement de ces derniers ni des éventuelles contraintes auxquelles ils sont ou seront soumis. De plus, tous les secteurs de développement envisagés autour du bourg sont situés à moins de 500 mètres d'un ou plusieurs sites de production, ce qui nécessite, en termes de compatibilité avec l'objectif 47 du DOO, d'apporter des précisions quant aux modes d'exploitation, aux projets d'investissements, à l'âge des exploitants, aux possibilités de transmission, mais également d'identifier les déplacements existants et potentiels pouvant être perturbés par le développement urbain (cf. objectifs 49 et 50 du DOO). A plusieurs reprises dans le PLU, il est également fait mention du repérage des bâtiments des sièges d'exploitations ; hors seules sont repérées les distances liées aux bâtiments d'élevage par rapport aux tiers.
- En matière de transport collectif, le projet communal n'identifie pas de secteur privilégié pour implanter un arrêt, notamment en lien avec les secteurs de développement urbain envisagés. L'arrêt existant actuellement sur la commune n'est pas non plus identifié et pas mis en relation avec les principes de liaisons douces inscrits dans les OAP des secteurs de développement.
- En matière de stationnement des cycles pour les bâtiments à usage principal d'habitation, le règlement devrait fixer un seuil en nombre de logements, à partir duquel un stationnement vélo clos est mis en place.
- S'agissant des liaisons douces pour les déplacements au quotidien (domicile-travail notamment), une réflexion pourrait être apportée en vue d'assurer une continuité des liaisons douces entre Saint-Guinoux et les bourgs des communes limitrophes, voire les zones d'activités ou les gares les plus proches. Il serait également intéressant d'élargir la réflexion pour anticiper les mises en place de liaisons douces vers les secteurs touristiques situés sur les communes

environnantes.

- De même s'agissant des liaisons douces touristiques et de l'intermodalité train-vélo, le projet communal n'anticipe pas la mise en place de liaisons douces entre les secteurs touristiques et les gares bien qu'une réflexion relative à la valorisation du canal des Allemands est indiquée au rapport de présentation. Une liaison douce s'appuyant sur le canal de Allemands pourrait permettre de rallier la gare de La Fresnais or on ne trouve aucune traduction concrète de cette réflexion dans le PLU arrêté.
- S'agissant de la consommation foncière liée aux projets d'équipements et de services, le projet communal déduit bien la consommation de l'équipement envisagé en zone AUL de l'enveloppe foncière maximale indiquée pour les surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte mais ne comptabilise pas les projets d'équipements envisagés en zone NL. Ces projets mériteraient d'être clarifiés, afin de juger de leur compatibilité avec le SCoT en termes de consommation foncière induite.
- Le projet communal ne mentionne pas le projet d'écriture du plan de gestion en cours concernant le Mont Saint-Michel et sa baie alors que la commune est incluse dans la zone tampon modifiée liée au Bien UNESCO. Le PLU devrait évoquer ce travail et ce d'autant plus qu'une fois ce plan de gestion approuvé, il devra être pris en compte par le PLU.
- S'agissant de l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles en zones A, le règlement mériterait d'être complété afin de permettre une meilleure intégration de ces nouvelles constructions en lien avec les secteurs de surplomb de la commune où les enjeux d'intégration sont forts (adaptation à la pente naturelle du terrain, implantation regroupée, rattachement aux éléments environnants structurant le paysage – cf. objectif 82 du DOO).
- S'agissant des lignes de surplomb et des cônes de visibilité qui y sont associés, l'objectif 83 du DOO a identifié, sur la commune, une des principales lignes de crête d'intérêt paysager au niveau SCoT. Le rapport de présentation évoque justement un paysage largement ouvert sur les communes avoisinantes mais n'identifie pas de secteurs d'enjeux d'échelle locale pour lesquels l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments devraient être traitées de manière plus approfondie.
- S'agissant de la trame verte et bleue, le développement urbain envisagé par la zone 2AUE du Cottin pose question dans la mesure où il est situé à proximité directe d'un réservoir de biodiversité complémentaire identifié dans la trame verte et bleue du SCoT (zone RAMSAR), classement qui devrait induire un développement limité à ses abords. De plus, le projet communal ne mentionne pas un corridor identifié par le SCoT comme étant « à restaurer », en lien avec le cours d'eau côtier du Biez Jean, en limite communale avec Lillemer. Or, le projet communal pourrait mettre en place des outils visant à restaurer ce corridor dégradé (Emplacements réservés, EBC, OAP sectorielles).
- S'agissant de l'inventaire des cours d'eau, ces derniers ne sont pas repérés au plan de zonage alors qu'ils apparaissent dans la légende et que des règles visant à les protéger figurent aux dispositions générales du règlement écrit. Ce point devrait être corrigé afin d'assurer leur préservation.

- attirer l'attention de la Commune de Saint-Guinoux sur l'ajout de compléments qui permettraient d'améliorer le projet communal :

- Bien qu'identifiée comme Commune rurale et périurbaine, en compatibilité avec le SCoT 2017, des références au précédent SCoT (2007) sont présentes dans le rapport de présentation du PLU. Pour respecter le nouveau cadre dans lequel s'inscrit le projet communal, il conviendrait de supprimer toutes les références au SCoT 2007 et de mettre à jour les différentes pièces du PLU concernées le cas échéant.
- La démonstration concernant la tenue de l'objectif 4 du DOO relatif à la densité moyenne de 24 logts/ha est faite dans le rapport de présentation (A1). Toutefois, on note des problèmes de concordance entre différentes pièces du PLU (entre les densités inscrites dans le rapport de présentation et les OAP et celles décrites aux pages 72 à 82 de l'état initial de l'environnement notamment). Il conviendrait de corriger ces discordances le cas échéant.
- Le calcul du potentiel de densification et de mutabilité des espaces bâtis relatif à l'objectif 9 du DOO devrait être revu. En effet, le projet du lotissement du Cottin actuellement en cours ne peut pas être considéré comme de la densification urbaine, mais comme de l'extension urbaine. Par conséquent, les logements produits dans le cadre de cette opération ne peuvent pas être comptabilisés dans le potentiel de logements à produire en densification/renouvellement urbain.
- Le calcul des surfaces potentielles de renouvellement urbain demandé dans l'objectif 10 du DOO devrait également être revu en retirant la surface liée au lotissement du Cottin du calcul (0,4 ha).
- S'agissant de l'accueil des gens du voyage, Saint-Guinoux étant une commune membre de Saint-Malo agglomération, le projet communal devrait faire référence aux mesures nécessaires pour répondre aux besoins identifiés d'aires de grands passages à l'échelle de l'intercommunalité.
- S'agissant de l'activité agricole, le projet communal devrait identifier les limites du développement urbain sur le long terme et ce, afin de permettre aux agriculteurs de mettre en place leurs stratégies de développement.
- En cohérence avec les objectifs d'optimisation foncière et de revitalisation des centralités portés par le SCoT, le projet communal devrait identifier les secteurs privilégiés de développement des activités économiques au cœur de la centralité.
- S'agissant des implantations commerciales autorisées dans la zone d'activités de Beaulieu, le projet communal devrait préciser le règlement de la zone UA en reprenant les deux conditions inscrites à l'objectif 45 du DOO (développement du circuit court avec revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité et non perturbation de l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone par la fréquentation commerciale liée à la nouvelle implantation).
- En matière de stationnement des cycles, des dispositions règlementaires devraient être fixées pour les équipements publics de la zone NL (au même titre que les équipements publics de la zone UL).
- S'agissant de la trame verte et bleue, le projet communal reprend la majorité des éléments de la trame verte et bleue du SCoT. Toutefois, les cours Le Méleuc, Biez Méleuc et Biez Jean ne sont pas identifiés en tant que réservoirs de biodiversité principaux mais seulement en tant que continuités écologiques principales. Ce point a d'autant plus son importance que le classement de ces cours d'eau en tant que réservoirs de biodiversité principaux a pour objectif de limiter le développement des espaces bâtis implantés aux abords de ces réservoirs (cf. objectif 90 du DOO).

ORIGINAL

- S'agissant enfin de la thématique de la transition énergétique, le projet d'aménagement et de développement durables indique une fin d'exploitation de la carrière en 2027 et évoque une piste de réflexion des élus sur le devenir de cette activité vers un projet alliant économie et écologie. L'horizon du PLU étant fixé à 2030, il paraîtrait opportun de préciser ce projet à la lumière notamment de l'objectif 103 du SCoT qui préconise notamment l'implantation d'installations solaires photovoltaïques, en priorité, sur les carrières en fin d'exploitation.

- **autoriser** Monsieur le Président ou le Vice-président délégué à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

M. MAHIEU, à l'invitation de M. le Président, rappelle la démarche mise en place pour l'analyse de la compatibilité des projets de documents d'urbanisme locaux avec le SCoT 2017 : analyse par les services mutualisés à l'échelle du pays ; échange avec les principaux services concernés de la Communauté ; examen en Commission SCoT ; rencontre du Maire ; puis passage en Comité de pays. Il présente ensuite le projet de délibération correspondant, au travers d'un diaporama annexé au présent compte-rendu. Il indique en complément que le règlement relatif à la zone d'activités diffère du règlement établi lors de la création de cette même zone et ne reprend pas le plafond de surface de plancher fixé au niveau de Saint-Malo agglomération pour les logements en zones d'activité.

M. le Président, en l'absence d'observations, soumet le projet de délibération au vote.

Le projet de délibération est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

Pour extrait certifié conforme et exécutoire,
après dépôt et affichage en Préfecture le : 22-10-2018

Le Président,

Claude RENOULT



