



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture

Rennes, le 26 octobre 2018

Direction des collectivités territoriales et de la citoyenneté

Le Préfet

Bureau de l'urbanisme

Affaire suivie par : D. Alix 雷: 02.99.02.14.03

Monsieur le Maire de SAINT-GUINOUX

☑: dominique.alix@ille-et-vilaine.gouv.fr

s/c de M. le Sous-préfet de Saint-Malo

Objet : Plan local d'urbanisme - PLU - Arrêt du projet : Avis des services de l'État.

Réf

: Délibération du 26 juillet 2018 et dossier reçu en préfecture le 8 août 2018.

P. J. : Synthèse des avis des services de l'Etat.

A la suite de la transmission, pour avis, du projet de révision du PLU de Saint-Guinoux arrêté par délibération du conseil municipal le 26 juillet 2018, vous trouverez, en annexe au présent courrier, la synthèse des avis des services de l'État.

Le dossier devra clairement définir le scénario d'évolution de la population choisi (les chiffres diffèrent suivant les parties du rapport de présentation qui sont basées sur des données anciennes). Dans ce cadre, il conviendra de vérifier ou de prendre les dispositions adaptées pour s'assurer que les capacités, à terme, de la station d'épuration permettent le développement envisagé.

L'enveloppe urbaine du PLU devra correspondre aux besoins raisonnables de la commune sans s'évertuer à atteindre le plafond urbanisable du SCoT qui correspond, par ailleurs, à une échéance plus lointaine.

La suppression de la zone 2AU de Cottin qui domine le marais, recensé au titre de la convention de Ramsar (relative aux zones humides) et se rapproche d'un réservoir de biodiversité du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), permettra une meilleure prise en compte de l'environnement et rendra le PLU compatible avec le SCoT du Pays de Saint Malo sur sa durée.

La programmation du développement urbain (échéancier) devra être rendu plus cohérente, en privilégiant la densification/renouvellement urbain et une urbanisation au plus près des équipements, notamment l'école.

Sous réserve des compléments demandés ci-dessus et de la prise en compléments de la prise en complément de la observations émises, j'émets un avis favorable à ce projet.

> Pour le Préfet, et par délégation Le Secrétai

Copie à :

- DDTM - SEHCV

- DRAC - UDAP 35

- ARS - DT35



PREFECTURE DE L'ILLE ET VILAINE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Révision du PLU de Saint Guinoux : projet arrêté par délibération du 26 juillet 2018

AVIS DE L'ETAT SUR LE PROJET DE TERRITOIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1) Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable

- A) Prise en compte de l'environnement, de l'agriculture et opportunité du développement
- 1) Trame verte et bleue (TVB), environnement et patrimoine

Trame verte et bleue:

La végétation et la place de la biodiversité dans le bourg sont peu abordées. L'OAP du secteur de densification du bourg en zone UE pourrait comporter des orientations en ce domaine.

Le règlement écrit pourrait se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, jointe en annexe, plutôt que de limiter ses préconisations à 3 plantes en particulier. L'entretien, la préservation et la restauration du lit naturel des cours d'eau qui peuvent jouer le rôle de corridors écologiques passe également par la lutte contre les plantes et les espèces animales invasives.

La zone à urbaniser au niveau du Cottin n'est pas judicieuse, car elle apporte une pression urbaine supplémentaire à proximité immédiate de la zone RAMSAR. De plus, ce secteur est en pente vers la zone sensible. Il est demandé de supprimer la zone d'extension 2AU au niveau du Cottin.

Environnement:

Dans l'évaluation environnementale, la capacité de la STEP est analysée au regard d'un scénario différent de celui figurant dans le RdP (cf. 3º de la présente note). Il en résulte que la capacité en 2030 sera tout juste suffisante avec 1 500 habitants à cette échéance (cf. EE). Il est donc probable que cette capacité soit atteinte, voire dépassée avec un scénario à 1 681 habitants (cf. RdP).

Dans le cadre de l'application du SDAGE, la notion de masses d'eau et de leur état est essentielle, car elle fait référence en particulier à la capacité des milieux aquatiques à accepter les pressions et rejets supplémentaires. Ces éléments manquent dans le diagnostic du territoire et les justifications des choix sont donc insuffisantes.

Paysages et patrimoine :

Le PLU prévoit d'urbaniser une zone au niveau du Cottin, sur un coteau très visible en entrée de ville au sud, donnant sur le marais. Afin de préserver les points de vue remarquables comme il est indiqué dans le PADD, il est demandé également, à ce titre, de supprimer cette zone 2AU.

Dans le PLU, l'intégration des franges urbaines est essentiellement gérée par écran végétal, bien que les couleurs des façades des constructions soient aussi à considérer. Le règlement pourrait indiquer en sus des teintes précisées dans le règlement, que les couleurs claires telles que le blanc, gris clair, ... sont interdites pour les façades.

Par ailleurs, il pourrait être précisé dans les OAP que la composition du bâti dans une opération d'ensemble (composition type hameaux...), participe à l'intégration des franges urbaines.

STECAL:

Des secteurs bénéficient d'un zonage spécifique : la carrière est zonée Nac et l'activité de ferrailleur Naf sans que le PLU ne les qualifie de STECAL. Il conviendra d'en faire état, la commune ayant par ailleurs consulté la CDPENAF à ce titre.

2) Opportunité du développement et gestion économe du foncier

Habitat

La collectivité souhaite maîtriser l'accueil de nouveaux ménages par rapport aux capacités de ses équipements, et envisage un taux de croissance annuel moyen de la population de +2,5 %/an. La population serait ainsi augmentée de près de 35 % en 12 ans, ce qui est considérable.

Si ce taux est cohérent avec les dynamiques passées, il pose question au regard de ce que le SCoT a estimé à l'échelle de la CA de St-Malo (+0,95 %/an), de la position de St-Guinoux dans l'armature territoriale (commune rurale et périurbaine) et de la politique de peuplement souhaitée par la ville de St-Malo (forte augmentation du rythme de production de logements ces dernières années), qui pourrait modifier les dynamiques sur les communes périphériques, dont St-Guinoux.

Outre ces observations, l'analyse des besoins exprimés dans le PLU est intéressante à partir du moment où le contenu du rapport de présentation (plus récent, car ajusté après les réunions PPA) est comparé à celui de l'évaluation environnementale (plus ancienne). En effet, les scénarios figurant dans ces deux documents sont différents et démontrent qu'il n'y a pas de projet précis à part celui d'atteindre l'enveloppe d'extension maximum prévue dans le SCoT, dans les deux cas.

Il conviendra de retenir un scénario et d'en démontrer la pertinence. (voir l'analyse détaillée dans l'annexe des observations sur le rapport de présentation.

Autres

L'extension du cimetière (emplacement réservé n° 11 dont il convient de vérifier la faisabilité par le recueil d'un avis d'un hydrogéologue) et l'extension de la zone UL (moitié ouest de l'emplacement réservé n° 10, sur laquelle il n'y a pas de bâtiment), ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'extension résidentiel et mixte, alors qu'elles devraient l'être.

Activités

Pas de besoins supplémentaires.

Conclusion : le dimensionnement du PLU doit être justifié sans nécessairement atteindre l'enveloppe d'extension maximum prévue dans le SCoT. Le scénario de développement doit être identique entre l'évaluation environnementale et le rapport de présentation.

Les OAP:

Les OAP sont au nombre de 6 et couvrent tous les secteurs AUE et 2AU du PLU. Elles ne concernent que l'habitat. 1 en densification de l'enveloppe urbaine et 5 en extension de l'agglomération.

Les secteurs d'OAP en extension sont hiérarchisés dans le temps de 1 à 5. Le dépôt de permis entre chaque opération successive devra être espacé d'au moins 24 mois.

Il est regrettable que le secteur de densification soit exclu du phasage temporel dans la mesure où l'évaluation environnementale annonce page 93 : "Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités".

Compte tenu de son éloignement par rapport aux équipements, notamment l'école, le secteur 1 Clos Neuf/Ville Baudet ne devrait pas faire l'objet des premiers aménagements. Ce sont les secteurs 2 et 3 Rue du Stade/Parc, plus proches, qui devraient être urbanisés en premier.

Lorsqu'il est indiqué que l'opération d'ensemble peut se réaliser en plusieurs fois, il est important de préciser que la première phase doit s'effectuer en continuité directe de l'urbanisation existante, afin d'éviter de créer des dents creuses, si le reste des phases ne se réalise pas.

L'OAP 5 Le Cottin devrait être supprimée, pour ne pas ajouter de la pression urbaine sur la zone RAMSAR et sur la qualité des paysages.

B) Prise en compte de l'habitat, accueil des populations

Aucune zone AUE ou 2AU n'est identifiée comme "secteur de mixité sociale" dans le plan de zonage (article L.151-15 du code de l'urbanisme).

Les OAP ne contiennent aucune précision en termes de mixité sociale (pas de LLS, sauf le secteur Rue du Stade/Parc) et de diversification de l'offre de logements (sauf l'OAP 4 faisant référence à une "possibilité" d'habitat semi-collectif ou de maisons groupées, mais qui fait partie des derniers secteurs à urbaniser dans le phasage temporel). Il est demandé de compléter les OAP en ce sens. Ceci pourrait également permettre de répondre à l'objectif 12 du SCoT en ce qui la production d'une offre adaptée aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

A noter qu'avec les 6 LLS prévus dans l'OAP Rue du Stade/Parc, le taux de LLS par rapport aux résidences principales sera à peine maintenu au taux actuel de 3,2 %.

C) Prise en compte des déplacements, des transports et de la sécurité routière

Le rapport de présentation comprend une partie dédiée aux déplacements et à la mobilité. Cette partie du document fait surtout le point sur l'offre de mobilité, mais apporte peu d'éléments sur les besoins.

Le diagnostic ne présente qu'une carte des sentiers inscrits au PDIPR d'Ille-et-Vilaine, mais aucune carte des liaisons douces au niveau communal, notamment au niveau du bourg. Il est donc difficile de se rendre compte s'il existe un maillage existant, sa cohérence, son niveau de segmentation, ...

Le PLU repère l'enjeu de développement et d'optimisation du covoiturage et le PADD a pour objectif de renforcer les liaisons douces. Cependant, il n'y a pas ou peu d'éléments fournis concernant la mise en œuvre de ces objectifs. Il pourrait être envisagé un schéma de développement des modes doux, organisant notamment le renforcement des liaisons douces entre les zones d'habitat et les divers points d'attractivité (équipement public, arrêt transport collectifs, ...).

D) Prise en compte des enjeux énergie-climat

Aucune réflexion "Energie-Climat" n'apparaît dans le rapport de présentation. Seule l'évaluation environnementale aborde cette thématique.

La problématique liée au changement climatique est surtout regardée au travers des déplacements motorisés et dans une moindre mesure sur la conception des bâtiments.

Ce document pourrait utilement :

partie "Energie"

- comporter une étude des consommations d'énergies actuelles (voir données Ener'Ges) et prévisibles sur son territoire ainsi que les potentiels énergétiques
- proposer des actions et stratégies d'économies et production d'énergies
- **proposer des indicateurs de suiv**i pour s'assurer de l'efficacité des politiques mise en œuvre : production/consommation, évolution de la consommation/Pdl, ...

partie "Climat"

- comporter les descriptions quantitatives et qualitatives des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sur le territoire de Saint-Guinoux (voir données Ener'Ges et AirBreizh)
- rappeler que les boisements, zones humides et trames vertes et bleues permettent le stockage de CO^2 et participent de facto à l'atténuation du changement climatique
- rappeler l'importance du stockage aquifère et donc de l'importance des zones boisées et humides quant à l'atténuation des variations hydriques inhérentes au changement climatique (inondations et sécheresses),
- **proposer des indicateurs** "émissions/captation de gaz", "évolution de la captation de gaz à effet de serre" et l'évolution des superficies par type de sol pour l'évaluation du PLU.

E) Prise en compte des risques naturels et technologiques

Les zones communales exposées au risque de submersion marine sont principalement contenues dans la zone naturelle N, ce qui semble corroborer avec les indications contenues dans le chapitre 3 du règlement (cf. p. 68 : « Les zones naturelles et forestières [...] à protéger en raison [...] de la nécessité de prévenir les risques notamment de submersion marine »). Le périmètre de la zone N semble suivre celui du périmètre des zones R et r du PPRSM.

Cependant, le secteur de l'OAP rue du Stade/Parc, à urbaniser, est limitrophe de l'enveloppe inondable identifiée dans le périmètre du PPRSM (zone B : constructible avec prescriptions). En lien avec les objectifs n°3 et 5 du PGRI, il est souhaitable de réduire les dommages, et conscientiser les populations au risque proche, d'autant plus dans un contexte de changement climatique et d'augmentation du niveau moyen de la mer. Pour limiter la vulnérabilité des enjeux humains et matériels, des prescriptions de la zone B du plan de prévention pourraient être reprises pour les constructions à venir dans le secteur de cette OAP.

Pour une meilleure lecture du règlement graphique, il serait souhaitable de faire figurer le périmètre précis du PPRSM par un tramage spécifique.

F) Prise en compte des risques sanitaires et des nuisances

Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de **préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens** ou graines allergisants (à préciser dans le volet visant les aménagements paysagers par exemple). Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

Il est possible de se référer à ce sujet au site du réseau national de surveillance aérologique (RNSA): http://www.pollens.fr/accueil.php et notamment au guide d'information « Végétation en ville » publié sur le site.

II) Avis sur la procédure et sur la forme du PLU

A) Rapport de présentation

Ce document mérite une relecture, une mise en cohérence de ses différentes parties et des justifications complémentaires. (voir annexe détaillée ci-jointe).

B) PADD

Page 5 : donner le taux de croissance démographique retenu et la population visée à l'horizon 2030.

Page 5 : donner le nombre de logements à produire sur la durée du PLU.

Page 5 : donner la densité moyenne retenue pour les nouvelles opérations d'aménagement, ainsi que le chiffre de l'enveloppe foncière prévue dans le PLU.

Page 7 : il semble y avoir une incohérence entre le fait de vouloir étendre le bourg sur un coteau offrant une vue de qualité sur la baie, et la volonté du PADD de préserver les vues remarquables.

Page 8 : l'intégration paysagère des franges urbaines ne se fait pas uniquement par plantations d'interfaces végétales ; la disposition du bâti et la couleur des matériaux utilisés participent à une intégration de qualité.

C Règlement graphique

Il y a bien une légende pour les cours d'eau, mais ceux-ci n'apparaissent pas sur le plan. Indiquer clairement la localisation de la STEP.

Ajouter une trame pour représenter les zones du PPRSM.

D) Règlement écrit

Page 8 : la bande inconstructible minimale le long des cours d'eau doit âtre définie, (10 m si possible étant trop aléatoire).

Annexes et extensions en zone A et N: L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation doit correspondre à un plafond cumulé de 60 m² et non d'une nouvelle possibilité de construire 60 m² supplémentaire à compter de la révision du PLU. Les extensions des habitations, limitées à 50m², ne peuvent conduire à doubler la surface existante. De plus, en zone A, les bâtiments d'activités autres qu'agricoles ne peuvent recevoir d'extension (A3).

Il est important d'ajouter que les extensions et annexes ne devront pas créer de nouveaux logements. Il faut préciser que les extensions et annexes devront respecter une distance d'éloignement d'au moins 100 m vis-à-vis de toute exploitation agricole en activité <u>ou dont l'activité a cessé depuis</u> moins de 2 ans.

E) Servitudes

Concernant le PPRSM, le périmètre n'apparaît ni sur le plan des servitudes d'utilité publique (5B) ni dans la liste (5A). Le règlement du PPRSM devra également être annexé.

Le gestionnaire des servitudes I4 est désormais Enédis. Celui de la servitude T7 : DGAC-SNIA Ouest zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 Bouguenais Cedex.

F) Numérisation du PLU

Toute révision de document d'urbanisme entre le 01/01/2016 et le 01/01/2020 devra faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). Au 01/01/2020, la mise en ligne sur le GPU des documents d'urbanisme sera indispensable pour les rendre exécutoires.

Par ailleurs, il conviendra d'adresser à la DDTM une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé. (DDTM/SEHCV). Deux liens sont disponibles pour réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : http://cnig.gouv.fr
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/igngpu/images/Aide en ligne.pdf

Pour accompagner la commune dans cette démarche, la DDTM se tient à votre disposition.

Révision du PLU de Saint Guinoux : projet arrêté par délibération du 26 juillet 2018 Rapport de présentation : Relevé des anomalies et des compléments à apporter.

Estimation des besoins :

Dans l'évaluation environnementale, il est prévu 165 logements à produire sur 7,6 ha (1,5 ha de densification + 6,1 ha d'extension), pour atteindre une population de 1 500 habitants en 2030 (+412 hab), avec une taille des ménages de 2,5. L'objectif 8 du DOO du SCoT (diminution constatée des dynamiques démographiques) est "activé" pour abaisser la densité moyenne à 22 logts/ha et réduire l'enveloppe d'extension de 1 ha, soit 6 ha (l'enveloppe d'extension maximum du SCoT, selon l'objectif 8, est donc atteinte). Dans ce scénario, aucun équipement n'est prévu en plus des zones d'habitat.

Suite aux remarques des PPA, notamment sur l'impossibilité d'activer l'objectif 8 du DOO (pas de ralentissement démographique <u>constaté</u>), le RdP propose un autre scénario où il est prévu 183 logements à produire sur 7,6 ha (1,4 ha de densification + 6,2 ha d'extension), pour atteindre une population de 1 681 habitants en 2030 (+481 hab, sachant que la population de départ est "estimée" et ne correspond pas aux dernières données de l'Insee), avec une taille des ménages de 2,6. La densité moyenne passe à 24 logts/ha (cette fois compatible avec le SCoT), les surfaces d'extension sont de 6,2 ha pour l'habitat seul, auxquelles est ajouté un secteur d'équipement de 0,8 ha. Ainsi l'enveloppe d'extension maximum du SCoT est atteinte pour le résidentiel et mixte : 7 ha.

Or, en prenant le scénario de l'EE qui était plus raisonnable en termes de production de logements et d'accueil de population (1 500 habtitants en 2030 correspondant à +1,8 %/an par rapport à la population du recensement Insee 2015), et en appliquant la densité moyenne du SCoT, les besoins en surfaces devraient être moindres :

165 logts : 24 logts/ha = 6,9 ha. En décomptant les 1,5 ha de densification (prévus dans les deux scénarios ci-dessus), il resterait 5,4 ha en extension.

Dans ce calcul, la zone pour équipement public n'est pas prise en compte, car elle n'est pas justifiée. En effet, il apparaît clairement, page 54 du RdP, qu'il ne s'agit pas d'un réel projet, mais bel et bien d'une surface prise pour "conserver" les 7 ha d'extension du SCoT. La collectivité n'appréhende pas le fait que la surface d'extension indiquée dans le DOO est une enveloppe maximum à ne pas dépasser et non un objectif à atteindre.

Contenu du rapport de présentation :

Dans l'ensemble, le diagnostic utilise des données Insee trop anciennes : Insee 2012, alors qu'à la date d'arrêt du projet, l'Insee 2014 était disponible depuis plus d'un an.

Diagnostic page 7 : supprimer les copier-collers faisant référence à Saint-Domineuc.

Diagnostic page 7 et RdP page 8 : le SRCE devrait être nommé parmi les documents supérieurs (d'ailleurs, il en est fait référence pages 36 et 105 de l'EE).

Diagnostic page 7 : inutile de faire référence à l'objectif 8 du DOO du SCoT, car le projet prévoit une baisse volontaire du taux démographique et non une baisse constatée.

Diagnostic page 8 : faire référence aux objectifs du SCoT sur le renouvellement urbain : 5 % minimum par rapport au potentiel d'extension pour St-Guinoux.

Diagnostic page 11 : mettre la carte du zonage réglementaire du PPRSM et préciser qu'il a été approuvé par arrêté préfectoral le 25/08/2016 (ceci figure pourtant bien page 35 de l'EE).

Diagnostic page 13: tenir compte des périodes de l'Insee pour le calcul des taux de croissance de la population: 1999-2010; 2010-2015 (ou 2009-2014 si Insee 2014 utilisé). L'Insee déconseille fortement de comparer des années hors périodes telles que 2011 et 2013, 2013 et 2016, ... qui génère des courbes en "dents de scie" non réalistes. Le taux 2010-2015 est de 4,9 %/an, plus élevé que la période précédente 1999-2010 à 2 %/an (périodes retenues dans l'Insee 2015).

RdP page 11 : population "estimée" en 2018 : quelle est la source ?

Diagnostic page 15 et RdP page 12 : l'analyse devrait être complétée par l'augmentation importante des ménages d'une personne : +48 % de 2010 à 2015. Cette information aura un impact sur la typologie de l'habitat à prévoir.

Diagnostic page 16 : les données sont trop anciennes (Insee 2012). L'étude des CSP sur la population de 15 ans ou plus (avec des données plus récentes), aurait permis de constater que les employés dominent, suivis des ouvriers et d'une grosse percée des professions intermédiaires (+93,8 % ! entre 2010 et 2015), qui viennent se placer en 3ème position.

Diagnostic pages 17 et 18 : données trop anciennes (Insee 2012). Ceci fausse le résultat sur les logements vacants : selon l'Insee 2015, ce taux est de 8,4 % (le double de celui rencontré avec Insee 2012). Le problème potentiel de vacance est par conséquent occulté.

Diagnostic page 18 et RdP page 13 : l'analyse des données Sitadel sur les logements commencés sur une plus longue période, aurait permis de constater que le rythme s'est considérablement réduit ces dernières années, malgré de très grandes zones encore urbanisables dans le document d'urbanisme actuel.

Diagnostic pages 18-19 et RdP page 13 : l'analyse de l'habitat n'est pas assez complète, elle devrait notamment souligner l'importance des résidences principales de 5 pièces ou plus (59 % des RP) et leur forte augmentation (+32 % de 2010 à 2015).

Il manque aussi des informations sur l'âge des résidences principales, en soulignant que 38 % d'entre elles datent d'avant 1971, et que plus de 28 % des RP n'ont pas de chauffage collectif, chauffage central individuel ou chauffage électrique individuel. L'enjeu de réhabilitation thermique des logements risque de n'être pas pris en compte (nota : le secteur résidentiel est le premier consommateur d'énergie finale de la commune, principalement au niveau du chauffage, selon les données Ener'GES 2010).

Diagnostic page 36 et RdP page 14 : la carte n'est pas très lisible ; elle mériterait de repérer l'urbanisation par rapport à des éléments marquants : relief, légende du Meleuc et du canal des Allemands, limites unités paysagères, ...

RdP page 25 : la conclusion de la non incidence de la zone RAMSAR sur l'élaboration du PLU est un peu expéditive compte tenu de l'extension prévue au niveau du Cottin, qui augmente la pression urbaine à proximité immédiate de cette zone fragile, d'autant que le relief est en pente du Cottin vers la zone humide RAMSAR (le risque est d'ailleurs repéré page 46 de l'EE). Il faut préciser aussi que cette zone est considérée comme un réservoir régional de biodiversité dans le SRCE.

RdP page 33 : la carte TVB devrait être élargie pour prendre en compte les continuités avec celles des territoires voisins, dans un souci de cohérence.

EE page 13 et RdP page 35 : supprimer le recours à l'objectif 8 du DOO du SCoT. En effet, il n'y a pas de dynamique démographique constatée à la baisse : le TCAM est de +4,9 %/an entre 2010 et 2015, soit plus de deux fois supérieur à celui constaté sur la période précédente 1999-2010. Le projet de PLU choisit volontairement de baisser le taux à +2,5 %/an (ce qui au demeurant est une bonne chose).

RdP page 13 : il doit être rappelé que l'enveloppe d'extension urbaine indiquée dans l'objectif 7 du DOO est un maximum à ne pas dépasser et non un objectif à atteindre.

EE page 13 : l'orientation du DOO du SCoT "Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays" devrait être intégrée pour vérifier sa prise en compte dans le PADD.

EE pages 25, 59 et 60 et RdP page 37 : apporter de la cohérence entre population de 1 500 hab en 2030 et RdP 1 681 hab en 2030. Quel est le bon chiffre ?

EE page 59 et RdP page 37 : idem, apporter de la cohérence dans la production de logements 165 ou 183 ? EE pages 38 et 105 : le SRCAE est caduc et n'est pas mis en révision, car il sera remplacé par le SRADDET en cours d'élaboration par la Région Bretagne. Dans l'attente, les orientations à prendre en termes de lutte contre le changement climatique, sont celles de la stratégie nationale bas carbone (SNBC). Il pourrait être précisé que la CA du Pays de St-Malo élabore son PCAET ; le PLU devra prendre en compte ce document.

EE page 45 : ne pas reprendre ce que dit le SCoT sur la zone RAMSAR considérée uniquement comme réservoir complémentaire, mais reprendre le SRCE qui la définie comme réservoir régional de biodiversité.

EE pages 55 et 107 : l'objectif de densité moyenne doit être porté à 24 logts/ha, comme le demande le SCoT. Problème de cohérence entre les densités de la carte, celles figurant dans les OAP et la densité moyenne annoncée page 37 du RdP.

EE pages 56, 57 et 59 : la capacité d'accueil n'est pas vraiment analysée. Qu'en est-il de la ressource en eau au regard de la production nécessaire au développement de toutes les communes alimentées ? (St-Guinoux ne sera pas la seule à augmenter sa population). Le problème de concordance de chiffres entre 1 500 hab ou 1 681hab à l'horizon 2030, repéré plus haut, a une influence sur la capacité de la STEP. En effet, si c'est 1 681 hab qui est retenu, la STEP devrait dépasser sa capacité de traitement.

EE page 59 : il faut noter 93 m³/abonné/an et non par habitant.

EE page 60 et RdP page 36 : cohérence dans la taille des ménages projetée 2,5 ou 2,6 ?

EE page 63 : il serait opportun de préciser qu'un PCAET est en cours d'élaboration dans la CA du Pays de St-Malo.

EE page 67 : il est difficile d'imaginer que le PLU aura des effets positifs sur le paysage compte tenu de l'extension prévue au niveau du Cottin, sur flanc de coteau très visible depuis l'entrée sud, par le chemin de la Bruère, dans le prolongement de la RD 8 (être cohérent avec la page 103 de l'EE "secteurs de co-visibilité qu'il faut préserver").

EE page 93 : impacts urbains vus uniquement sur consommation d'espaces mais pas sur localisation de l'extension : cf. problème pression Le Cottin.

EE page 111 : supprimer copier-coller commune de Plaudren dans le titre.

