

Président	C	finances-gestion	
Vice-président :		marchés publics	
Les	C	communication	
DGA		ressources humaines	
DST	Pays de Dol	voirie	
AD-accu	Observatoire S	émissions - prévention	
SI-SIG		CAP	
habitat-urba-équipement		envi-énergie	
ADS		assainissement	
développement éco		enfance jeunesse	
tourisme		culture	
act° soc-mobilité		pliscine-sport	

Monsieur Le Président  
de la Communauté de Communes  
de la Bretagne Romantique



Dossier suivi par : Josépha ROUGER, chargée de mission Aménagement  
Objet : Projet de PLU arrêté de Plesder

**Avis du PETR du pays de Saint-Malo**

Saint-Malo, le 8 juillet 2019

Monsieur le Président,

Le 6 mai dernier vous m'avez adressé pour avis, le projet de PLU arrêté de Plesder.  
Ce projet de PLU a été examiné en Commission aménagement le 25 juin 2019, puis en Comité de pays le 5 juillet 2019.

Je vous prie de trouver ci-joint la délibération correspondante à l'avis rendu par le Comité de pays concernant ce projet de PLU, analysé au regard des orientations et objectifs du SCoT 2017.  
Les élus délégués au pays ayant décidé en séance de faire évoluer la forme de la délibération sur ces sujets, je vous prie de trouver en complément de la présente délibération, une note complémentaire visant à illustrer les réponses pouvant être apportées aux observations et recommandations formulées dans la délibération.

Je vous remercie de communiquer cette délibération au commissaire enquêteur en vue de l'annexer au dossier d'enquête publique.

Les services mutualisés à l'échelle du pays se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Claude RENOULT.



Copie pour information à : - Mme le Maire de Plesder  
Pièce-jointe : - Délibération n°2019-17 relative au projet de PLU arrêté de Plesder



### Comité de pays du 5 juillet 2019

L'an deux-mille dix-neuf, le cinq juillet, à quatorze heures trente, les délégués au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du pays de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis à la Maison du Temps Libre de Saint-Jouan des Guérets, sous la Présidence de M. RENOULT, Président.

Délégués titulaires présents : MM. MAHIEU, Michel LEFEUVRE, Mme LEVILLAIN, MM. RENOULT (pouvoir de M. CHARPY), HUET, André LEFEUVRE, BOURGES, REGEARD, Mme ROUSSILLAT, MM. LAUNAY, PENHOUE, DUBOIS, CONTIN, ERARD, BOURGEOUX (pouvoir de M. COUAPEL) et THEBAULT.

Délégués suppléants présents avec voix délibérative : MM. LE MOAL et CHAPDELEINE.

Autres délégués suppléants présents sans voix délibérative : sans objet

Délégués absents excusés : MM. BERNARD, CHARPY (pouvoir à M. RENOULT), ROCHEFORT, CHESNAIS, MAHE, COUAPEL (pouvoir à M. BOURGEOUX), RAPINEL, GUITTON, LEBRET, HUCHET, FAMBON, HERY, HAMEL, PRUVOST, HARDOUIN, LEPORTE, LEBELLOUR, Mme SOLIER

Nombre de membres :	30	Date de la convocation :	28 juin 2019
Nombre de délégués présents :	16		
Nombre de votants :	18	Affaires inscrites à l'ordre du jour :	

#### Délibération n°2019-17 – Aménagement – Avis relatif au projet de PLU arrêté de Plesder

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. Par 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 pour émettre cet avis.

Par délibération du 11 octobre 2016, la Commune de Plesder a prescrit la révision de son PLU. Par délibération du 22 février 2018, le Conseil Communautaire de la Bretagne Romantique a pris acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du PLU. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire de la Bretagne Romantique en date du 25 avril 2019. Par courrier en date du 2 mai 2019 reçu par les services du P.E.T.R le 6 mai, la Commune de Plesder a notifié son projet de PLU arrêté.

Le délai de réponse du P.E.T.R à cette demande d'avis expire donc le 6 août 2019. Ainsi, il est proposé d'analyser le projet de PLU de Plesder au regard des orientations du SCoT exécutoire et suivant



l'organisation des chapitres du DOO (hormis le 4<sup>ème</sup> chapitre qui concerne seulement les communes littorales) :

➤ **Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace**

Le projet de PLU de la Commune de Plesder positionne la Commune 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 d'environ 900 habitants à l'horizon 2030, le projet communal mobilise environ 2 ha de foncier en extension urbaine et identifie 4300 m<sup>2</sup> de surfaces potentielles en renouvellement urbain. En l'état, le projet ne permet toutefois pas de mesurer précisément sa compatibilité avec l'objectif 7 du SCoT s'agissant de la comptabilisation des surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées à partir de la date d'approbation du SCoT jusqu'à la date d'arrêt du projet de PLU.

➤ **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. Il conviendrait néanmoins que la Commune complète son projet en précisant notamment les attendus pour les formes urbaines pour l'urbanisation des secteurs en extension des OAP 1 et 4.

Le projet communal prévoit des extensions urbaines en continuité de l'agglomération principale mais ne donne pas les limites durables du développement urbain sur le long terme. Les principaux secteurs de développement en franges urbaines font l'objet d'une réflexion paysagère à minima.

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 tache urbaine dans laquelle le projet entend autoriser de nouvelles implantations commerciales sous conditions.

Le projet de PLU intègre bien un diagnostic agricole. Ce dernier mériterait néanmoins d'être complété au regard des attendus du SCoT, notamment vis à vis de l'impact du projet de PLU sur l'activité agricole.

Concernant les différentes mobilités et les déplacements, le PLU inventorie le maillage en liaisons douces qui est peu développé. Ce maillage est d'ailleurs conforté par des emplacements réservés.

Le PLU identifie également deux sites privilégiés pour l'arrêt de transports collectifs et définit une liaison douce entre l'OAP n°1, principal secteur en extension, et l'un de ces sites. Une réflexion sur les liaisons douces vers les communes limitrophes et les sites touristiques des communes environnantes pourrait enrichir le projet.

Quant au stationnement vélos, le règlement ne donne pas de disposition réglementaire ni pour les équipements publics, ni, pour les bâtiments à usage principal d'habitation qui ne comportent pas de parc de stationnement réservés aux seuls occupants de l'immeuble.

S'agissant enfin du covoiturage, le projet communal n'apporte pas de réflexion particulière en la matière alors que le diagnostic pointe la prédominance de l'usage individuel de la voiture par les habitants.

➤ **Prendre appui sur les murs porteurs du pays**

Le paysage fait l'objet d'une analyse relativement fine (prise en compte des caractéristiques paysagères, identification des éléments paysagers à préserver et conforter, travail sur la qualité paysagère des franges urbaines).

La trame verte et bleue est délimitée de manière précise sur le document graphique. Les zones humides et les cours d'eau sont clairement identifiés et un inventaire bocager a été réalisé en vue d'identifier les linéaires de haies au plan de zonage. A noter également que des jardins et parcs ont été délimités au sein de la zone urbaine afin de préserver certains espaces verts d'intérêt.

En matière de transition énergétique, le document permet de construire des bâtiments économes en énergie.

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 termes 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 Plesder arrêté, soumis à l'avis du PETR,*

**Le comité de pays, après en avoir délibéré, décide de :**

**- prendre acte** du projet de PLU de la Commune de Plesder qui nécessite néanmoins d'être complété sur les points suivants :

- Les limites du développement urbain sur le long terme,
- L'intégration des extensions urbaines (conception de projets urbains et phasage dans le temps, en lien avec les capacités actuelles de la station d'épuration),
- La délimitation des secteurs à privilégier pour développer des activités au cœur de la centralité.
- La délimitation de la centralité et de la tache urbaine dans lesquelles les nouvelles implantations commerciales s'effectueront en priorité.
- Le diagnostic agricole, notamment par rapport aux secteurs de développement envisagés autour du bourg et situés à moins de 500 mètres d'un ou plusieurs sites de production ou surfaces d'exploitation.

- Une réflexion sur les liaisons douces entre Plesder et les bourgs des communes limitrophes, ainsi que les principales zones d'activités et les aires de covoiturage les plus proches.
  - les dispositions règlementaires à fixer pour le stationnement vélos des équipements publics et de certains bâtiments à usage principal d'habitation.
  - la capacité actuelle de la station d'épuration à répondre aux besoins des populations projetées.
- **attirer** l'attention de la Commune de Plesder sur l'ajout de compléments au PLU qui permettraient d'améliorer le projet communal concernant :
- Le décompte des autorisations d'urbanisme délivrées en extension urbaine et en renouvellement urbain depuis la date d'approbation du SCoT,
  - L'identification du bâti mutable.
  - La concordance entre les légendes et les principes d'aménagement des principales orientations d'aménagement et de programmation des secteurs 1 et 4.
  - La limite de surface de plancher par bâtiment s'agissant des implantations commerciales en termes de vente directe de produits locaux dans la zone agricole.
  - L'intégration des nouveaux bâtiments autorisés en zone naturelle.
  - La prise en compte de la pollution de l'air dans les choix des secteurs de développement.
- **autoriser** Monsieur le Président ou le Vice-président délégué à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

\*\*\*\*\*

M. le Président constate l'absence de remarques et soumet le projet de délibération au vote de l'assemblée.

**Le projet de délibération est adopté à la majorité des suffrages exprimés (1 contre : M. BOURGEOUX ; 2 abstentions : MM. COUPEL et ERARD).**

\*\*\*\*\*

Pour extrait certifié conforme et exécutoire,  
après dépôt et affichage en Préfecture le :

Le Président  
Claude RENOULT.







## Compléments d'information à l'appui de la délibération relative à l'avis du PETR du pays de Saint-Malo sur le projet de PLU arrêté de Plesder

### **Le projet de PLU de la Commune de Plesder nécessite d'être complété sur les points suivants :**

- 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.
- S'agissant de l'intégration des extensions urbaines envisagées, l'objectif 24 du DOO demande que les nouvelles extensions soient conçues comme de véritables projets urbains (usage et pratiques des espaces publics/relations fonctionnelles et liaisons entre différentes entités urbaines/approche de l'habitat intégrant de nouvelles typologies urbaines en relation avec la morphologie du bourg) et qu'elles fassent l'objet d'un phasage dans le temps. Or le projet arrêté par la commune n'intègre pas d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ce qui pose question au regard notamment des capacités actuelles de la station d'épuration qui n'est plus en capacité de recevoir de nouveaux effluents (étude sur capacités en cours mais résultats non connus à ce jour).
- En matière de développement économique, le projet de PLU devrait délimiter, a minima dans son rapport de présentation, les secteurs que les élus entendent privilégier pour développer des activités au cœur de la centralité et ce d'autant plus que la Commune ne dispose pas de zone dédiée à l'implantation d'activités.
- S'agissant des implantations commerciales, le projet communal devrait délimiter la centralité dans laquelle les nouvelles implantations commerciales s'effectueront en priorité et définir la tâche 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 (seuil plafond de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment pour la Commune de Plesder).
- 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 ou surfaces d'exploitation, ce qui nécessite, en termes de compatibilité avec les objectifs 47 et 49 du DOO, d'apporter des précisions quant aux modes d'exploitation, aux projets d'investissements, à l'âge des exploitants, aux possibilités de transmission. Il est bien question de la prise en compte d'un projet de méthanisation dans la délimitation de la zone 1AUH de la Malice mais le rapport de présentation ne donne pas d'éléments permettant de voir quel est l'impact de la délimitation de la zone 1AUH « Le Chêne Huby » sur l'activité agricole.
- S'agissant des liaisons douces entre les principaux secteurs touristiques et les principales gares ou pour les déplacements du quotidien (domicile-travail), une réflexion pourrait être apportée



Ceci pourrait être explicitement indiqué dans l'OAP, ce qui viendrait souligner la volonté des élus de créer une accroche réelle avec les constructions du bourg et du quartier situé en face, au sud de la voirie (cf p.45 des OAP).

- S'agissant des implantations commerciales autorisées de manière dérogatoire pour la vente directe de produits locaux, l'objectif 46 du DOO du SCoT autorise ces implantations dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment. Le règlement de la zone agricole du PLU arrêté devrait donc être complété.
- S'agissant de l'intégration des nouveaux bâtiments en zones agricole et naturelle, le règlement de la zone naturelle mériterait d'être complété, au regard de ce qui est proposé dans le règlement de la zone agricole, afin de permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions autorisées.
- La prise en compte de la pollution de l'air dans les choix des secteurs de développement n'est pas abordée.