



LE PLU : MODE D'EMPLOI

Qu'est-ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme de la commune : c'est un document stratégique. Il permet, en tenant compte de l'identité communale, de prévoir son évolution et de fixer les règles d'urbanisation.

Pourquoi élaborer un PLU ?

La commune n'a plus de document d'urbanisme sur son territoire depuis le 27 mars 2017. Elle est donc soumise au règlement National d'Urbanisme. Cette réglementation ne permet pas à la commune de gérer convenablement son développement à court ou à long terme. Les élus ont donc souhaité élaborer un document d'urbanisme qui soit conforme avec l'ensemble des normes en vigueur.

Par ailleurs, la perspective s'oriente vers l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale, qui remplacera l'ensemble des PLU communaux. Ainsi, la municipalité a jugé préférable de disposer d'un PLU récent, pour être en capacité de défendre les intérêts de la commune.

Comment vous exprimer ?

Tout au long de la procédure, vous pouvez donner votre avis, formuler des demandes :

Par courrier, à adresser à la mairie

Dans le registre à disposition en mairie

Lors des réunions publiques.

Vous pourrez aussi vous exprimer lors de l'enquête publique.



Les étapes de la procédure

Diagnostic du territoire

Il aborde les aspects démographiques, économiques, présente une analyse urbaine, paysagère, environnementale...

Il permet de disposer d'une connaissance approfondie du territoire et d'identifier les enjeux de son évolution.

Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La PADD est le document politique du PLU. Il répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic, en fixant les grandes orientations du projet communal en termes d'aménagement du territoire.

Traduction règlementaire du projet

Le projet territorial de la commune est ensuite élaboré plus en détails et traduit par des règles d'aménagement et de construction. Trois documents fixent ces règles :

Le plan de zonage qui délimite notamment les différentes zones : Urbaines, A Urbaniser, Agricoles, Naturelles.

Le règlement écrit fixe les règles pour chaque zone et les dispositions spécifiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent l'organisation de certains secteurs : dessertes, mesures d'intégration paysagère, programme de logements...

Arrêt du projet de PLU

Lorsque l'élaboration du projet de PLU est terminée, ce dernier est arrêté en Conseil Municipal. Il est alors transmis aux Personnes Publiques Associées, c'est-à-dire : services de l'Etat, Saint-Malo Agglomération, Chambre d'Agriculture, département, ... Elles disposent de 3 mois pour donner leur avis.

Enquête publique

C'est le projet tel qu'il a été arrêté en Conseil qui est soumis à enquête publique. L'enquête permet au public de s'exprimer librement sur le projet de PLU, et de rencontrer le commissaire enquêteur, chargé de mener cette enquête.

Approbation du PLU

Le PLU, modifié si nécessaire pour prendre en compte les observations formulées lors de l'enquête, est approuvé pour être rendu opposable.

Commune de Saint-Père Marc en Poulet

Révision du Plan Local d'Urbanisme



DIAGNOSTIC ET PADD

Les points-clés du diagnostic

| Un paysage varié et de qualité :

Un territoire aux paysages variés :

- Ensemble Fort de St-Père / Châteauneuf
- Campagne maraîchère - Bords de Rance
- Fonds de vallée bocagère - Paysage de marais

Un bourg sur une colline, dont la silhouette identitaire marque le grand paysage

La voie rapide : Une cicatrice dans le paysage mais qui offre des vues valorisantes sur la commune

Qualité du bâti ancien et présence de patrimoine de qualité

| Une forte qualité environnementale :

Présence de nombreuses protections et d'inventaires du patrimoine naturel

Trame verte et bleue participant au cadre de vie

Dés enjeux de qualité de l'eau liés au réseau hydrographique



Les orientations du PADD

Orientation n°1 :

Préserver et renforcer la qualité de vie sur le territoire



Préserver les qualités des différents paysages et conserver les points de vue majeurs et identitaires



Introduire des actions paysagères sur les secteurs d'extensions urbaines



Préserver le bâti patrimonial et l'identité architecturale de la commune

Préserver les composantes de la trame verte et bleue pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité locale

| Equipements :

Equipements scolaires : beaucoup d'enfants scolarisés à St-Malo, capacité suffisante.

Equipements sportifs existants satisfaisants mais à adapter au vu du développement envisagé

Projet d'extension du réseau assainissement, vers St-Jouan des Guéréts

| Un territoire étendu :

Présence de hameaux

Prédominance de la voiture dans les déplacements domicile-travail, majorité des trajets vers St-Malo

Absence d'itinéraire cyclable sécurisé

| Bourg à « échelle humaine » (1 km) :

Déplacements doux faciles, 600 m max pour rejoindre le cœur de bourg
Cheminements existants qui permettent des raccourcis



Isochrone : parcours de 10 min à pieds depuis le cœur de bourg



S'assurer de la concordance entre le développement démographique et le niveau d'équipement :

Equipements scolaires et parascolaires

Equipements sportifs et de loisirs

Assainissement

Réseaux d'énergie et communications numériques



Préserver et développer les liaisons douces sécurisées afin de réduire la demande énergétique et limiter les gaz à effet de serre :

Entre les points d'attrait : bourg, fort, aire de covoiturage, espaces d'activités...

Au sein même du bourg : préserver les chemins existants, prévoir des liaisons sur les nouveaux secteurs de développements, liaisons vers les commerces et équipements.



Encourager les modes de transports alternatifs à la voiture :

Favoriser l'intermodalité

Agrandir les capacités d'accueil de l'aire de covoiturage

Renforcer les capacités de transport en commun



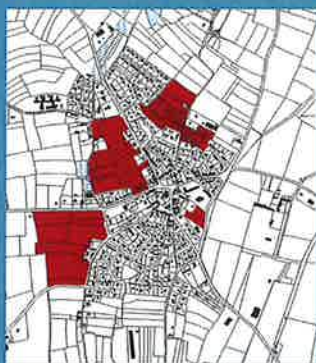
DIAGNOSTIC ET PADD

Les points-clés du diagnostic

| Un cœur de bourg en phase de redynamisation

- Bourg organisé autour de la place de l'Eglise
- Place centrale sans fonction de lieu d'échanges
- Commerces peu visibles, trop peu présents sur l'espace public
- Bourg non traversé par des axes structurants
- Parvis de l'église restreint et pas en proportion de la taille de l'église.
- Qualités du bâti

| Un projet de ZAC qui intègre une réflexion sur le développement à l'échelle du bourg :



Périmètre du projet de ZAC en cours - Esquisse du projet de ZAC

| Attractivité de la commune :

- Reprise de la croissance démographique, liée à l'accueil de population par des constructions nouvelles
- Arrivée de jeunes actifs avec enfants + naissances par la suite

| Part importante des 45-59 ans :

- Vieillesse à anticiper
- Pas que des primo accédants dans les nouveaux logements

| Importance de l'activité agricole sur la commune :

- 20 % des emplois offerts sur la commune
- Un fort pourcentage du territoire communal en termes d'occupation du sol
- Qualité agronomique des terres, notamment maraîchères

| Commune résidentielle :

- Peu d'emplois sur la commune
- La majorité des actifs pérenns travaille à St-Malo
- Pas de vocation à accueillir des activités industrielles et activités de grande ampleur

Les orientations du PADD

Orientation n°2 :

Conforter le bourg comme pôle de vie principal



Retrouver un cœur de bourg vivant

- Eviter la dispersion du commerce et des services, renforcer leur visibilité
- Renforcer les liaisons douces vers le cœur de bourg
- Raccrocher les développements urbains au bourg ancien



Renforcer les continuités et la cohérence entre les développements urbains et le bourg ancien

- Assurer l'intégration des développements urbains récents ou futurs au bourg ancien
- Morphologie, structuration urbaines, liaisons douces
- Assurer les continuités des liaisons douces sécurisées



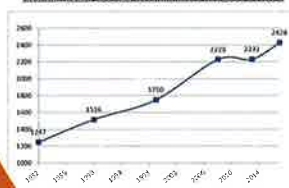
Concentrer l'accueil de population sur le bourg

- Assurer la cohérence des opérations de densification et de renouvellement urbain
- Limiter fortement les constructions d'habitation nouvelles sur les hameaux et les villages
- Circonscrire les développements urbains au bourg

Orientation n°3 :

Assurer un développement optimisé, qui réponde à tous les besoins

Evolution de la population communale entre 1998 et 2014



Favoriser la diversification de l'offre en logements :

- Pour des populations diverses : personnes âgées, familles, personnes en situation de handicap...
- Diversité des typologies
- Taille des parcelles variée

Maîtriser les développements résidentiels pour garantir une consommation modérée d'espace :

- Préserver les espaces agricoles
- Favoriser l'optimisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines établies
- Extension maximale pour l'habitat : 9 hectares (Obligation du Schéma de Cohérence territoriale)



Disposer d'espaces d'activités adaptés

- Permettre la restructuration voir l'extension des activités existantes



DIAGNOSTIC ET PADD

Les points-clés du diagnostic

| Un territoire attractif pour les loisirs

Le Fort de Saint-Père :

A la porte du pays d'Aleth, c'est un lieu stratégique de projet
Rayonnement territorial large du site
Il crée la liaison entre Châteauneuf et Saint-Père Marc en Poulet

Inconvénients :

Manque de visibilité du fort
Liaisons non valorisées entre le fort et le bourg
Problématique d'accès lors de grandes manifestations

Le camping

Un camping à la croisée
des chemins des
principaux sites
touristiques de la région



Les orientations du PADD

Orientation n°4 :

Conforter le Fort de Saint-Père comme pôle d'animation et de loisirs

Inscrire le fort dans une logique culturelle et de loisirs à l'échelle du territoire

Renforcement de l'attractivité du Fort de Saint-Père
Liaisons avec les commerces et services existants et le centre bourg
Développement des activités en lien avec les activités culturelles et de loisirs

Renforcer les liaisons entre les atouts naturels, patrimoniaux et les activités culturelles et de loisirs

Renforcement des liaisons douces piétons / vélos sécurisées et agréables entre les points d'intérêt en termes de loisirs : Fort, bords de Ronce, marais, bourg, camping...
Réflexion sur la réorganisation des accès au fort, et au camping

S'assurer des possibilités d'évolution du Fort de Saint-Père Marc en Poulet

Nouvelles activités, constructions nouvelles, aménagements, amélioration de la visibilité

Anticiper la fin d'activité du site de l'ancienne carrière

Mutation en un espace naturel de loisirs pouvant accueillir des activités diverses.

Cette exposition vous présente les grandes conclusions du diagnostic territorial réalisé sur votre commune, et les grandes orientations du projet de PADD, élaboré par les élus en concertation avec les Personnes Publiques Associées.