

COMMUNE DE SAINT-BROLADRE
DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an Deux mille vingt-deux, le quatorze du mois de décembre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle du conseil municipal, à la Mairie, rue de la Mairie sous la présidence de Monsieur Jean-François GOBICHON, Maire de SAINT-BROLADRE.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-François GOBICHON, Maire, M. André DUBOURG, Mme Delphine COLUSSI, M. Gwendal LECOINTRE, Mme Francine LOUET, Adjoints, Mme Françoise MOUCHEL, M. Maurice ROBIDOU, M. Yves BIGOT, M. Dominique FOURRIER, M. Guy VIDELOUP, Mme Marie-Jeanne CHARMEUX, M. Daniel BONHOMME, conseillers municipaux.

Secrétaire de séance : M. Dominique FOURRIER

Date d'envoi de la convocation : 8 décembre 2022

Absentes : Mme JOLY, Mme GLE

**DELIBERATION 83/2022 – REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
– MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°28/2022 DU 15 JUIN 2022
D'APPROBATION ACTUELLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Nombre de membres en exercice : 14 Présents : 12 Votants : 12

Monsieur le Maire rappelle que :

- Lors de la réunion du 15 juin 2022, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (délibération 28/2022)
- Le 19 octobre 2022, le Conseil Municipal s'est engagé à répondre aux modifications demandées par la Préfecture, au titre du contrôle de légalité.
- Une rencontre avec le cabinet d'urbanisme URBA et les services urbanisme et contrôle de légalité de la Préfecture a eu lieu le 24 novembre 2022 à la mairie.

Monsieur Le Maire présente les précisions apportées lors de cette réunion et propose au Conseil Municipal de les adopter.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Décide de modifier le dossier du Plan Local d'Urbanisme en apportant les précisions suivantes :
- Approuve toutes les pièces du Plan Local d'Urbanisme annexées à cette délibération
- Autorise Monsieur Le Maire à signer toutes les pièces relatives au dossier.

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de SAINT-BROLADRE, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L 153.22 du Code de l'Urbanisme.

Réponses aux remarques du Contrôle de légalité (courrier du 23 août 2022)

Le présent document est composé des extraits du courrier et de son annexe adressés par le Contrôle de légalité, en date du 23/08/2022. Les réponses apportées ont pour objectifs de donner des éclaircissements aux choix communaux et de préciser les adaptations apportées aux pièces constitutives du plan local d'urbanisme. En complément du courrier, une réunion de travail s'est déroulée le 23/11/2022 en présence de Monsieur Potiez (DDTM) et de M. Tahier (Préfecture), en mairie de Saint Broladre.

Extrait du courrier du contrôle de légalité	Réponse apportée
<p>L'analyse de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier 2007-2017 aurait dû être menée sur les dix dernières années précédents l'arrêt du plan local d'urbanisme et non par rapport aux dix années écoulées depuis l'approbation du précédent PLU. De plus, la période retenue actuellement ne permet pas d'apprécier la consommation de l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT de 2017. L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Le précédent PLU ayant été approuvé le 11 juin 2007 et le présent PLU ayant été arrêté le 9 juillet 2021, l'analyse de la consommation NAF devrait porter sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> — la période 2007 – 2021 : période couvrant l'exécution du précédent PLU jusqu'à l'arrêt du PLU actuel ; — ou a minima sur la période 2011 – 2021, période correspondant aux dix dernières années avant l'arrêt du projet <p>Concernant le bilan de la consommation foncière passée, le rapport de présentation devrait être complété sur la période 2017 – 2021 afin d'établir une période de référence en conformité avec les obligations prévues au quatrième alinéa de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme et afin de démontrer la compatibilité avec les enveloppes définies par le SCOT du Pays de Saint-Malo.</p>	<p>Les compléments ont été apportés au rapport de présentation et au mémoire en réponse aux remarques des PPA (pièce n°6 du PLU) : « Entre 2017 et 2021, 8 permis de construire ont été délivrés pour la production de 8 nouveaux logements, sur une superficie totale de 1,83 ha. Si on déduit les 1,83 ha de l'enveloppe de 5 ha attribuée à St Broladre, il reste une enveloppe globale de 3,17 ha. » Ces éléments figurent p141 et 158 du rapport de présentation.</p> <p>De plus, un tableau récapitulatif des données chiffrées figure p 178 – 179 du rapport. Ce tableau sera complété du bilan de la consommation foncière sur la période 2017-2021.</p>
<p>Le rapport de présentation mentionne que le secteur des poldiers et les coteaux du massif de Saint-Broladre constituent des espaces remarquables. Aucun report au plan de zonage (4.2.3) ou au plan des prescriptions (4.2.4) ne permet pourtant de les localiser via un zonage indicé Npl. La délimitation d'un sous-zonage spécifique s'avère d'autant plus nécessaire que le règlement de la zone N, comprenant les espaces remarquables, autorise des extensions bâlimentaires, pour les habitations, qui sont strictement interdites en espaces remarquables en application de l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme. Même si cette information peut être déduite en croisant le plan des servitudes (AC2) sites inscrits et classés avec le plan de zonage, le règlement graphique gagnerait à prévoir un indice spécifique, au risque d'induire en erreur les éventuels pétitionnaires de projets de construction dans ces espaces. À défaut de définition d'un sous-zonage plus explicite, le règlement devrait a minima rappeler les limites fortes aux possibilités de construire dans ces espaces par référence aux dispositions de l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, le règlement actuel de la zone N n'étant pas suffisant, en l'état, pour respecter ces prescriptions. Le domaine public maritime de la commune devrait également être classé en tant que Nplm, et bénéficier des protections prévues pour les espaces remarquables.</p>	<p>Au PLU de juin 2022, les espaces figurant en zone naturelle au plan de zonage du PLU ont un règlement littéral qui limite la constructibilité. Il n'y a pas d'indice spécifique, mais la préservation de ces espaces est assurée par le règlement littéral. Toutefois, un secteur Nplt sera ajouté Le règlement littéral reprend d'ailleurs des règles de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.</p>

Le rapport de présentation ne permet pas d'identifier les caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtis existants qui doivent servir de référence pour les règles d'aspect extérieur, de hauteur, de gabarit (forme des toitures notamment) des futures constructions du secteur. En conséquence, le règlement littéral ne comporte aucune règle spécifique au SDU. Le rapport de présentation devrait caractériser le bâti existant au sein du SDU chargé au règlement de définir des règles à même de garantir que les nouvelles constructions n'en modifieront pas les caractéristiques de manière significative. En l'état actuel du règlement de la zone UE, même si une disposition prévoit que « Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples, correspondant au caractère des constructions traditionnelles de la région, et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique », plusieurs règles et dérogations peuvent amener à modifier sensiblement les caractéristiques du bâti existant. Un règlement littéral spécifique est nécessaire.

En outre, le règlement de la zone UE autorise des destinations de constructions interdites au titre de l'article L. 121-8. Sont ainsi autorisées (avec ou sans conditions) : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'industrie, l'entrepôt, le bureau et le centre de congrès et d'exposition. Afin de respecter les obligations de l'article L. 121-8, et par cohérence avec le rapport de présentation, seuls doivent être autorisés les logements, les extensions bâlimentaires et annexes accolées.

En se référant au plan de zonage réglementaire, il s'avère que les boisements importants n'ont pas tous été classés en espaces boisés classés (EBC) comme le demande l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme, qui vise à classer en EBC les ensembles boisés existants les plus significatifs dans les communes littorales. Qui plus est, la comparaison avec les EBC du PLU précédent montre que de nombreux boisements ont été retirés sans justification, notamment au niveau du Bois des Vallées, à l'ouest du bourg. Le premier projet de PLU arrêté en 2020 faisait pourtant apparaître tous les boisements significatifs en EBC.

Pages 109 à 111 du rapport de présentation, figure un descriptif des caractéristiques identitaires du patrimoine bâti de St Broladre qui a permis d'établir les règles d'aspect des constructions neuves, notamment pour le hameau de Rougé.

La partie justification du rapport sera enrichie d'un rappel aux p109 et 111.

Le village de Rougé est identifié au SCoT du Pays de St Malo en SDU. La zone UE de Rougé (au règlement graphique) sera enrichie d'un indice UE1 de manière à adapter le règlement littéral au titre de l'application de l'article L.121-8 du CU.

Tous les boisements ont été identifiés en EBC et des adaptations ont été apportées et justifier dans la notice présentée en CDNPS. Cette notice sera annexée au rapport de présentation.

<ul style="list-style-type: none"> — de compléter le rapport de présentation afin de préciser la consommation d'espace naturel, agricole et forestier entre 2017 et 2021 en application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme et afin de démontrer la compatibilité des enveloppes foncières en extension au regard du SCoT du pays de Saint-Malo ; — de définir un zonage spécifique N aux espaces remarquables en cohérence avec les sites inscrits et classés terrestre (Npit) et maritimes (Nplm) en application de l'article R. 121-4 et préciser dans le règlement littéral les possibilités limitées d'aménagement en application de l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme ; — de définir des règles propres au secteur déjà urbanisé de Rougé conformes aux dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme concernant les destinations de constructions autorisées dans la zone et leur typologie ; — que les ensembles boisés existants, les plus significatifs de la commune, soient classés en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme. Sauf justification particulière sur les motifs de leur déclassement qui figureront au rapport de présentation, les espaces boisés significatifs tels qu'apparaissant dans la version arrêtée du plan local d'urbanisme de 2020 devront être reportés au document graphique notamment au niveau du Bois des Vallées, à l'ouest du bourg ; — de reporter le périmètre du plan de prévention des risques de submersion marine du Marais de Dol (approuvé en août 2016) en tant que servitude d'utilité publique (PM1) en application de l'article R. 151-51, le report au plan de zonage des secteurs inondables du PPRSM ne répondant que partiellement aux obligations prévues par la réglementation ; — de corriger les diverses prescriptions incomplètes ou mentions incorrectes (voir en annexe, liste non exhaustive) dont certaines peuvent nuire à la compréhension des règles opposables. 	<p>Voir supra</p> <p>Il sera ajouté un indice à la zone naturelle littorale</p> <p>L'adaptation sera apportée.</p> <p>Tout est déjà classé en EBC. Il sera vérifié au moment de la génération des plans qu'il n'y a pas d'erreur d'affichage informatique.</p> <p>La servitude sera reportée PM1, avec le code des quatre couleurs.</p> <p>Les corrections seront apportées.</p>
---	--

Pour copie conforme et certification exécutoire la délibération,
Après affichage le 26 décembre 2022
et transmission en Préfecture, le 26 décembre 2022
Affaire inscrite à l'ordre du jour.

SAINT-BROLADRE,
Le 26 décembre 2022
Le Maire, Jean-François GOBICHON

