

Annexe

Délibération du conseil municipal du 03 Novembre 2020

1 / Le contexte de la révision du PLU d'Hirel

1 – a / L'historique de la procédure d'élaboration

Par délibération en date du 26 décembre 2017 le Conseil Municipal d'Hirel a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal sont les suivants :

- ✓ Prendre en compte les évolutions législatives et notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 », la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, et la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite « LAAAF » du 13 octobre 2014
- ✓ Mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo dont la révision a été engagée en juillet 2013 et le Programme Local de l'Habitat 2014-2019
- ✓ Mettre en conformité le PLU avec le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine du Marais de Dol approuvé par arrêté préfectoral le 25 août 2016.

Le projet du PLU d'Hirel a fait l'objet d'un débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD en date du 26 Juillet 2018. Le projet de PLU a été arrêté après avoir tiré le bilan de la concertation par délibération du Conseil Municipal du 29 Juillet 2019.

1 – b / Les motifs ayant conduits la commune à prescrire la révision du PLU

Les motifs qui ont présidé la prescription de la révision générale du PLU d'Hirel visent à adapter le document d'urbanisme aux nouveaux enjeux qui se posent pour le territoire, notamment :

- ✓ Favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain
- ✓ Encourager la résorption de la vacance et la rénovation, adaptation du parc ancien
- ✓ Diversifier le parc de logements pour répondre au parcours résidentiel et notamment attirer de jeunes ménages et répondre aux besoins des anciens
- ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune
- ✓ Identifier et protéger la trame verte et bleue et les continuités écologiques
- ✓ Intégrer les dispositions législatives de la loi Littoral
- ✓ Préserver les zones humides et les cours d'eau
- ✓ Conforter la centralité des bourgs d'Hirel et de Vildé-la-Marine et le dynamisme commercial
- ✓ Poursuivre le développement touristique et balnéaire

2 / Contenu du projet de PLU

Le projet de PLU se compose :

- Du rapport de présentation
- Du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Du règlement et documents graphiques (plans de zonage)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Des annexes (dont les servitudes...)

• Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Après la phase diagnostic qui a permis d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU, la municipalité a défini des orientations pour les années à venir (en matière d'urbanisme, habitat, économie, environnement, déplacements...) à travers la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 26 Juillet 2018.

En résumé, le PADD est dimensionné pour maintenir un rythme de croissance démographique (+0.87 % par an soit 1 544 habitants environ en 2029) en s'appuyant en priorité sur le processus de densification avant de se développer en périphérie. Ce développement plus compact et mieux structuré de l'agglomération permet de limiter l'impact sur l'environnement en restituant des secteurs en zone agricole et de faciliter les déplacements des habitants aux commerces et équipements présents en centre-bourg. Il intègre également le Plan de Prévention de Risque de Submersion Marine (PPRSM). Ce projet est guidé par la volonté de valoriser le secteur Le Douviou en travaillant sur la valorisation du poumon vert et en concentrant les développements de la Commune à proximité immédiate du centre-bourg.

• Règlement

Ce projet porté par la municipalité a fait l'objet d'une traduction à travers le zonage, le règlement et les OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation). L'évolution réglementaire porte sur une densification du bâti qui se traduit notamment par une souplesse mesurée des règles d'implantation des maisons et celles applicables aux hauteurs des constructions tout en préservant une harmonisation architecturale et en sauvegardant le patrimoine. Elle consiste aussi à classer en zone agricole ou naturelle certains secteurs bâtis par application de la loi littoral et du Schéma de Cohérence Territoriale (caractère exceptionnel du STECAL). Dans ces secteurs, pour maintenir la valeur du bâti, les extensions limitées des habitations et la construction d'annexes à proximité du bâti existant seront toujours possibles.

Dans l'espace rural, la collectivité souhaite conserver des possibilités d'évolution du bâti ancien pour permettre sa valorisation en autorisant l'aménagement de ces constructions. Aussi, un inventaire des constructions pouvant changer de destination a été réalisé par les élus. Parallèlement, le règlement permet le renforcement de la protection de la trame verte et bleue (actualisation du linéaire des éléments de paysage à protéger, report de l'inventaire des zones humides, ...)

• Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont définies sur des zones à urbaniser pour guider les projets sur des secteurs situés en majorité et en priorité au sein d'espaces urbanisés. Les OAP concernent onze zones à urbaniser (U et AU) à vocation d'habitat avec des prescriptions en matière de densité urbaine et de mixité sociale et une zone à vocation d'équipement. Deux secteurs ont été définis en extension urbaine : un secteur à vocation d'équipement (Rue des Alleux Sud) et un autre à vocation d'habitat (Le Vieux Presbytère-Rue des Tourailles).

• Emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été prévus pour permettre l'élargissement de voiries et la création de cheminements doux. Un emplacement réservé a été défini pour permettre l'extension de l'école.

3 / La concertation

Le projet du PLU résulte d'une concertation dont les modalités ont été fixées dans la délibération du 26 décembre 2017 :

- **FIXE** les modalités de concertation pendant l'élaboration du projet, selon les dispositions prévues par les articles L.153-11 et L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- Un registre d'observation sera ouvert et mis à disposition du public, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, afin de permettre au public de consigner ses observations,
- Une exposition sous forme de panneaux sera organisée en mairie et sera consultable aux heures et aux jours habituels d'ouverture,
- La tenue de deux réunions publiques qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité,
- Des informations sur la révision du PLU seront insérées dans le bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune.

À l'issue de cette concertation, M. le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

- **AUTORISE** M. le Maire à signer tout contrat, avenant, convention de prestation ou de service concernant la révision du PLU,
- **SOLICITE** une dotation de l'État pour les dépenses liées à la révision, conformément à l'article L132-15 du Code de l'Urbanisme.

A chaque étape clé, il est précisé que les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture...) ont participé à des réunions de travail.

4 / La phase de consultation

Le PLU arrêté a ensuite été soumis à la consultation :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) à cette procédure où chacune a pu formuler son avis et/observations
- du public via l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2020 au 18/09/2020 en mairie d'Hirel.

4 – a / Synthèse des avis émis par les personnes publiques associées (PPA)

L'ensemble des Personnes Publique Associées ont émis un favorable sur le projet arrêté du PLU d'Hirel ; Des demandes de modifications / compléments ont toutefois été demandé concernant certains points (cf. 5. Les modifications opérées postérieurement à l'enquête publique). La CDPENAF a émis un avis favorable sur le STECAL dédié à l'accueil de l'aire de camping-car.

Seule la DDTM a émis un avis réservé sur le projet de PLU. A la suite de cet avis, une réunion a eu lieu avec les services de la DDTM pour échanger sur les modifications à apporter au dossier avant son approbation. En effet, bien que l'avis réservé offre la possibilité de démarrer l'enquête publique, la municipalité souhaitait traiter les prescriptions et recommandations des PPA avant la mise à l'enquête du dossier. Aussi, pour la bonne information du public et au regard des modifications opérées relatives notamment à la densification du tissu urbanisé, le dossier arrêté ainsi que le mémoire en réponse aux remarques des PPA ont été présentés à l'enquête publique.

4 – b / Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 17/08/2020 au 18/09/2020.

Chacun a pu consulter le projet arrêté ainsi que le dossier modifié et formuler ses observations. Lors de cette enquête publique, la participation du public a été nombreuse lors de ces 4 permanences : 32 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête. Les observations ont été recueillies lors des permanences du commissaire enquêteur :

- Le lundi 17 août de 09h00 à 12h00 : 7 visiteurs, 3 observations ;
- Le mercredi 26 août de 14h00 à 17h00, 13 visiteurs, 4 observations ;
- Le samedi 12 septembre de 09h00 à 12h00, 7 visiteurs, 3 observations ;
- Le vendredi 18 septembre de 14h00 à 17h00, (clôture de l'enquête), 6 visiteurs, 5 observations,

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 25 septembre 2020.

Un mémoire en réponse lui a été transmis le 09 octobre 2020.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête, son avis et conclusions le 19 Octobre 2020.

Il a émis un avis favorable au projet du futur PLU avec 1 réserve et 4 recommandations :

- Réserve 1 : Concernant le stationnement situé sur le DPM, le CE demande d'aménager rapidement le parking près du cimetière pour supprimer le parking actuel sur le DPM d'autant que la commune prévoit de modifier le règlement littéral de la zone NLt en interdisant les stationnements.
- Recommandation1 : Le CE recommande que certaines parcelles classées N soient reclassées A en raison de leur potentiel agronomique ;
- Recommandation 2 : Pour améliorer la lecture du règlement graphique le CE recommande que les numéros de parcelle soient indiqués et que la légende des zones humides soit remplacée par une trame qui puisse se superposer à la légende couleur du zonage ;
- Recommandation 3 : Le CE recommande qu'un effort soit fait pour augmenter le linéaire de haie qui participera à la biodiversité et à l'amélioration de la qualité de l'eau ;

- Recommandation 4 : Le CE recommande qu'un inventaire soit fait du petit patrimoine et qu'il soit repris dans le règlement graphique ;

A la suite de cette consultation, une réunion a eu lieu avec les élus pour échanger sur les observations, remarques, demandes formulées lors de l'enquête publique. Des modifications au projet de PLU sont proposées pour prendre en compte l'avis des Personnes Publiques Associées et les observations formulées au cours de l'enquête publique ainsi que les conclusions de l'enquête. Ces modifications ont été présentées en mairie à la DDTM en vue de l'approbation du dossier de PLU en conseil municipal.

5 / Les modifications opérées postérieurement à l'enquête publique

Les modifications apportées au projet de PLU suite à l'avis des Personnes Publiques Associées sont les suivantes :

Prise en compte avis CDNPS : avis simple favorable

Prise en compte avis CDPENAF

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
STECAL équipement	Avis favorable	
Annexes et extensions	Avis favorable accompagné de réserve portant sur l'emprise au sol et les distances avec les exploitations	Modification du règlement littéral Modification du rapport de présentation

Prise en compte avis Chambre Agriculture

Nature de la remarque	Correction à apporter
Demande de correction règlement littéral zone Agricole / Naturelle	Modification du règlement de la zone A et N Modification du rapport de présentation
Reclassement en zone Agricole de certaines parcelles non comprises en Espace Proche du Rivage	Modification du règlement graphique Modification du rapport de présentation

Prise en compte avis CNPF : avis favorable

Prise en compte avis DRAC

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Rapport de présentation	Modification de l'intitulé	Modification de l'intitulé
Règlement graphique	Faire figurer la zone sur un plan spécifique les zones archéologiques	Se référer au plan des informations risques et nuisances

Prise en compte avis GRT GAZ

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Rapport de présentation	Complément rapport de présentation	Pris en compte
Règlement littéral	Complément règlement écrit « ouvrages spécifiques »	Ce point est pris en compte

Liste / Plan des SUP	Ajout arrêté préfectoral	Ce point est pris en compte
----------------------	--------------------------	-----------------------------

Prise en compte avis MRAE : pas d'observations à formuler

Prise en compte avis INAO : pas de remarques à formuler

Prise en compte avis ST BENOIT : pas de remarques à formuler

Prise en compte avis VIVIERS : avis favorable pas de remarques à formuler

Prise en compte avis RTE

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Règlement littéral	Demande de modifications du règlement littéral	Modification du règlement littéral
SUP	Modification du tracé de l'ouvrage	Modification du plan des SUP

Prise en compte avis ST MALO AGGLOMERATION

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Habitat	Augmentation de la vacance – dispositif OPAH	Actualisation des données INSEE dans le rapport de présentation. Le dispositif OPAH est mentionné.
	Prorogation du PLH pour 2 ans	Le rapport de présentation est mis à jour.
Environnement et développement durable	Intégrer les enjeux du PCAET	Le règlement littéral est complété à l'article 4.2 de toute les zones. Plusieurs OAP sont mises en place au sein de l'enveloppe urbaine (densification). Une zone UA est créée pour l'activité artisanale. En effet celle-ci va perdurer à moyen / long terme.
	Des constructions neuves exemplaires	Les OAP sur Le Douviou, Bel Air et Le Vieux Presbytère-Rue des Tourailles ont fait l'objet de modifications (formes urbaines, nombre de logements à réaliser, etc.).
	Préserver la fonctionnalité écologique des milieux	Les OAP sont renforcées sur la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (conservation de certains arbres / vergers).
		Des Espaces Paysagers Protégés à créer sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du C.U.
Eau et assainissement	Intégrer la proposition de règlement à l'article 8.1 et 8.2	Modification du règlement littéral
	Complément annexes sanitaires	Modification des annexes sanitaires
GEMAPI	Revoir le classement de la zone UM qui intègre une partie de la digue de la Duchesse Anne ainsi que les biez	Reclassement d'une partie de la zone en NLT
Déplacements	Intégrer le schéma directeur Cyclable	Complément dans le rapport de présentation

Prise en compte avis SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo

Nature de la remarque	Correction à apporter
Vacance	Le rapport de présentation est modifié avec les dernières données disponibles.
Carte précisant les limites durables du développement urbain	Ce point est ajouté dans le rapport de présentation
Avoir une réflexion sur les liaisons douces entre Hirel et les communes limitrophes	Intégration du schéma cyclable de Saint-Malo agglomération dans le rapport de présentation
Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain	Les bâtiments susceptibles d'être rénovés en zone agricole ou naturelle ont été identifiés comme pouvant changer de destination.
Adapter le règlement littéral concernant les dispositions relatives au stationnement.	Ce point est modifié

Prise en compte de l'avis préfecture

Thème	Nature de la remarque	Correction ou complément apportés
Évaluation des besoins en logements	Demande n° 1 : la justification de l'évaluation du besoin en logements doit être renforcée et révisée à la baisse au regard de la réalité des dynamiques démographiques récentes et de la place de la commune dans l'armature urbaine territoriale. Des hypothèses plus proches des tendances statistiques, comme des objectifs du PLH, devront être recherchées.	Suite à l'actualisation du point mort, les besoins en logements sont estimés à 127 unités sur 13 ans soit 10 logements par an.
Effort de densité	Demande n° 2 : l'évaluation du besoin foncier et la justification de la densité d'urbanisation seront revues, afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 22 logts/ha défini au SCOT pour la commune.	L'inventaire des dents creuses a été mis à jour. Le projet approuvé tend vers l'objectif de 22 logements par hectare en compatibilité avec les orientations du SCOT.
Analyse des capacités de densification et de renouvellement urbain	Une parcelle peu bâtie de 0,7 ha et située en cœur de bourg n'est par ailleurs pas retenue dans les possibilités de densification du fait de son affectation actuelle à de l'activité. Ce potentiel aurait pu être retenu à minima à long terme, en imaginant un transfert de l'entreprise en zone d'activité communautaire, dont les taux de remplissage sont faibles.	Un emplacement réservé a été mis en place pour l'extension de l'école. Création d'une zone spécifique dédiée à l'accueil d'activités économiques (UA). Le règlement littéral est complété ;
	Recommandation n° 1 : Approfondir la réflexion sur les capacités de densification/renouvellement en procédant à une analyse systématique des unités foncières bâties, et valoriser tous les potentiels.	Une analyse est réalisée à la parcelle. Le potentiel de densification est mis à jour au regard des autorisations d'urbanisme ayant été délivrées.

		Des OAP sont créées sur l'ensemble des terrains situés en dents creuses.
	Recommandation n° 2 : Le PLU devrait indiquer les limites durables pour le développement urbain, dont l'échéance est supérieure à celle du document d'urbanisme, tel que le demande le SCoT (objectif 23 du DOO).	Cette carte sera ajoutée dans la partie 4 du rapport de présentation.
Changement de destination	Ajouter une taille minimum de 60m ² concernant les changements de destination	Le règlement littéral est modifié ;
Préservation des cours d'eau (trame bleue)	Leur reconnaissance en tant qu'éléments de paysages (au sens du L.151-23 du Code de l'Urbanisme) permettrait la mise en place de mesures de protection plus ciblées et renforcées	Cette demande sera prise en compte dans le règlement graphique ;
	À ce titre la marge de recul proposée par le règlement littéral à 8 m semble insuffisante pour couvrir tous types de situation, et pourrait être portée au minimum à 10 m, en étendant son application aux extensions limitées à l'assise existante, pour les constructions autorisées, comme aux travaux d'exhaussement et d'affouillement ou de drainage.	La marge de recul dans le règlement littéral est portée à 10 mètres.
	Demande n° 4 : l'inventaire attendu par le SAGE ou le SCoT en matière de zones humides doit être effectivement et correctement réalisés ; l'inventaire	Un inventaire a été réalisé sur la commune suite à l'arrêt de projet du PLU. Celui-ci a été validé par la CLE.
Préservation et renforcement de la trame bocagère	Le PLU pourrait présenter des dispositions plus fortes en faveur de la reconstitution de la trame bocagère.	Afin de renforcer la trame verte sur le territoire communal, des arbres vont être plantés. Ils seront protégés par un classement en EPP.
	Demande n° 5 : le corridor identifié à l'est du territoire communal, entre deux réservoirs de biodiversité essentiels pour le territoire, doit être défini plus précisément, en ce qui concerne notamment les constituants concernés et leur étendue.	Le rapport de présentation est mis à jour ;
Ressource en eau et milieux aquatiques	Identifier l'enjeu de tension sur la ressource en eau potable (p 152 du RP)	Complément dans le Rapport de Présentation
	Intégrer un pourcentage de surface perméable en fonction de la taille de l'unité foncière	Cette demande a été prise en compte
Paysages	Recommandation n° 6 : la zone d'extension Rue de la Maraze pourrait être supprimée, afin de mieux préserver la silhouette urbaine du bourg et ne pas dégrader la qualité de l'entrée de ville.	Ce secteur est reclassé en zone Naturelle.
	Recommandation n° 7 : le PLU pourrait être complété pour mieux intégrer les franges urbaines dans le paysage et vis-à-vis des espaces agricoles.	Des transitions paysagères sont prévues sur les secteurs faisant l'objet d'OAP et notamment pour le secteur en extension situé Rue des Tourailles.
Déplacements	Observation n° 1 : l'analyse proposée par le PLU en matière de transport et de déplacement pourra être renforcée.	Cette demande reprend les observations formulées par des citoyens lors de l'enquête publique ; Des emplacements réservés ont été mis en place sur le bourg d'Hirel afin d'encourager les déplacements doux dans le centre-bourg.

Risques sanitaires et nuisances	Demande n° 6 : La commune doit s'engager plus précisément dans le PLU sur les échéances de mise en conformité des ouvrages d'épuration des eaux usées, et organiser le rythme de son développement urbain et démographique par rapport à ces échéances.	Les annexes sanitaires ont été mises à jour ;
Loi littoral	Demande n° 7 : en complément du contenu du SCoT, le PLU doit justifier localement des délimitations des espaces proches du rivage comme des espaces remarquables, ainsi que du caractère limité de l'urbanisation en EPR.	Ces points sont modifiés.
Rapport de présentation	Demande de modifications rapport de présentation	Ces points ont été corrigés ; Modification du rapport de présentation
PADD	Correction incohérence PADD – secteur Le Bout de la Ville	Ce point est modifié ;
Règlement graphique	Bande de nuisance sonore le long de la RD 155 Zonage N dans le secteur de La Croix Mardière	Cette information figure dans le plan des informations risques et nuisances ; Cette demande est prise en compte
Règlement écrit	Extensions et annexes	Cette demande reprend celle de la Chambre d'Agriculture qui a été prise en compte.
	Complément zone NLT article 2	Ce point est modifié
	Rappel de l'article L.411-5 et de l'arrêté du 14/02/2018.	L'article 5.2 de chacune des zones est modifié.
	Compléter les dispositions générales par la demande de RTE	Ce point est pris en compte
Annexes	Tracé servitude I4 + nom de l'ouvrage	Le plan des SUP est modifié

Prise en compte de l'avis du Commissaire Enquêteur

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Règlement littéral	Réserve 1 : Concernant le stationnement situé sur le DPM, le CE demande d'aménager rapidement le parking près du cimetière pour supprimer le parking actuel sur le DPM d'autant que la commune prévoit de modifier le règlement littéral de la zone NLT en interdisant les stationnements.	Le règlement littéral est modifié en secteur NLT afin de ne pas autoriser le stationnement sur le DPM ;
Règlement graphique	Le CE recommande que certaines parcelles classées N soient reclassées A en raison de leur potentiel agronomique	. Cette demande rejoint celle de la Chambre d'Agriculture ; le zonage a été modifié pour intégrer cette recommandation ;
	Pour améliorer la lecture du règlement graphique le CE recommande que les numéros de parcelle soient indiqués et que la légende des zones humides soit	Cette demande est prise en compte ;

	remplacée par une trame qui puisse se superposer à la légende couleur du zonage.	
	Le CE recommande qu'un effort soit fait pour augmenter le linéaire de haie qui participera à la biodiversité et à l'amélioration de la qualité de l'eau.	Des boisements qui viennent d'être plantés ont été identifiés comme EPP au titre de la Loi Paysage ;