PAYS de SAINT-MALO
COMMUNAUTÉS

M. le Maire de la Commune de
La Ville-Es-Nonais,
15 rue de la Rance
35 430 LA VILLE ES NONAIS

Dossier suivi par : Alexis Le Naour, Chargée de mission Aménagement

Objet : PLU de La Ville ès Nonais – Projet de modification
Analyse technique au regard du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo

Sur les modifications liées au projet d'activité économique à l'Est du Bourg, rue Jacques Cartier :

Contexte :
Le projet de modification du Plu vise à faciliter l'installation d'activités commerciales et de services sur un secteur situé à l'Est du bourg, le long de la rue principale. Le secteur est actuellement grevé d'un emplacement réservé et est classé en zone UL du PLU. Il est nécessaire de lever l'emplacement réservé, de modifier le règlement pour autoriser la sous destination « bureaux », ainsi que d'adapter l'OAP concernant le secteur pour en modifier notamment les conditions de stationnement.

Analyse :
Les modifications sont d'ordre très ponctuelles, et n'impactent que peu l'économie générale du document. Seule la suppression de l'emplacement réservé initialement prévu pour de l'équipement public peut soulever la question de l'ouverture de l'emplacement vers une destination commerce.
Si le SCoT ne délimite pas les contours des sites préférentiels d'accueil du commerce pour les communes de moins de 2000 habitants, il en précise néanmoins les critères, à savoir l'intérieur des centres bourgs caractérisés par une certaine densité, une diversité de fonctions et un espaces public générateur de lien social.
Le secteur en question se situe en sortie Est du bourg de la commune, à environ 500m du centre historique le long de la voie principale, et ne présente pas de densité particulière, ou d'espace public aménagé.
La possibilité de l'implantation d'un projet commercial sur cet emplacement tend donc à éloigner le PLU actuel des orientations du SCoT.

Sur les modifications liées au projet d'opération immobilière sur le secteur ROTY :

Contexte :
Le projet de modification du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet immobilier comportant du logement libre, du logement collectif et un rez de chaussé commercial, sur le site d'une friche en centre bourg. L'orientation d'aménagement initiale doit être modifiée sur le volet de la densité, du phasage et de la description des attentes du projet.

Analyse :
Les modifications proposées de l'OAP sectorielles portent sur la densité de logements prévu sur l'opération. La légère baisse de la densité présentée ne remet pas en cause la compatibilité du PLU vis-à-vis du SCoT. Il est d'ailleurs à noter que la nouvelle mention précisant que le calcul de la densité pourra inclure les surfaces liées à de l'activité est une disposition existante au sein du SCoT. Le nouveau phasage proposé est sans impact sur la compatibilité avec le SCoT.

Sur l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT :

Contexte :
Conformément à l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents procèdent à une analyse de la compatibilité de leur plan local d'urbanisme (PLU) ou de leur carte communale avec le SCoT en vigueur. À l'issue de cette analyse, ils délibèrent sur le maintien en vigueur de leur document d'urbanisme ou sur sa mise en compatibilité.
Le projet de modification comporte un volet portant sur l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT, mentionné dans la délibération de prescription de la modification comme « une mise en conformité et en compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

Analyse :
Le retour de cette analyse prend la forme d'un tableau, comportant 13 thèmes au sein desquels sont regroupé un certain nombre des objectifs du DOO du SCoT. Chacun de ces thèmes fait l'objet d'une « appréciation » (compatible, point de vigilance) et d'une observation, valant justification de l'appréciation de la compatibilité.
Ce document constitue une base d'analyse intéressante pour la commune. Il nécessite cependant d'être complété avec d'une part les objectifs manquants, et d'autre part avec une analyse moins succincte des objectifs abordés.
Suite à ces compléments, une appréciation globale de la compatibilité du PLU avec le SCoT pourra être formulée, qui servira de base à une délibération de maintien du PLU dans sa version actuelle ou de modification de ce dernier.

Copie pour information à M. le Président de Saint-Malo Agglomération

23 avenue Anita Conti - 35400 Saint-Malo I **02 99 21 17 27** I **contact@pays-stmalo.fr**

pays-stmalo.fr