



Envoyé en préfecture le 13/07/2017

Reçu en préfecture le 13/07/2017

Affiché le

ID : 035-213502875-20170710-119_2017-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département
d'ILLE-ET-VILAINE

—
Arrondissement
de SAINT-MALO

—
VILLE DE
SAINT-LUNAIRE

Le dix juillet deux mille dix-sept, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la Mairie après avoir été légalement convoqué le cinq juillet deux mille dix-sept.

La séance a été ouverte sous la présidence de Michel PENHOUËT, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Loïc GANDON, Josy DUVERNEUILH, Vincent BOUCHE, Jean-Noël GUILBERT, Christian BRIERE DE LA HOSSERAYE, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Philippe LE BIHAN, Fany DUFEIL, Thérèse MOREL, Marie SIMON-VARINS, Jean-Pierre BACHELIER, Muriel CARUHEL, Sophie GUYON, Thierry MACHERAS, Claire HARDY, Franck BEAUFILS.

Absent : Claude ESNAULT.

Assistait également à la séance Madame Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Franck BEAUFILS a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 119/2017

**RÉVISION DU PLU : PRESCRIPTION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE - OBJECTIFS POURSUIVIS :
ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION DU 12 JUIN 2017**

Rapporteur : Michel PENHOUËT

En raison d'une erreur dans la rédaction de la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juin 2017, le conseil municipal a de nouveau délibéré afin de prescrire la révision générale du PLU et de définir les objectifs poursuivis.

La ville de Saint-Lunaire souhaite engager une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et de son décret d'application du 27 mars 2001, à la loi du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat, aux lois du 3 août 2009, loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (loi ENE) dite Grenelle II assurant la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I, à l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et à la loi Accès au logement et à un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) du 24 mars 2014.

Contexte réglementaire

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2009, notamment les lois Grenelle I et II et la loi ALUR, ainsi que l'évolution du contexte supra-communal (révision en cours du SCoT et un nouveau PLH 2014-2020) conduisent la commune à envisager de réviser son document d'urbanisme afin de transposer et appliquer les dispositions législatives et locales les plus récentes.

Ce nouveau PLU devra respecter, conformément à l'article L101-2 du code de développement durable, visant :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Contexte local

La commune de Saint-Lunaire, du fait de sa situation exceptionnelle sur la Côte d'Emeraude, au nord du département d'Ille et Vilaine, dans l'arrondissement de Saint-Malo, joue un rôle à la fois de pôle de vie de proximité et d'attractivité touristique forte.

Forte de cette image de prestige, Saint-Lunaire s'est développée principalement sur son littoral. Elle se caractérise ainsi par l'entrecouplement de sites très urbanisés, de type balnéaire et de précieuses séquences naturelles. Cette alliance entre espaces naturels remarquables et espaces urbanisés patrimoniaux et balnéaires fonde son identité et crée un cadre de vie particulièrement agréable, qualitatif pour ses habitants.

Saint-Lunaire compte aujourd'hui environ 2290 habitants. La croissance démographique de ces dernières années est faible voire négative, à l'image des communes littorales de Saint-Malo, Cancale et Dinard, du fait principalement d'un solde naturel négatif.

L'aire agglomérée de Saint-Lunaire a la particularité de s'être développée autour d'un bourg ancien, à forte valeur patrimoniale. Cette partie du territoire a fait l'objet d'aménagements urbains contribuant à la valorisation du patrimoine bâti et de sa connexion avec les espaces naturels de la côte.

Des tissus variés sont venus étoffer ce secteur historique et le relier aux hameaux anciens : villas banaïres, habitat pavillonnaire, lotissements. Ces extensions urbaines sont au contact de l'arrière-pays rural.

Cette valeur patrimoniale de l'aire agglomérée a été reconnue au travers notamment de la création en 2015 d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), servitude d'utilité publique, couvrant une grande partie de la zone urbaine centrale.

L'espace rural est particulièrement marqué par les cultures maraîchères, le bocage et les boisements, participant fortement à la qualité des périphéries urbaines. Cet arrière-pays est aujourd'hui sous pression urbaine importante.

Au vu des éléments juridiques, du contexte local, qui nous l'impose, mais également des objectifs qui sont les nôtres pour développer harmonieusement et durablement la commune, il est donc proposé de réviser le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de mettre en œuvre la révision du PLU qui portera sur l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Lunaire conformément aux articles L153-1 et suivants et L 153-8 du Code de l'Urbanisme.
- **PREND ACTE** qu'en application de l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme, à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat seront associés à la révision du PLU.
- **PREND NOTE** qu'en application de l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision du PLU, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions définies par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **DECIDE**, conformément aux dispositions des articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, de notifier la présente délibération au Préfet et aux personnes publiques visées par ces articles pour leur proposer d'être consultées, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet.
- **DEFINIT** les objectifs poursuivis par le biais de la révision générale du PLU, conformément à l'article L153-11 du code de l'Urbanisme, à savoir :
 - Affirmer le positionnement de Saint-Lunaire en tant que pôle de proximité du Pays de Saint-Malo ;
 - Promouvoir une politique de développement urbain maîtrisé et conserver son caractère de ville « entre terre et mer » en limitant le recours à la consommation foncière par le renouvellement de la ville sur elle-même ;
 - Assurer la protection du patrimoine remarquable, tant architectural que paysager et écologique (zone Natura 2000 Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard, sites du conservatoire du Littoral,...) en lien avec l'attractivité touristique du territoire ;
 - Intégrer, prendre en compte les objectifs de l'AVAP, mise en place sur une grande partie de l'aire agglomérée ;
 - Assurer le développement des activités économiques, commerciales et de services et répondre par là même aux enjeux intercommunaux identifiés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo, projet actuellement arrêté et en cours de révision ;
 - Mettre le PLU en compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le SCoT du Pays de Saint-Malo en cours de révision, le PLH 2014-2020 et le SAGE Rance- Frémur - Baie de Beaussais de 2013 ;
 - Prendre en compte la problématique des zones humides dans le projet communal ;
 - Préserver, développer et valoriser la biodiversité de la commune ;

Envoyé en préfecture le 13/07/2017

Reçu en préfecture le 13/07/2017

Affiché le

• Maintenir un équilibre générationnel, en essayant notamment d'inverser la tendance actuelle de vieillissement de la population (favoriser l'accueil de jeunes couples avec enfants notamment) ;

• Qualifier et organiser les limites urbaines dans un objectif global de qualité paysagère et du cadre de vie ;

• Analyser l'évolution des espaces agricoles et, préserver cette activité économique.

- **LAISSE** à M. le Maire ou à son adjoint délégué à l'urbanisme, l'initiative de procéder aux formalités prévues aux articles L132-7, L132-9 et L424-1 du code de l'urbanisme et à la signature de tout contrat et avenant afférents.
- **SOLLICITE** de l'Etat, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU.
- **PRECISE** que la présente délibération sera notifiée :
 - Au Préfet du Département d'Ille-et-Vilaine,
 - Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
 - Au Président du Syndicat mixte du SCOT du Pays de Saint-Malo,
 - Au Président de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude,
 - Aux Maires des communes de Saint-Briac-sur-Mer, Pleurtuit et Dinard,
 - Aux Présidents de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Section Régionale de Conchyliculture Bretagne Nord,
 - A Monsieur le Président de la Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rance-Frémur-baie de Beausseis,
 - A Monsieur le Président de Cœur Emeraude, association de préfiguration du Parc Naturel Régional Rance-Côte d'Emeraude.
- **PRECISE** que, conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, qu'elle sera en outre consultable à la Mairie de Saint-Lunaire.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

Michel PENHOUD

