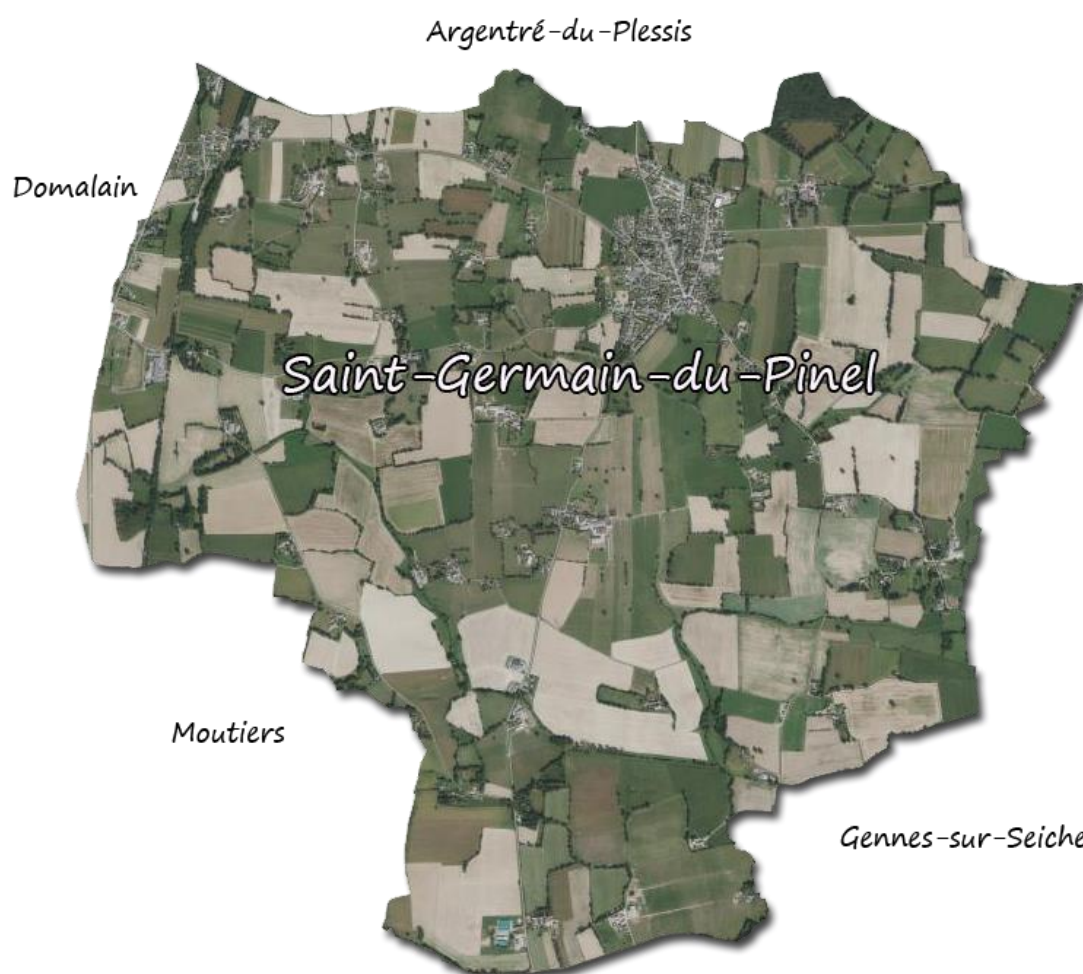


MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Approbation : 31 janvier 2023



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
1. PRESENTATION DE SAINT-GERMAIN-DU-PINEL	5
2. LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
2.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION	7
2.2. LA MODIFICATION DU ZONAGE	10
2.3. LA MODIFICATION DE L'OAP.....	13
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE	16
4. LES IMPACTS SUR LE SITE NATURA 2000 LE PLUS PROCHE	17
5. LES SURFACES DES ZONES	19
6. CONCLUSION	19

Préambule

La Procédure :

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le dossier sera soumis à enquête publique par le maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La présente modification du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL rentre dans le cadre d'une modification de droit commun, puisqu'elle concerne le classement d'une partie d'une zone 1AUE (à vocation d'activités économiques) en 1AUA (à vocation d'habitat). L'ensemble du secteur comprenant cette zone d'ouverture à l'urbanisation est prévue comme zone mixte (habitat- activités) dans le PADD.

Évaluation environnementale :

La réalisation d'une évaluation environnementale est déterminée **au cas par cas** suite à la saisine de l'Autorité Environnementale, au titre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement. En effet, la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL :

- ne comporte pas tout ou partie d'un site Natura 2000 sur son territoire.
- ne constitue pas une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement.

À ce titre, le dossier de modification a été soumis à la saisine de l'Autorité Environnementale (MRAe Bretagne). Cette dernière, par décision rendue le 22/08/2022, a décidé que **le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale**.

1. Présentation de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

Situation :

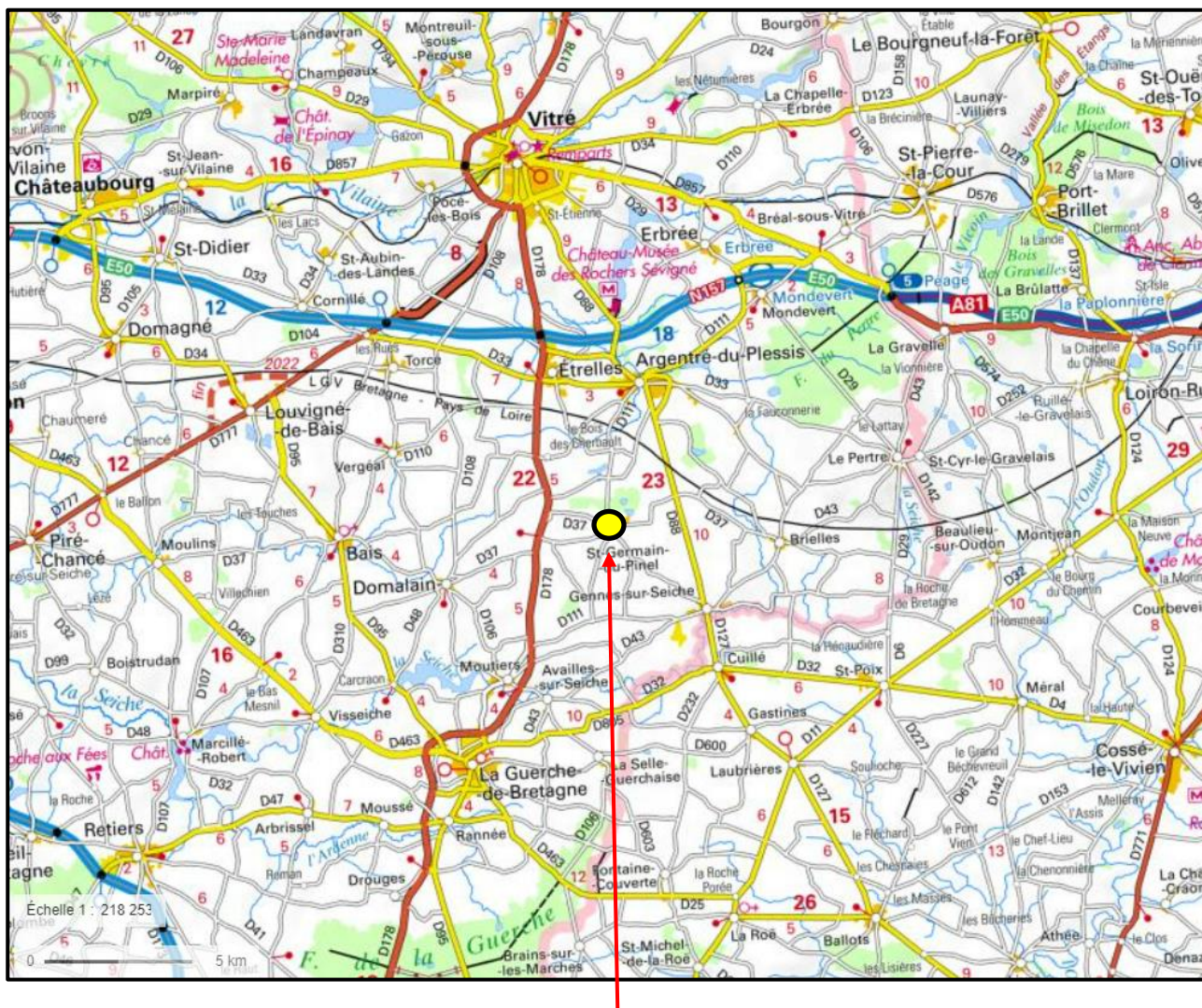
SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est une commune située à l'est du département d'Ille-et-Vilaine, à une dizaine de kilomètres au sud de Vitré. Le chef-lieu est fixé à La Guerche-de-Bretagne.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 94 mètres NGF.

Le territoire communal s'étend sur 1 130 hectares. Sa population est de 951 habitants en 2019.

Les communes limitrophes de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL sont :

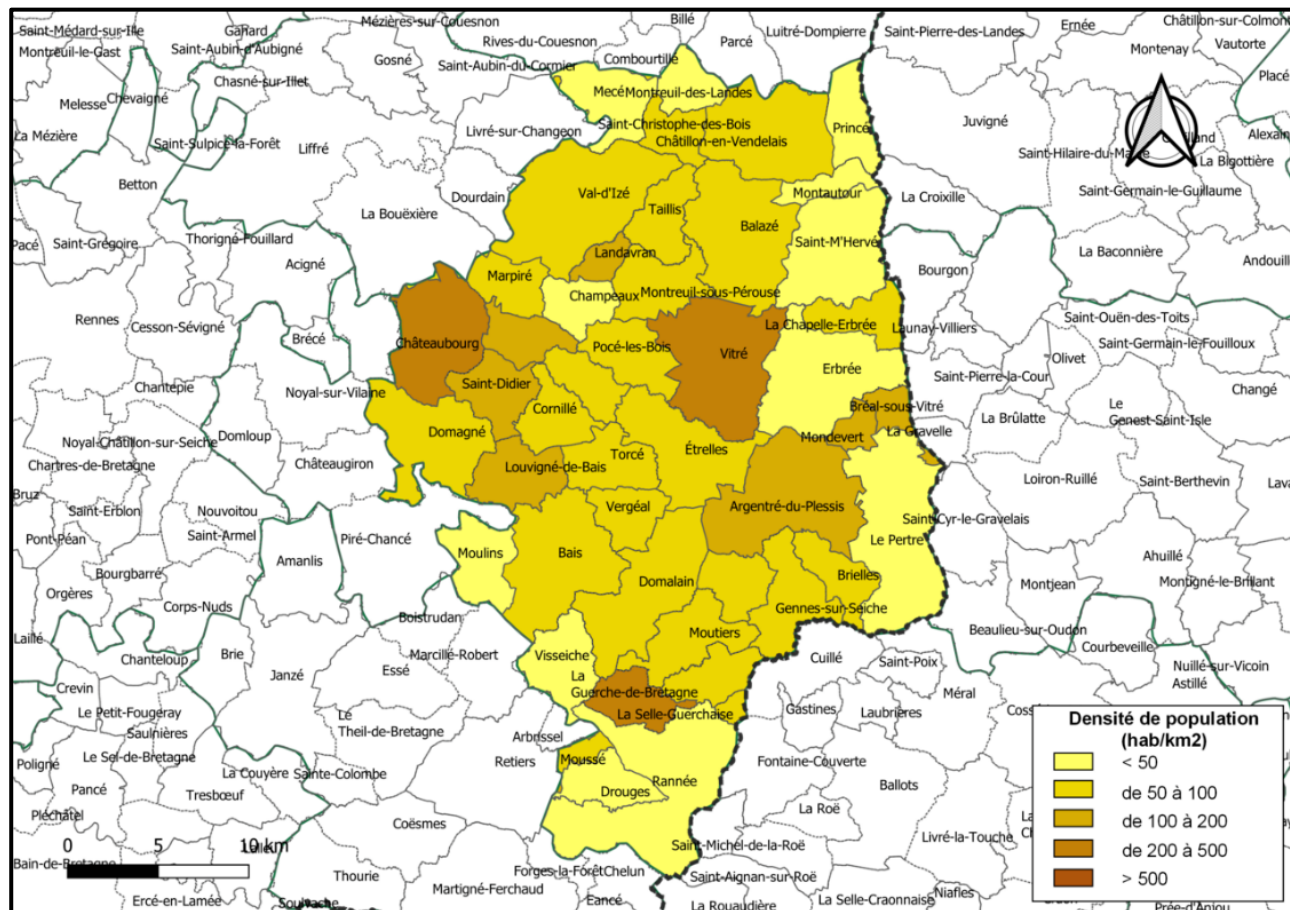
- Argentré-du-Plessis,
- Gennes-sur-Seiche,
- Moutiers,
- Domalain.



Localisation de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

Intercommunalité :

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour plus de 81 000 habitants.



Carte - Vitré Communauté (source Wikipédia)

Administrativement, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est rattachée au canton de La Guerche-de-Bretagne et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Démographie :

La croissance de population de cette commune est positive. Passant de 891 habitants en 2013 à 951 habitants en 2019 (Source INSEE).

2. La modification du Plan Local d'Urbanisme

La commune est actuellement couverte par **un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 décembre 2008** qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- modification n°1 approuvée le 7 février 2012,
- modification n°2 approuvée le 26 juin 2012,
- révision simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2012,
- révision simplifiée n°2 approuvée le 26 juin 2012,
- révision simplifiée n°3 approuvée le 26 juin 2012,
- révision simplifiée n°4 approuvée le 26 juin 2012,

Une révision générale du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est en cours pour tenir compte des évolutions législatives (lois Grenelle I et II, loi ALUR, loi Climat et résilience...).

En attendant, les élus souhaitent modifier rapidement le PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation un terrain à proximité immédiate du bourg.

Le Conseil Municipal de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, dans sa délibération en date du 24 mai 2022, a décidé de procéder à la modification n°3 de son PLU.

Les articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme stipulent que sous réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le dossier de modification n°1 du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL entre dans le champ d'application de la modification de droit commun, ayant pour objet :

- ✓ Le classement d'une partie de la zone 1AUA et zone 1AUE.
- ✓ La modification de l'OAP correspondante.

2.1. L'objet de la modification

L'objet de la modification est de classer une partie de la zone 1AUA (vocation d'activités économiques) en zone 1AUE (vocation d'habitat). Le secteur concerné est situé à l'ouest du bourg, en continuité immédiate de l'urbanisation et à une centaine de mètre de l'école.

Il s'agit donc d'encourager les nouvelles constructions à proximité du bourg, des équipements collectifs et des commerces.



Le site est à moins de 100 m de l'école et moins de 400 m de l'église et des commerces.

Seule la parcelle cadastrée AB n°1 (rouge) est concernée par l'étude. Elle mesure 0,65 ha.

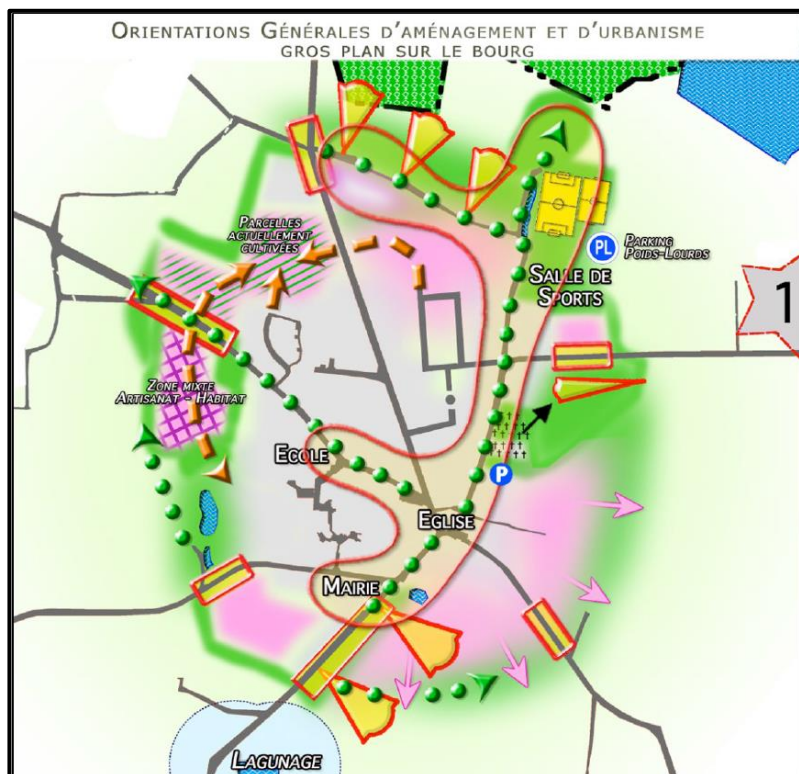


Parcelle AB 1.

Dans le PLU en vigueur la zone 1AUA occupe les parcelles B 951 (jaune) et AB 1 (rouge). La modification permet de reclasser la parcelle AB 1 (rouge) en zone 1AUE (vocation d'habitat) et la parcelle B 951 (jaune) reste en zone 1AUA (vocation d'activités).



Ainsi, la mixité du secteur indiquée dans le PADD est maintenue. Extraits du PADD :

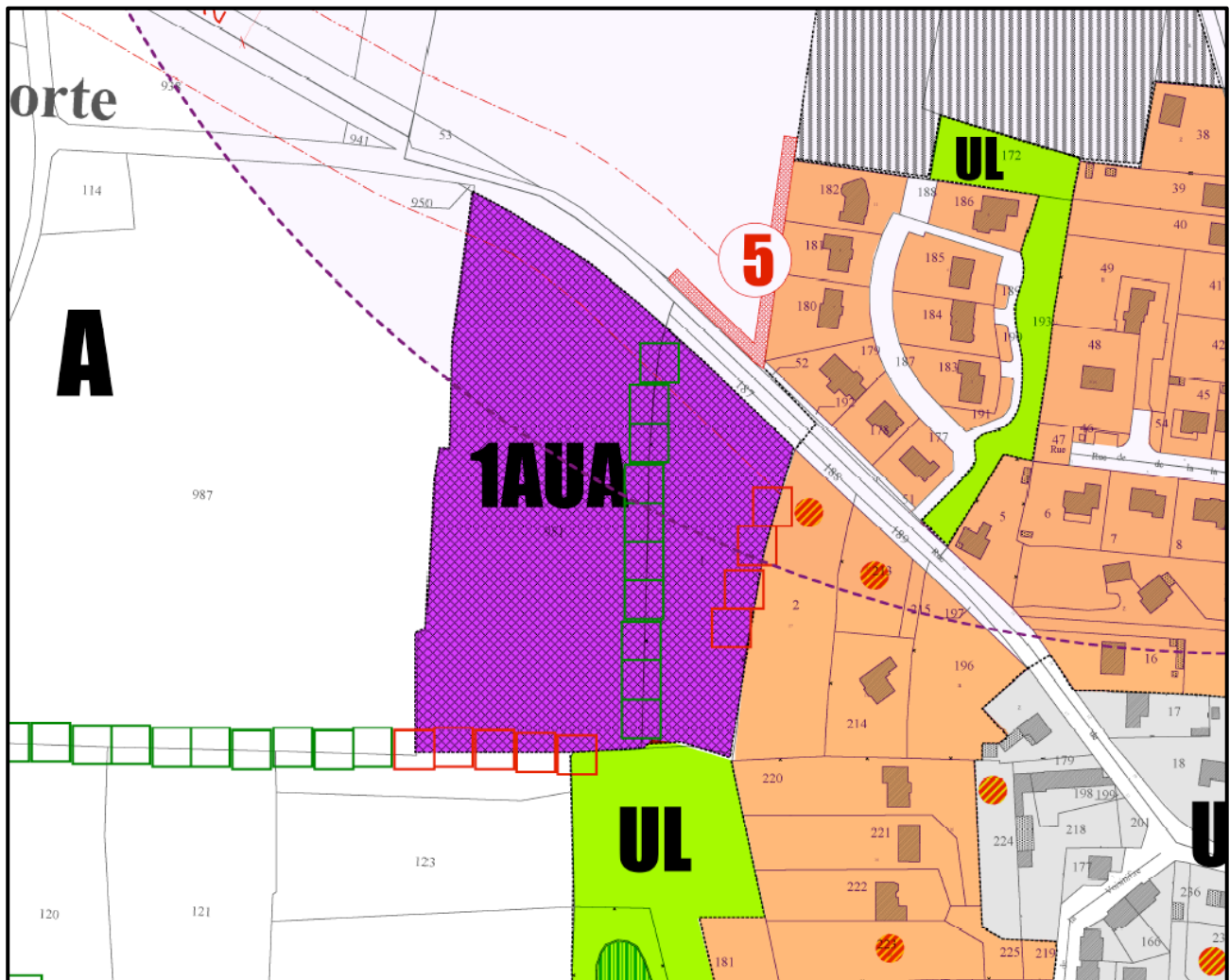


2.2.2. Modification du zonage du PLU

Avant modification

Avant la modification le zonage du PLU comprenait une zone d'extension de l'urbanisation en 1AUA (vocation principale d'activités économiques).

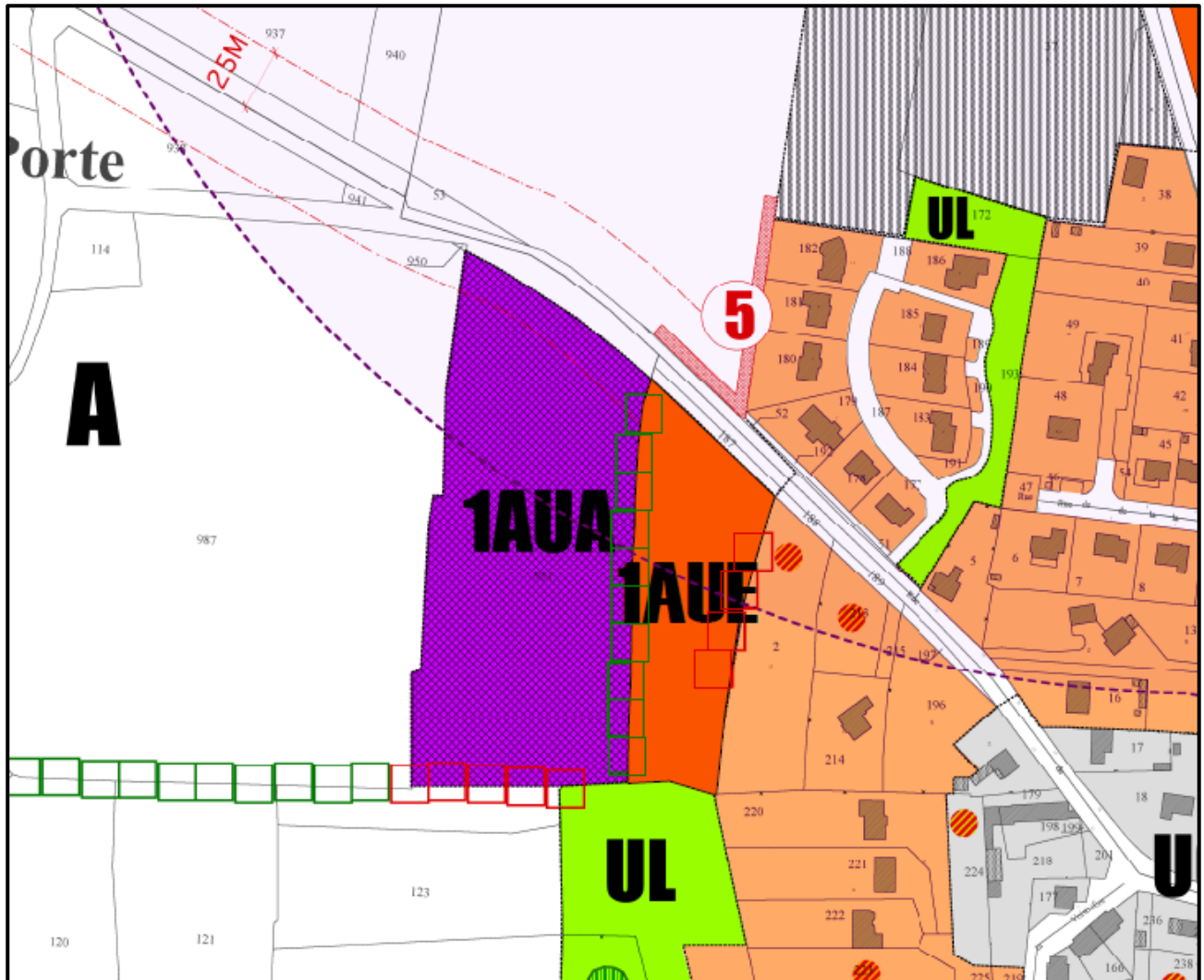
La zone 1AUA mesurait 2,26 ha : elle couvrait partiellement la parcelle cadastrée B n°951 (sur 1,61 ha) et entièrement la parcelle cadastrée AB n°1 (0,65 ha).



Après modification

Le projet de modification prévoit le reclassement de la parcelle cadastrée AB n°1 en 1AUE (vocation principale d'habitat) qui mesure 0,65 ha.

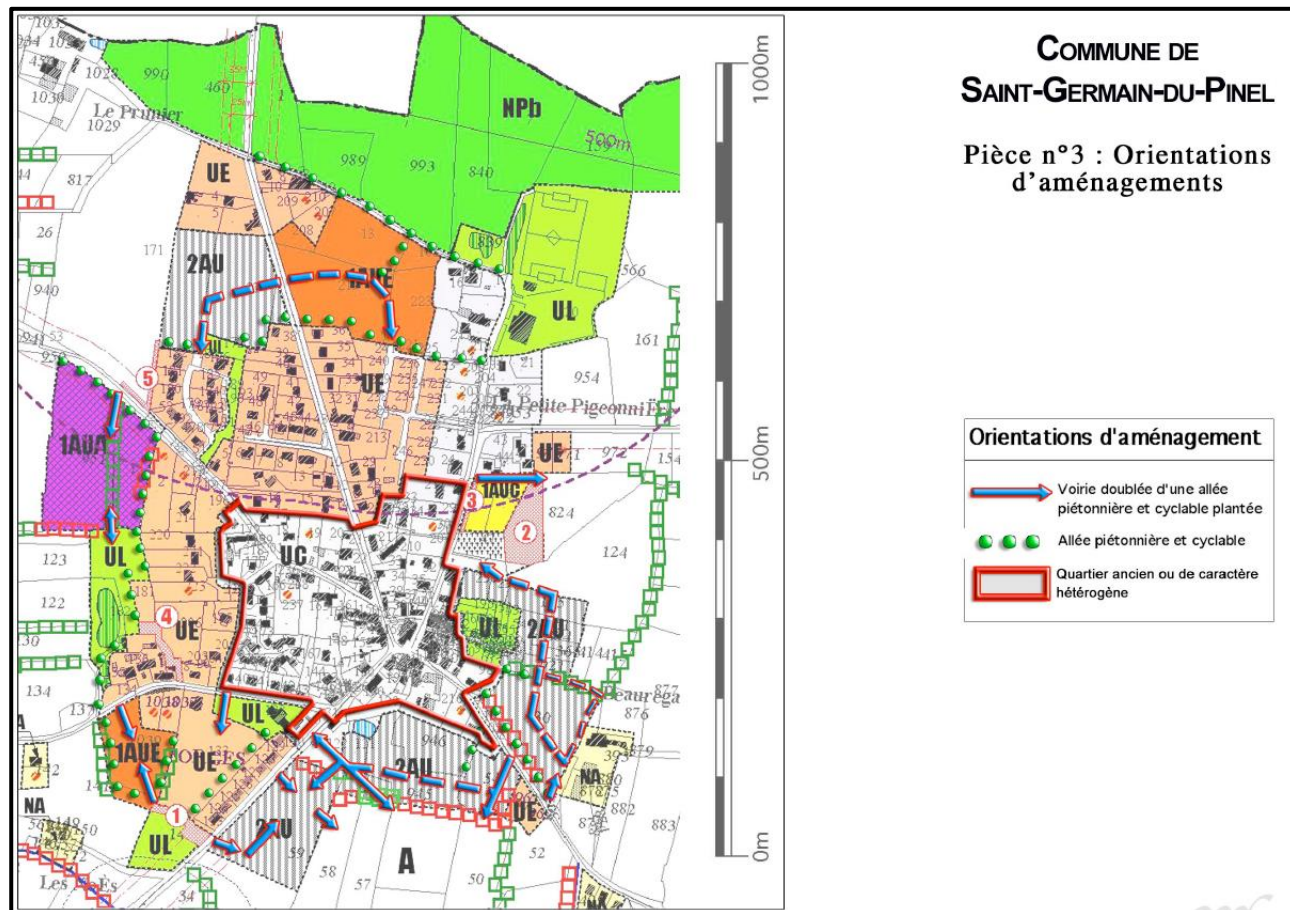
Le secteur ouest de la zone 1AUA ne change pas. La zone 1AUA mesure désormais 1,61 ha ce qui permet de conserver le caractère mixte de l'ensemble du secteur comme indiqué dans le PADD.



2.3. La modification de l'OAP

2.3.1. Contexte

Le PLU en vigueur dispose d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) générale sur l'ensemble du bourg :

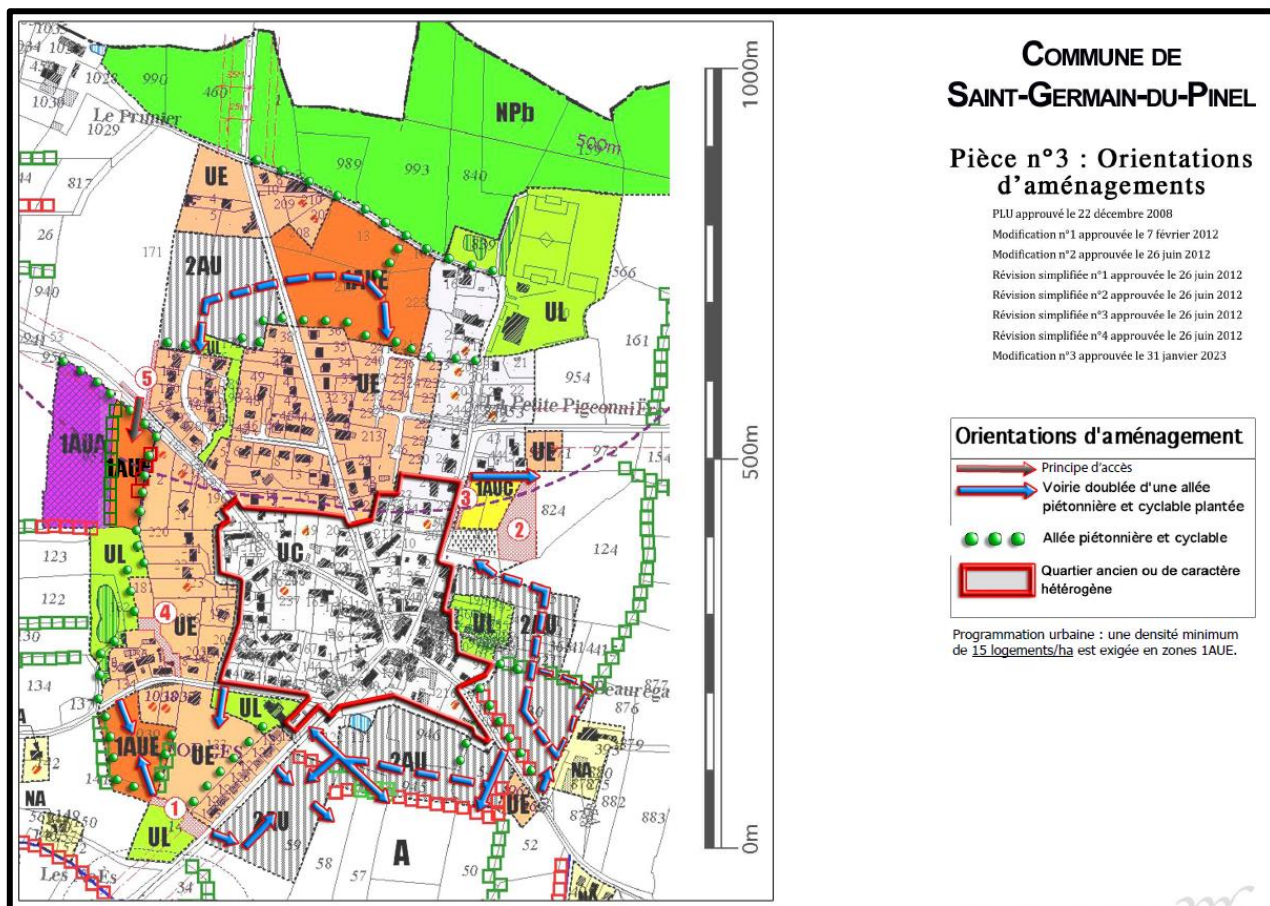


Le secteur concerné par la modification était classé en 1AUA au PLU en vigueur, il disposait donc d'une OAP. Son reclassement en zone 1AUE implique de modifier l'OAP.

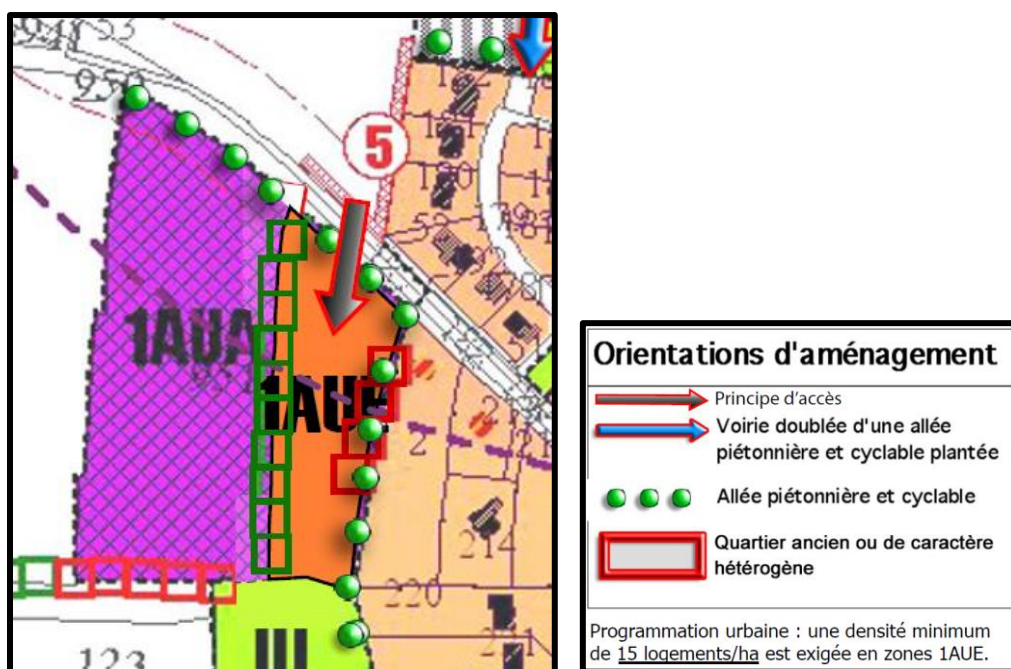
Avant modification



Après modification



OAP modifiée.



Zoom sur le secteur concerné.

Le classement de la zone est modifié.

Les principes de mobilités douces et d'accès au site sont modifiés : seule la mobilité douce à l'est du site est conservée, celle à l'ouest est supprimée car elle fait doublon. Pour rester conforme au PADD, un principe d'accès au site est matérialisé depuis la RD 137.

Les prescriptions paysagères restent inchangées.

3. Les incidences sur l'environnement et l'agriculture

La modification concerne le passage d'une zone 1AUA en 1AUE et la mise à jour de l'OAP concernée qui s'imposera aux futurs aménagements.

Quels sont les incidences sur l'environnement et l'agriculture ?

Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés

Le reclassement de la zone 1AUA et 1AUE n'affectera ni les zones boisées ni les milieux naturels remarquables ou les zones humides puisque le secteur reste un secteur d'ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, les haies bocagères situées en périphérie du site restent protégées par le PLU, soit au titre des espaces boisés classés, soit au titre de la loi paysage.

À l'exception de la vocation de la parcelle, les prescriptions de l'OAP ne changent pas.

L'incidence sur les terres agricoles

Le classement d'une partie de la zone 1AUA en 1AUE ne change rien pour l'activité agricole. Le secteur reste un secteur d'ouverture à l'urbanisation. La parcelle concernée est une propriété communale en bail précaire.

La consommation d'espaces est réduite

La consommation d'espace ne change pas puisque le changement de vocation du site de fait au sein d'une zone 1AU.

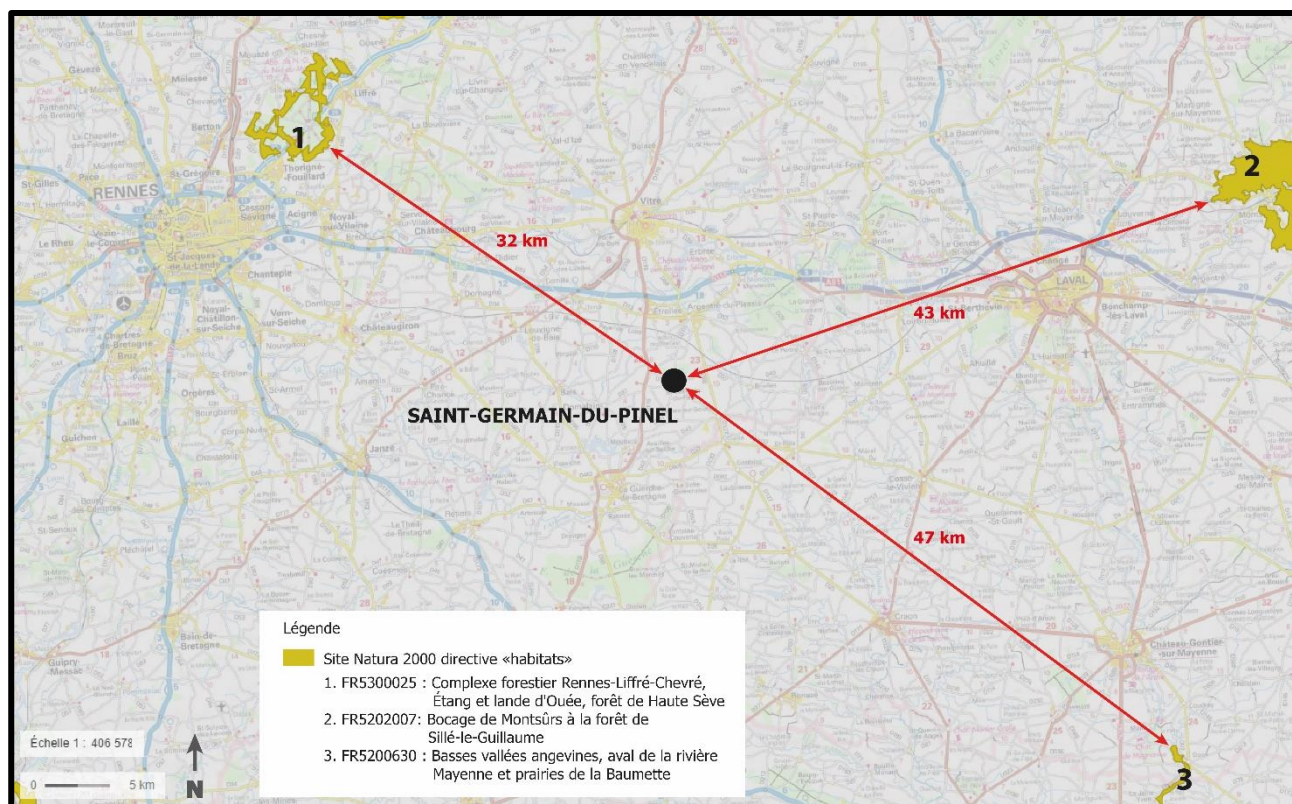
Les risques naturels sont pris en compte

La municipalité a respecté l'article L.101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune : tempête et grains, séisme, retrait-gonflement des sols argileux, radon.

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification n°3 du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement.

4. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche



La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 32 kilomètres du secteur concerné par la modification du PLU : il s'agit du site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Oué, forêt de Haute Sève » (code FR5300025).

Il s'étend sur 1 728 hectares.

✓ **Caractère général du site**

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5 %
N09 : Pelouses sèches, Steppes	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
N16 : Forêts caducifoliées	86 %

✓ **Autres caractéristiques**

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

✓ **Qualité et importance**

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

✓ **Vulnérabilité**

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constitué des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

Le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » est situé sur les sous-bassins versants de l'Ille et de la Vilaine Amont. Le secteur faisant l'objet de la modification du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est situé sur le sous-bassin versant de la Seiche qui se situe en aval des deux sous-bassins versants précédemment cités.

Les autres sites Natura 2000, plus éloignés, sont situés sur des bassins versants différents, ceux de la Mayenne et/ou de la Sarthe.

→ **Compte-tenu de cette situation géographique éloignée, l'évaluation des incidences Natura 2000 de la modification N°3 du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL conclut à l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches.**

5. Les surfaces des zones

La présente modification modifie les zones suivantes :

Zones	PLU avant modification	PLU après modification N°3
1AUA	2,26 ha	1,61 ha
1 AUE	3,48 ha	4,13 ha

6. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La présente modification ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

La modification ne réduit pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, elle n'aggrave pas les risques sur la commune.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification,
- ✓ Le plan de zonage modifié,
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ajustées,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.