

COMMUNE

DE

SAINT-JOUAN-DES-GUÉRETS

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt et un, le mercredi 8 septembre à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Jouan des Guérets, légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Madame FERRET Marie-France, Maire, en vertu des articles L2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de Conseillers en exercice	:	23
Nombre de pouvoirs	:	3
Nombre de Conseillers présents	:	20
Quorum	:	12
Date de convocation et d'affichage	:	3 septembre 2021
Date d'affichage du compte-rendu	:	10 septembre 2021

Membres présents : Mme FERRET Marie-France, M. CHESNAIS Yves, M. PITEL Philippe, Mme BUSNOUF Dominique, Mme CICI Rose-Anne, Mme FOLL Corinne, M. LE PIVERT J-Michel, Mme POTIN Annie, M. OGIER Olivier, Mme GUILBERT Karine, Mme GAUDIOSO Frédérique, Mme MICHEL Sophie, M. PARMENTELOT Marc, Mme POIRIER Aude, M. BOUCHAUDON Raphaël, M. LEMOINE Pierre-Yves, M. STEPHAN Benoît, M. GOLIVET Jacques, M. DUMONT Pascal, M. DERVILLE Pascal

Absents excusés : M. JASLET Nicolas, M. PALLAN Clément, Mme HOCHET Tatiana.

Absents non excusés :

Pouvoirs : M. JASLET Nicolas à M. PITEL Philippe, M. PALLAN Clément à Mme MICHEL Sophie, Mme HOCHET Tatiana à M. DUMONT Pascal.

Présidente : Madame FERRET Marie-France

Secrétaire de séance : Madame POTIN Annie

2021- 55 : Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Rapporteur : Madame Dominique BUSNOUF

Madame BUSNOUF rappelle au conseil municipal qu'il a décidé, dans sa séance du 19 novembre 2020 de lancer la modification n°2 du PLU pour permettre :

- une adaptation des orientations d'Aménagement (OA) pour optimiser les capacités du territoire en termes de densification du tissu urbain, et de renouvellement urbain au centre bourg,
- des adaptations réglementaires,
- un renforcement des règles en terme de mixité sociale,
- une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU en 1AU.

Par arrêté du 21 mai 2021, Madame la Maire a prescrit l'enquête publique portant sur ladite modification du 14 juin 2021 au 13 juillet 2021.

Dans son rapport du 10 août 2021, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sous réserve que cette modification intègre les évolutions notamment en matière de densité de logements (ainsi que celles relatives à la terminologie des logements sociaux) proposées par la commune en réponse au constat d'incompatibilité avec le SCoT en vigueur.

Le projet de modification du plan local d'urbanisme mis à la disposition du public a donc fait l'objet des modifications suivantes pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public :

- Augmentation de la densité pour compatibilité avec les objectifs du SCoT qui passe globalement de 23 à 31 logements par hectare avec les modifications suivantes :
 - La Lande Gohin Nord qui passe de 20 à 24 logements par hectare et répartition de cette densité à l'intérieur du secteur et prise en compte de la construction existante qui passe en zone urbaine UE ;
 - La Bréhaudais qui passe de « non précisé » à 7 logements, soit 33 logements par hectare ;
 - Rue Saint-Edouard qui passe de 50 à 54 logements par hectare ;
 - Rue du Clos de la Poterie qui passe de 9 à 12 logements, soit de 50 à 66 logements par hectare ;
 - Rue Rabasse qui passe de 6 à 12 logements, soit de 19 à 39 logements par hectare.
- Simplification des accès au secteur rue du Val-du-Moulin, rue de la Beuzais.
- Précisions sur l'orientation des futures constructions en « U » sur le secteur nord-est de la rue des Violiers.
- Définition d'une limite végétale et/ou d'un mur/muret entre la partie constructible et le parc du secteur de la Bréhaudais.
- Remplacement de la notion de « logements sociaux » par celle figurant au SCoT de « logements à coût abordable », et définition de la notion de « logements à coût abordable » figurant au SCoT.
- Mise en cohérence du projet entre les pourcentages de logements sociaux affichés dans les Orientations d'Aménagement (OA) et ceux réellement imposés dans le projet de règlement.
- Prise en compte des emplacements réservés pour mixité sociale affichant du « logement locatif social » dans les Orientations d'Aménagement (OA) concernées.
- Prise en compte de la qualité architecturale du centre-bourg dans les secteurs rue Saint-Edouard et rue Rabasse.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-43 ;

Vu le schéma de cohérence territorial du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017,

Vu la délibération n°2020-69 en date du 19 novembre 2020 prescrivant la modification du PLU et définissant les modalités de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal n°2021-85 en date du 25 mai 2021 soumettant à enquête publique le projet de modification du 14 juin au 13 juillet 2021 ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur

Entendu l'exposé du maire présentant les objectifs poursuivis et le bilan de la concertation ;

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

Considérant que le projet de modification du plan local d'urbanisme mis à la disposition du public a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public ;

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

D'approuver

- les modifications apportées au projet de PLU suite aux avis des PPA, des demandes particulières dans le cadre de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur :

• Augmentation de la densité pour compatibilité avec les objectifs du SCoT qui passe globalement de 23 à 31 logements par hectare avec les modifications suivantes :

- La Lande Gohin Nord qui passe de 20 à 24 logements par hectare et répartition de cette densité à l'intérieur du secteur et prise en compte de la construction existante qui passe en zone urbaine UE ;
- La Bréhaudais qui passe de « non précisé » à 7 logements, soit 33 logements par hectare ;
- Rue Saint-Edouard qui passe de 50 à 54 logements par hectare ;
- Rue du Clos de la Poterie qui passe de 9 à 12 logements, soit de 50 à 66 logements par hectare ;
- Rue Rabasse qui passe de 6 à 12 logements, soit de 19 à 39 logements par hectare.

• Simplification des accès au secteur rue du Val-du-Moulin, rue de la Beuzais.

• Précisions sur l'orientation des futures constructions en « U » sur le secteur nord-est de la rue des Violiers.

• Définition d'une limite végétale et/ou d'un mur/muret entre la partie constructible et le parc du secteur de la Bréhaudais.

• Remplacement de la notion de « logements sociaux » par celle figurant au SCoT de « logements à coût abordable », et définition de la notion de « logements à coût abordable » figurant au SCoT.

• Mise en cohérence du projet entre les pourcentages de logements sociaux affichés dans les Orientations d'Aménagement (OA) et ceux réellement imposés dans le projet de règlement.

• Prise en compte des emplacements réservés pour mixité sociale affichant du « logement locatif social » dans les Orientations d'Aménagement (OA) concernées.

• Prise en compte de la qualité architecturale du centre-bourg dans les secteurs rue Saint-Edouard et rue Rabasse.

D'approuver

- la modification n°2 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente ;

D'autoriser

- Madame la Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

De dire

- que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Saint Jouan des guérets aux jours et heures d'ouverture habituels.

D'indiquer

- que conformément à l'article R.153-21 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.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé, sera transmise en Préfecture ou sous-préfecture au titre du contrôle de légalité ;

D'indiquer

- que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Pour copie conforme,

Madame la Maire

Marie-France FERRET

