

DEPARTEMENT

D'ILE ET VILAINE



COMMUNE DE
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

**2a- Projet d'aménagement
et de développement durable**

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux
avis et à l'enquête

2.a

Projet d'aménagement et de développement durable

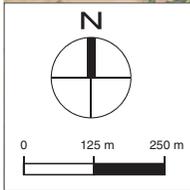
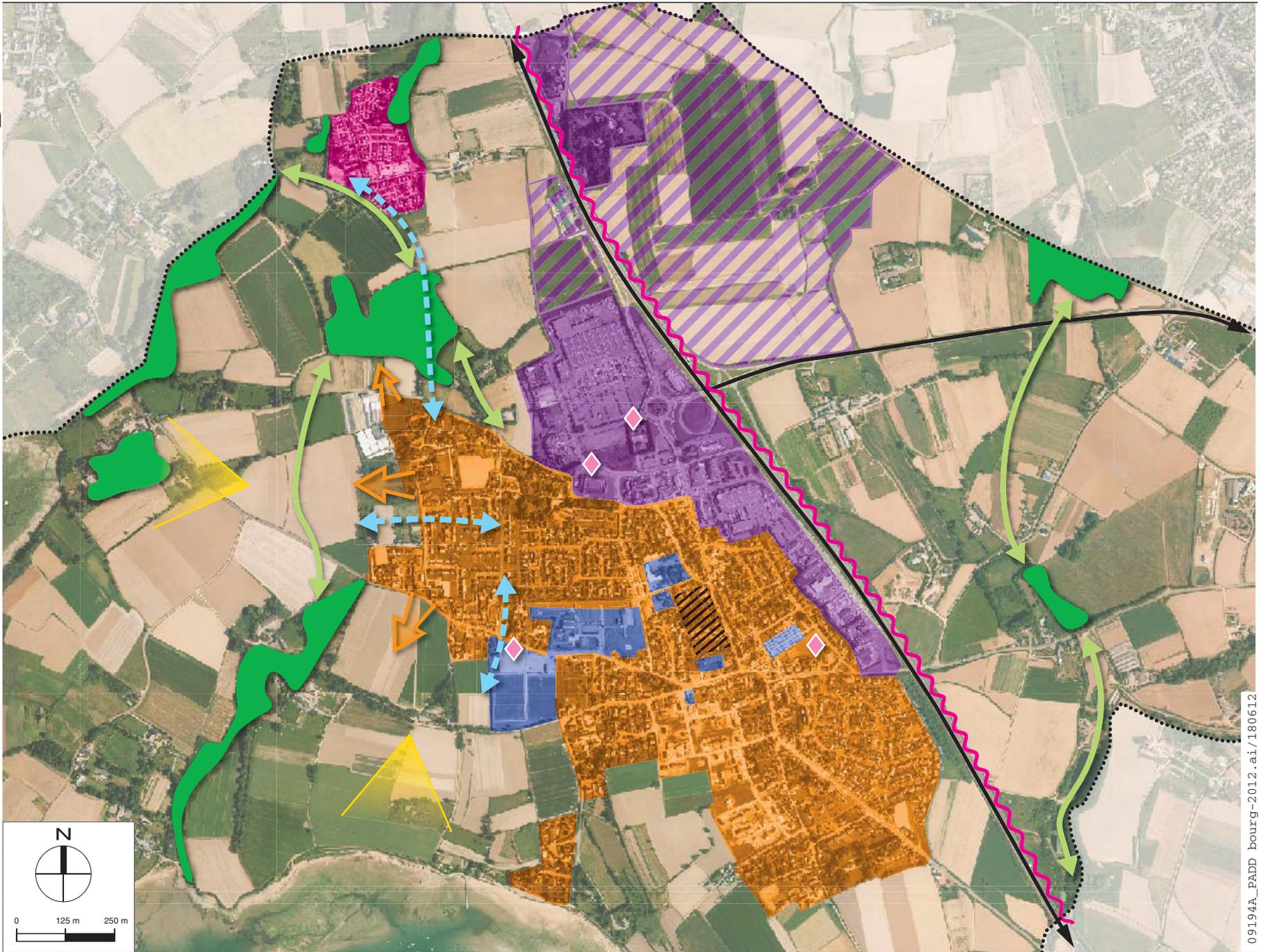
Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 25 juin 2013

Sommaire

I. Renforcer la dynamique locale	2
1. Par la progression de l'habitat	2
2. Par davantage de mixité sociale	2
3. Par l'adaptation des équipements.....	2
4. Par la pérennisation de l'activité	3
II. Valoriser le cadre de vie	4
1. Par le respect des enjeux patrimoniaux	4
2. Par une consommation foncière économe.....	4
3. Par des prescriptions et préconisations qualitatives dans les opérations nouvelles	4
III. Protéger l'environnement	6
1. Par le maintien et le développement des trames écologiques	6
2. Par l'évaluation et la réduction des incidences	6
3. Par une ouverture réglementaire pour une meilleure performance environnementale dans les opérations	6

Projet urbain à l'échelle de l'agglomération

-  Tissu urbanisé
-  Extensions d'urbanisation pour l'habitat
-  Limite de l'espace aggloméré
-  Secteur d'activités
-  Extensions d'urbanisation pour l'activité
-  Equipements
-  Hébergement touristique
-  Une partie de boisements à protéger
-  Fonctionnalité écologique
-  Co-visibilité avec la Rance
-  Liaisons douces
-  Transports en commun
-  Renforcement de la mixité sociale et du multigénérationnel



I. Renforcer la dynamique locale

1. Par la progression de l'habitat

La commune a rejoint l'Agglomération de Saint-Malo et, dans ce cadre, une politique communautaire de production de logements avec plus particulièrement l'engagement dans un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui s'échelonne de 2008 à 2013. Ce PLH prévoit pour Saint-Jouan une production de 100 nouveaux logements sur 6 ans dont 20 locatifs sociaux. Un programme de 32 logements collectifs est en cours qui s'inscrit dans cet objectif.

En 2008, le nombre de logements était de 1 236. Entre 2008 et 2012, ce sont 83 logements qui ont été autorisés et 82 commencés.

Pour finaliser ces objectifs et les poursuivre au-delà de 2013, la commune cible plusieurs sites répartis entre le tissu déjà urbanisé et des terrains à ouvrir à l'urbanisation, pour une surface globale d'environ 9 hectares et une capacité d'environ 180 logements (minimum 20 à l'hectare). La majorité de ces secteurs fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Au total, en comptant le programme de logements collectifs en cours de construction, ce seront plus environ 210 logements qui seront rendus possibles pour la dizaine d'années à venir, des secteurs étant phasés entre le court terme et le long terme.

2. Par davantage de mixité sociale

Le PLH rappelle une proportion de logements sociaux à produire de l'ordre de 20%. Cet objectif s'il s'applique dans un premier temps jusqu'en 2013, date d'échéance du PLH, peut se prolonger au-delà par les prescriptions données aux zones d'urbanisation futures et secteurs à projet.

Les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, spécifient le niveau de mixité sociale attendu.

De plus, l'un des secteurs, correspondant à un ensemble de terrains en zone UC, se voit affectée une vocation renforcée de mixité sociale et multigénérationnelle.

3. Par l'adaptation des équipements

L'offre doit pouvoir évoluer en fonction du développement de l'habitat, sachant que la commune dispose encore d'emprises foncières libres sur les sites existants.

La commune envisage ainsi :

- un hangar municipal qui pourrait venir s'implanter derrière la salle omnisports ;
- des espaces de détente et de jeux intergénérationnels près de la salle socioculturelle ainsi qu'en zone naturelle au Sud des terrains de foot ;
- un court de tennis en continuité de la salle socioculturelle.

Une certaine mutualisation est ainsi recherchée. De même, une notion de centralité, mise en évidence sur la situation existante, permettra de cette manière d'être confortée et que la polarité ainsi recherchée profite au développement de l'animation locale.

4. Par la pérennisation de l'activité

Le POS prévoyait l'extension de la zone d'activités commerciales du Moulin du Domaine, au Nord de l'agglomération de Saint-Jouan. Cette zone est confortée pour l'équipement de la maison et de la personne et permettra d'assurer des mutations-déplacements d'enseignes déjà présentes et ayant besoin d'évoluer. Un dossier en demande de dérogation à la loi Barnier a été constitué pour cette extension, dite Le Moulin du Domaine 2, se traduisant notamment par des mesures d'insertion.

Le PLU envisage également de renforcer l'aide au maintien des locaux commerciaux dans son centre par le biais de linéaires le long desquels le changement de destination au bénéfice du logement est interdit.

Le projet de technopôle, de compétence communautaire, a été intégré au POS par voie de révision simplifiée. Il conforte la position et le rôle de la commune en entrée de l'Agglomération de Saint-Malo. Pour autant, ce projet n'ouvre pas la voie à d'autres axes de développement en continuité de manière à respecter les autres enjeux du territoire (application de la loi littoral, enjeux agricoles).

L'activité, c'est encore beaucoup l'agriculture sur l'espace rural, même si les transmissions des exploitations sont plus difficiles. Le PLU souhaite pérenniser les sièges et la valorisation agronomique des terres. Le mitage est limité à la reconnaissance des tiers existants et le P.L.U. se montre vigilant quant aux possibles changements de destination et aux autorisations de nouveaux logements de fonction. Ces derniers seront implantés le plus près possible du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir, ou, à défaut, dans la continuité ou le plus près possible du siège d'exploitation.

II. Valoriser le cadre de vie

1. Par le respect des enjeux patrimoniaux

La situation estuarienne de la commune la soumet à l'application de la loi littoral, ce qui conduit à n'urbaniser qu'en continuité de l'agglomération et à limiter cette urbanisation dans les espaces proches du rivage, d'où une recherche encore plus pertinente d'optimisation et de densification de la zone urbaine.

Les sites inscrits et classés sur la Rance renvoient à un objectif de protection et de démarche qualitative des futures opérations. Les recherches de covisibilité possibles ont orienté les délimitations retenues des secteurs à urbaniser de manière à limiter le plus possible des confrontations visuelles choquantes.

La commune bénéficie également d'un patrimoine bâti riche qu'il soit historique ou non. Le règlement du PLU s'attachera à en permettre la valorisation par des conseils et des prescriptions dont certaines seront mises en corrélation avec les enjeux liés à la protection des Monuments Historiques.

2. Par une consommation foncière économe

Le projet de PLU envisage de traduire les nouveaux projets sur peu d'ouvertures à l'urbanisation. En effet, sur les 9 ha estimés pour l'habitat par exemple, ce sont environ 7 ha qui sont pris sur la zone agricole ou naturelle. Si cela représente la majeure partie des espaces à projet, il s'agit essentiellement de terrains en pleine mutation ou déjà identifiés pour l'être.

L'effort d'optimisation du tissu urbain est important même s'il joue sur peu de surface car, d'une part il est plus complexe à mettre en œuvre et, d'autre part, fournira une opportunité plus intéressante de densification.

Le respect par ailleurs de l'espace rural en y limitant le mitage contribue également à cette orientation.

3. Par des prescriptions et préconisations qualitatives dans les opérations nouvelles

Des orientations d'aménagement viennent guider les futurs porteurs de projet pour les zones à court-moyen terme. Ces orientations concernent aussi bien l'habitat que l'activité.

En particulier, on veillera :

- à la possibilité d'utiliser des solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales
- à renforcer la mixité des formes urbaines et leur densité
- à développer les liaisons douces
- à proposer des choix d'implantation du bâti pour une meilleure performance énergétique
- à maintenir et développer les trames écologiques

III. Protéger l'environnement

1. Par le maintien et le développement des trames écologiques

Le diagnostic du PLU, complété par l'inventaire des zones humides et celui des haies (menés par l'association Cœur), a mis en évidence des corrélations de fonctionnement entre trame végétale et réseau hydrographique qu'il convient de préserver.

Le PLU doit permettre cette protection et prolonger les actions. Une traduction réglementaire est nécessaire que ce soit au document graphique (plan de zonage) avec l'application des articles L123.1.5.7° (protection des éléments de paysage) et L130.1 (espaces boisés classés) du code de l'urbanisme, ou aux orientations d'aménagement.

Ce maintien a une importance dans le cadre de la protection de la biodiversité ainsi que dans la réduction des incidences sur l'environnement (action de filtrage des eaux de ruissellement par les haies).

2. Par l'évaluation et la réduction des incidences

Une évaluation environnementale du projet de PLU a été menée du fait de l'existence d'un site Natura. L'objectif est d'éviter des incidences de ce projet sur le site. Des indicateurs de suivi sont élaborés afin d'en surveiller l'efficacité.

Une approche environnementale de l'urbanisme accompagne également ce PLU conduisant le projet à favoriser une meilleure gestion de l'énergie, de la protection de l'environnement. A titre d'exemple, les travaux préparatoires ont conduit à s'intéresser à la réduction des temps de parcours entre secteurs à projets et équipements ainsi que transports en commun.

3. Par une ouverture réglementaire pour une meilleure performance environnementale dans les opérations

Le règlement du P.L.U. met en place une gestion différenciée de cette performance selon le type d'opération. Lorsque le projet est individuel et qu'il s'inscrit dans un tissu bâti existant, les règles du P.L.U. doivent permettre qu'il trouve une implantation et une orientation favorables à un bon bilan énergétique. Il en va de même des matériaux et des formes envisageables. De plus, les ouvrages pouvant être nécessaires à la prise en compte de l'environnement sont autorisés (exemple : les panneaux solaires).

Ces principes se retrouvent tous dans les opérations groupées également qui elles vont se localiser essentiellement en zone d'urbanisation future. Des préconisations complémentaires viennent renforcer la démarche, dans le règlement et dans les orientations d'aménagement, qu'il s'agisse de la gestion des eaux pluviales ou des espaces verts, de l'imperméabilisation des sols, de la place accordée aux liaisons douces par rapport à la voiture, etc...Ces principes auront à se prolonger le plus possible dans les cahiers des charges des opérations.