

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

6

Avis des personnes associées et consultées

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

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture
Direction des Collectivités Locales
Bureau de l'Urbanisme

Rennes, le 29 octobre 2012

Le Préfet

à

Affaire suivie par : Gaëlle Gary-Dessensé
☎ : 02 99 02 14 03
✉ : gaelle.gary-dessense@ille-et-vilaine.gouv.fr

Monsieur le Maire de SAINT JOUAN DES GUERETS

Objet : Révision du POS et élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Projet arrêté.

Réf : Délibération du conseil municipal du 27 juin 2012.

P. J. : Synthèse des avis des services de l'Etat.

En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous m'avez fait parvenir, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2012.

Vous trouverez, ci-joint, la synthèse des avis des services de l'Etat associés à l'élaboration de ce document d'urbanisme.

L'examen de ce dossier appelle des observations sur les points suivants :

– création d'une zone d'activités au nord du centre commercial existant

La zone d'activités UAB (zone du Moulin du domaine 2), prévue au nord du centre commercial existant apparaît incompatible avec une coupure d'urbanisation identifiée au SCoT, et en infraction avec la loi Littoral.

– Prise en compte de la loi Littoral :

Le rapport de présentation ne justifie pas suffisamment la prise en compte de la loi littoral, notamment en ce qui concerne la capacité d'accueil, l'extension dans les espaces proches du rivage (qui ne pourra qu'être limitée) et la qualification des espaces remarquables retenus.

La bande des 100 mètres n'a par ailleurs pas été délimitée et le classement des espaces boisés devra tenir compte de l'avis formulé par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites dans sa séance du 4 juillet 2012.

... / ...

- Evaluation et approche environnementale :

L'évaluation environnementale à laquelle est soumis le PLU, n'apparaît pas comme une démarche ayant guidé les choix d'aménagement. Elle devrait figurer plus explicitement, tel que précisé par l'article R123.2-1 du code de l'urbanisme.

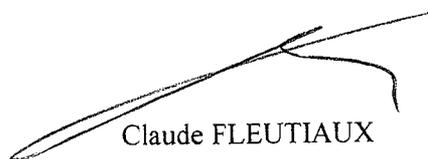
Le PLU a également fait l'objet d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme). Cette démarche n'apparaît pas non plus dans la réflexion et les orientations du PLU.

Par ailleurs, le projet présente un certain nombre d'incohérences, entre le rapport de présentation et le règlement graphique notamment qu'il conviendra de corriger.

Compte-tenu de ces éléments, et sous réserve de la suppression de la zone d'activité du Moulin des Domaines, de la consolidation du dossier au regard de la loi Littoral et de la prise en compte des remarques figurant dans la synthèse jointe, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté par votre commune.

Je vous rappelle par ailleurs que le présent PLU étant établi sous le régime « SRU », ce document devra intégrer les mesures prévues par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) avant le 1er janvier 2016.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire général,



Claude FLEUTIAUX

Copie pour information à :
DDTM/SEHCV/Urbanisme
M. le Sous-Préfet de Saint-Malo
DREAL / COPREV

Révision du POS de Saint-Jouan-des-Guérets en PLU

Avis des services de l'Etat

Le PLU de Saint Jouan des Guérets est élaboré suivant le régime SRU, il convient donc d'éviter d'employer des références liées au régime ENE (L123-1-5 7°, L123-1-9...). Par ailleurs, il devra être grenellisé avant le 1er janvier 2016.

I-Prise en compte de la loi littoral

La commune a traduit les différentes notions de la loi Littoral à travers le règlement du PLU et les plans de zonage, mais aucun paragraphe ne lui est dédié dans le rapport de présentation, excepté une carte avec la délimitation des espaces proches du rivage. La justification des dispositions retenues est essentielle pour la sécurité juridique du PLU.

■ Capacité d'accueil

Cette notion de la loi littoral (article L 146.2) n'est pas traitée dans le rapport de présentation et ce point sera à compléter en se basant sur différentes thématiques comme l'assainissement, l'hébergement touristique, le mitage et la dispersion de l'habitat, les périmètres sensibles, les périmètres MH, les espaces remarquables... permettant ainsi de traduire la capacité brute spatiale de la commune.

■ Coupure d'urbanisation

Le SCOT du pays de St Malo a identifié deux coupures d'urbanisation au Sud et au Nord de Saint-Jouan.

Celle située au Sud (en limité avec Chateauneuf) est reprise dans le PLU, et est également considérée comme un corridor écologique à maintenir.

En revanche, la coupure d'urbanisation au Nord permettant de préserver le grand paysage de la vallée de la Rance, assurant une coupure entre 2 agglomérations littorales et la covisibilité directe avec l'autre versant (notamment sur le territoire de La Richardais) **est largement remise en cause dans le PLU arrêté.**

En effet, le PLU prévoit, sur une partie de la coupure d'urbanisation, une zone UAb en continuité avec le centre commercial Cora.

La zone UAb, correspondant à la zone du Moulin du domaine 2, permet l'implantation des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec le tissu urbain dans le cas où cette zone s'inscrit en continuité de celui-ci. **Sur ce secteur, aucune ouverture à l'urbanisation ne devra être réalisée dans la perspective de la malouinière.** L'extension envisagée risque d'aller à l'encontre de la préservation des sites, paysages naturels, et des perspectives monumentales.

De plus, le site présente vis-à-vis du grand paysage une particularité liée à son implantation sur une ligne de crête. En effet, il avoisine les 60 m d'altitude au plus près de la RD 137, point culminant des environs de l'unité paysagère. (voir plan joint) La possibilité d'y construire des bâtiments d'une hauteur atteignant 67 m NGF ne peut, par ailleurs, que contribuer à l'effacement de cette coupure d'urbanisation.

Par ailleurs, le zonage NDL, camping, au nord de la zone UAb est totalement inapproprié à l'usage de « plantations » auquel semble le destiner les orientations d'aménagement.

Par conséquent, le zonage UAb n'est pas admissible dans la mesure où :

- **il conduirait à tronquer de manière importante la coupure d'urbanisation prévue au SCoT,**
- **il ne permettrait pas la préservation des sites et des paysages naturels,**
- **il provoquerait des difficultés d'accès au site,**

■ Extension de l'urbanisation (L 146-4-1 du CU) en continuité

Les zones 1AU et 2AU prévues aux plans de zonage sont bien situées en extension de l'agglomération, et aucun hameau constructible (en extension) n'a été identifié. A priori, l'article L 146.4.I du code de l'urbanisme est donc respecté. A noter, toutefois, que la zone artisanale de La Chapelle de La Lande dont la création n'a pas respecté ce principe, **doit être figée dans son périmètre sans extension** possible y compris par des dépôts incontrôlés en zone agricole. (voir annexe)

Par ailleurs, un secteur au Sud de la commune a été zoné en UEa dans le PLU, dans le secteur du Vallion, et est rattaché au zonage de l'agglomération, mais en est physiquement disjoint. Cette zone est, par ailleurs, en Espaces Proches du Rivage. Ce secteur urbanisé, qui n'est pas un village, ne peut s'étendre, la densification y reste possible mais devra être limitée et justifiée dans le rapport de présentation au titre des espaces proches du rivage. Enfin, la bande des 100 mètres doit être portée sur le règlement graphique.

■ Les espaces proches du rivage (EPR) (L 146.4.II)

La carte de la délimitation des EPR figure page 129 du rapport de présentation et leurs limites ont été reportées sur les plans de zonage. Toutefois, il aurait été intéressant de connaître la méthodologie utilisée pour aboutir à ces délimitations et de justifier davantage l'urbanisation des parcelles encore disponibles, en zone UE, au Sud de la partie agglomérée.

Globalement, l'urbanisation future se développe peu en EPR. Seule figure une zone 1AU linéaire de 0,98 ha en « couture » de l'urbanisation existante. Le rapport de présentation n'apporte pas **la justification indispensable à l'extension limitée** de l'urbanisation de ce secteur **selon le seul critère de de la configuration des lieux pouvant la justifier (Article L.146-4-II du code de l'urbanisme)**, le SCoT du Pays de Saint Malo n'ayant pas traité des extensions d'urbanisation possibles en espaces proches du rivage.

La page 100 du rapport de présentation devra, d'autre part, être mise cohérence avec ce zonage. L'aménagement d'environ 4 ha de terres agricoles, tel que figuré étant **inconcevable en espaces proches du rivage**.

Par ailleurs, ce sont essentiellement des écarts, et de l'habitat isolé qui sont situés en espaces proches du rivage. Ceux-ci ne peuvent pas évoluer autrement que par des extensions mesurées, des changements de destination ou avec des installations et constructions nécessaires aux mises aux normes de l'activité agricole. Le rapport devra là aussi être complété.

■ La bande des 100 mètres (article L 146.4.III du code de l'urbanisme)

La bande des 100 m n'est pas définie dans le rapport de présentation et **devra être représentée sur les plans de zonage**.

■ Espaces remarquables (L146.6 du CU)

Les espaces remarquables terrestres et maritimes sont traduits dans le règlement et les plans de zonage mais pas évoqués dans le rapport de présentation. **Il est donc nécessaire de compléter celui-ci en les décrivant et justifiant leur qualification.**

Ainsi, au niveau du règlement, la zone Nds délimite, au titre des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Il aurait été préférable de prévoir un zonage différencié pour les espaces remarquables terrestres et maritimes et de faire un comparatif avec les espaces remarquables actés dans le précédent document d'urbanisme.

■ Les campings (L146-5)

Il existe un camping au Nord-Ouest de l'agglomération de Saint-Jouan. Celui-ci est classé en zone NdL correspondant à des activités de camping-caravaning ou à des aménagements légers de loisirs. Celui-ci ne pose pas de problème particulier dès lors qu'il reste dans son périmètre actuel.

■ la notion de hameaux

Les écarts et hameaux et le bâti isolé sont affectés du même zonage Nh d'une superficie de 37,23 ha dont 13,50 ha en espace proche du rivage.

Certains pastillages Nh ne ceinturent pas seulement les bâtis mais parfois, un ensemble de parcelles sans construction. Il conviendra de mieux cerner les seules extensions des bâtiments existants possibles.

De plus, il serait préférable, pour une meilleure lisibilité et cohérence du document de prévoir un pastillage Ah dans le zonage A et non Nh comme prévu dans le zonage Nd.

Il serait également utile de prévoir une emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes situés en zone Nh et d'imposer une proximité avec la construction principale.

■ Les espaces boisés classés

Le document arrêté entre les 2 passages en CDNPS, ne tient pas compte des importants remaniements acceptés par la municipalité lors de l'examen du classement des espaces boisés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Le procès verbal de la commission délibérative du 4 juillet 2012 et le rapport présenté devront figurer à l'enquête publique pour la bonne information du public.

II-Prise en compte de l'environnement, de l'agriculture, opportunité du développement

■ Préservation des espaces ruraux et naturels sensibles, du patrimoine bâti et paysager

La tendance sur la commune est à la baisse du nombre d'exploitations (20 en 2010 contre 32 en 2000).

Dans le rapport de présentation, un paragraphe est dédié à l'agriculture mais **celui-ci ne présente pas les conséquences** de l'ouverture des nouvelles zones d'urbanisation pour les exploitations agricoles et les cultures et les mesures compensatoires prévues.

Ainsi, il est nécessaire de compléter le rapport de présentation en identifiant les enjeux et les contraintes liés aux espaces agricoles et ruraux. Ainsi, la localisation des sièges et bâtiments d'exploitations ne suffit pas. Il faut également indiquer l'état et fonctionnalité des bâtiments et des installations, la perspective d'évolution des exploitations, principalement primeuristes et l'âge des exploitants, Ce diagnostic renforcé permettrait aussi une première hiérarchisation de la sensibilité des exploitations agricoles et de réfléchir à une stratégie foncière adaptée et garante de la pérennité de l'activité agricole.

Il est indiqué dans l'article 2 de la zone A que les extensions de logements existants seront autorisés. **Seuls les logements de fonction peuvent évoluer en zone A et dans le respect de l'article L.146-4 I du code de l'urbanisme.**

La commune de Saint Jouan des Guerets présente de grandes qualités paysagères, historiques, urbaines et architecturales. Si les éléments paysagers tels que haies bocagères, ont bien été identifiées, on note l'absence d'analyse du patrimoine bâti. Pour assurer pleinement la mise en valeur de ce patrimoine, il est demandé de compléter le PLU par une analyse patrimoniale, en s'attachant aux éléments individualisés, mais aussi aux ensembles bâtis ou mixtes afin d'identifier les éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L 123-1 7°. Les bâtiments remarquables seront repérés pour en affirmer, dans le règlement, la sauvegarde, la conservation et la mise en valeur.

III-Prise en compte de l'habitat, accueil des populations, qualité du cadre de vie

■ Mixité sociale et diversité de l'habitat, mixité urbaine

Sur la période 1999-2008, le taux de croissance annuel moyen de la population était de 0,96%. En reconduisant ce taux sur la période du PLU (2012-2024) les besoins fonciers seraient compris entre 12 ha et 7 ha, selon la densité basse (15 logements /ha) ou la densité haute (25 logements/ha). Le PLU prévoit une extension de 7.8 hectares (1AU et 2AU), ce qui semble raisonnable, mais il n'évalue pas le potentiel en renouvellement urbain.

De même, si le PLU fait bien référence au PLH et semble s'y conformer, il ne comporte **jamais de perspective démographique. Or, ceci est indispensable pour justifier les besoins en surface et en équipements publics.**

Il conviendra donc de **compléter le rapport de présentation** en ce sens pour confirmer la pertinence des choix retenus.

IV-Lutte contre le changement climatique, prise en compte des déplacements

■ Maîtrise des déplacements automobiles et développement des modes doux et transports en commun

Ce thème n'est pas abordé. Cette problématique doit être traitée.

Pourtant ce thème a été examiné lors de l'étude AEU réalisée. C'est un volet important du PLU qui devra être intégré au dossier.

■ Sécurité routière

Les problèmes de sécurité routière en zone UA, à l'entrée de Saint-Malo, côté Est, ne sont pas traités dans le PLU. Ce point mériterait débat et réflexion.

V-Avis sur la procédure et sur la forme

■ Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe comme orientation générale la valorisation de son cadre de vie par le respect des enjeux paysagers et patrimoniaux. Si la volonté municipale de préservation et de mise en valeur est clairement définie, on peut regretter que certains moyens n'aient pas été mis en œuvre afin de garantir les objectifs du PADD.

■ Le rapport de présentation

Une évaluation environnementale a été menée du fait de l'existence d'un site Natura 2000 et figure au PLU. De plus, une approche environnementale de l'urbanisme a été conduite avec l'étude globale du PLU. Elle portait surtout sur l'aspect maîtrise de l'énergie et le thème déplacements avec la proximité entre les zones à urbaniser et les arrêts de transports collectifs. Il est regrettable que le rapport de présentation ne s'appuie pas sur cette démarche. De ce point de vue, les zones à densifier en zones U, les zones 1AU et 2AU, situés en cœur d'agglomération ou en limite d'agglomération, sont pertinentes.

La forme reste toutefois à améliorer pour une lecture aisée correspondant aux dispositions de l'article R.123-2.1 du CU. Une relecture s'impose également pour adapter le rapport au contexte local, la page 140 semble se référer au PLU de Pornic.

Les pages 99 à 104 du rapport de présentation ne sont introduites par aucune explication et comprennent des illustrations incohérentes avec le zonage retenu. Ainsi, « Site 2, page 100 du rapport » : tel que le précise le plan général, les secteurs non rayés en bleu (cf cartographie page 86) et donc non constructibles ne doivent pas faire l'objet de schéma d'aménagement puisque non retenus à l'urbanisation. Pour plus de clarté, ce schéma devrait être retiré du document.

Page 128 : améliorer la lisibilité du plan, la limite des EPR n'est pas perceptible.

L'étude loi Barnier réalisée pour le Parc Technopolitain **doit figurer au dossier de PLU**, cet espace n'étant pas urbanisé.

■ Règlement graphique

Sur les documents graphiques, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, conformément à l'article L 123-1 7°, devront être clairement identifiés et repérés sur les documents graphiques.
Les zonages UA de Blanche Roche n'ont pas de règlement correspondant à leur affectation et la marge de recul de 100 mètres au titre de la loi Barnier doit y être portée.

■ Règlement écrit

Autoriser dans l'ensemble des zones en article 2:

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.
- Zone Atalante : La zone d'activité devra reprendre intégralement dans son règlement graphique et écrit le cahier de recommandations architecturales réalisé pour la zone Atalante. L'ensemble des dispositions urbaines et architecturales devront être reprises.

■ Orientations d'aménagement

Secteurs du Fougeray et Petite rue : les orientations d'aménagement devront assurer un traitement de bourg qualitatif en définissant de façon plus précise les grands principes d'implantation, de gabarits et de matériaux des futures constructions. La hauteur et l'aspect auront en effet un rôle très important dans la perception du bourg depuis la Rance.

Secteur les Violiers : Compte tenu de la proximité immédiate du projet avec la malouinière protégée au titre des Monuments Historiques et du cadre verdoyant existant, les deux parcelles au nord de la route devront être exclues de tout projet d'urbanisation. La constructibilité ne pourrait être envisageable à long terme qu'à deux conditions ; une fois la partie sud construite et après analyse démontrant la préservation des qualités paysagères du site. Il conviendra par ailleurs, de revoir le mode d'aménagement du secteur situé au sud de la route en excluant toute urbanisation en raquette.

Pour l'ensemble des secteurs, il convient d'indiquer la densité minimale de 20 logements à l'hectare et d'utiliser la servitude de l'article L.123-1 16° (20 % de logements sociaux).

■ Annexes

Les sites inscrits et classés n'apparaissent pas sur le plan des servitudes. Il conviendra de les reporter.

La servitude PT3 devra être identifiée par sa légende. (annexe)

Le volet « déchets » doit être complété en reprenant les données spécifiques à la commune (nature et volume des déchets collectés notamment) contenues dans le rapport annuel de Saint-Malo Agglomération, en charge de la collecte des ordures ménagères.

Le volet « eau potable » ne fait qu'un état des lieux de la distribution en eau potable sur le territoire du syndicat des eaux de Beaufort, sans faire une estimation des besoins futurs.

Vu le Maire, le 23/08/12
Copies : *ve*



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE
DE ST-JOUAN-DES-GUÉRÊTS
23 AOÛT 2012
COURRIER ARRIVÉ *A230*

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

⌞

Préfecture
Direction des collectivités locales

Rennes, le 17 août 2012

Bureau de l'urbanisme

Le Préfet

Affaire suivie par : G. Gary-Dessense
☎ : 02.99.02.14.03
☎ : 02.99.02.14.29
✉ : gaelle.gary-dessense@ille-et-vilaine.gouv.fr

à

Monsieur le Maire de Saint Jouan des Guérêts

Objet : Elaboration du PLU
Avis de l'Autorité Environnementale - article L 121.12 du code de l'urbanisme
Réf : Délibération du conseil municipal du 27 juin 2012

Par délibération du 27 juin 2012, votre conseil municipal a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Jouan des Guérêts.

En ma qualité d'Autorité Environnementale, il me revient d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Dans ce cadre, mon avis vous sera transmis dans les meilleurs délais, étant précisé que, conformément à l'article R 121.15 du code de l'urbanisme, il sera réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier par mes services.

Au cas présent, le dossier ayant été déposé le 1er août 2012, l'avis de l'Autorité Environnementale sera donc réputé favorable, en l'absence d'avis explicite, au-delà du 1er novembre 2012.

Je vous rappelle par ailleurs que l'avis des services de l'Etat, émis sur ce dossier, vous parviendra également avant cette date du 1er novembre 2012.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,

Claude FLEUTIAUX

Copie à :
- DREAL Bretagne - COPREV
- DDTM - SEHCV
M. le sous-préfet de Saint-Malo



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture
Direction des collectivités locales
Bureau de l'urbanisme

Rennes, le 30 octobre 2012

Affaire suivie par : G. Gary-Dessense
☎ : 02.99.02.14.03
☎ : 02.99.02.14.29
✉ : gaelle.gary-dessense@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Saint-Jouan-des-Guérets

Objet : Révision générale du POS en PLU – projet arrêté.
Avis de l'autorité environnementale.

Réf : Délibération du conseil municipal du 27 juin 2012

P. J. : 1

A la suite de l'arrêt du projet de PLU de Saint-Jouan-des-Guérets par délibération du 27 juin 2012, je vous ai transmis, par courrier du 29 octobre 2012, l'avis des services de l'Etat.

En ce qui concerne mon avis en qualité d'autorité environnementale, que vous avez sollicité le 26 juillet dernier, il apparaît que le projet de PLU de Saint-Jouan-des-Guérets traduit une réelle volonté de respecter l'environnement naturel, et en particulier les espaces remarquables du littoral et les espaces naturels encore préservés de son territoire.

L'obligation d'économiser l'espace conduit à une stratégie d'extension urbaine relativement limitée et à une amorce de réflexion sur le renouvellement urbain et la densification de l'existant. La densité prévue dans les zones d'habitat pourrait néanmoins être relevée au regard des ambitions du PLH et du SCoT.

En revanche, le projet d'urbanisation du secteur du Fougeray au Sud-Est du bourg nécessite une justification beaucoup plus étayée, compte tenu notamment de ses incidences éventuelles sur la préservation du site inscrit de l'estuaire de la Rance et des espaces proches du rivage et plus généralement au regard des enjeux paysagers forts présents sur la commune.

Si une volonté de mettre en œuvre une extension limitée de l'urbanisation de la commune est donc bien évidente, l'ensemble des impacts n'est toutefois pas suffisamment analysé et justifié.

Conformément à l'article L. 121-14 du code de l'urbanisme, je vous remercie de me préciser la manière dont vous aurez tenu compte de mon avis émis en qualité d'autorité environnementale et dont vous trouverez le détail en annexe au présent courrier.

Enfin, je vous invite à intégrer cet avis dans le dossier mis à disposition du public lors de l'enquête publique et à le publier sur le site internet de votre collectivité.

Pour le Préfet, et par délégation
Le Secrétaire Général

Claude FLEUTIAUX

Copie à :
- DDTM – SEHCV
- M. le Sous-Préfet de Saint-Malo
- DREAL – COPREV – AE
- ARS

PLU de SAINT JOUAN DES GUERETS

Avis sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement dans le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2012

I - Présentation générale et cadre juridique

Commune d'environ 2 700 habitants, Saint-Jouan-des-Guérets est située sur la rive droite de la Rance, dans la première couronne au Sud de Saint-Malo. Elle appartient à la communauté d'agglomération de Saint-Malo.

Le bourg est implanté au centre de la commune, entre la Rance et la RN 137, qui relie Saint-Malo et Rennes et qui est directement accessible depuis un échangeur, au Nord.

Saint-Jouan-des-Guérets est soumise aux dispositions de la loi Littoral. Sa situation géographique génère de fortes contraintes d'occupation des sols dues à la prise en compte de ses espaces remarquables, des espaces proches du rivage, des espaces naturels sensibles et des zones humides.

Ces milieux naturels sont favorables à la biodiversité. De fait, une partie d'entre eux est intégrée dans la zone spéciale de conservation de l'« Estuaire de la Rance » et dans la zone de protection spéciale des « Ilots Notre-Dame et Chevret », qui font partie du réseau Natura 2000 et ont été confirmées sites d'intérêt communautaire par décision de la commission européenne du 18 novembre 2011.

Dès lors, le projet de Plan Local d'Urbanisme, que la ville de Saint-Jouan-des-Guérets a prescrit en octobre 2008, est soumis aux dispositions des articles R.121-14 à R.121-17 du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. C'est en application de cette règle que la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a transmis pour avis, le 1^{er} août dernier, son projet de PLU arrêté, à l'Autorité environnementale.

L'avis de l'Autorité environnementale, en l'occurrence le préfet du département de l'Ille-et-Vilaine, porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

C'est l'objet du présent avis, qui sera transmis à la commune et inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

II - Résumé de l'avis

Le projet de PLU de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets traduit une réelle volonté de respecter l'environnement naturel, et en particulier les espaces remarquables du littoral et les espaces naturels encore préservés de son territoire.

L'obligation d'économiser l'espace se traduit par une stratégie d'extension urbaine relativement limitée et par une amorce de réflexion sur le renouvellement urbain et la densification de l'existant. La densité prévue dans les zones d'habitat pourrait néanmoins être relevée au regard des ambitions du PLH et du SCOT.

Par contre, le projet d'urbanisation du secteur du Fougeray au Sud-Est du bourg nécessite une justification beaucoup plus étayée, notamment compte tenu de ses incidences éventuelles sur la préservation du site inscrit de l'estuaire de la Rance et des espaces proches du rivage et plus généralement au regard des enjeux paysagers forts présents sur la commune.

III - Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets doit se référer à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, quant à son contenu.

Le dossier ne comporte pas de document identifié comme « Évaluation environnementale » mais un rapport de présentation qui reprend l'ensemble des aspects constitutifs d'une évaluation environnementale dite stratégique.

Il comprend une évaluation des incidences du PLU sur Natura 2000, qui conclut à l'absence d'incidences du projet sur les sites Natura 2000, notamment parce que le choix s'est porté sur des secteurs à urbaniser pouvant bénéficier d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, cette conclusion reste partielle dans la mesure où l'analyse des impacts de la gestion des eaux pluviales sur les sites Natura 2000 en aval est renvoyée à l'étude d'incidences Loi sur l'eau qui sera nécessaire pour toute opération d'aménagement de plus d'un hectare.

L'évaluation environnementale est complétée par un certain nombre d'annexes, relatives notamment aux inventaires des zones humides et des haies bocagères.

Le mode de représentation graphique choisi pour le plan de zonage constitue cependant un handicap à la bonne prise en compte des enjeux de développement du territoire. La commune y est en effet reportée comme si elle constituait une île, sans aucun lien avec les éléments naturels et bâtis constituant ses abords immédiats, qui ne sont pas du tout représentés. Cette méthode occulte une vision à une échelle plus large qui serait en l'occurrence fort utile, voire indispensable, pour comprendre les enjeux et les éventuels impacts des choix d'aménagement du territoire.

L'aménagement du secteur des Violiers au Nord-Est du bourg a déjà fait l'objet de nombreuses discussions, du fait de sa situation en un endroit sensible, tant du point de vue paysager qu'écologique. L'évaluation environnementale du PLU doit intégrer cet aménagement, en tenant compte des impacts prévisibles et en prévoyant des mesures de suivi adéquates.

Quant au projet d'extension urbaine au Sud de la rue du Fougeray, situé dans le site inscrit de la Rance et ayant vocation à marquer l'entrée de ville, il nécessite une réflexion complémentaire afin de justifier les choix de la commune au regard, notamment, de la préservation du site inscrit et des espaces proches du rivage. En particulier, les impacts paysagers de l'urbanisation d'une partie du site protégé, en covisibilité avec la Rance ne sont pas suffisamment précisés. Les analyses de covisibilité et les photomontages évoqués dans le dossier mériteraient d'y être présentés.

La commune fait cependant l'effort de définir des indicateurs de suivi des incidences du PLU sur l'environnement, destinés à mesurer l'efficacité et la pertinence du projet. L'Autorité Environnementale l'invite à enrichir cette démarche en élargissant le suivi de la consommation d'espace au-delà des seuls espaces d'intérêt écologiques supprimés, en introduisant par exemple un indicateur de densité sur les espaces à urbaniser.

Enfin, il convient de noter que, en l'état, l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets n'est pas suffisamment fournie pour dispenser d'évaluation environnementale les opérations d'aménagement permises par le PLU, démarche à laquelle ces opérations seraient éventuellement soumises en application de la réglementation relative aux études d'impacts des projets.

IV - Prise en compte de l'environnement par le projet

Par une approche patrimoniale de l'espace et des ressources naturelles, le PLU peut répondre à trois objectifs essentiels, présents dans le code de l'urbanisme depuis la loi S.R.U. et réaffirmés par les lois Grenelle Environnement, à savoir :

- **la préservation d'une trame verte et bleue**, faite d'espaces protégés, de cours d'eau, de zones humides, d'espaces boisés, d'espaces non bâtis, constituant un maillage écologique et paysager du territoire communal, respectant ainsi l'environnement naturel dans lequel se situe l'urbanisation ;
- **une urbanisation compacte et de qualité**, grâce au développement de nouvelles formes urbaines variées, plus denses, rapprochant l'habitat des services et de l'emploi, permettant des modes de déplacement alternatifs, favorable à la mixité sociale et générationnelle, organisant la « ville des proximités » ;
- **une approche durable des flux**, permettant d'économiser les ressources nécessaires à la présence humaine : l'air, l'eau, l'énergie, et de gérer les conséquences de l'activité humaine : les déplacements, les déchets, de façon à éviter les pollutions et les nuisances.

- **Trame verte et bleue**

La commune a procédé à l'inventaire des **zones humides, des cours d'eau et des haies bocagères** sur l'ensemble du territoire communal. La quasi-totalité de ces espaces est protégée dans le PLU par un classement en zone naturelle N ou un repérage spécifique.

La méthodologie de cet inventaire devrait toutefois être précisée dans l'évaluation environnementale. Par ailleurs, les zones humides sont des milieux naturels qui nécessitent une stricte préservation, compte tenu de leur intérêt écologique et hydrologique. En ce sens, le règlement du PLU devrait y interdire tout affouillement et exhaussement, les seules dérogations possibles tenant aux travaux relatifs à la sécurité des personnes ou à la gestion du réseau hydraulique. Le règlement pourra utilement être précisé dans ce sens.

Par ailleurs, bien que le projet de PLU ne modifie pas le zonage de la ZAC Atalante, celle-ci n'est pas encore construite et il serait donc souhaitable, pour la bonne information du public, que le dossier rappelle les principes d'aménagement et les mesures prises en faveur des zones humides dans le cadre de l'évaluation environnementale de la ZAC. Le fait qu'il s'agisse d'un projet intercommunal n'exonère pas le PLU communal de Saint-Jouan-des-Guérets de l'intégrer dans son analyse globale.

Les **Espaces remarquables du littoral** retenus dans le document et protégés par un classement Nds coïncident avec les sites Natura 2000, à l'exception d'une partie au Sud du bourg classée en zone naturelle Nd, avec un règlement moins strictement protecteur, sans que la raison de cette distinction ne soit clairement expliquée. Les parties naturelles des sites classés et inscrits ayant vocation à rejoindre ces espaces remarquables du littoral, une réflexion en ce sens devra être menée.

- **Urbanisation**

Le choix des secteurs d'extension urbaine semble pertinent, en frange immédiate et en continuité des formes urbaines actuelles. Deux secteurs de renouvellement urbain à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés sont également prévus, l'un d'entre eux faisant l'objet d'orientations d'aménagement intéressantes. L'absence d'un diagnostic global des potentialités de renouvellement urbain est regrettable car il aurait peut-être permis de mettre en évidence d'autres secteurs potentiels.

Par ailleurs, si les orientations d'aménagement font bien mention des futures normes urbaines, la typologie et les formes architecturales ne sont pas développées alors même que la question de la banalisation du bâti dans la commune semble se poser.

Le projet intègre des secteurs déjà urbanisés et prévoit une densité minimale de 20 logements/ha, ce qui va dans le sens d'une recherche d'économie d'espaces. Ce qui se traduit par le prélèvement de 7,8 ha sur d'espaces agro-naturels pour la construction de 180 à 220 logements supplémentaires sur dix ans.

Le projet reste toutefois en deçà des préconisations du Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (15 à 25 logements/ha pour les communes littorales) et du SCOT du Pays de Saint-Malo (densité moyenne de 23 logements/ha).

Par ailleurs, l'aménagement du secteur du Fougeray pose question. Ce secteur d'urbanisation future classé 1AU est constitué d'une bande relativement étroite le long de la rue du Fougeray. Cette configuration rend difficile la mixité des formes urbaines prévue dans les orientations d'aménagement du secteur. Par contre, la présence d'une voie de desserte au Sud trouve toute son utilité dans un schéma plus global, par ailleurs présenté page 101 du rapport de présentation, et qui porte sur un secteur trois fois plus grand que celui arrêté dans le projet de PLU. Cette zone 1AU ne serait donc que la première phase d'un projet d'aménagement plus important, mais qui n'est pas présenté de façon explicite.

Le projet d'urbanisation du Fougeray à court et moyen terme doit donc impérativement être clarifié et beaucoup plus justifié, par rapport à d'autres alternatives ainsi qu'à la sensibilité paysagère du lieu. En effet, il est situé dans le site inscrit de la Rance et dans les espaces proches du rivage, sur un secteur considéré jusqu'à maintenant comme naturel et qui constitue, pour l'heure, une limite « naturelle » à l'extension de l'urbanisation.

S'agissant du développement des activités économiques sur Saint-Jouan-des-Guérets, outre le projet de parc technopolitain, la commune prévoit également l'extension de la zone d'activités du Moulin des Domaines, au Nord du bourg, en lisière de la RN 137. Le projet d'étude paysagère de dérogation aux dispositions de la « Loi Barnier » pour cette extension est annexé au dossier de PLU.

- **Les flux**

Les orientations en matière de limitation des gaz à effet de serre, si elles ne font pas formellement l'objet d'un traitement spécifique dans le dossier de PLU, semblent néanmoins prises en compte dans les choix retenus.

La compacité des secteurs à urbaniser, leur localisation en continuité de l'existant et leur proximité par rapport aux transports en commun contribuent à cette prise en compte, de même que l'établissement de voiries dédiées aux modes de liaisons douces et la volonté de développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Par ailleurs, le règlement littéral permet, voire incite, à un habitat économe en énergie et intègre des dispositions relatives à la production d'énergies renouvelables.



**aGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ILLE-ET-VILAINE

Service Territoires
Dossier suivi par Elif GÖREN
Tél. 02 23.48.26.60 - Fax 02 23.48.26.81
E-Mail : elif.gorenicaud@ille-et-vilaine.chambagri.fr
Objet : Avis PLU arrêté

Monsieur le Maire
Mairie
4, place de l'Eglise
BP 2
35430 Saint Jouan des Guérêts

Rennes, le 29 octobre 2012

Monsieur le Maire,

Suite à la réception, par la Chambre d'agriculture, du projet de PLU de la commune de Saint Jouan des Guérêts le 1^{er} août 2012, voici l'avis et les remarques que l'examen de celui-ci nous amène à faire.

L'économie générale du document prend bien en compte l'activité agricole et lui offre des garanties de fonctionnement et de développement pour l'avenir. Toutefois, quelques points sont à revoir.

I. Rapport de présentation et PADD

A. Prise en compte de l'activité agricole

La synthèse du diagnostic réalisé auprès de l'ensemble des agriculteurs ayant un site d'activité ou un siège d'exploitation sur le territoire communal met bien en avant la grande dépendance des exploitations agricoles vis-à-vis des décisions communales de gestion et de qualification des sols, ainsi que le phénomène de mixité des usages (habitat/activités agricoles) qui peuvent gêner les activités agricoles.

Il serait opportun de renforcer ce volet par la diversité des activités agricoles pratiquées ainsi que la surface totale mise en valeur par les 18 exploitations jouannaises est de 451 ha dont 316 ha sur le territoire communal. Ces informations permettent de faire prendre corps à la reconnaissance de la gestion agricole d'une grande partie du territoire communal (activité économique et entretien du paysage), sur des productions et des commercialisations variées.

Afin d'être conforme avec la loi informatique et liberté, il conviendra de ne pas faire apparaître la cartographie actuellement présente dans le rapport de présentation arrêté, au vu des informations qu'elle contient (faire disparaître au moins la légende relative aux signes de qualités de préférence, ou y substituer la « cartographie intitulée localisation des exploitations et formes juridiques », les informations y étant contenues étant accessibles à tous).

Siège Social

Rue Maurice Le Lannou - CS 14226
35042 Rennes Cedex
Tél. : 02 23 48 23 23
Fax : 02 23 48 23 25
Email : contact@ille-et-vilaine.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 500 057 00025

APE 9411Z

www.agriculteurs35.com

Le PADD exprime clairement un principe de pérennisation des sièges d'exploitation et de valorisation agronomique des terres, ainsi qu'au souhait de limiter la mixité résidentielle/activités agricoles, que nous approuvons pleinement.

B. Gestion économe du foncier

Le PLU établit les perspectives de développement pour les 10 prochaines années.

Ce sont donc environ 210 logements qui sont prévus, en comptant le programme de 32 logements collectifs en cours de réalisation.

Ces 210 logements, réalisés sur une densité moyenne de 20 logements par ha, sont répartis sur des opérations de densification du tissu urbain et d'extension de l'urbanisation.

Au vu de la densité retenue et des moyens mis en œuvre pour densifier le tissu urbanisé, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à cet aspect du dossier.

Toutefois, il apparaît indispensable de renforcer le dossier sur les points suivants :

- La projection n'est établie que sur un nombre de logements à produire. Il faut renforcer cet objectif par les considérations liées à l'évolution de la population sur les 10 prochaines années : pour combien de personnes en plus, pour quelles typologies de foyers ? A défaut, le suivi de l'évolution du PLU sera difficile à mettre en œuvre.

- Le rapport de présentation fait état de carte d'esquisses (pages 99 et suivantes) indiquant des sites, avec un nombre de logements, des densités et un nombre de logements par ha. Or seule une partie de ces plans a été retenue par le PLU arrêté (ex : site 3, réduit de façon conséquente, site 4, disparu). Il convient donc de retirer ou de modifier les plans en conséquence. A défaut, la compréhension du dossier n'est que très difficilement possible. Une carte de synthèse avec les différents sites, zonages, superficie et densité retenue est indispensable pour la bonne compréhension.

- Un point sur les possibilités de logements liés à la reconquête de la vacance ou au changement de destination est à faire.

La densité doit également être affirmée dans les zones d'activités et commerciales, qui couvrent des secteurs importants de l'aire urbanisée.

II. Règlement cartographique et règlement littéral

A. Zones A et N

Le règlement ne doit pas renvoyer à une procédure mais dire ce qui est permis ou non. Même si nous comprenons le lien qui est fait avec l'article L 146-4 du Code de l'urbanisme, il conviendra de retirer le paragraphe relatif à la saisine de la commission départementale. De plus, la rédaction un peu confuse de l'article peut laisser penser que la mise aux normes n'est pas possible.

Logement de fonction : destiné à permettre une présence permanente (surveillance, intervention rapide), il doit être situé à proximité du siège ou site d'exploitation. Par conséquent, il ne peut être admis à proximité d'un hameau si le site à surveiller n'est pas lui-même proche d'un hameau.

Afin de limiter les logements de fonction, il est donc plus opportun de limiter à 1 le nombre de logement de fonction par siège ou site de production, de ne le permettre que si l'activité, par sa nature et sa dimension exige une présence permanente, de circonscrire la distance maximale entre le logement et les bâtiments agricoles (par exemple 100 mètres) et enfin de limiter la taille du logement ainsi que ses extensions.

Ceci permettra d'éviter les logements non justifiés, de ne pas disperser ceux qui sont nécessaires, et d'offrir le maximum de garantie à leur reprise par un successeur. Bien entendu, le logement de

fonction d'une exploitation ne doit pas gêner le développement d'une autre exploitation. Il devra donc être implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité ressortant d'une autre exploitation.

Les annexes ne sont pas possibles en zone agricole : la construction doit être nécessaire à l'exploitation.

Projets photovoltaïques sur les toitures agricoles : ceux-ci ne sont possibles que s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole. La preuve est toujours difficile à contrôler (régime déclaratoire du PC) et de plus, sans réel intérêt. Il est plus opportun de permettre les panneaux photovoltaïques sur les toitures, peu importe si par ailleurs il y a une revente de l'intégralité de l'énergie produite ou non. Ce qui est surveillé en revanche est bien la nécessité de la construction agricole sur laquelle se trouve le panneau.

Eaux usées : les exploitations agricoles bénéficient de leurs propres dispositifs de traitement des eaux usées (fosses, station lagunage..). Or le règlement oblige le raccordement au réseau public, rendant plus cher les installations agricoles, parfois éloignées des réseaux et risquant également de porter préjudice au système communal, au vu des volumes à traiter. Cette écriture est donc à revoir. A défaut, notre avis est défavorable sur ce point.

Eaux pluviales : le règlement semble être plus opportun dans un lotissement ou une zone d'activité qu'en zone agricole (références aux zones engazonnées ou aux bassins paysagers). L'écriture est à revoir.

Toitures : les matériaux décrits sont sans doute relatifs aux logements. En tout cas, ils sont inadaptés pour les bâtiments agricoles, au vu de la superficie traitée notamment. Il conviendra de revoir l'écriture. En revanche, il est possible de prescrire l'emploi de matériaux de couleur sombre ou neutre. Doivent également être permis les matériaux translucides (sans référence à des vérandas), pour favoriser l'éclairage zénithal.

B. Plans de zonage

Le projet communal affirme vouloir préserver l'intégralité des sièges d'exploitation et à ce titre, les classer tous en zone A du PLU.

Toutefois, il nous semble que certaines exploitations aient un zonage différent comme par exemple du côté du Fougeray /la Ville aux oiseaux ou vers Launay Quinard. S'agit-il d'une lecture difficile entre la juxtaposition de la cartographie IGN de la localisation des sièges et les plans de zonage ? A défaut, la situation devra être reconsidérée, l'ensemble des sièges devant bénéficier d'un zonage agricole.

Exploitations situées en espace proche du rivage : il existe 4 exploitations ayant leur siège dans l'espace proche du rivage. Il ne semble pas que le SCoT du Pays de Saint Malo ait prévu la gestion de cette situation. Par conséquent, il faudrait donc que le PLU permette leur extension en justifiant selon la configuration des lieux (présence initiale des exploitations, mise en valeur et en usage agricole du parcellaire riverain, diversité des productions...), ceci afin de ne pas bloquer leurs éventuelles perspectives d'évolution.

Dans cette droite ligne, le fenêtrage A dont elles bénéficient doit être agrandi dans des proportions permettant l'accueil ou l'extension d'un bâtiment, sans gêner les espaces d'évolution dédiés aux divers machinismes agricoles.

A défaut de la prise en considération de ces deux remarques, notre avis doit être considéré comme défavorable sur ce point.

III. Mesures d'accompagnement

Une étude d'impact agricole en fonction du phasage des opérations sur les parcelles agricoles serait à prescrire rapidement, ceci afin de travailler à la mise en œuvre des mesures compensatoires au plus tôt (ex : constitutions de réserves foncières avec la SAFER).

En complément, il nous paraît indispensable vous avertissiez les exploitants concernés par les zones AU au plus tôt et plus précisément, de la reprise effective de leur foncier situé en zone AU un an au moins avant le terme prévu. En effet, il arrive assez fréquemment que les communes avertissent tardivement les exploitants de la prise de possession, ce qui s'avère pour ces derniers doublement gênant (au-delà de la perte du foncier, ils doivent affronter dans l'urgence la modification des plans d'épandage ou des déclarations PAC, la perturbation de l'assolement de l'exploitation, ...).

Nous rappelons par ailleurs que ce délai d'un an est le minimum requis par le Code rural (L 411-32) et par le Code de l'urbanisme (article L 221-2, en cas de convention d'occupation précaire auprès de la collectivité), le Code de l'expropriation renvoyant quant à lui à une prise de possession après le versement des indemnités, ce qui laisse entendre que suite à une déclaration d'utilité publique, des négociations ou une procédure aient eu lieu avec l'exploitant.

Nous souhaitons également que tous les détenteurs des plans d'épandage des terrains concernés puissent être avertis, soit directement par vos soins, soit à votre demande par les exploitants agricoles dont les terrains sont concernés par les zones AU.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à ces remarques,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,



Joseph MENARD



Monsieur Luc COUPEL
Maire de ST JOUAN DES GUERETS
MAIRIE
Place de l'Eglise
35430 ST JOUAN DES GUERETS

Saint-Malo, le 15 octobre 2012

Objet :
Modification du POS Secteur Atalante
Projet de PLU

Monsieur Le Maire,

Nous avons examiné avec beaucoup d'intérêt les dossiers qui nous ont été soumis, pour avis, dans le cadre d'une part de la modification du POS de votre commune portant sur le secteur de la ZAC Atalante et d'autre part de l'arrêt du PLU.

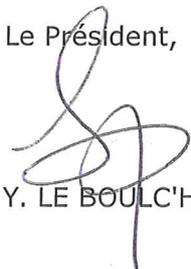
Notre CCI émet un avis globalement favorable concernant ces projets.

Néanmoins, nous attirons votre attention sur deux aspects de ces développements sur lesquels notre CCI sera particulièrement vigilante à savoir, le maintien d'un nécessaire équilibre entre le centre-bourg et la périphérie en terme de développement commercial et l'apport non négligeable de la ZA du Moulin du Domaine à l'offre commerciale du Pays de St Malo.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments,

Veillez agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Président,



Y. LE BOULC'H



MAIRIE de SAINT-MELOIR-DES-ONDES
Canton de Cancale
Département d'Ille-et-Vilaine

Conseil Municipal
du 1^{er} Octobre 2012

Délibération n°2012/156

Nombre de conseillers en exercice : 22, présents : 16, votants : 18
Date de convocation du conseil municipal : 25 Septembre 2012

Présents : Monsieur **BERNARD René**, Maire – Mesdames **MARTIN Brigitte**, **CASU Odile** Maire-Adjointe, MM. **BOULEUC Yves**, **DUVAL Yvonnick**, **LABBÉ René**, **VUILLAUME Michel** Maires-Adjoints – Mmes **LEPAIGNEUL Virginie**, **LE SCORNET Sylvie**, **BREVAULT Chantal** (*arrivé en cours de séance*), **VILLENEUVE Catherine**, **MALOIZEL Madeleine**, **PERRIGAULT Chantal**, Conseillères Municipales, MM. **LESNE Loïc**, **LESAGE Samuel**, **BIOT Jean-Michel** (*arrivé en cours de séance*) Conseillers Municipaux.

Absents excusés : Monsieur **KERMARREC Gildas**, Conseiller Municipal, a donné pouvoir à Monsieur **LABBE René**, Maire-Adjoint. Monsieur **LEMONNIER Philippe**, Conseiller Municipal, a donné pouvoir à Monsieur **LESAGE Samuel**, Conseiller Municipal, Monsieur **JENOUVRIER Stéphane**, Conseiller Municipal, a donné pouvoir à Monsieur **LESNE Loïc**, Conseiller Municipal. MM. **DESRAIS Bruno** et **PLIHON Sébastien**, Conseillers Municipaux.

Absent : Monsieur **VERDIER Jérôme**, Conseiller Municipal

Secrétaire de séance : Madame **MARTIN Brigitte**, Maire-Adjointe

Plan Local d'Urbanisme de SAINT-JOUAN des GUERETS

Monsieur René LABBE, Maire-Adjoint, fait part à l'assemblée que par délibération en date du 27 juin 2012, le Conseil Municipal de SAINT-JOUAN des GUERETS a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Il indique que conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, la Commune de SAINT-JOUAN des GUERETS transmet le dossier pour avis aux communes riveraines.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé et après un vote dont les résultats sont

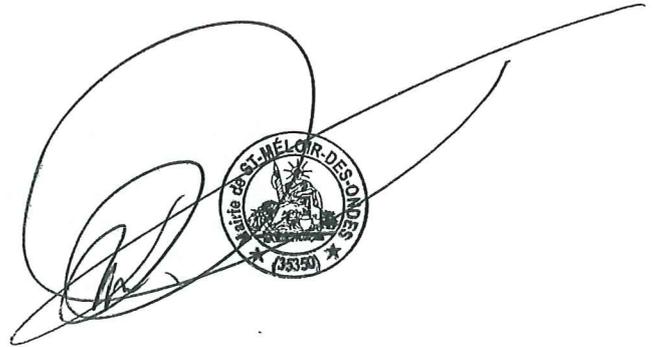
POUR : 18 CONTRE : 0 Abstention : 0

EMET, à l'unanimité, un avis favorable sans réserve au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-JOUAN-des GUERETS.

CHARGE Monsieur le Maire de transmettre cet avis.

Pour extrait certifié conforme et exécutoire
compte tenu de sa transmission en préfecture
Le 1^{er} Octobre 2012

Le Maire,
René BERNARD



REÇU LE

10 OCT. 2012



PRÉFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE



Note interne

Direction du Cadre de Vie et de l'Aménagement

Référence : AG/FD

De : Alain GUILLARD	A : Le Président
Date : 14 novembre 2012	Copie : Directeur Général des Services Maire de Saint-Jouan des Guérêts

Objet : PLU SAINT-JOUAN

La commune de Saint-Jouan des Guérêts a arrêté son Plan Local d'Urbanisme et soumet celui-ci à l'avis des personnes publiques associées conformément à l'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme.

La Communauté d'Agglomération est consultée au titre de ses compétences en matière de programme local de l'habitat et d'organisation des transports urbains.

SUR L'HABITAT

Pour rappel

Le PLU doit être compatible avec le PLH. La notion de compatibilité dans ce domaine va au-delà de la simple absence d'opposition entre les documents. En effet, la circulaire UHC/PA3 n°2006-12 du 17 février 2006 exige que les PLU, en pratique, favorisent explicitement la réalisation des objectifs du PLH. Les documents d'urbanisme doivent ainsi prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes pour permettre la construction de logements en nombre suffisant. Les règles de gestion des densités (COS, taille minimale des parcelles constructibles, etc...), celles relatives aux formes urbaines (hauteur des constructions, etc...) et les règles techniques doivent également rendre possible la réalisation de logements.

Sur les documents soumis à avis.

Le projet de la commune de Saint-Jouan des Guérêts est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est traduit sur le plan spatial et opérationnel dans le Rapport de Présentation et sur le plan réglementaire par les pièces techniques (règlement et plans divers).

L'étude du projet de PLU a été faite à partir du PADD, puis en examinant les autres documents, pour comprendre le projet et constater sa traduction dans les documents réglementaires, ceci au regard des compétences de l'Agglomération.

Sur la production de logements (premier item du PADD)

Le PADD comporte un item intitulé « **Renforcer la dynamique locale par la progression de l'habitat** » qui indique que dans les dix ans à venir le PLU doit permettre la construction de 210 logements.

En termes de production, la période 1999/2009 a permis la mise à disposition de 242 nouvelles résidences principales, pendant cette période la population a progressé de 210 habitants. Le projet présenté ne prévoit pas d'accroissement du rythme de production de logements.

L'évolution des résidences secondaires

Pour comparer cet objectif à la période récente, les données de l'INSEE 2009 mises à jour en juin 2012 ont été utilisées pour mettre en évidence des processus particulièrement sensibles affectant l'évolution de la commune.

Durant la période 1999/2009, il faut noter un phénomène particulier à Saint-Jouan des Guérêts. Alors que dans l'agglomération et la zone d'emploi, le taux de résidences secondaires n'a pas évolué de plus de 0.9 point par rapport à l'ensemble des résidences, il a fondu à Saint-Jouan des Guérêts en passant de 14.1% à 4% du nombre total des résidences.

L'évolution de la structure des résidences secondaires

Cette évolution signifie qu'une centaine de résidences secondaires auraient été converties en résidences principales, ce chiffre est à comparer avec les 242 constructions nouvelles de la même période. Les leçons à tirer de cette caractéristique sont, d'une part que cela constitue un indicateur de la pression sur le logement et d'autre part que ce gisement est inexistant aujourd'hui puisqu'il ne reste en 2009 que 50 résidences secondaires.

Le projet consiste donc à produire 210 logements, sans garantie que ceux-ci soient des résidences principales, ces logements représentent, sur les bases des années 1999/2009 un apport de population de l'ordre de 180 à 190 habitants au maximum. Ces bases de calcul sont conditionnées au fait que les tendances au desserrement familial ne s'accroissent pas, ce qui compte tenu de la situation démographique de la commune, est difficile à affirmer.

L'évolution des caractéristiques de la population.

Une caractéristique de la commune de Saint-Jouan des Guérêts marque sa démographie. La commune a vu sa population augmenter de 30% entre 1982 et 1999 depuis sa structure de population et son évolution en est fortement impactée. Par exemple :

- la population de la tranche d'âge des 45/59 ans (25.5%) est surreprésentée et pèse 4,5 à 5,5% de plus sur l'ensemble de la population comparée aux mêmes éléments pour SMA (21.1%), la zone d'emploi (20.8%) ou l'arrondissement (20%) ;
- le taux de natalité qui en 1990/1999 (13.8%) était supérieur de 1.5 à 1.7 points par rapport aux taux respectifs de l'agglomération (12.3%) et de la zone d'emploi (12,1%), est désormais inférieur à ceux-ci de presque 2 points (9,6% par rapport à 11,3% et 11,5%). La baisse est 4 fois plus importante.

- le nombre de couples avec enfants a décri, ils ne représentent plus que 33% des ménages en 2009 contre 46.4% en 1999. Si ce nombre est toujours nettement supérieur à ceux de l'agglomération ou de la zone d'emploi, sa baisse est 2.4 fois plus importante (13.4 points contre 5.6 points).

Ce constat, dont l'origine se trouve dans l'augmentation des coûts du foncier, est provoqué par la proximité avec Saint-Malo et la rareté foncière sur la commune. L'installation des jeunes ménages désireux de s'établir est très difficile. Il semble indiquer que, dans des conditions de production de logements inférieures à celles de la période 1999/2009, il est difficile de considérer que l'objectif de dynamique par la production de logement annoncée par le PADD trouve une traduction concrète dans le PLU.

Sur la mixité sociale

Le PADD comporte un second item intitulé « **Renforcer la dynamique locale par davantage de mixité sociale** ». Celui-ci est introduit par la recherche du respect d'un taux de production de logements sociaux dans les nouvelles opérations de l'ordre de 20%, ce qui correspond aux préconisations du PLH 2008-2013.

Pour info, l'objectif du PLH 2008-2013 prévoyait sur la commune de Saint-Jouan la réalisation de 20 LLS, dont 13 PLUS, 2 PLAI et 5 PLS. A ce jour, le nombre de LLS instruits et financés par SMA s'évalue à 35 logements (par le biais d'une seule opération en 2010 « le Clos de la Poterie » intégrant 36 PLUS et 9 PLAI). L'objectif du 1^{er} PLH est donc atteint. Le taux de logements sociaux à Saint-Jouan des Guérêts sera en 2013 de l'ordre de 14 % soit l'équivalent de 1999 après une baisse à 10,7% en 2009.

Pour autant, le taux de locatifs sociaux strictement familiaux (*hors logements étudiants*) est de 10,21%. Le PLU prévoit la construction de 210 logements en dix ans, à terme l'augmentation ne représentera que 1,5%, soit un taux de 11.7%. (voir tableau ci-après).

Le taux de réalisation des logements sociaux est l'un des indicateurs de la mixité, qui peut également se constater dans l'évolution de la répartition des catégories socioprofessionnelles de la population. Dans le cas de Saint-Jouan des Guérêts, cette répartition est essentiellement marquée par la diminution du nombre d'ouvriers ou assimilés :

- En 1999, leur poids dans la population était de 17.3 %, soit 3.5 points de plus que dans la communauté et 3 points de plus que dans la zone d'emploi.
- En 2009, leur poids dans la population était de 10.9 %, soit 1.7 points de moins que dans la communauté et 3,5 points de moins que dans la zone d'emploi.
Saint-Jouan des Guérêts est passée en dix ans de la situation d'une commune dans laquelle la catégorie socioprofessionnelle des ouvriers était plus importante que dans SMA ou dans la zone d'emploi à la situation contraire, la diminution y a été 5.3 fois plus importante que dans SMA (-1,2) et 7.1 fois que dans la zone d'emploi (-0,9).

Dans le même temps, nous savons que les niveaux de ressource les plus faibles s'observent, en général dans les familles monoparentales.

- En 1999, le nombre de celles-ci était inférieur de 3.4 points à Saint-Jouan des Guérêts par rapport à la zone d'emploi,
- En 2009, leur poids était supérieur de 0.9 point par rapport à cette même zone.

Leur nombre a donc doublé en dix ans alors qu'il est resté stable sur la zone d'emploi.

Il semble tout aussi difficile de penser que ces dynamiques seront contrariées par la réalisation du PLU. La faible réalisation de logements et de logements sociaux en particulier à Saint-Jouan des Guérêts risque de participer à l'accélération de la hausse du prix du foncier et corrélativement du prix des loyers. Pour autant, 60 % des locataires du parc privé de Saint-Jouan des Guérêts sont éligibles aux conditions du parc social, une migration vers les communes de seconde couronne ou plus lointaines ne doit pas être encouragée.

Les propositions qui pourraient modifier les données du projet de PLU dans le sens d'une meilleure articulation entre le besoin de logement et de logements sociaux.

Le travail sur la densité

Les secteurs d'urbanisation prévus par le PLU avec une densité de 20 logements hectares sont majoritairement situés en périphérie de l'actuelle urbanisation. Nous sommes donc dans un contexte local de périurbanisation dont les règles prévues au document d'urbanisme ne modifient pas la configuration. Les règles d'emprise au sol, de hauteur ou d'espaces libres sont typiques des zones pavillonnaires.

Contrairement à beaucoup de communes, Saint-Jouan des Guérêts est constellée de bâtiments, anciens malouinières ou bâtiments agricoles, dont les volumes sont beaucoup plus importants que ceux des pavillons de la période récente.

Une autre façon de penser que la densité consisterait à s'appuyer sur les gabarits de ces bâtiments pour construire par secteur, une ou plusieurs unités plus importantes parmi les constructions prévues. Cela permettrait d'introduire du semi collectif ou du collectif et de renforcer la densité tout en conservant une volumétrie du bâti prenant en compte l'histoire de l'évolution de Saint-Jouan.

Cette disposition, qui doit s'appuyer sur un règlement adapté, pourrait permettre de gagner en densité et en taux de réalisation de logements sociaux.

Le travail sur la destination des secteurs

Le secteur UAa présente 3 parcelles non construites en bordure de la rue Siochan sur un foncier de près de 1,2 hectare (11 900 m²).

Le règlement interdit strictement les constructions à usage d'habitation.

Nous savons que l'évolution de ce secteur est engagée, cependant, s'il en est encore temps, une nouvelle disposition permettant de prévoir sur ce secteur un projet immobilier mixant cellules commerciales et logements en collectifs devrait permettre de produire davantage de logements alors que le zonage à urbaniser pour le logement est limité par le projet de PLU à 9 hectares.

De cette manière, un front urbain pourrait être constitué en bordure des voies et permettrait de créer un quartier mixte bien situé en entrée de bourg, cohérent avec les logements et les bâtiments de la CCI, optimisant ainsi le foncier à urbaniser sur la commune.

Le travail sur le taux de réalisation de logements locatifs sociaux

Pour assurer une meilleure performance de production de logements telle que le souhaite la commune, différentes hypothèses présentées ci-dessous ont été faites par le service Habitat,

pour faire apparaître de quelle manière la production de logements pourrait être mieux optimisée et diversifiée.

Sur la base des 9 hectares urbanisables prévus dans le PLU, y compris celui de la Lande Gohin, (sur lequel n'est pas inscrit d'objectifs de logements sociaux), réparti :

- Sur Les violiers : 6.8 ha,
- Le Fougeray : 0.9 ha,
- La petite rue : 0.6 ha,
- Lande Gohin : 0.7 ha.

La prévision de résidences principales est de 210, soit 23.3 logements par hectare.

RP/Résidences principales et LS/logements locatifs sociaux strictement familiaux

	Selon densité et % de Ls	RP LS Taux	RP 2012 LS 2012 Taux	Total RP Total LS Taux
1-	Si 23 logt/ha et si 20 % LS : Projet PLU	210 42 20%	1194 122 10.21%	1404 164 11.6%
2-	Si 23 logt/ha et si 30 % LS	210 63 30%	1194 122 10.21%	1404 185 13.1 %
3-	Si 30 logt/ha et si 20 % LS	270 54 20%	1194 122 10.21%	1464 176 12 %
4-	Si 30 logt/ha et si 30 % LS	270 81 30%	1194 122 10.21%	1464 203 13.8%

La simulation 4 présente la meilleure performance en production de logements locatifs sociaux.

A noter : si les 46 logements étudiants sont comptabilisés dans le décompte des logements sociaux (soit 249 au total) alors le taux de 17 % de LS serait atteint pour la commune.

Fixer des objectifs de densité et de mixité sociale plus précis, y compris sur le secteur UE (la lande Gohin) devrait mieux garantir l'atteinte des objectifs de la commune.

Les dispositions d'urbanisme et la servitude en faveur du logement

Le pourcentage devant être affecté à des catégories de logement pour assurer la mixité sociale :

« Est opposable si et seulement si »

Le report de leur périmètre est impérativement inscrit au plan de zonage avec une légende permettant le repérage et la destination. Le périmètre ne peut pas couvrir l'ensemble des zones U et/ou AU car il est issu d'une réflexion globale lié aussi à l'existant. »

(Code de l'urbanisme : art L.123-1 16° et R.123-12 4° f)

Les documents graphiques du PLU doivent indiquer ces secteurs et préciser le pourcentage et les catégories de logement prévues (en locatif social et en accession aidée).

Hors à l'examen du document graphique (planche bourg) :

- il y a un emplacement réservé n°24 au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme, qui garantit l'obligation de logements locatifs sociaux, cependant, il n'y a pas de description du programme en nombre de logements ou de m² de surface de plancher ce qui est une possibilité offerte par le code de l'urbanisme.
- Par contre, en ce qui concerne les autres secteurs précités au paragraphe 3, il n'y a aucun périmètre inscrit ni description des catégories de logements (locatifs sociaux ou en accession aidée) et de l'application du pourcentage de mixité sociale. Hors, c'est bien cette mention qui garantit l'opposabilité.

La seule mention dans le document d' Orientations d'Aménagement, des pourcentages de mixité sociale à réaliser par rapport à un programme de logements ne suffira pas à garantir à la commune l'opposabilité de cette règle, entraînant une fragilité juridique du document d'urbanisme.

Outils de maîtrise foncière.

Le droit de préemption urbain a été instauré sur la commune depuis quelques années. Cependant, il ne permet l'intervention de la collectivité que sur les secteurs urbanisés ou à urbaniser. Compte tenu de la situation de la commune sur le plan foncier, l'utilisation de l'outil ZAD sur des secteurs à enjeux à plus long terme, mériterait une réflexion attentive pour anticiper les possibilités de maîtrise foncière dans des conditions de prix abordable pour les opérations d'aménagement publiques .

CONCLUSION

La lecture du projet de PLU montre les souhaits de la commune de densifier et d'augmenter une production de logements aidés en locatifs ou en accession, toutefois, les objectifs à atteindre ne sont pas précisés, ni chiffrés et les indications du document d'orientations d'aménagement en termes de programme Habitat sont minimales : densité moyenne de 20 logements à l'hectare et projet comprenant au moins 20 % de logements sociaux sans en préciser les catégories « en locatif ou en accession aidée ».

Ils répondent strictement aux objectifs du premier Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération sans aller au-delà, alors que la commune a engagé un processus de démographie vieillissante qui peut être redressé si la production de logements est réorientée massivement.

L'enjeu pour la commune de Saint-Jouan des Guérets, compte tenu de ses caractéristiques, est de renforcer et la densité et le taux de réalisation de logements sociaux prévus par le PLU, pour maintenir un équilibre de sa population en termes social et générationnel.

Les propositions faites dans la présente note peuvent être approfondies par le bureau d'étude en charge du PLU.

Il reste cependant à finaliser les documents réglementaires pour rendre opposable les objectifs de mixité sociale que les élus se fixeront. C'est une précaution réglementaire à ne pas manquer. Elle a aussi son importance pour contrôler l'évolution du coût d'un foncier afin d'atteindre les objectifs fixés et de permettre l'installation, sur la commune, des jeunes ménages locataires ou primo accédant avec des enfants.

SUR LES DEPLACEMENTS

Le projet de PLU comporte peu d'éléments relatifs aux transports.

Le rapport de présentation évoque (page 148) le rapprochement de la ligne de transport collectif. Sur ce plan, il est nécessaire de rappeler que la desserte d'un secteur résulte de beaucoup d'éléments dont :

- Une densité de logements et d'habitants suffisante.
- Une capacité des voies à supporter le trafic.

Les secteurs de densité inférieure à 40 logements hectares ne sont pas propices au développement du réseau de transport public.

Par ailleurs, les nouvelles zones constructibles sont proches de la ligne existante.

Alain GUILLARD,
Directeur du Cadre de Vie et de l'Aménagement