

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Révision générale du PLU approuvée le 26 février 2025



➔ SOMMAIRE

➔ PREAMBULE..... 4

INTRODUCTION 4

LES ENJEUX..... 10

SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS 12

➔ LES ORIENTATIONS DECLINEES PAR THEMES 20

ENVIRONNEMENT – *PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET GARANTIR L'EQUILIBRE DES MILIEUX*..... 20

PAYSAGE : IDENTITE ET CADRE DE VIE – *VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS* 26

HABITAT – *ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS ET FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS* 32

ACCUEIL ECONOMIQUE – *CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL* 40

EQUIPEMENTS ET SERVICES – *ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE*..... 44

LES DEPLACEMENTS – *ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS* 48

Les cartes contenues dans le PADD sont déclinées par thème. En introduction on trouvera également une carte de synthèse regroupant l'ensemble des thèmes abordés.

Chaque carte est exprimée à deux échelles, l'une portant sur l'ensemble du territoire, et l'autre fait un zoom au niveau du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. La carte à l'échelle communale et celle à l'échelle du bourg utilisent la même légende par thème.

➔ PREAMBULE

INTRODUCTION

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont introduit une profonde réforme de l'urbanisme, et notamment, en ce qui concerne la planification, en transformant les Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) avec la définition d'un projet de territoire. La Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ont précisé les mesures visant à une meilleure prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme comme les PLU, complétées par la suite par les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010, loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 et loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014. La loi du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » fixe un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme ne se limitent plus à préciser le droit des sols mais permettent aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la Commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement urbain.

Pour ce faire, les PLU comprennent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la Commune.



Article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 introduit le principe de lutte contre l'artificialisation des sols. Il se traduit par un premier objectif à territorialiser de réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre les périodes août 2011 - août 2021, et août 2021 - août 2031. Ainsi, toute extension réalisée depuis août 2021 vient en décompte du potentiel restant. Dans un deuxième temps, l'objectif est d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la Commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des futurs projets.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo. La Commune de Saint-Jouan-des-Guérets associée à la commune de Saint-Malo constitue un ensemble défini par le SCoT comme « Pôle Majeur ». A ce titre il constitue le principal pôle urbain à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Le PLU doit ainsi tout à la fois répondre aux orientations du SCoT en jouant un rôle d'accueil démographique, économique et d'équipements, et s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers défini par la loi Climat & Résilience.

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets a dressé le bilan de la situation communale. Il s'en dégage des volontés et des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement.

En tenant compte de ces éléments, la stratégie de développement durable de la Commune s'articule autour des orientations générales suivantes :

- **Affirmer l'identité de bourg de Saint-Jouan-des-Guérets tout en prenant en compte son positionnement au sein du « Pôle Majeur » avec Saint-Malo à l'échelle du SCoT du Pays de Saint-Malo.**
- **Favoriser une politique de l'habitat pour tous, et un renouvellement raisonné de l'habitat tout en maîtrisant son développement.**
- **Maintenir et permettre le développement de ses activités économiques, notamment de proximité. Poursuivre l'accueil de nouvelles activités.**
- **Disposer d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favoriser l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et du transport en commun.**
- **Offrir à ses habitants un choix d'équipements publics et privés au sein d'un bassin de vie en progression.**
- **Maintenir des espaces agricoles et naturels forts.**
- **Poursuivre et intensifier son engagement dans un développement urbain durable.**

Le PADD s'inscrit dans une perspective de **développement durable** et répond aux principes de la Loi SRU (voir article L. 101-2 du code de l'urbanisme) :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :

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

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

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

4. La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6 bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

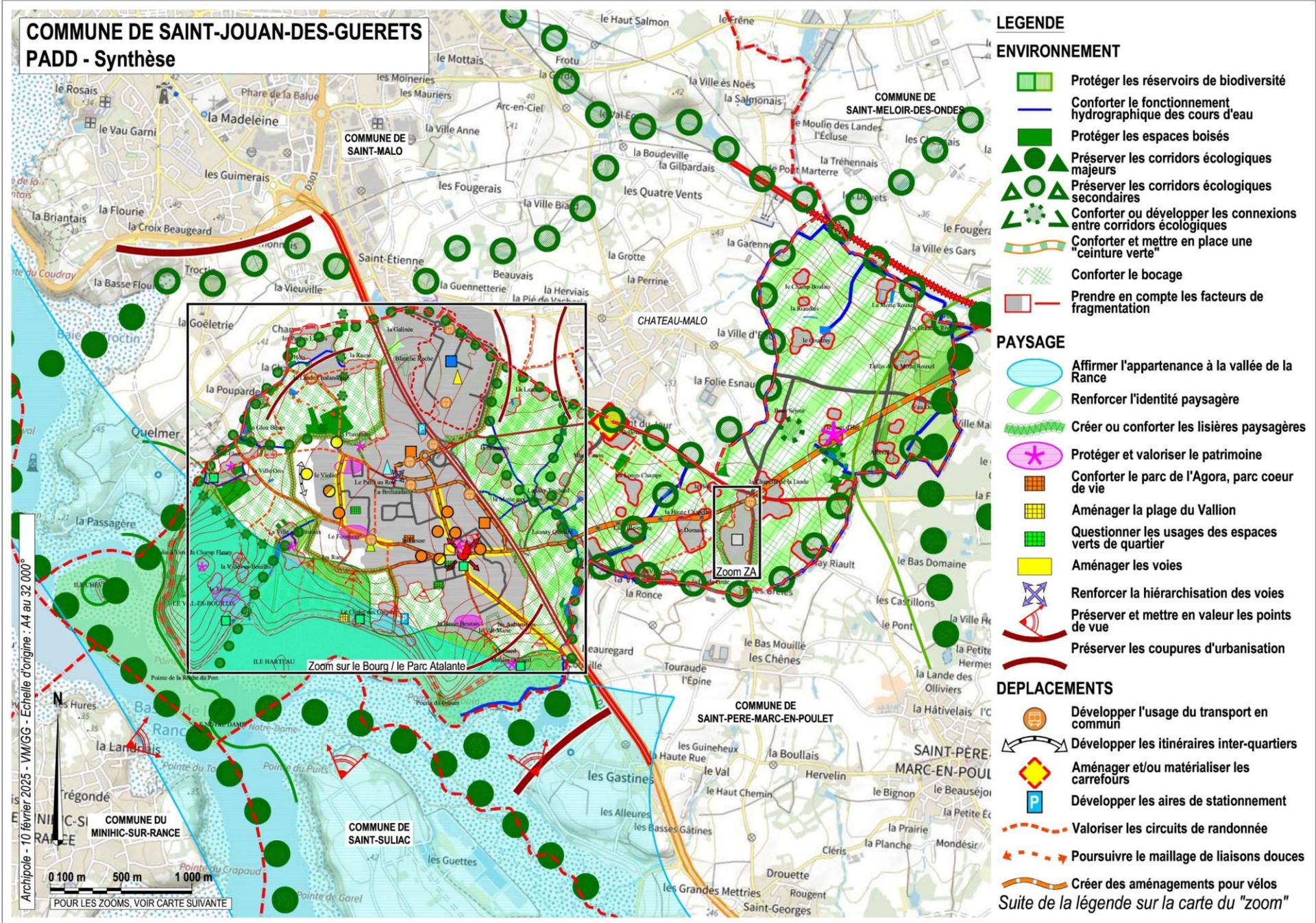
8. La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. ».

Extrait de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme :

« *L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :*

- 1. La maîtrise de l'étalement urbain ;*
- 2. Le renouvellement urbain ;*
- 3. L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;*
- 4. La qualité urbaine ;*
- 5. La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;*
- 6. La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*
- 7. La renaturation des sols artificialisés. »*

COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS PADD - Synthèse



LEGENDE

ENVIRONNEMENT

- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Conforter le fonctionnement hydrographique des cours d'eau
- Protéger les espaces boisés
- Préserver les corridors écologiques majeurs
- Préserver les corridors écologiques secondaires
- Conforter ou développer les connexions entre corridors écologiques
- Conforter et mettre en place une "ceinture verte"
- Conforter le bocage
- Prendre en compte les facteurs de fragmentation

PAYSAGE

- Affirmer l'appartenance à la vallée de la Rance
- Renforcer l'identité paysagère
- Créer ou conforter les lisières paysagères
- Protéger et valoriser le patrimoine
- Conforter le parc de l'Agora, parc coeur de vie
- Aménager la plage du Vallion
- Questionner les usages des espaces verts de quartier
- Aménager les voies
- Renforcer la hiérarchisation des voies
- Préserver et mettre en valeur les points de vue
- Préserver les coupures d'urbanisation

DEPLACEMENTS

- Développer l'usage du transport en commun
 - Développer les itinéraires inter-quartiers
 - Aménager et/ou matérialiser les carrefours
 - Développer les aires de stationnement
 - Valoriser les circuits de randonnée
 - Poursuivre le maillage de liaisons douces
 - Créer des aménagements pour vélos
- Suite de la légende sur la carte du "zoom"*

LES ENJEUX

LES ENJEUX

Ainsi, le développement de Saint-Jouan-des-Guérets à l'horizon 2039 s'articule autour des enjeux suivants :

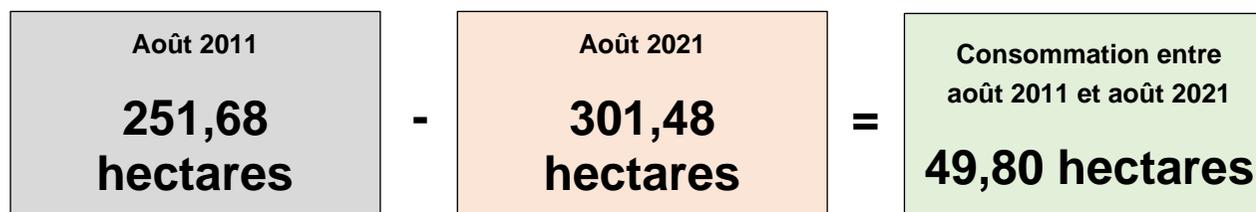
- **Accueillir, intégrer les nouveaux habitants**, pour maintenir le dynamisme de la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets.
- **Favoriser le renouvellement urbain, développer les conditions d'attractivité en centre-bourg** et maîtriser le développement autour du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.
- **Adopter un développement limité de l'urbanisation** dans les espaces proches du rivage.
- **Conforter le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et ses abords** pour être en adéquation avec le poids démographique du bourg.
- Permettre la finalisation du **Parc Atalante à cheval entre les communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo**.
- **Prendre en compte les activités/équipements en milieu rural** pour leur permettre une évolution.
- **Concilier besoins de développement et maintien des espaces agricoles forts**, en tenant compte des exploitations agricoles.
- **Organiser les espaces publics**, poursuivre la **hiérarchisation des voies** pour rendre plus lisible la desserte urbaine.
- **Conforter une politique équilibrée des déplacements** au service du Développement Durable.
- **Développer les relations entre les espaces urbains et les secteurs naturels environnants**.
- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité** et présentant un intérêt environnemental.
- **Favoriser une approche durable de l'urbanisme et le développement d'un habitat de haute qualité environnementale** et en particulier économe en énergie.

SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

RAPPELS :

D'après le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton mis à jour (voir détail dans le Rapport de présentation), la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) entre août 2011 et août 2021 est estimée à environ **49,80 hectares** sur le territoire communal.

CHIFFRES MIS A JOUR DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN AOUT 2021 ET AOUT 2031



Le plafond non territorialisé de la consommation des espaces NAF pour la période août 2021 / août 2031 est de 50% de celui observé la période précédente entre août 2011 / août 2021, soit environ 24,90 hectares.

Toutefois, les futurs SCoT devront territorialiser la répartition de la consommation des espaces NAF par Commune, en tenant compte du rôle spécifique que joue chacune des Communes au sein de leur Pays. Cette répartition n'a pas encore été effectuée au sein du Pays de Saint-Malo.

A défaut, il est possible de tenir compte des spécificités de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets et de son rôle particulier au sein du SCoT en cours :

- La place de premier plan de Saint-Jouan-des-Guérets associé à Saint-Malo dans l'armature territorial du SCoT en tant que **Pôle Majeur**.
- Une ambition démographique importante avec une **densité minimale moyenne de 31 logements par hectare** au regard des autres communes ayant une typologie urbaine comparable.
- Son rôle économique majeur avec **un Site spécialisé** – le Parc Atalante – **et un Site de flux** – secteurs du Moulin-du-Domaine et de la Chesnais à l'échelle du Pays.

Sans préjuger de ce que sera fait le prochain SCoT, il apparaît néanmoins au regard de ces éléments que Saint-Jouan-des-Guérets continuera de jouer un rôle de premier plan à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Le projet d'accueil du groupe hospitalier sur Atalante et le déplacement d'un collège de Saint-Malo sur le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets en sont des illustrations.

Aussi, le PLU s'inscrit dans une double orientation : tendre vers les objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF et de l'artificialisation des sols, tout en prenant en compte le rôle de premier plan de Saint-Jouan-des-Guérets à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

La consommation des espaces NAF sur la période août 2021 / arrêt du PLU est estimée à environ **0,52 hectare** (voir détail dans le Rapport de présentation). Elle vient en déduction des 24,90 hectares de la période août 2021 / août 2031.

SYNTHESE DU PLAFOND DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF ENTRE AOÛT 2021 ET AOÛT 2031



LE PROJET :

Le projet de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols s'appuie sur les éléments suivants :

Consommation passée 2011-2021 :

49,8 ha

Avec dans le bourg une forte mobilisation du foncier urbain et de faibles extensions

Les perspectives démographiques* :

St-Jouan 2015-2021 : 1,3 (INSEE)

Le SCoT (2018-2032) pour SMA : 0,95

Le PLH (2023-2028) pour SMA : 1,1

* Taux démographique annuel

La mixité des fonctions urbaines :

Saint-Jouan a globalement un bon niveau d'équipements, de commerces et d'activités

Le niveau des réseaux :

Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'une bonne capacité d'accueil

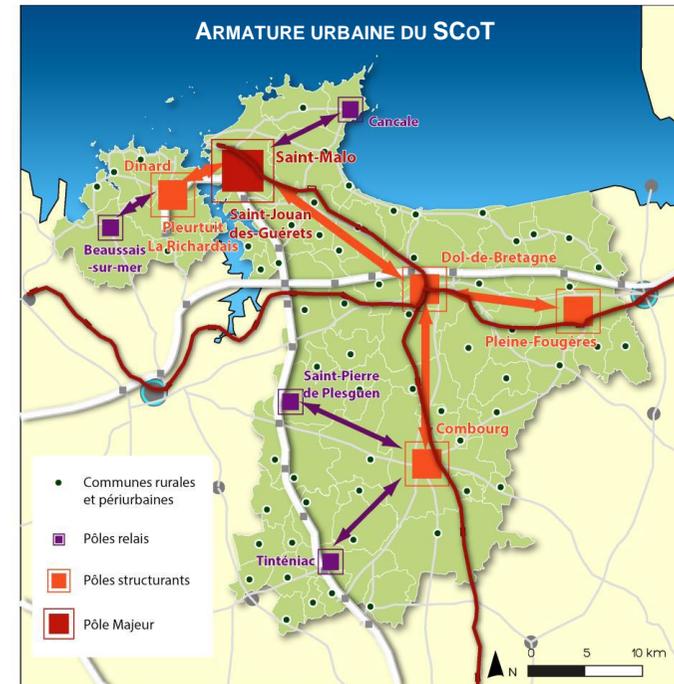
La place de Saint-Jouan-des-Guérets

dans le SCoT :

Pôle Majeur avec Saint-Malo

Site spécialisé (Le Parc Atalante)

Site de flux (Le Moulin)



OBJECTIF DE REDUCTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS :

Le PLU s'inscrit sur la période 2024-2039.

Cette période se trouve à cheval entre deux périodes découlant de la loi Climat & Résilience :

- La période août 2021 / août 2031 avec un objectif à territorialiser de **-50% de consommation des espaces NAF** par rapport à la période août 2011 / août 2021 (d'environ 49,80 hectares), soit un plafond de 24,90 hectares.

Sur cette période, le PLU déduit de ce plafond les espaces NAF consommés avant l'arrêt du PLU estimés à 0,52 hectare, soit **un plafond pour le PLU de 24,38 hectares**.

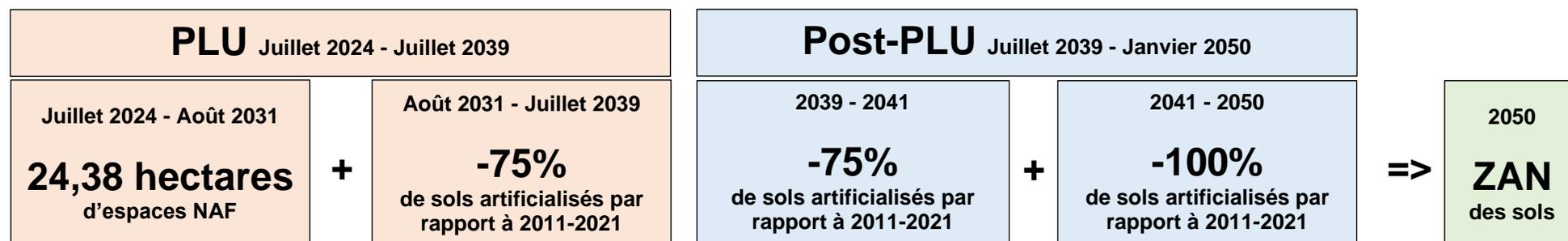
- La période août 2031 / août 2041 avec pour objectif d'atteindre le **zéro artificialisation nette (ZAN)** en janvier 2050.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) breton fixe la trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation des sols à -75% entre 2031 et 2041 par rapport à la période de référence de 2011-2021, et à -100% entre 2041 et 2050 par rapport à cette même période de référence. Le SRADDET ne définit pas de répartition de cette orientation à l'échelle des SCoT ou des communes.

A défaut d'une répartition territoriale, le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets s'inscrit dans la **réduction de 75% de l'artificialisation des sols** entre 2031 et 2039 par rapport à celle de la période 2011-2021.

Par cette démarche, le PLU s'inscrit dans la perspective d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

DEFINITION DU PLAFOND DE LA CONSOMMATION NON TERRITORIALISEE DES ESPACES NAF SUR LA PERIODE DU PLU 2024-2031, DE LA BAISSSE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS SUR LA PERIODE DU PLU 2031-2039 ET PERSPECTIVES VERS LE ZAN



Toutefois, la prise en compte du rôle de premier plan de Saint-Jouan-des-Guérets associé à Saint-Malo au sein du Pays de Saint-Malo pourrait se traduire par un rehaussement du plafond de la consommation des espaces NAF dans le PLU.

Après analyse de ses besoins en habitat, équipements, activités et infrastructures, le PADD définit ses objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF/artificialisation des sols.

Afin de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ^(*) / artificialisation des sols, la Commune s'engage sur la période 2024-2039 (15 ans) à ne pas dépasser environ 9,6 hectares qui pourraient se ventiler de la manière suivante :

- **8,2 hectares dédiés aux secteurs mixtes** (*hors Parc Atalante*), dont habitat (7,7 ha) et équipements (0,5 ha).
- **0,4 hectare dédié au Parc Atalante.**
- **1 hectare dédié aux infrastructures ou autres aménagements sur le territoire communal** (*chiffre sur la base des projets connus à ce jour mais qui pourrait évoluer pour prendre en compte de nouveaux projets*).

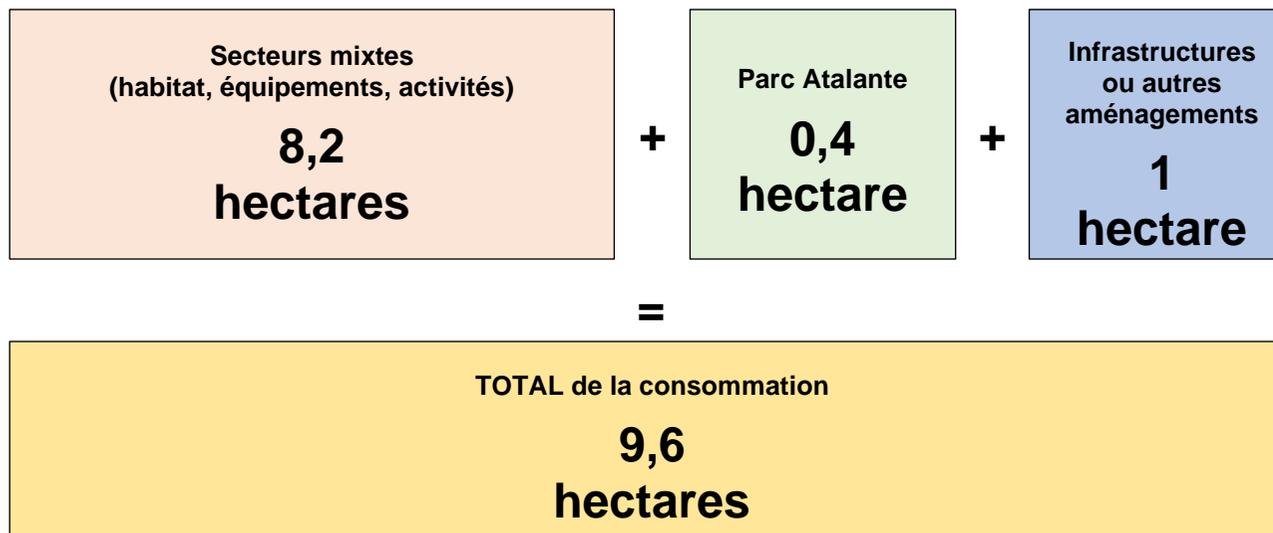
A partir d'août 2031, la consommation sera appréciée sous l'angle de l'artificialisation des sols et non plus de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'objectif de ne pas dépasser le plafond de consommation des espaces NAF tel que définit plus haut est très largement respecté. Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire de recourir à une hypothèse de territorialisation revue à la hausse de la consommation des espaces NAF intégrant le rôle de Saint-Jouan-des-Guérets au sein du Pays de Saint-Malo.

Les chapitres « *Habitat* », « *Accueil économique* » et « *Équipements et services* » du PADD développent ces perspectives.

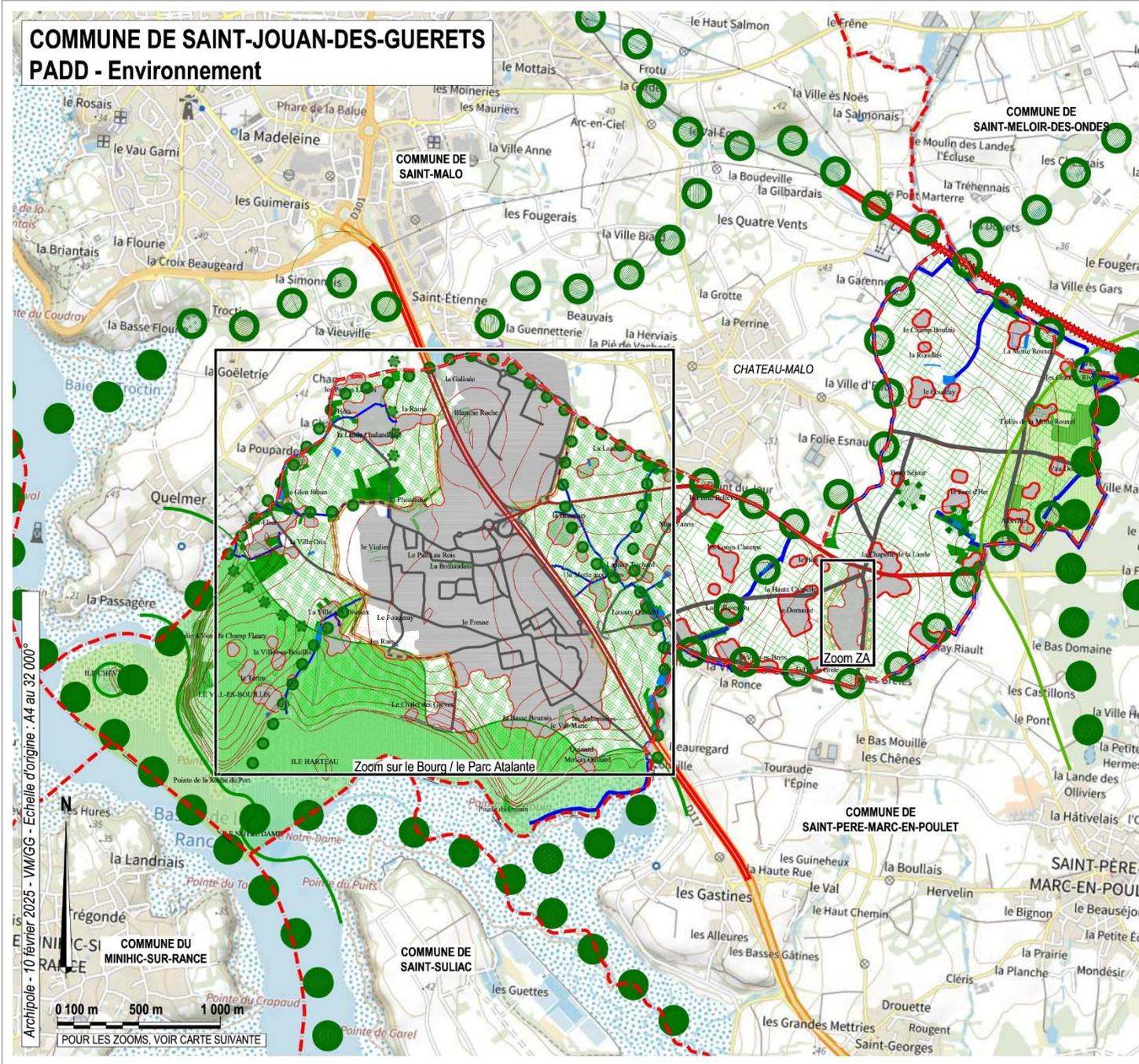
() La consommation des espaces NAF ne coïncide pas avec les zones **AU** ; elle correspond aux secteurs consommables figurant dans les zones **U** et **AU**, ainsi que les futures infrastructures.*

SYNTHESE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF/ARTIFICIALISATION DES SOLS DU PLU SUR LA PERIODE 2024-2039 (CHIFFRES ARRONDIS)



A noter qu'à partir d'août 2031, la consommation devra être appréciée sous l'angle de l'artificialisation des sols et non plus de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS PADD - Environnement



LEGENDE

- Protéger les réservoirs de biodiversité**
 - Les réservoirs majeurs
 - Les réservoirs complémentaires
 - Les espaces boisés
- Réseau hydrographique**
 - Conforter le fonctionnement hydraulique des cours d'eau
- Corridors écologiques**
 - Préserver les corridors majeurs
 - Préserver les corridors secondaires
 - Conforter ou développer les connexions
- Conforter et mettre en place une "ceinture verte"**
 - Conforter et mettre en place une "ceinture verte"
- Conforter le bocage**
 - Conforter le bocage
- Prendre en compte les facteurs de fragmentation**
 - Les infrastructures majeures
 - Les emprises urbaines

➔ LES ORIENTATIONS DECLINEES PAR THEMES

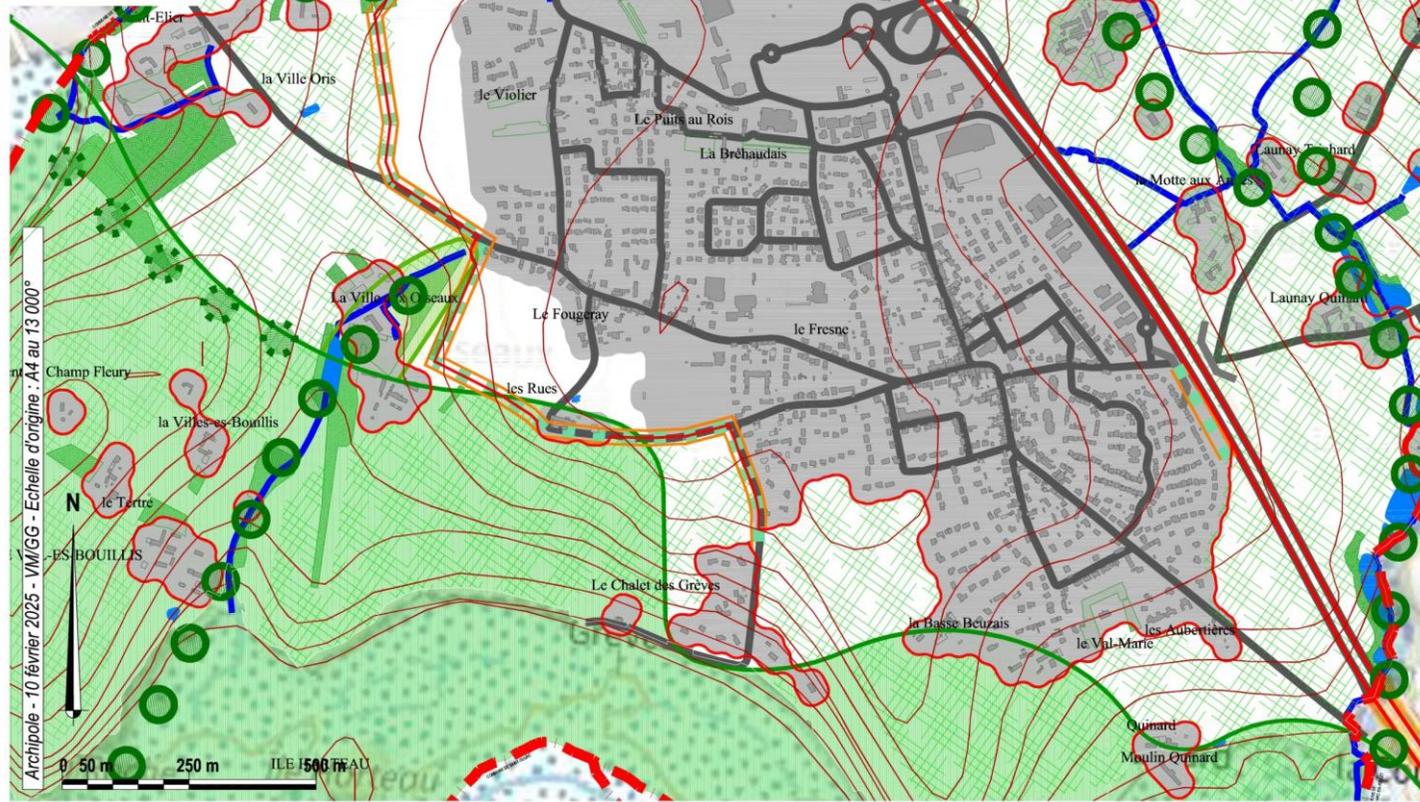
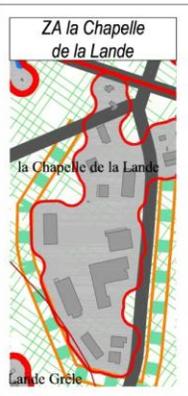
ENVIRONNEMENT – *PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET GARANTIR L'EQUILIBRE DES MILIEUX*

CONTEXTE

Le territoire de la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets se caractérise par :

- La présence de la zone agglomérée à l'ouest de la RD 137 et du Parc Atalante à l'Est de cet axe à fort trafic.
- Une prédominance de l'agriculture sur la partie Est de la commune, avec un espace agricole qui se caractérise par un bocage relativement fragmenté et peu fonctionnel, mais qui reste l'un des éléments communaux majeurs du réseau écologique local.
- Une topographie marquée par deux lignes de crêtes orientées Nord-Sud, offrant des écosystèmes et des ambiances variées. La succession de coteaux produit une alternance de vues courtes et lointaines et valorise les éléments naturels qui participent pleinement à la qualité ressentie dans la perception du patrimoine naturel.
- Des écosystèmes remarquables (2 sites Natura 2000, 4 Espaces Naturels Sensibles, 2 ZNIEFF de type 1, sites naturels classés et inscrits...), notamment sur la frange Ouest de la commune, qui sont les principaux réservoirs de biodiversité : estuaire de la Rance, ile Chevret, ile Notre-Dame, bras de Châteauneuf, le Val es Bouillis, le Moulin de Quinard,
- Des écosystèmes d'intérêt local : le ruisseau de la Couaille, le Routhouan, les zones humides dans les fonds de vallées et associées aux ruisseaux et rivières, les boisements situés à l'extrémité Est et sur la façade Ouest du territoire, et les linéaires bocagers.
- Les corridors écologiques empruntent la trame verte et bleue qui concerne essentiellement le réseau hydrographique (cours d'eau, zones humides...) et les composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins).
- Des infrastructures majeures traversant le territoire, qui sont des facteurs de fragmentation des écosystèmes : la RD 137 qui traverse le territoire selon un axe Nord-Sud, constitue une rupture importante pour les corridors Est-Ouest, les voies de chemins de fer qui occupent l'extrémité Est du territoire.

COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS PADD - Environnement



LEGENDE

Protéger les réservoirs de biodiversité

- Les réservoirs majeurs
- Les réservoirs complémentaires
- Les espaces boisés

Réseau hydrographique

- Conforter le fonctionnement hydraulique des cours d'eau

Corridors écologiques

- Préservier les corridors majeurs
- Préservier les corridors secondaires
- Conforter ou développer les connexions

Conforter et mettre en place une "ceinture verte"



Conforter le bocage

Prendre en compte les facteurs de fragmentation

- Les infrastructures majeures
- Les emprises urbaines

OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables (2 sites Natura 2000, 4 Espaces Naturels Sensibles, 2 ZNIEFF de type 1) identifiés comme des réservoirs principaux de biodiversité, pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques. • Mener des actions favorisant leur maintien et leur transformation naturelle. • Participer à la création du Parc naturel régional Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude.
<p>Préserver et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une plus grande cohésion dans la protection des bois et haies, en cohérence avec les orientations du SCoT, en mobilisant les outils du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> ○ Procéder à des ajustements afin d'améliorer la corrélation entre la trame des Espaces Boisés Classés, et les bois réellement existants ; ○ Maintenir et protéger les haies bocagères et les espaces paysagers au titre du L. 151-23 du CU, en prenant en considération les usages du bois comme ressource énergétique support de diversification agricole.
<p>Poursuivre la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies afin de réduire la fragmentation du maillage bocager actuel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la politique de replantation de haies bocagères, en visant particulièrement à redéployer un maillage efficace en tête de bassins versants, à reconstituer des continuités Nord-Sud et Est-Ouest. • Prévoir la plantation de haies bocagères en périphérie des nouvelles zones à urbaniser.
<p>Affirmer les corridors de biodiversité et améliorer leurs fonctionnalités, notamment par une meilleure continuité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formaliser la protection des corridors écologiques afin de constituer une Trame Verte et Bleue cohérente. • Préserver les cours d'eau, les zones humides, les boisements et les haies situés au sein d'un corridor, en tenant compte des activités et usages de ces espaces. • Conforter la continuité et le fonctionnement des corridors écologiques en agissant notamment sur les points de rupture.
<p>Participer à la reconquête de la qualité de l'eau (cours d'eau et zones humides, zone de pêche : Pointe du Puits, Gastines) et préserver la qualité des eaux de baignade</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et renforcer les actions sur : <ul style="list-style-type: none"> ○ les systèmes d'assainissement autonomes, collectifs, ○ le développement du maillage bocager, ○ le maintien du respect des bandes enherbées, les actions et la communication sur la gestion différenciée des espaces, ○ les solutions alternatives aux produits phytosanitaires, etc.

Préserver et protéger les zones humides en concertation avec les agriculteurs et les autres utilisateurs

- Intégrer l'inventaire communal des zones humides.
- Protéger les zones humides et leur fonctionnement hydraulique.
- Profiter des opérations d'aménagement pour renforcer la fonctionnalité des zones humides.
- Rechercher un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser ».
- Poursuivre la sensibilisation sur l'intérêt de la préservation des zones humides auprès de tous les acteurs du territoire (élus, populations, agriculteurs, etc.).

Développer la nature dans les espaces urbanisés (cheminements doux végétalisés, alignements d'arbres, nouvelles plantations, nouveaux espaces verts...) et la connecter avec les espaces de nature situés en campagne

- Réserver des zones dédiées aux espaces verts paysagers dans l'agglomération pour les espaces publics qui seraient requalifiés.
- Aménager des liaisons douces végétalisées qui font le lien entre les espaces bâtis et la campagne.
- Constituer une ceinture verte autour de l'agglomération, entre les zones urbanisées et l'espace agricole ;

Maîtriser les nuisances et les déchets

- Préserver la qualité de l'air par le développement des liaisons douces, et des offres de transports collectifs/mutualisés.
- Maîtriser les nuisances sonores induites par les développements urbains, les activités économiques et les infrastructures.
- Poursuivre les efforts de maîtrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles...

Limitier les émissions de gaz à effet de serre

- Agir sur l'aménagement pour limiter les déplacements : réduire les distances et les obligations de déplacements en articulant l'habitat, les emplois, les services et les équipements.
- Favoriser le développement de pratiques de mobilité durable en développant les alternatives au véhicule particulier :
 - Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces par la mise en place d'emplacements réservés.
 - Faciliter l'accessibilité aux pôles d'emploi, aux équipements d'intérêt collectif par d'autres modes de déplacements que la voiture.
- Prioriser le développement urbain dans l'existant ou sa continuité et limiter les constructions hors agglomérations pour réduire les déplacements en voiture et favoriser l'usage des liaisons douces.
- Promouvoir l'usage du transport en commun et développer le transport partagé (co-voiturage).

Accentuer la transition énergétique en facilitant le développement des énergies renouvelables

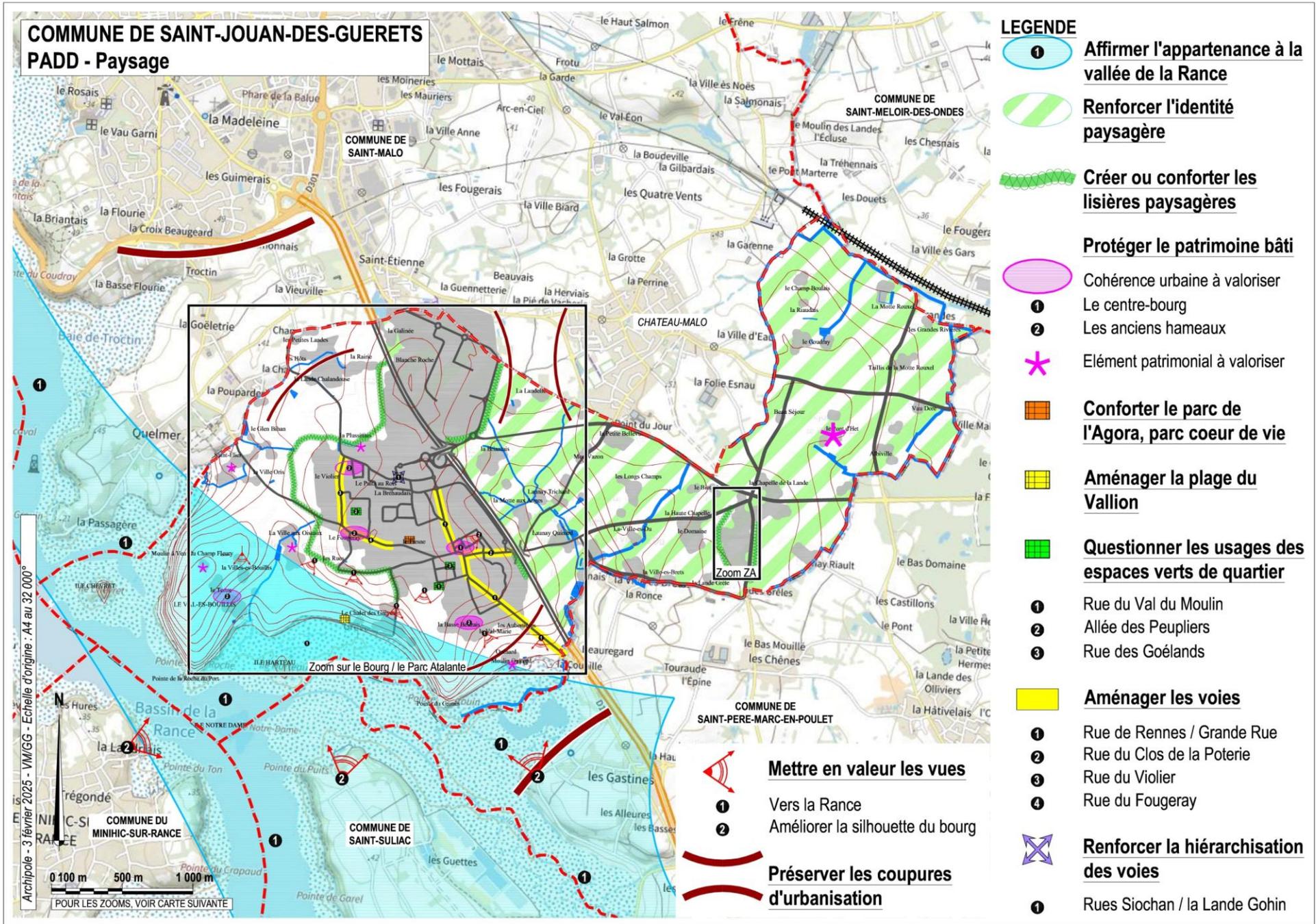
- Favoriser la compacité des formes urbaines.
- Développer les principes de construction bioclimatique et limiter les consommations par la performance énergétique du bâti.
- Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants.
- Favoriser et promouvoir le développement des énergies renouvelables, notamment dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles.
- Encourager le recours aux éco-matériaux.
- Favoriser l'utilisation des matériaux locaux.
- Valoriser les ressources en bois des massifs et du bocage : soutenir la création /développement d'une filière...

Anticiper le changement climatique

- Atténuer l'effet des îlots de chaleur urbain en renforçant la nature au sein de la zone agglomérée.
- Favoriser les espaces libres pour que l'humidité des sols naturels permette de rafraîchir l'air ambiant et diminue les effets d'îlot de chaleur urbain.
- Favoriser le recours à des techniques de récupération des eaux pluviales.
- Préserver la ressource en eau potable.
- Intégrer la préservation de la biodiversité et des terres agricoles en tenant compte des changements climatiques.
- Prendre en compte les évolutions prévisibles liées aux événements extrêmes et évaluer la vulnérabilité du territoire et du bâti aux risques naturels.

Prendre en compte et maîtriser les risques naturels et technologiques

- Anticiper le risque d'inondation dans les projets de développement.
- Intégrer le fait que la commune fasse partie des 11 communes concernées par un « Porter à connaissance risque submersions ».
- Intégrer le risque technologique associé à la société Goëmar qui a également fait l'objet d'un « Porter à connaissance ».
- Prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses (RD 137/voie ferrée).



PAYSAGE : IDENTITE ET CADRE DE VIE – VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS

CONTEXTE

Le paysage de Saint-Jouan-des-Guérets présente deux échelles, la vallée de la Rance et ses paysages emblématiques de la Région Bretagne, et des paysages moins exceptionnels, des paysages du quotidien, le plateau support de l'activité.

La topographie du territoire communal, offre de nombreux points de vue de grande qualité sur la vallée de la Rance. L'implantation dominante du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets l'expose à de nombreuses co-visibilités.

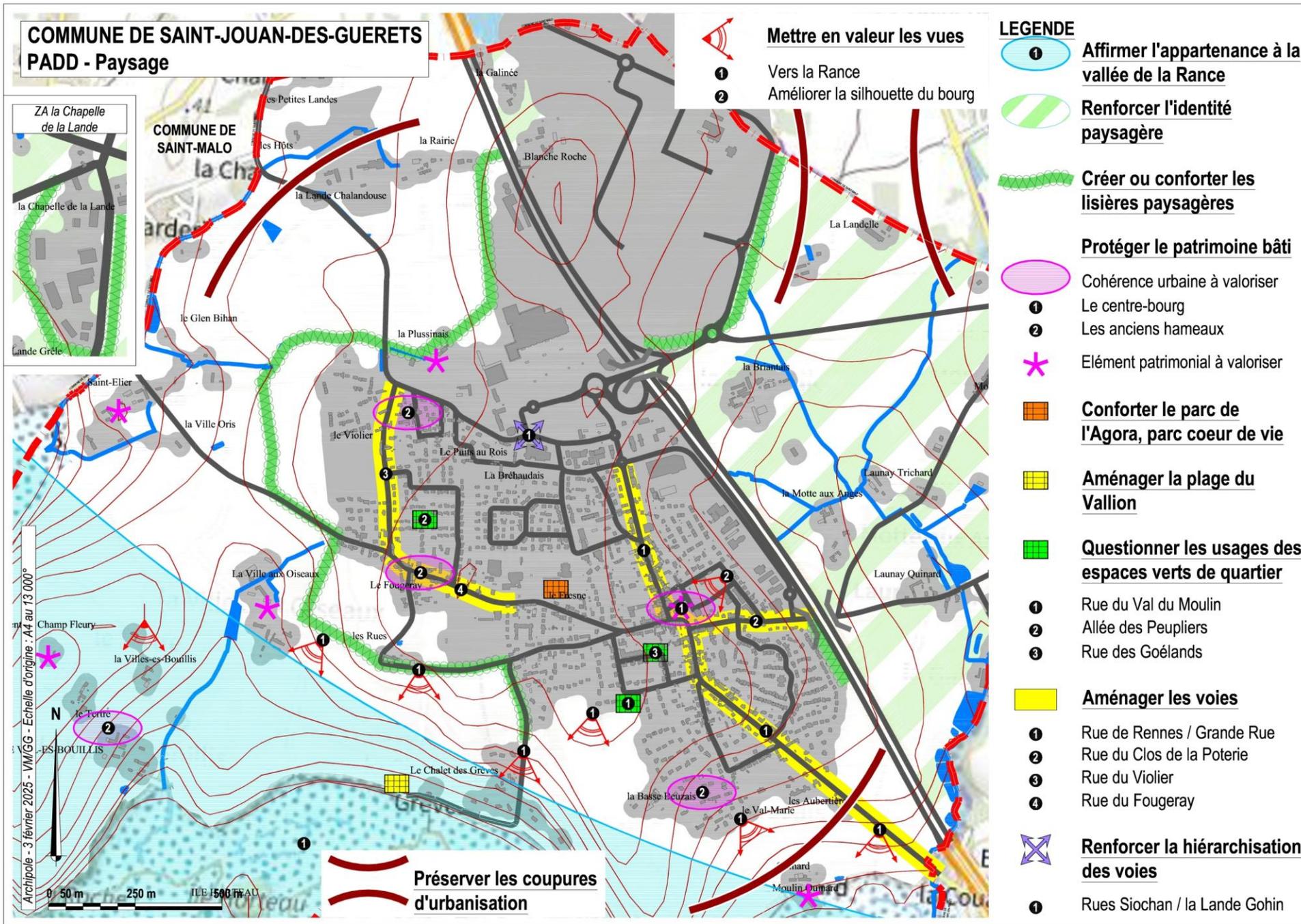
La trame bocagère, autrefois très dense assurait une transition entre les espaces bâtis et le milieu naturel et cultivé. Aujourd'hui, fortement altérée, elle ne joue plus ce rôle. Le paysage s'est ouvert, livrant à notre regard les espaces urbanisés et les infrastructures.

La campagne est ponctuée d'importantes demeures. Avec le parc qui les entoure, souvent clos de murs, elles forment des ensembles de grande qualité et témoignent de l'histoire florissante du lieu (le château de la Ville-aux-Oiseaux, les manoirs de Saint-Elier, de la Plussinai, du Tertre).

Le Val-ès-Bouillis à l'Ouest, le boisement de la Plussinai et le parc du manoir au Nord, assurent l'intégration paysagère du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. A contrario, au Sud, l'ouverture du paysage et la topographie exposent l'espace urbanisé à de nombreuses vues.

Le développement du bourg s'est réalisé à partir des axes historiques traversant le centre, par une juxtaposition d'opérations d'urbanisation, étirant le bourg le long des voies d'entrée.

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets fait partie du périmètre de projet visant à créer un Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude. L'objectif est de préserver et gérer durablement ce territoire dont le patrimoine naturel, culturel et paysager présente un intérêt particulier.



OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Conserver la lisibilité des entités paysagères, la renforcer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le dialogue du territoire avec la vallée de la Rance. • Préserver les coupures d'urbanisation sur la Rance au nord et au sud du bourg, et à l'intérieur des terres, entre le Parc Atalante et Château-Malo. • Préserver les points de vue. • Préserver les paysages emblématiques de la commune, les bords de Rance, le Val-ès-Bouillis, le Moulin de Quinard. • Pérenniser la présence du Moulin de Quinard. • Assurer la discrétion de l'urbanisation, des activités, des infrastructures dans le paysage. • Assurer la pérennité de la trame bocagère, la renforcer tout en préservant les principaux points de vue.
<p>Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser la cohérence urbaine du centre-bourg ; la renforcer. • Protéger et valoriser le patrimoine bâti du bourg. • Permettre la mise en valeur du bâti patrimonial dispersé en milieu rural (changement de destination...). • Préserver les ensembles bâtis et parc des grandes propriétés patrimoniales.
<p>Conforter et compléter les lisières paysagères autour du bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur les limites naturelles (haies bocagères, vallons) et les anciens chemins, au Nord l'ensemble arboré formé par le parc de la Plussinais et le bois de la Lande Gohin, au Sud-Ouest le vallon de la Ville-aux-Oiseaux. • Renforcer ou créer des transitions arborées en limite de l'espace urbanisé ou à urbaniser, qui pourront être support de liaisons douces.
<p>Tisser du lien entre les différents quartiers et entre le bourg et la campagne</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les liens entre le bourg et la campagne environnante notamment vers l'Est du territoire. • Renforcer les continuités entre les pôles d'attractivités du bourg. • Poursuivre le maillage vert dans les secteurs de développement.
<p>Aménager des espaces publics de quartier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Clarifier le rôle des espaces publics des quartiers pour en définir l'aménagement, les usages qui soient en adéquation avec les souhaits des habitants. • Renforcer le caractère d'espace vert de cœur de bourg du jardin de l'Agora situé à proximité de la salle socio-culturelle.
<p>Poursuivre l'aménagement des voies et renforcer leur hiérarchisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gommer le caractère routier des entrées de bourg, leur donner une image urbaine en harmonie avec la qualité du bourg, notamment la RD 117, rue de Rennes, et la RD 24 rue du Clos de la Poterie. • Marquer les portes du bourg. • Améliorer la prise en compte des usagers les plus fragiles (confort, sécurité).

Poursuivre l'aménagement des espaces publics en harmonie avec l'identité communale et dans le respect de l'environnement

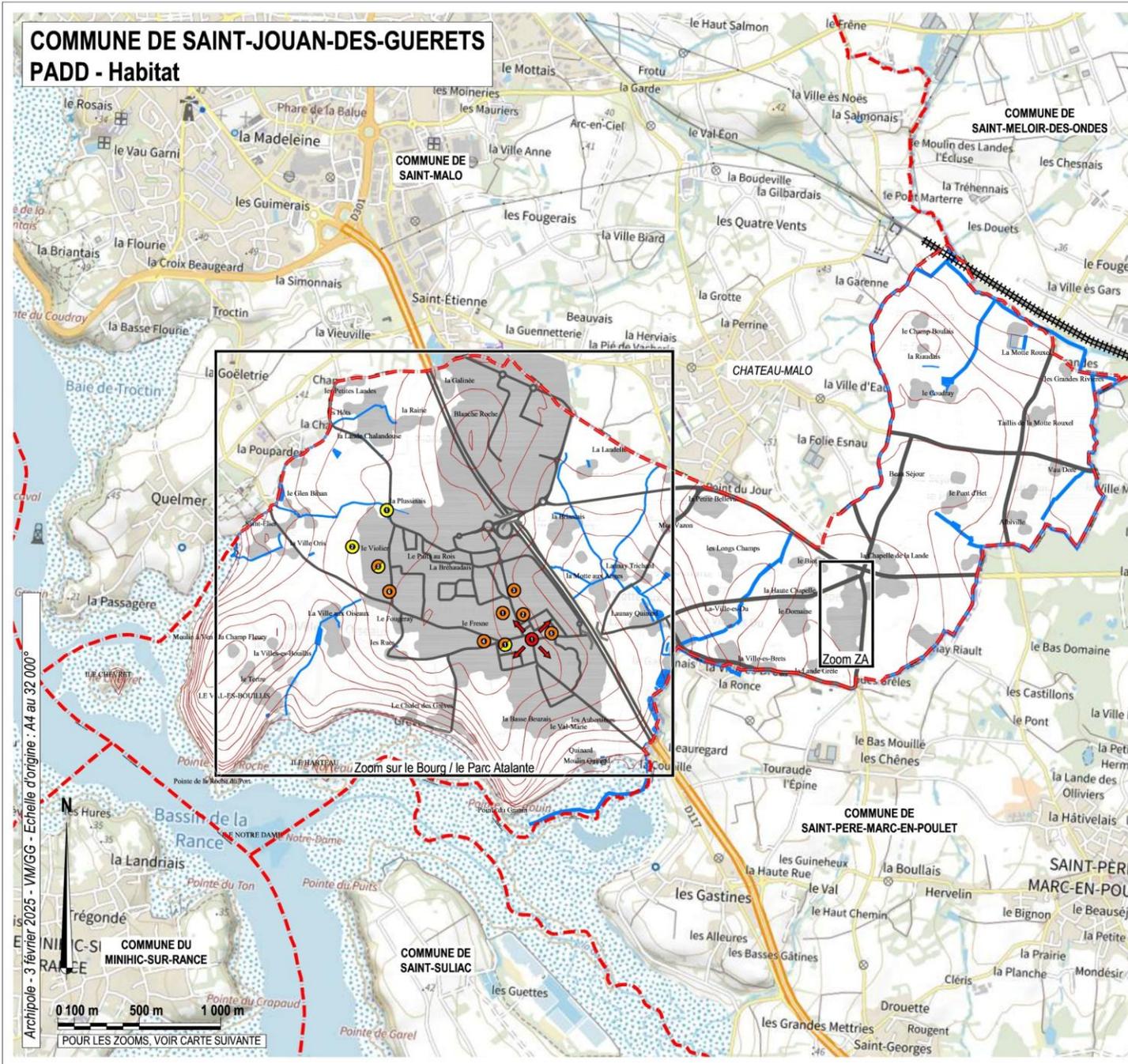
- Poursuivre les aménagements de rue pour améliorer leur lecture, la hiérarchisation et assurer des continuités piétonnes.
- Adéquation entre fonctionnement et aménagement.

Gérer le traitement des limites parcellaires

- Privilégier les aires de stationnement perméables, et mutualiser les usages.
- Éviter les aménagements ostentatoires.

- Définir un règlement spécifique à chaque secteur urbanisé en fonction de ses caractéristiques.

**COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
PADD - Habitat**



LEGENDE

-  **Extension du centre**
-  **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
 - ① Le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets
-  **Sites de renouvellement et de confortement urbain**
 - ① Grande Rue
 - ② Impasse des Pinsons / rue Rabasse
 - ③ Grande Rue / rue de la Chesnais
 - ④ Rue de la Croix aux Merles / rue des Grèves
 - ⑤ Rue du Clos de la Poterie
 - ⑥ Rue du Violier
-  **Sites de consommation partielle des ENAF***
 - ① Rue Saint-Edouard
 - ② Le Violier
-  **Sites de consommation des ENAF***
 - ① Secteur Nord-Ouest du bourg
 - ② Secteur Ouest du bourg

ENAF* : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

HABITAT – ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS ET FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS

CONTEXTE

L'objectif de la politique de l'habitat de Saint-Jouan-des-Guérets est d'offrir des conditions de logement accessible à tous, de permettre un parcours résidentiel adapté aux évolutions des ménages. Elle doit maîtriser l'équilibre entre l'utilisation de l'espace et assurer une offre diversifiée de logements.

Depuis 1968 la Commune connaît une croissance démographique, avec une période de diminution entre 2009 et 2014 suivie par une nouvelle croissance pour atteindre 2 759 habitants en 2020. Le parc de logements est également en constante augmentation depuis 1968. A l'échelle du département, les perspectives démographiques établies par l'INSEE affichent une tendance légèrement à la baisse.



La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 introduit le principe de lutte contre l'artificialisation des sols. Il se traduit par un premier objectif à territorialiser de réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre les périodes août 2011 - août 2021, et août 2021 - août 2031. Ainsi, toute extension réalisée depuis août 2021 vient en décompte du potentiel restant. Dans un deuxième temps, l'objectif est d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du 2018-2032 définit Saint-Jouan-des-Guérets associé à Saint-Malo comme le « Pôle Majeur » du Pays. Le SCoT ne définit pas de perspective démographique à l'échelle des communes, mais estime que Saint-Malo Agglomération (SMA) devrait connaître une croissance démographique annuelle sur la période 2018-2032 d'environ 0,95, et qu'en 2032 la taille des ménages baissera à environ 1,97 personne par foyer. Sur Saint-Jouan-des-Guérets, le SCoT fixe pour la période 2018-2032 une enveloppe d'extension urbaine mixte maximale de 14 hectares pour répondre aux besoins de développement (logements, équipements, activité), en dehors du Parc Atalante. De plus, le SCoT fixe un objectif de densité moyenne de 31 logements par hectare et prévoit 20% de la production de logements en logements à coût abordable. Rappelons que le SCoT en cours n'intègre pas les perspectives de la loi Climat & Résilience.



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028 a été adopté par les élus communautaires le 28 septembre 2023. Sur Saint-Jouan-des-Guérets, le PLH projette sur cette période un taux moyen de croissance démographique annuel d'environ 1 et prévoit la production de 175 logements (construction neuve et remobilisation de l'existant). Il précise au sein de cette production, la création minimale de 27% de logements locatifs sociaux (dont 9% de PLAI, 11% de PLUS, 5% de PLS et 2% en conventionné privé) et de 29% de logements aidés (dont 24% de BRS) sur la production de résidences principales attendue sur la commune qui représente 80% de la production totale de logements.



PROJET

Malgré un prix de foncier élevé, plusieurs éléments militent dans le sens d'une progression démographique en légère hausse, tout en restant maîtrisée. Le contexte géographique constitue un élément important en offrant la vie d'un bourg bien équipé aux portes de Saint-Malo, la proximité d'un bassin d'emploi sur Saint-Jouan-des-Guérets et Saint-Malo, la qualité des bords de Rance et la proximité de la mer. Plus récemment, le projet de déménagement du collège du Sacré Cœur de Saint-Malo sur la commune, la construction du centre AquaMalo, et le projet d'hôpital renforcent l'attractivité communale. D'où le choix d'une projection démographique en légère hausse.

Le PLU s'inscrit sur la période 2024-2039, soit sur une durée de 15 ans. Le scénario démographique retenu se base sur un taux de croissance annuel de la population de **1,0%** pour maîtriser la croissance démographique à un niveau soutenable tout en restant proche des objectifs du SCoT et du PLH, et en tenant compte de perspectives démographiques légèrement à la baisse à l'échelle départementale.

L'INSEE estime la population municipale sur Saint-Jouan-des-Guérets en 2021 à 2 801 habitants, avec un taux de croissance annuel sur la période 2015-2021 de 1,3%. En poursuivant ce taux jusqu'en 2024 on atteindrait une population de 2 912 habitants, et de 3 380 habitants en 2039 en portant de taux à 1% compte tenu des éléments précisés précédemment, soit **une augmentation de 468 habitants sur la période 2024-2039**.

L'INSEE indique que la taille moyenne des ménages en 2021 est de 2,12. Le SCoT estime qu'en 2035, ce chiffre descendra à 1,97 à l'échelle de SMA. Le scénario démographique du PLU estime que l'on atteindra un taux de cohabitation de 2,05 personnes par foyer en 2024 et de 1,80 en 2039. Sur cette base, on passerait de 1 420 logements en 2024 à 1 878 logements en 2039, soit pour atteindre une population de 3 380 habitants en 2039, **il sera nécessaire de construire 458 logements sur la période 2024-2039** (environ 31 logements par an).

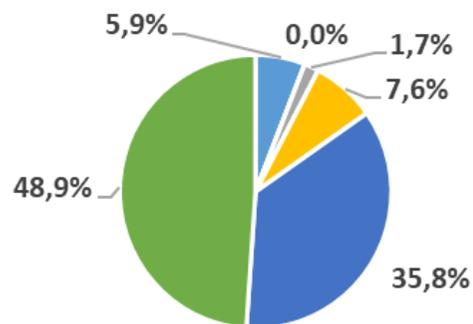
Taux de croissance démographique annuel de	1,0 %
Population en 2024	2 912 habitants
Population en 2039	3 380 habitants
Augmentation de la population	468 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>31 habitants par an</i>
Cohabitation en 2024	2,05 habitants par logement
Nombre de logements en 2024	1 420 logements
Cohabitation en 2039	1,80 habitants par logement
Nombre de logements en 2039	1 878 logements
Augmentation du nombre de logements	458 logements
<i>Soit environ</i>	<i>31 logements par an</i>

En cohérence avec les perspectives du PLH qui prévoient que sur 80% de la programmation de logements, un minimum de 27% soient consacrés à des logements locatifs sociaux et un minimum de 29% soient dédiés à des logements aidés, le PLU de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets se fixe sur la période 2024-2039 une programmation minimale de **99 logements locatifs sociaux** et **106 logements aidés**.

REPARTITION INDICATIVE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PERIODE 2024-2039 (15 ANS)

Variation
démographique
annuelle :
+ 1,0 %



- Résorption de la vacance
- Changement de destination
- Renouvellement urbain
- Diminution rés. secondaires
- Densification urbaine
- En extension urbaine

Transformation *des constructions existantes*

27 logements
vacants

0 résidence
secondaire

8 changements de
destination

35 logements

458 logements

14,8 ha

Extension *sur les espaces NAF*

224 logements en
extension urbaine

Optimisation *des espaces NAF déjà consommés*

35 logements en
densification urbaine

164 logements en
renouvellement urbain

199 logements

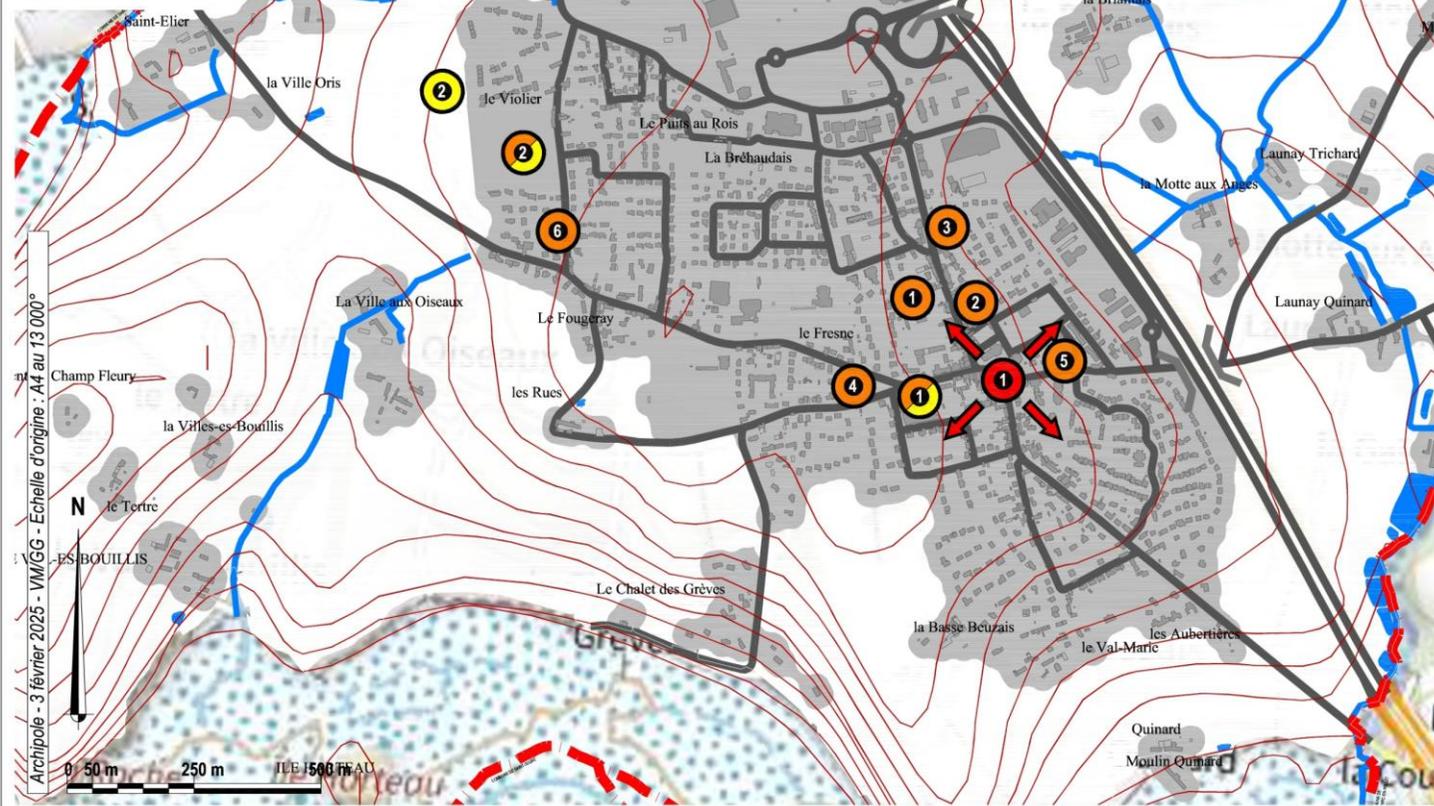
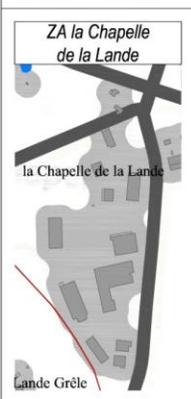
7,2 ha

Avec la densité minimale de 31 logements par hectare telle que fixée par le SCoT en vigueur, la production des 458 logements aurait nécessité 14,8 hectares. Pour limiter la consommation des espaces NAF, la commune fait le choix d'une densité renforcée prioritairement en zone urbaine, par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'une politique de renouvellement urbain ambitieux. Les zones d'extension urbaine projetées s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'ensemble en cohérence avec le secteur déjà urbanisé. Cette orientation limite la production de logements en extension sur les espaces NAF à 224 logements, soit environ 7,2 hectares.

Par ailleurs, il existe de petits espaces NAF en zone urbaine **U** d'habitat au Plan de zonage qui couvrent environ 0,5 hectare, et qui constituent des espaces NAF consommables à ajouter aux 7,2 hectares programmés.

Ainsi le projet de développement dédié à **l'habitat** sur la période 2024-2039 se limitera à une **consommation des espaces NAF à environ 7,7 hectares**, à compter dans les espaces mixtes du SCoT.

COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS PADD - Habitat



LEGENDE

-  **Extension du centre**
-  **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
-  Le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets
-  **Sites de renouvellement et de confortement urbain**
-  Grande Rue
-  Impasse des Pinsons / rue Rabasse
-  Grande Rue / rue de la Chesnais
-  Rue de la Croix aux Merles / rue des Grèves
-  Rue du Clos de la Poterie
-  Rue du Violier
-  **Sites de consommation partielle des ENAF***
-  Rue Saint-Edouard
-  Le Violier
-  **Sites de consommation des ENAF***
-  Secteur Nord-Ouest du bourg
-  Secteur Ouest du bourg

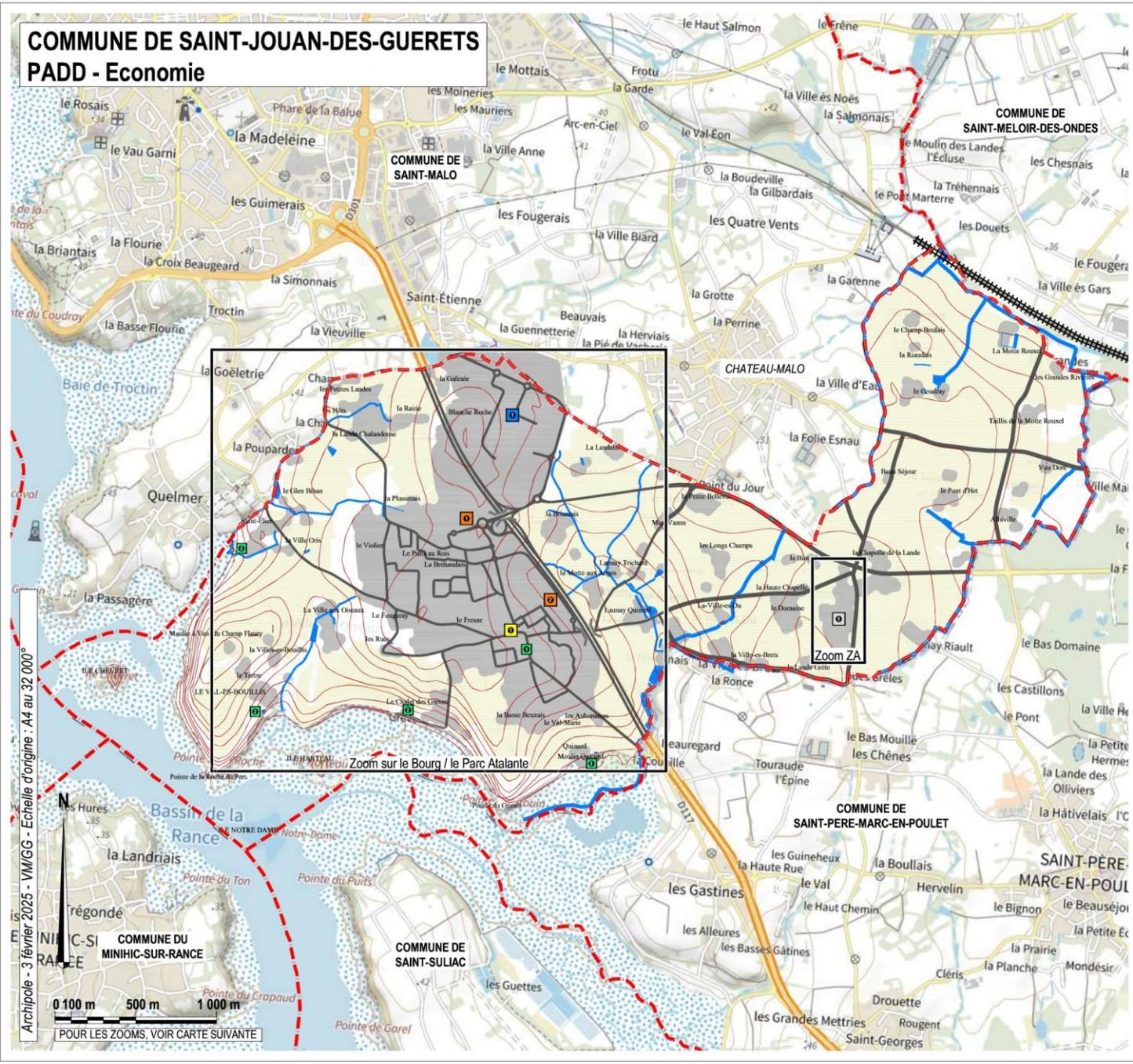
ENAF* : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Proposer une offre diversifiée de logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la création de logements à coût abordable et notamment des logements locatifs sociaux. • Créer des opérations mixtes en termes de taille, de prix, de type, d'accès... • Construire des logements adaptés aux publics divers (jeunes travailleurs, primo-accédants, seniors, personnes en situation de handicap...), et en particulier : <ul style="list-style-type: none"> ○ Développer une offre de logements proche du centre-bourg à destination des seniors. ○ Permettre aux primo-accédants de s'installer sur le territoire jouannais à un coût maîtrisé.
<p>Conforter l'urbanisation existante et renforcer le centre-bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le renouvellement urbain notamment dans et autour du centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. • Favoriser la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). • Développer la densification urbaine au sein des quartiers d'habitation. • Améliorer l'habitat existant et lutter contre la vacance. • Autoriser les extensions et annexes des habitations existantes en secteur rural.
<p>Inscrire le développement du bourg dans le grand paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir des secteurs de développement en tenant compte de la sensibilité visuelle et environnementale des bords de Rance.
<p>Renforcer la cohérence urbaine du bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'habitat à proximité du centre-bourg, des commerces-services et du pôle d'équipements. • Développer de l'habitat proche du pôle d'équipements. • Coupler développement urbain et renforcement de voies inter-quartiers.
<p>Développer une politique de l'habitat tournée vers la transition énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Revaloriser les quartiers ayant un habitat à réhabiliter. • Promouvoir la rénovation énergétique de l'habitat.
<p>Développer la politique foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser le développement communal. • Conserver une maîtrise du prix du foncier notamment en direction des primo-accédants et des jeunes actifs. • Donner priorité aux résidences principales par rapport aux résidences secondaires.

Note :

Dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés sur les cartes « *Habitat* », la vocation habitat indique une possibilité de créer du logement mais n'en fait pas une obligation dans le cas d'une programmation mixte affichée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (exemple : habitat et ou équipement : une programmation tout équipement sans habitat est possible même si à titre d'affichage le PADD indique la possibilité de créer de l'habitat). Dans tous les cas, les OAP précisent le type d'occupation possible par secteur.

COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS PADD - Economie



- LEGENDE**
- Conforter ou étoffer le commerce de proximité**
 - Conforter une zone économique**
 - ① Zone commerciale du Domaine du Moulin
 - ② Zone commerciale la Chesnais
 - Conforter une zone artisanale**
 - ① La ZA la Chapelle de la Lande
 - Finaliser une zone mixte d'activités et d'équipements**
 - ① Le Parc Atalante
 - Valoriser les secteurs touristiques**
 - ① Le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets
 - ② Les bords de Rance
 - Les circuits de randonnées
 - Pérenniser l'agriculture**

ACCUEIL ECONOMIQUE – CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

CONTEXTE

La vie économique sur Saint-Jouan-des-Guérets prend plusieurs formes : zones artisanale, d'activité et commerciale, commerces/services de proximité, agriculture, tourisme...

Le diagnostic a dressé un bilan de **l'activité agricole** soulignant la place importante qu'elle occupe sur le territoire jouannais couvrant la moitié de sa superficie. De plus, l'agriculture jouannaise s'inscrit dans un périmètre plus large, puisque les agriculteurs jouannais cultivent des terres hors de la commune et réciproquement, nombre d'exploitants extérieurs cultivent des terres sur Saint-Jouan-des-Guérets.

En milieu rural, on ressent plusieurs autres types d'activités. Ils sont essentiellement liés au **tourisme** avec une offre d'hébergement : gîtes, chambres d'hôtes, auberge, campings... Sont également présents des crèches, un paysagiste...

On note également la présence isolée de la **zone artisanale la Chapelle-de-la-Lande**. Elle s'est développée à l'écart du bourg et de l'axe principal de desserte, la RD 137, puisque depuis l'échangeur, il faut encore emprunter la RD 4 pour y parvenir.

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets se caractérise par la présence de deux zones d'activités et de commerces en continuité l'une de l'autre, et parfaitement desservies par l'échangeur de la RD 137. La **zone d'activités de la Chesnais** s'est développée le long de la RD 137 en interface avec le quartier habité, et la **zone commerciale du Moulin-du-Domaine** dans le prolongement du centre-bourg. Ainsi, les **commerces/services de proximité du centre-bourg** se trouvent géographiquement proches des deux zones commerciales, sans constituer pour autant une même entité fonctionnelle. Les zones commerciales ont des enseignes qui rayonnent au-delà de la commune et tirent bénéfice de la proximité de Saint-Malo, et par la RD 137, du flux de transit. Le centre-bourg dispose d'une vingtaine d'enseignes plutôt dynamiques, principalement regroupées autour de l'église, et d'un petit marché hebdomadaire.

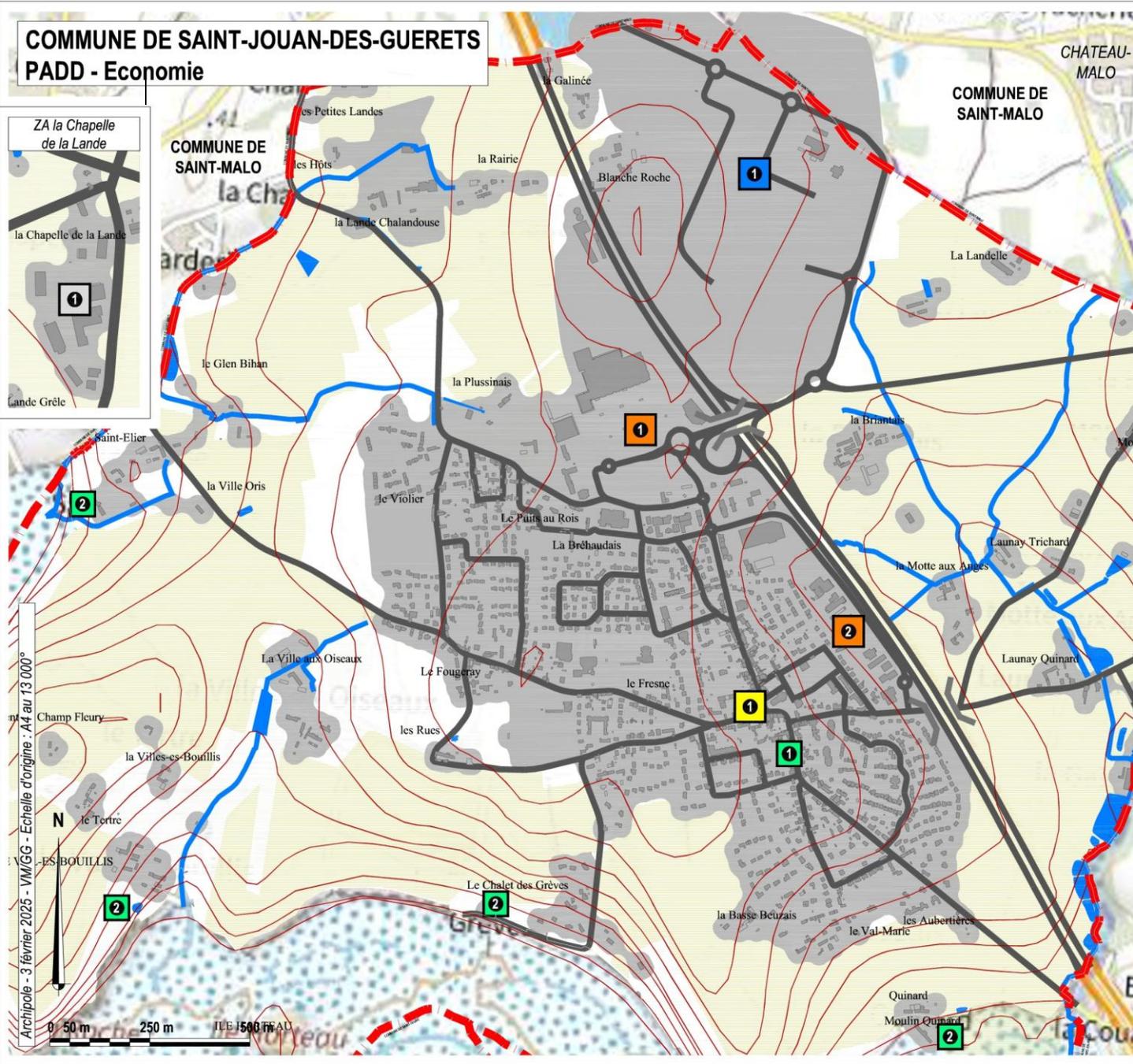
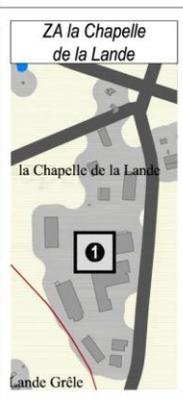
A l'échelle communautaire s'est développé le **Parc Atalante**, situé à cheval entre les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets. Sa commercialisation est en cours, avec un programme mixte tourné vers l'activité (principalement les activités innovantes et/ou technologiques), mais également les équipements collectifs liés aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture, comme par exemple l'implantation du centre AquaMalo, mais également les équipements publics liés à la santé avec le projet de création d'un plateau technique hospitalier sur le Parc Atalante. A terme, ce nouvel espace établira une continuité urbaine entre la ville de Saint-Malo et le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, même si le bourg restera séparé par la RD 137.

PROJET

Le besoin de développement associé à **l'activité et au commerce** sur la période 2024-2039 **ne devrait pas consommer de nouveaux espaces** naturels, agricoles et forestiers, et se concentrera sur les espaces déjà consommés.

La surface nécessaire pour permettre le développement du **Parc Atalante** sur la période 2024-2039, aussi bien pour l'activité que pour les équipements, est estimée à environ **0,4 hectare** qui relève de l'enveloppe propre au secteur Atalante.

COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS PADD - Economie

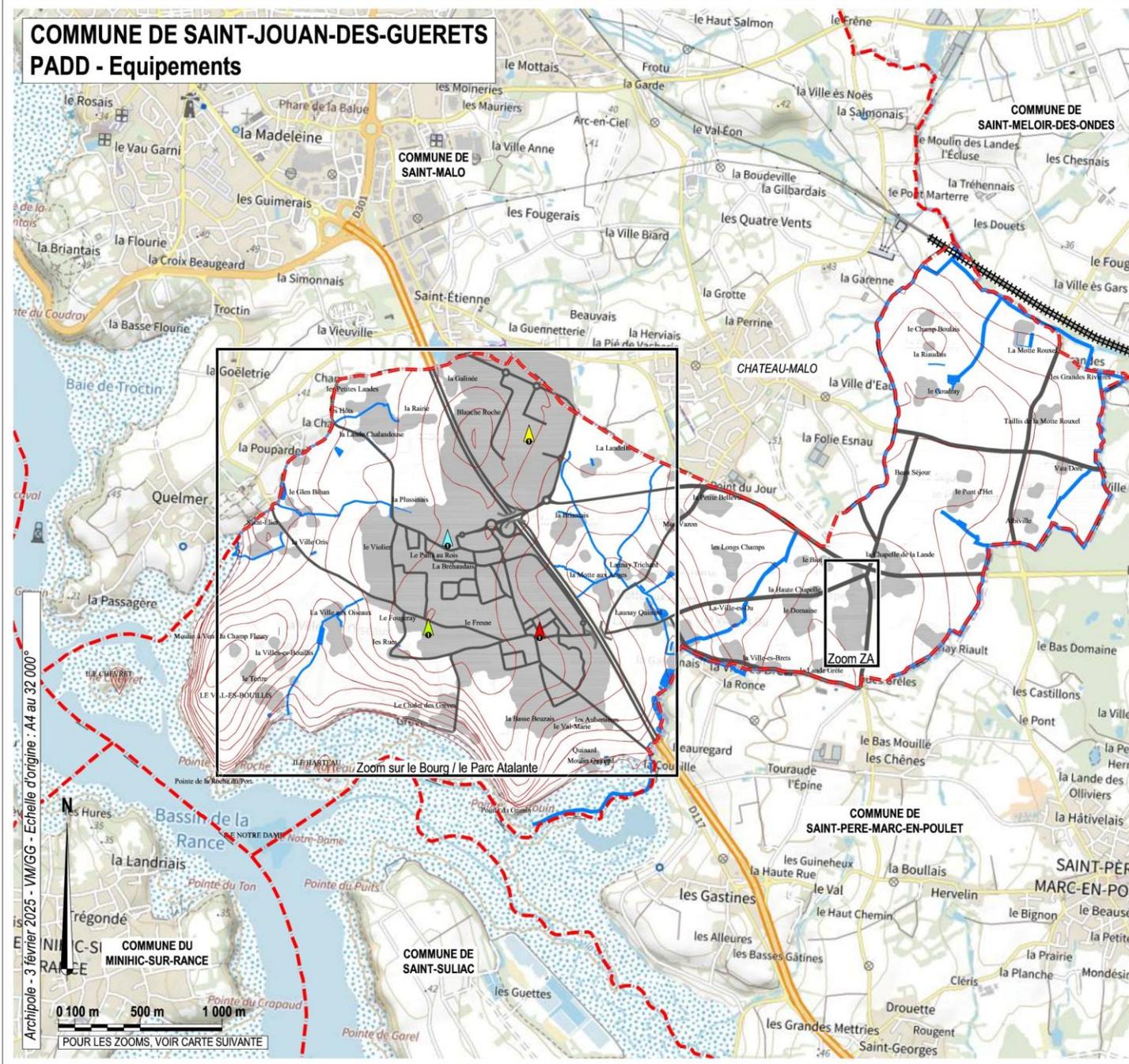


LEGENDE

- Conforter ou étoffer le commerce de proximité**
- Conforter une zone économique**
 - ① Zone commerciale du Domaine du Moulin
 - ② Zone commerciale la Chesnais
- Conforter une zone artisanale**
 - ① La ZA la Chapelle de la Lande
- Finaliser une zone mixte d'activités et d'équipements**
 - ① Le Parc Atalante
- Valoriser les secteurs touristiques**
 - ① Le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets
 - ② Les bords de Rance
 - Les circuits de randonnées
- Pérenniser l'agriculture**

OBJECTIFS	ACTIONS
Participer au développement économique communautaire	<ul style="list-style-type: none"> • Développer la synergie vis-à-vis de Saint-Malo et l'attractivité à l'échelle de Saint-Malo Agglomération. • Finaliser le Parc Atalante en poursuivant l'accueil de nouvelles entreprises et/ou équipements. • Développer une économie génératrice d'emplois, une économie durable, respectueuses de l'environnement, favorisant les circuits courts, et le modèle inclusif. • Densifier, optimiser le foncier dans les zones commerciales et d'activités du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et renforcer leur accessibilité. • Renforcer la politique communautaire à l'égard du tourisme pour développer la cohérence d'ensemble.
Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre commerciale alimentaire complète, ainsi qu'une offre de services en rapport avec les besoins du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. • Faciliter les liens entre le Parc Atalante et les commerces/services du bourg.
Maintenir et étoffer l'offre commerciale, prioritairement dans le centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le dynamisme commercial du centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en valeur les commerces/services, maintenir des rez-de-chaussée marchands et assurer une vitalité commerciale. ○ Renforcer l'armature commerciale et la continuité entre les commerces. ○ Agir sur la qualité des espaces publics, l'accessibilité (notamment par les modes doux), le stationnement... et développer des espaces de convivialité et d'échanges. • Favoriser la complémentarité et la synergie entre les commerces/services de proximité du centre-bourg et l'offre commerciale des zones commerciales du Moulin-du-Domaine et de la Chesnais.
Pérenniser l'activité agricole toujours dynamique	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération. • Densifier les zones urbaines au sein de la zone agglomérée, réduisant d'autant les consommations d'espaces agricoles nécessaires au développement de la Commune. • Préserver des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, ainsi que leurs conditions d'exploitations (accessibilité aux parcelles, distances aux sièges...). • Anticiper les effets des extensions urbaines sur l'activité agricole, en poursuivant une politique de veille foncière (en partenariat avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)).
Prendre en compte les activités non agricoles en milieu rural	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre des évolutions.
Promouvoir un tourisme vert respectueux de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir un « touristique durable ». • Renforcer le rôle touristique de la Rance, en travaillant sur la qualité des berges et des vues, en facilitant les accès, en améliorant les différents usages (patrimoine, loisirs, promenades...). Valoriser les circuits de randonnées.

COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS PADD - Equipements



LEGENDE

- ▲ **Le sport et les loisirs**
- ❶ Développement de l'espace Léo Lagrange - Rue du Fougeray
- ▲ **L'enseignement**
- ❶ Installation d'un collège - Rue Siochan
- ▲ **Equipement socio-culturel**
- ❶ Réhabilitation de l'ancienne Mairie et de son jardin
- ▲ **La santé**
- ❶ Projet d'hôpital - Parc Atalante

EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE

CONTEXTE

La Commune de Saint-Jouan-des-Guérets possède un bon niveau d'équipements et de services en rapport avec son poids démographique.

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'un **pôle d'équipements principal** constitué de deux entités de part et d'autre de la rue de la Croix aux Merles : au Sud, les terrains de football jouxtant la place Léo Lagrange, et au nord, le complexe sportif et la salle socio-culturelle. Sa centralité et sa proximité avec les équipements du centre-bourg et des groupes scolaires en font un pôle capital dans l'organisation urbaine du bourg.

Sur le plan des loisirs, la proximité du bourg avec les bords de Rance et la **plage du Vallion** constituent des espaces d'agrément pour ses habitants.

Le projet de déménagement du **collège du Sacré-Cœur** de Saint-Malo dans le centre de formation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint-Jouan-des-Guérets en septembre 2024 vient compléter l'offre scolaire de la commune qui s'arrêtait au niveau du primaire. Les locaux se trouvent à 10 minutes à pied du pôle d'équipements et aura sa propre cantine scolaire. Le collège a un rayonnement inter-communal et est accessible depuis l'échangeur de la RD 137, et par le réseau de bus.

La commune dispose de plusieurs équipements de sports qui répondent à un besoin inter-communal : tir à l'arc, tennis... Mais depuis sa construction, le centre aqualudique et sportif d'**AquaMalo** constitue la vitrine depuis la RD 137 d'un équipement de grande envergure sur Saint-Jouan-des-Guérets, à l'entrée de Saint-Malo. Cet équipement majeur a été créé dans le Parc Atalante et répond aussi bien à des besoins locaux qu'à des attentes touristiques et de loisirs inter-communales.

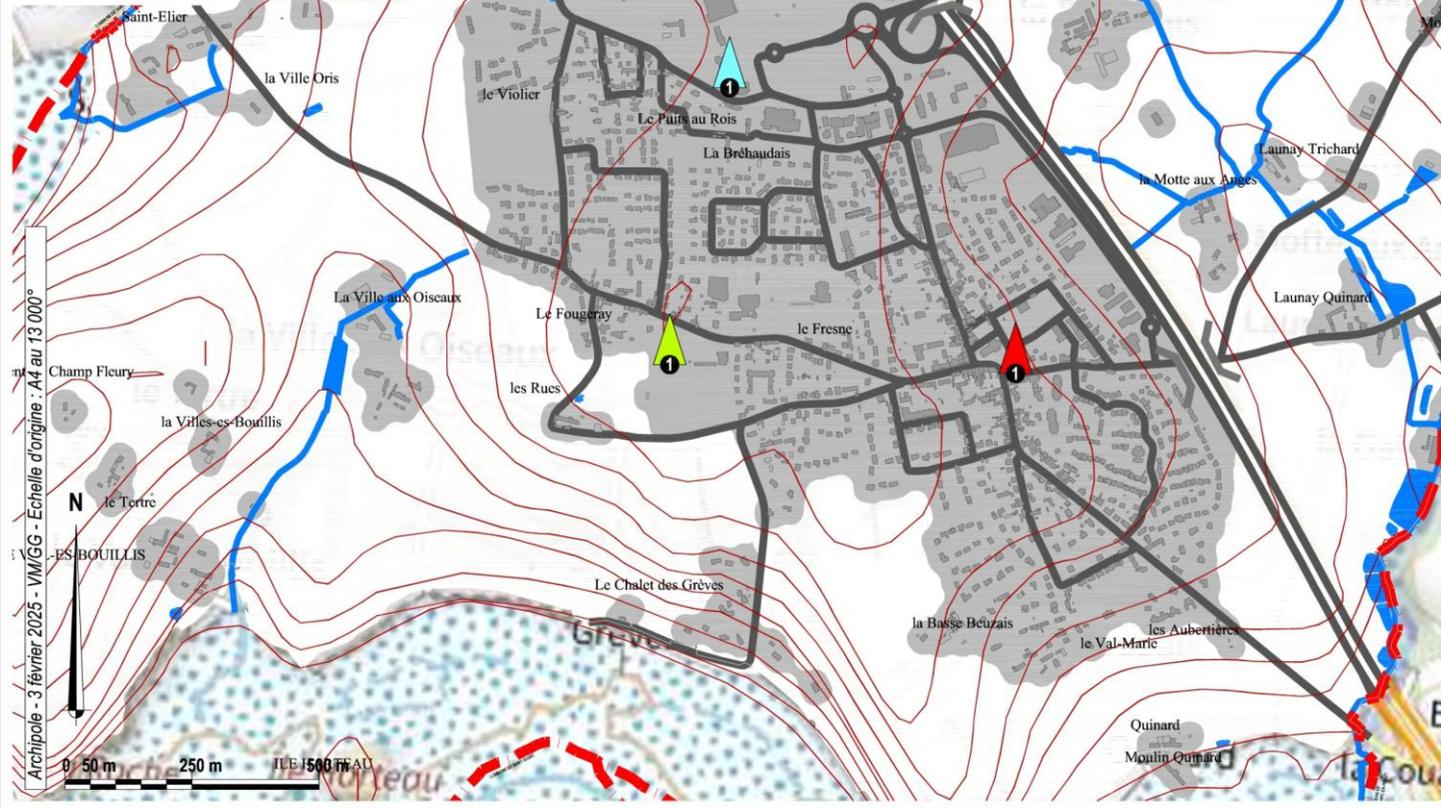
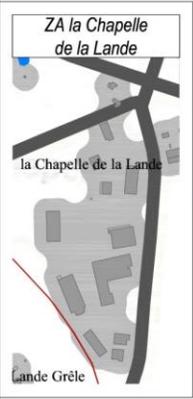
Un autre projet d'envergure est envisagé sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, avec l'étude pour la création d'un **plateau technique hospitalier** sur le Parc Atalante.

PROJET

Pour mettre en cohérence la nature des équipements et leur capacité d'accueil avec la demande, le développement nécessaire associé aux équipements sur la période 2024-2039 est estimé à environ **0,5 hectare de consommation des espaces NAF**, à compter dans les espaces mixtes du SCoT. Le **1 hectare** programmé pour « infrastructures ou autres aménagements sur le territoire communal » (voir chapitre suivant) pourrait répondre à un aménagement dans la Commune.

Ces chiffres n'incluent pas les équipements du Parc Atalante. En effet, la possibilité d'extension du Parc globalise les surfaces liées au domaine économique et aux équipements. On se rapportera au chapitre « Accueil économique » pour plus de détails.

**COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
PADD - Equipements**



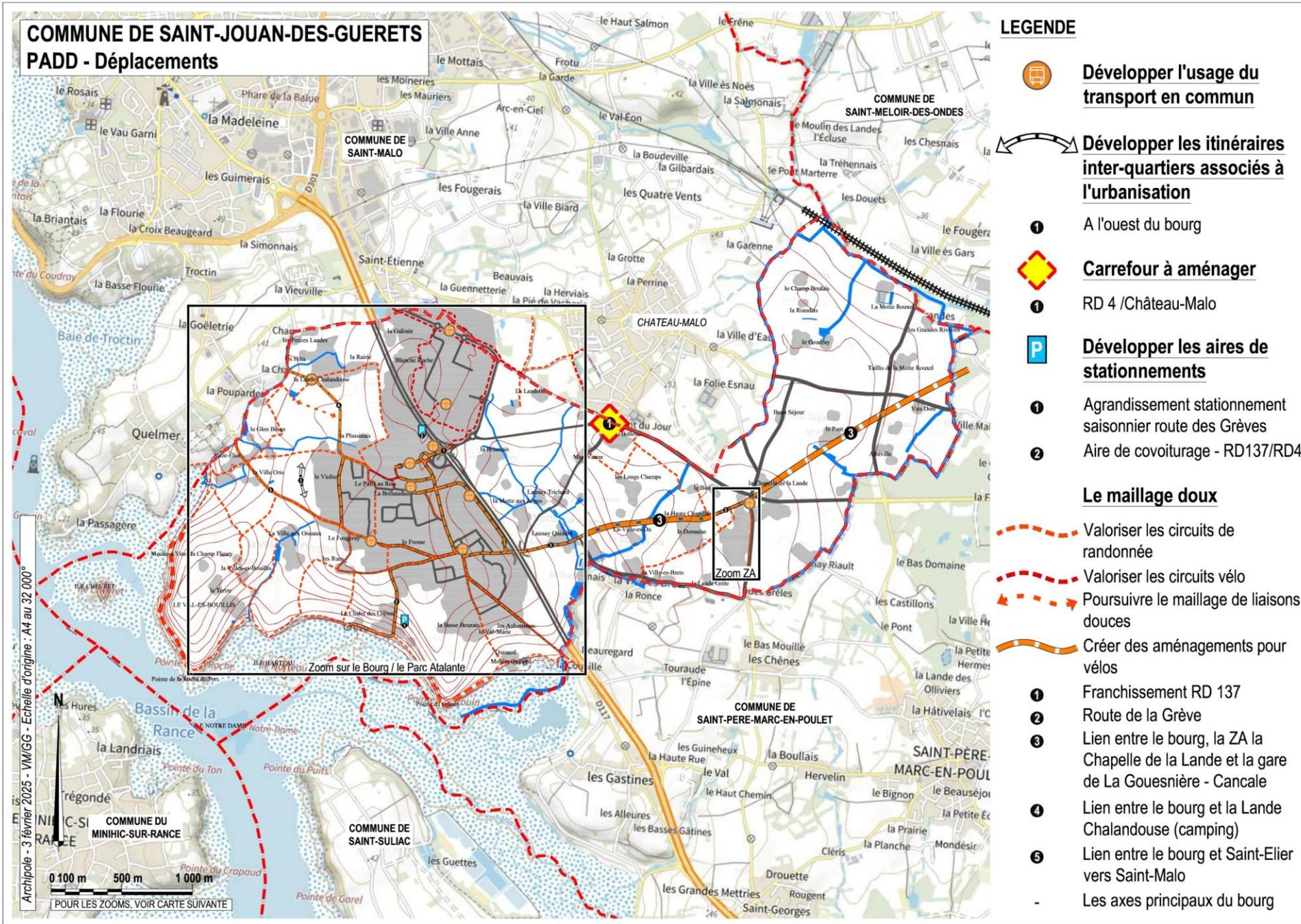
LEGENDE

- ▲ **Le sport et les loisirs**
- ❶ Développement de l'espace Léo Lagrange - Rue du Fougeray
- ▲ **L'enseignement**
- ❶ Installation d'un collège - Rue Siochan
- ▲ **Equipement socio-culturel**
- ❶ Réhabilitation de l'ancienne Mairie et de son jardin
- ▲ **La santé**
- ❶ Projet d'hôpital - Parc Atalante

OBJECTIFS	ACTIONS
Permettre le développement d'un équipement d'envergure	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation d'un plateau technique hospitalier sur le Parc Atalante.
Renforcer l'unité et la centralité du pôle d'équipements	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les liens entre le pôle d'équipements, et le centre-bourg et les établissements scolaires. • Unifier l'espace Léo Lagrange avec le complexe sportif et la salle socio-culturelle. • Conforter l'espace Léo Lagrange. • Développer le lien entre le pôle d'équipements et la plage du Vallion, les bords de Rance.
Anticiper les besoins futurs en fonction des évolutions démographiques	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper l'accueil du nouveau collège et ses besoins en termes d'accès aux équipements. • Permettre l'aménagement, voire la création d'équipements (culturel, loisirs...) pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. • Autoriser l'implantation d'équipements dans les futurs quartiers. • Prendre en compte les équipements en milieu rural pour leur permettre une évolution.
Renforcer la vocation de loisirs des espaces naturels proches du bourg	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'aménagement des bords de Rance et de la plage du Vallion. • Mettre en valeur le bois communal de la Lande Gohin Nord.
Développer le numérique	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le numérique en priorité aux principales zones d'extension urbaine ainsi qu'aux grands équipements publics ou privés. • Assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques. • Subordonner les ouvertures à l'urbanisation et les opérations de renouvellement urbain pour les constructions, travaux, installations et aménagements au respect des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Note :

La localisation des équipements reste indicative. De même, la liste n'est pas exhaustive et ne saurait s'opposer à des projets non prévus à ce jour. A titre d'exemple, les secteurs d'extension pourraient s'accompagner d'une offre en équipements.



LES DEPLACEMENTS – ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS

CONTEXTE

La commune dispose d'un bon accès aux infrastructures régionales via la RD 137 qui la traverse du nord au sud. Elle constitue une desserte locale de qualité, en particulier au niveau de l'échangeur qui donne un accès direct au bourg, à ses zones commerciales et son collègue, et de l'autre côté au Parc Atalante et son centre AquaMalo. Elle constitue aussi une limite physique au développement du bourg.

A partir de l'échangeur, la RD 4 complète ce dispositif par une desserte vers l'est de la commune et notamment la zone artisanale de la Chapelle-de-la-Lande. La RD 4 dessert en limite de commune le village de Château Malo situé sur la commune de Saint-Malo. En l'état, l'aménagement du carrefour d'accès à Château Malo depuis la RD 4 - axe très circulé - n'est pas satisfaisant.

Compte-tenu de la proximité de la commune avec Saint-Malo, Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'une bonne desserte en transport en commun, avec la gare de Saint-Malo et son port, et localement de nombreuses lignes de bus. Toutefois, plus que la cadence, c'est la lenteur de la desserte en bus qui ne permet pas de concurrencer l'usage de la voiture.

Aucune aire de co-voiturage n'existe sur la commune.

On note deux types d'usage pour les liaisons douces : l'un de loisir privilégie les promenades en bord de Rance et s'inscrit dans un contexte inter-communal des communes littorales ; l'autre a une vocation de desserte urbaine. A noter la création de premiers aménagements vélo dans le bourg, et la constitution d'un véritable parcours vélo entre la zone d'activité de Saint-Malo, le Parc Atalante et l'échangeur de la RD 137 ; un aménagement cyclable pour son franchissement est programmé : il permettra de rejoindre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

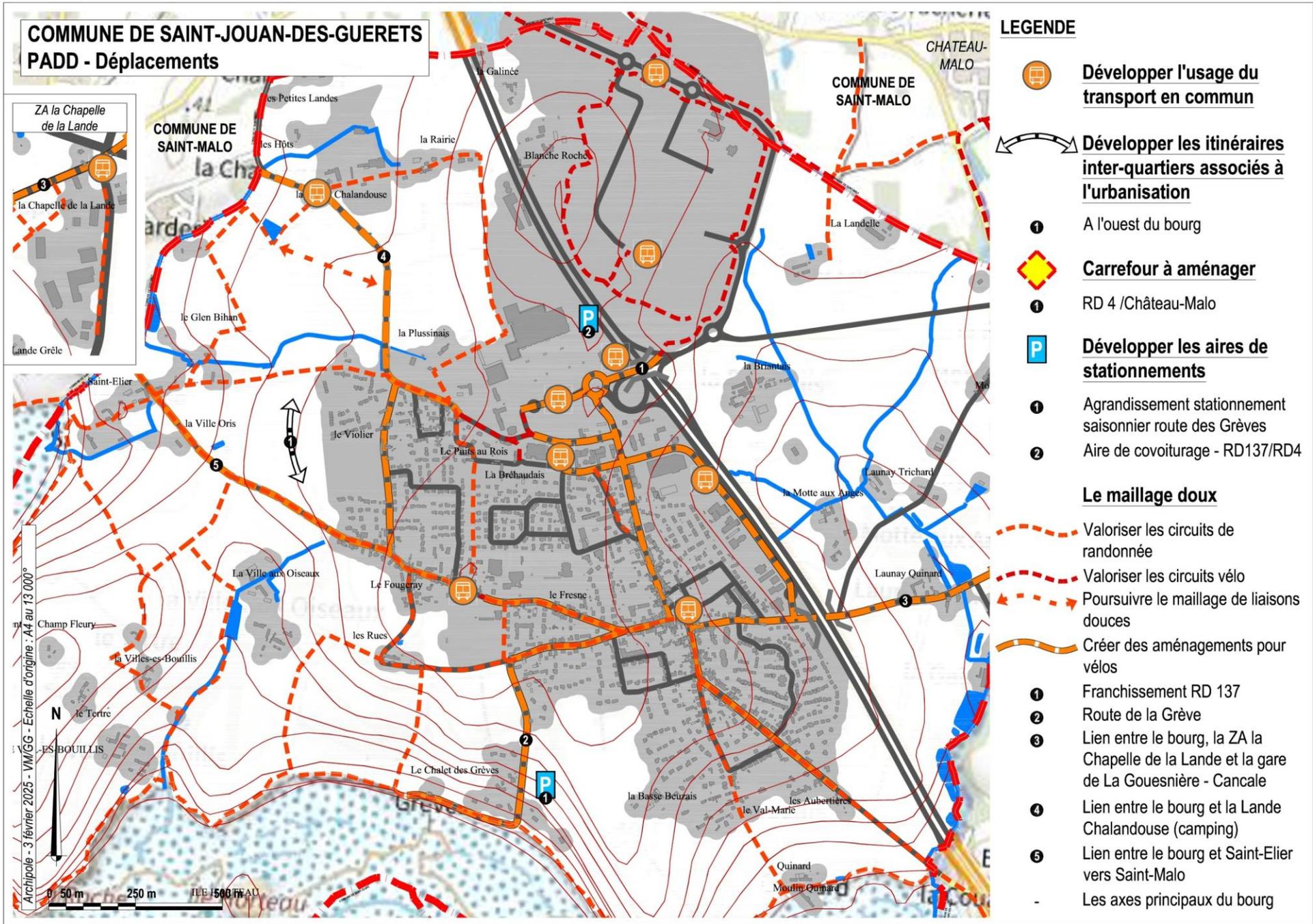
La circulation dans le bourg s'est développée sur les voies historiques, dont l'emprise d'origine n'est pas toujours adaptée au passage de véhicules, au besoin de stationnement, à la différenciation des modes de circulation : piétons/vélos/voitures. Les opérations d'aménagement successives n'ont pas permis de constituer des parcours alternatifs, en particulier au passage par le centre-bourg, à l'exception toutefois de l'avenue du Commerce.

Il existe une offre de stationnement généreuse dans les zones commerciales et sur le pôle d'équipements. Du fait de sa forme urbaine compacte, le centre-bourg n'est pas adapté à développer du stationnement, malgré une offre étendue aux abords du centre. Mais ce sont surtout certains quartiers dépourvus de stationnement public qui rencontrent le plus de difficultés, engendrant du stationnement « sauvage ».

La voie ferrée Rennes/Saint-Malo traverse la pointe nord-est de la commune et constitue la limite est du territoire. Outre la gare de Saint-Malo, il existe à l'est de Saint-Jouan-des-Guérets la gare ferroviaire de la Gouesnière-Cancale à La Gouesnière. Actuellement, aucune liaison douce ne permet de rejoindre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets à la gare de la Gouesnière-Cancale.

PROJET

Le PLU estime au regard des projets connus à ce jour qu'**une consommation d'espace NAF d'environ 1 hectare** permettra de répondre aux besoins d'infrastructures ou autres aménagements sur le territoire communal : liaisons douces, aires de stationnement...



OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Inscrire Saint-Jouan-des-Guérets dans son contexte inter-communal, développer les liens avec les autres communes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le parcours vélo depuis la zone d'activité de Saint-Malo et le Parc Atalante, pour rejoindre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets en sécurisant le franchissement de la RD 137 et le rond-point du Moulin. • Créer un itinéraire vélo entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, la ZA la Chapelle-de-la-Lande et la gare de la Gouesnière-Cancale à La Gouesnière. • Promouvoir l'usage du bus en fluidifiant les parcours (itinéraire en site propre, axe à priorité bus...), voir en augmentant la fréquence. Dans le cadre du projet de collège, favoriser sa desserte par les bus. • Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux vélos à proximité des arrêts de cars et de bus (multimodalité) pour faciliter leur usage et les liens avec les autres communes. • Envisager la création d'une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur de la RD 137 avec la RD 4. • Aménager le carrefour d'accès à Château Malo depuis la RD 4 pour améliorer la sécurité et le fonctionnement.
<p>Dans le bourg, améliorer les liens entre les quartiers et les différents pôles urbains (équipement, habitat, commerces...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réorganiser l'usage des voies principales pour pacifier la circulation dans le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. • Anticiper la création de voies inter-quartiers notamment dans le cadre de nouvelles opérations. • Aménager les voies selon leur rôle/leur importance. • Réorganiser l'offre de stationnement dans et à proximité du centre-bourg. • Renforcer les liens doux entre le pôle d'équipements (espace Léo Lagrange/complexe sportif /salle socio-culturelle) et les quartiers environnants, le centre-bourg et les établissements scolaires. • Mieux identifier et mettre en valeur les parcours de liaisons douces, compléter les itinéraires, renforcer la sécurité et promouvoir leurs usages (signalétique des parcours, des temps de parcours...). • Développer l'offre de stationnement vélos à proximité des commerces, services et équipements. • Adopter un urbanisme dense pour raccourcir les déplacements. • Renforcer le niveau de sécurité des différents usages. • Assurer l'offre de stationnement saisonnier autour de la plage du Vallion.
<p>Favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir l'usage des transports en commun, faciliter leur accès et leur mode de fonctionnement. • Envisager la création d'une aire de co-voiturage. • Développer la pratique de liaisons douces. • Aménager des aires de stationnement pour vélo. • Faciliter et sécuriser les modes doux, notamment pour les personnes à mobilité réduite au sein du bourg.

Poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodales et récréatives

- Valoriser les circuits de randonnées existants (entretien, signalétique...) en particulier en bord de Rance et valoriser le lien entre le bourg et la plage du Vallion.
- Compléter le maillage de liaisons douces pour renforcer la cohérence du réseau, que ce soit à l'échelle du bourg, de la commune notamment vers l'est du territoire en déficit de parcours, mais également vers les communes limitrophes avec une approche touristique.
- Sécuriser la connexion douce entre le camping du P'tit Bois et le bourg.
- Au sein du bourg, aménager des itinéraires cyclables en direction du centre-bourg, entre quartiers, et vers les équipements, en s'appuyant sur les voies existantes ou à créer, et sur les liaisons douces permettant la cohabitation piéton/vélo.