

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 7.2

DELIBERATIONS :

DEBATS AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

COMMUNE

DE

SAINT-JOUAN-DES-GUÉRETS

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

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

Nombre de Conseillers en exercice	:	23
Nombre de pouvoirs	:	5
Nombre de Conseillers présents	:	15
Quorum	:	12
Date de convocation et d'affichage	:	30 juin 2022
Date d'affichage du compte-rendu	:	8 juillet 2022

Membres présents : Mme FERRET Marie-France, Mme POIRIER Aude, M. PITEL Philippe, Mme BUSNOUF Dominique, M. JASLET Nicolas, Mme CICI Rose-Anne, Mme FOLL Corinne, Mme POTIN Annie, Mme GUILBERT Karine, M. BOUCHAUDON Raphaël, M. LEMOINE Pierre-Yves, M. STEPHAN Benoît, M. DERVILLE Pascal, M. OGIER Olivier, M. LE PIVERT J-Michel,

Absents excusés : M. CHESNAIS Yves, Mme MICHEL Sophie, Mme HOCHET Tatiana, M. DUMONT Pascal, M. PALLAN Clément, M. GOLIVET Jacques, M. PARMENTELOT Marc, Mme GAUDIOSO Frédérique

Absents non excusés :

Pouvoirs : M. GOLIVET Jacques à Mme BUSNOUF Dominique, Mme GAUDIOSO Frédérique à Mme FERRET Marie-France, M. CHESNAIS Yves à M. LE PIVERT J-Michel, M. PALLAN Clément à Mme POIRIER Aude, M. PARMENTELOT Marc à Mme GUILBERT Karine

Présidente : Madame FERRET Marie-France

Secrétaire de séance : Monsieur Benoît Stéphan

2022-50 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Madame Dominique BUSNOUF

Madame BUSNOUF rappelle que 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.

Par délibération en date du 17 février 2021, le conseil municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

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.

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.

La Commune de Saint-Jouan-des-Guérets a effectué l'analyse de son territoire. 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 à 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

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 ;
- Donner priorité au renouvellement urbain, favoriser 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.

Ce PADD a été présenté en réunion publique le 29 juin 2022, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées le 13 juin 2022.

Faisant suite à la présentation du PADD, Madame la Maire demande à Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux de procéder à un débat qui n'est pas soumis au vote.

- **Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1 et L. 101-2
- **Vu** la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- **Vu** la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- **Vu** la délibération n° 2021-09 du 17 février 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- **Vu** la présentation sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Le Conseil Municipal :

Prend acte

- De la tenue du débat sur le PADD.

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

Pour copie conforme,

Madame la Maire

Marie-France FERRET





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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

Nombre de Conseillers en exercice	:	23
Nombre de pouvoirs	:	3
Nombre de Conseillers présents	:	19
Quorum	:	12
Date de convocation et d'affichage	:	15 décembre 2023
Date d'affichage du compte-rendu	:	22 décembre 2023

Membres présents : Mme FERRET Marie-France, M. CHESNAIS Yves, Mme POIRIER Aude, M. PITEL Philippe, Mme BUSNOUF Dominique, M. JASLET Nicolas, Mme CICI Rose-Anne, Mme FOLL Corinne, M. BOUCHAUDON Raphaël, M. DERVILLE Pascal, Mme GAUDIOSO Frédérique, M. OGIER Olivier, Mme GUILBERT Karine, M. FERRY- WILCKZECK Thomas, M. GOLIVET Jacques, Mme MICHEL Sophie, Mme POTIN Annie, M. PARMENTELOT Marc, M. LEMOINE Pierre-Yves

Absents excusés : M. PALLAN Clément, M. STEPHAN Benoît, M. LE PIVERT J-Michel, Mme PORÉE-REPESSÉ Sophie,

Absents non excusés :

Pouvoirs : M. LE PIVERT J-Michel à M. CHESNAIS Yves, M. STEPHAN Benoît à M. PITEL Philippe, Mme PORÉE-REPESSÉ Sophie à M. OGIER Olivier

Présidente : Madame FERRET Marie-France

Secrétaire de séance : Monsieur BOUCHAUDON Raphaël

2023-75 : Débat sur la mise à jour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Madame Dominique BUSNOUF

Madame BUSNOUF rappelle que par délibération en date du 17 février 2021, le conseil municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

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.

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.

Le conseil municipal a débattu une première fois sur son PADD lors du conseil municipal du 6 juillet 2022.

La stratégie de développement durable de la Commune retenue s'articulait 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 à 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

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 ;
- Donner priorité au renouvellement urbain, favoriser 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.

Sans remettre en question les orientations ainsi débattues, de nouveaux projets et réglementations ont vu le jour nécessitant une mise à jour du PADD.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Prise en compte du Mode d'Occupation des Sols (MOS), mise à jour des objectifs de consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, actualisation des secteurs dédiés à l'accueil d'habitat. L'objectif non territorialisée de la consommation maximum des espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur la période du PLU est d'environ 35.5 hectares.
- Précisions sur le projet de Plan Local de l'Habitat (PLH), actualisation des données INSEE et de la production de logements.
- Intégration du projet d'hôpital.

Faisant suite à la présentation du PADD, Madame la Maire demande à Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux de procéder à un débat qui n'est pas soumis au vote.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1 et L. 101-2,

Vu la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,

Vu la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,

Vu la délibération n° 2021-09 du 17 février 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le débat sur le PADD en date du 6 juillet 2022,

Vu la présentation sur la mise à jour du Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

Madame la Maire propose au conseil municipal :

De prendre acte

- De la tenue du débat sur le PADD.

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

Pour copie conforme,

Madame la Maire

Marie-France FERRET



Envoyé en préfecture le 29/12/2023

Reçu en préfecture le 29/12/2023

Publié le

ID : 035-213502842-20231220-2023_75-DE

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Madame Dominique BUSNOUF rappelle le premier débat sur le PADD et précise que dès lors que l'économie du projet est modifiée, il doit être de nouveau débattu.

Madame BUSNOUF rappelle les principales évolutions :

- Prise en compte du Mode d'Occupation des Sols (MOS), mise à jour des objectifs de consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, actualisation des secteurs dédiés à l'accueil d'habitat. L'objectif non territorialisé de la consommation maximum des espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur la période du PLU est d'environ 35.5 hectares.
- Précisions sur le projet de Plan Local de l'Habitat (PLH) débattu en septembre 2023, actualisation des données INSEE et de la production de logements.
- Intégration du projet d'hôpital dans le volet équipement et économie

Madame BUSNOUF précise que l'arrêt du PLU ne peut pas avoir lieu moins de deux mois après le débat sur le PADD donc pas avant le 20 février 2024.

1- Consommation maximum des espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Madame BUSNOUF informe l'assemblée qu'à l'échelle nationale, que l'artificialisation équivaut à un département français tous les 7 à 10 ans.

Afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 impose la limitation de la consommation de ces espaces NAF à compter de 2021 et jusqu'à l'arrêt complet de l'artificialisation des sols à l'échéance de 2050 :

- 2021-2031 : 1^{ère} étape de réduction de 50 % de ce qui a été artificialisé au cours des dix dernières années (2011-2021).
- 2031-2040 : 2^{ème} étape, nouvelle réduction de 50 %
- 2050 : Zéro artificialisation nette (ZAN)

Contexte actuel :

Pour la commune de Saint-Jouan des Guérets, la nouvelle traduction des effets du ZAN par la prise en compte du MOS (mode d'occupation des sols) se décline ainsi :

- Nouvelle consommation des ENAF entre 2011 et 2021 : 52 ha. Contre 23,5 ha précédemment identifiés
- Nouveau plafond de la consommation des ENAF entre 2021 et 2031 : 26 ha au lieu 11,75 ha
- Prise en compte de la consommation ENAF entre 2021 et l'arrêt du PLU (2024) : 0,3 ha.
- Estimation de la consommation ENAF maximale pour le PLU entre 2024 et 2039 : 35,5 ha.

Les évolutions du PADD se déclinent ainsi :

- De 7 à 8 ha dédiées aux secteurs mixtes (hors Parc Atalante), habitat, équipements, activités économiques.
- De 18 à 3 ha dédiées au Parc Atalante.
- 1 ha dédié aux infrastructures. Sur la période 2024-2039, engagement à ne pas dépasser 12 ha de consommation ENAF au lieu de 26 ha.

L'objectif global de ne pas dépasser 35,5 ha étant très largement respecté.

Les documents doivent se mettre en conformité :

A l'échelle supra communale, la territorialisation du ZAN via le SRADDET de la Région Bretagne et le SCoT du Pays de Saint Malo trouvera sa traduction réglementaire selon le calendrier suivant :

- SRADDET : avant le 22 novembre 2024
- SCoT : février 2027
- PLU : février 2028

Etant en cours de révision de son PLU, la commune de Saint Jouan des Guérets souhaite se mettre en conformité dès à présent.

A l'échelle de la Bretagne, l'objectif de réduction de l'artificialisation a été faite par Pays : à l'échelle du Pays de Saint Malo, il en résulte une surface maximale de 461 hectares pouvant être artificialisée entre 2021 et 2031, cette surface devant être répartie entre les EPCI puis les communes.

Monsieur Olivier Ogier demande à quoi correspondent les 461 ha ?

Madame BUSNOUF précise que les 461 hectares ont été calculés sur le territoire du Pays de St Malo à l'échelle des 4 EPCI.

Madame BUSNOUF rappelle que la réflexion a été menée à partir des diagnostics présentés en réunion publique en 2022. A suivi l'élaboration du PADD, avec la définition des orientations d'aménagement et de programmation qui seront finalisées début 2024 et partagées en réunion publique avec le règlement par zone.

2- Les enjeux

Les enjeux définis préalablement sont peu modifiés :

- Affirmer l'identité de bourg de Saint-Jouan-des-Guérets tout en prenant en compte son positionnement au sein du « Pôle majeur » avec à 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

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 ;
- Donner priorité au renouvellement urbain, favoriser 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.

3- Modifications apportées au niveau de la cartographie :

Changements sur la carte générale :

- Actualisation de la limite communale suite à la discussion avec les services de l'état sur les espaces proches du rivage
- Mise à jour de la tâche urbaine sur le secteur du violier, pas d'extension sur le Fougeray
- Adaptation linéaire de voies sur le futur secteur de l'hôpital

Carte sur l'environnement :

- Modification de la légende car erreur sur la première qui identifiait des bois alors qu'il s'agissait d'écosystèmes de fonds de vallées
- Renforcement des tâches de corridors
- Ceinture verte à la périphérie des zones d'extension

Monsieur OGIER s'interroge sur le linéaire rouge qui délimite la partie sud de la commune. Madame BUSNOUF répond que ce sont les emprises urbaines en milieu agricole.

Réglementairement, il n'y a plus le droit de faire des zones AH.

Ont été reprises les anciennes zones AH rattachées à l'habitat existant. Ce qui comptera c'est la traduction graphique dans le cadre du règlement de zonage qui sera rédigé pour traduire ces orientations.

Des extensions seront possibles dans une certaine limite fixée par le règlement.

4- Paysage

Aucune évolution graphique par rapport au 1^{er} PADD.

5- Habitat

- Disparition de la zone d'extension sur le secteur du Fougeray
- Ajout du secteur du Violier en extension urbaine

- Favoriser le renouvellement urbain
- Production de logements : prise en compte du PLH et respect de la variation démographique annuelle.
 - PADD initial : 440 logements et 6.8 ha en extension
 - Nouveau PADD : 449 logements (2024-2039) et 7.3 ha en extension sur espaces NAF
 - SCOT : 31 logements à l'hectare à respecter

Monsieur JASLET demande s'il est possible dans certains secteurs d'être sous les 31 logts / ha ?

Madame BUSNOUF précise que par rapport au SCOT en vigueur, il s'agit d'une moyenne. L'Etat ne nous donnerait pas l'autorisation sur certains secteurs de descendre trop en dessous de ces 31 logts / ha même si dans d'autres secteurs nous dépassons largement ce ratio. De plus le SCOT, une fois révisé, devrait imposer un nombre de logements à l'hectare supérieur.

L'objectif est de ne pas bouleverser l'identité architecturale et urbaine de la commune. Dans un premier temps, densifier partout où cela est possible. Les hauteurs autorisées restent pour l'instant inchangées.

Monsieur JASLET fait remarquer qu'il n'y aura plus d'optimisation possible au-delà de 2050. Madame BUSNOUF précise que l'enjeu est l'accueil de nouveaux ménages qui s'envisage essentiellement à partir de programmes de construction. Il est nécessaire également de préserver les terres agricoles.

Monsieur JASLET évoque une révolution culturelle quant au foncier moins important.

Monsieur FERRY-WILCKZEK fait remarquer que cela fait plus de 10 ans qu'au niveau des communes limitrophes, les terrains ont déjà diminué de surface.

Madame MICHEL souligne le fait que dans le lotissement du Violier, 350 m2 paraissent peu au moment de l'achat. Mais actuellement on s'accorde pour reconnaître déjà la chance d'avoir un peu de terrain.

Monsieur GOLIVET demande où se trouvent les changements de destination potentiels ? Madame BUSNOUF donne pour exemple le garage rue de Rennes.

Dans le centre-bourg, Madame BUSNOUF précise la présence d'un linéaire commercial à conserver mais possibilité de mixer les secteurs. Monsieur LEMOINE confirme effectivement les projets relatifs à des changements de destination ces dernières années.

Monsieur OGIER évoque les zones rurales et les changements de destination possibles. Madame BUSNOUF rappelle que cela est effectivement possible si le bâtiment présente un caractère patrimonial certain. L'objectif est également de préserver le bâti en zone agricole et la cohérence de l'aménagement.

6- Economie

- Modification Zone Atalante : finaliser une zone d'activité et d'équipements (établissements publics de santé uniquement)

Monsieur DERVILLE demande comment les voies du futur hôpital seront comptées en surface ?

Madame BUSNOUF précise que pour le moment la question des accès n'est pas arrêtée, cela étant compris dans les 1 ha d'équipements.

Le tracé pour ces voies n'est pas encore décidé pour le département. Les discussions auront lieu en janvier.

Madame la Maire précise au sujet de l'hôpital que le processus de réalisation des études est en cours en même temps que la commune révisé son PLU. La qualité du dossier a été reconnue et

l'emplacement validé par la CNIS en octobre en attendant que de nouveaux éléments techniques soient transmis et instruits.

Monsieur OGIER évoque la possibilité de changement de destination (habitat) sur les zones d'activité commerciale notamment celle du Moulin. Madame BUSNOUF rappelle qu'il y a une étude prospective en cours sur le devenir de l'activité commerciale (centre bourg et zone du Moulin du Domaine).

Monsieur OGIER précise que le secteur proche de la Bréhaudais par exemple pourrait accueillir du logement.

Il y aura des adaptations à faire sur l'espace commercial situé près de CORA précise Madame BUSNOUF.

Madame la Maire rappelle qu'au-delà de l'arrêt du PLU, on peut faire vivre le document d'urbanisme : « Nous ne sommes pas propriétaires du foncier. Pour pouvoir accompagner des changements, il faut structurer en premier lieu la vision politique de la commune. L'équilibre à trouver n'est pas seulement au niveau de l'habitat mais aussi au niveau économique. Si nous souhaitons le maintien de la dynamique du territoire, il faut prendre le temps avec les acteurs économiques de voir ce qui pourrait être fait en termes de cohérence d'aménagement. L'objectif est de garantir la reconquête du foncier dédié au parking en le faisant avec beaucoup de qualifications dans nos décisions. »

Monsieur GOLIVET Jacques donne pour exemple la zone commerciale de Cap Emeraude à Pleurtuit, où ils construisent 50 logements en ce moment.

Tout l'enjeu, rappelle Madame Ferret, est de prendre le temps de la cohérence. Attention à l'extension à n'importe quel prix.

Madame la Maire propose de partager avec l'assemblée l'ambition de maintenir l'identité de la commune de « petite ville » tout en assurant un développement cohérent au niveau de l'activité commerciale et des logements et ce pour conserver l'environnement précieux dans lequel vivent les jouannais.

Madame BUSNOUF conclue en précisant que, si des décisions ultérieures à l'arrêt du PLU devraient être prises ou des outils mis en place, des modifications seront possibles.

Le calendrier est reprécisé en fin de débat.

Envoyé en préfecture le 29/12/2023

Reçu en préfecture le 29/12/2023

Publié le

ID : 035-213502842-20231220-2023_75-DE