

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

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

Nombre de Conseillers en exercice	:	23
Nombre de pouvoirs	:	3
Nombre de Conseillers présents	:	19
Quorum	:	12
Date de convocation et d'affichage	:	21 février 2025
Date d'affichage du compte-rendu	:	28 février 2025

Membres présents : Mme FERRET Marie-France, M. CHESNAIS Yves, M. JASLET Nicolas, Mme POIRIER Aude, M. PITEL Philippe, Mme CICI Rose-Anne, M. BOUCHAUDON Raphaël, Mme GUILBERT Karine, Mme POTIN Annie, Mme BUSNOUF Dominique, M. OGIER Olivier, M. DERVILLE Pascal, Mme GAUDIOSO Frédérique, Mme PORÉE-REPESSÉ Sophie, Mme MICHEL Sophie, M. FERRY- WILCKZECK Thomas, M. LE PIVERT J-Michel, M. STEPHAN Benoît, Mme FOLL Corinne,

Absents excusés : M. PARMENTELOT Marc, M. GOLIVET Jacques, M. LEMOINE Pierre-Yves

Absents non excusés : M. PALLAN Clément

Pouvoirs : M. PARMENTELOT Marc à Mme GUILBERT Karine, M. GOLIVET Jacques à Mme FOLL Corinne, M. LEMOINE Pierre-Yves à Mme BUSNOUF Dominique

Présidente : Madame FERRET Marie-France

Secrétaire de séance : Madame GAUDIOSO Frédérique

Le procès-verbal du conseil municipal du vingt-neuf janvier deux mil vingt-cinq a été approuvé à l'unanimité après un vote à mains levées.

2025-11 : Approbation de la révision générale N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Madame Dominique BUSNOUF, adjointe à l'urbanisme

Madame Dominique BUSNOUF présente à l'assemblée le déroulement des étapes qui ont précédé à l'élaboration de la révision générale n°1 du PLU qui lui est soumise ce soir pour approbation et ce conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme.

1. Historique et rappel des étapes de la procédure de révision générale :

Historique :

Le PLU en vigueur a été approuvé **le 25 juin 2013 et modifié par délibération le 27 janvier 2016**. Par délibération n°2021-09 en date du **mercredi 17 février 2021**, la commune a prescrit la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de l'AEU2.

Le PLU en vigueur avait été complété deux fois lors de mise en compatibilité :

- ✓ **Le 19/10/2017 : Mise en compatibilité n°1 du PLU**, suite à la Déclaration d'utilité publique portant sur la canalisation traversant la Rance.
- ✓ **Le 28/05/2018 : Mise en compatibilité n°2 du PLU**, suite à la Déclaration d'utilité publique portant sur la ZAC Atalante.

Parallèlement à la révision générale depuis sa date de prescription, il a également été modifié pour une seconde fois le 08/09/2021 afin de prendre en compte de nouvelles orientations politiques d'aménagement :

- ✓ Le développement de la mixité sociale.
- ✓ La définition d'OAP sur des secteurs de mutation urbaine suite à l'analyse du potentiel de densification urbaine : rue du Fougeray Nord, cœur d'îlot allée des Peupliers, secteur Sud-Ouest de la rue du Violier, secteur Nord-Est de la rue du Violier, la Bréhaudais, rue de la Croix aux Merles, rue Saint-Edouard, rue du Val-du-Moulin/rue de la Beuzais, rue du Clos de la Poterie, et rue Rabasse. Des adaptations, suppressions, créations d'emplacements réservés ont accompagnés la définition de ces OAP, notamment la création d'emplacements réservés pour mixité sociale.
- ✓ L'adaptation des OAP sur le secteur des Violiers.
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Lande Gohin Nord.
- ✓ La création d'un emplacement réservé pour stationnement rue des Grèves

Procédure de la révision générale :

Au cours de la séance du conseil municipal du 17 février 2021, la commune a ainsi prescrit la révision générale du PLU et fixé les objectifs attendus :

- ✓ Poursuivre la réflexion sur la densification de la zone agglomérée et le cas échéant sa mise en œuvre pour répondre à des besoins spécifiques ou des projets ayant une influence sur le territoire communal,

- ✓ Identifier les zones à urbaniser permettant de répondre aux objectifs d'évolution démographique de la commune, en préservant les zones agricoles et en cohérence avec les documents supra-communaux,
- ✓ Mettre le PLU actuel en compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) récemment adopté,
- ✓ Prendre en compte les aspects environnementaux de manière globale et transversale et de tenir compte des évolutions législatives en la matière conformément aux principes fondamentaux énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme,
- ✓ Qualifier le projet urbain en intégrant la nécessité d'espaces partagés en cohérence avec un schéma de déplacements (intégration de mobilités douces, réduction d'émissions de gaz à effet de serre ...),
- ✓ Intégrer les nouvelles règles d'urbanisme et remédier aux dysfonctionnements éventuels liés au document d'urbanisme en vigueur.
- ✓ Prendre en compte l'entrée en vigueur de **la loi Climat & Résilience** d'août 2021 pour viser le Zéro Artificialisation Nette des terres d'ici 2050.

Madame BUSNOUF rappelle également à l'assemblée l'obligation qu'il a été engagé une **procédure de concertation** pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- ✓ Information régulière par des publications d'articles dans le magazine municipal ainsi que sur le site internet de la ville ;
- ✓ Organisation d'une réunion publique à chacune des phases suivantes :
 - Diagnostic
 - PADD et OAP
 - Documents graphiques /règlement /annexes
- ✓ Création d'une adresse courriel dédiée à la révision générale et/ou d'un formulaire dématérialisé sur le site internet de la ville en complément du registre papier en mairie permettant de recueillir les remarques et observations du public sur le projet de PLU
- ✓ Mise à disposition d'une exposition publique à la mairie ou dans une salle communale
- ✓ Mise en ligne du dossier de PLU arrêté en complément du dossier papier disponible en mairie.

Cette démarche de concertation correspond également au souhait d'inscrire la révision générale du PLU dans le cadre d'une **approche environnementale de l'urbanisme (AEU2)**. Il s'agit d'une méthode mise en place par l'ADEME visant à intégrer dès l'amont de la démarche de révision les principes et finalités du développement durable par une approche globale dont la prise en compte des conséquences sociales, environnementales et économiques.

La procédure de révision générale du PLU s'est ainsi déroulée du 17 février 2021 jusqu'à ce jour à partir de la réalisation des étapes suivantes :

	Co-construction		Concertation		Consultation		
	Phase 1 Diagnostic	Phase 2 PADD	Phase 3 OAP	Phase 4 Règlement	Phase 5 Arrêt	Phase 6 Approbation	PLU opérationnel
	Etape 1 Culture partagée, définition d'objectifs	Etape 2 Définition du projet de territoire	Etape 3 Transcription du projet de territoire dans le PLU			Etape 4 Suivi du projet	
	<ul style="list-style-type: none"> • Visite sur sites • Réunion publique • Ateliers participatifs • Exposition 		<ul style="list-style-type: none"> • Réunions publiques • Exposition 		<ul style="list-style-type: none"> • PPA, MR Ae... • Enquête publique 		

La commune, sur la base des objectifs du diagnostic présenté en séance du conseil municipal de décembre 2021 a identifié les perspectives d'évolution et les orientations de développement sur la période du PLU allant de 2024 à 2039.

Par deux fois, les 6 juillet 2022 et 20 décembre 2023 au cours d'un conseil municipal, il a été débattu des orientations générales du PADD.

Après ces deux débats, l'assemblée a validé les principes majeurs de développement et d'aménagement de la commune à l'horizon 2039 autour des orientations générales et enjeux suivants :

- ✓ 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
- ✓ 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

Ces orientations ont été ensuite traduites au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du volet réglementaire qui ont été retravaillés en conséquence et alimentés par plusieurs études spécifiques (zones humides, évaluation environnementale).

Le projet de révision générale a ainsi été arrêté par délibération du Conseil Municipal N°2024-51 en séance du 3 juillet 2024.

La révision générale du PLU ayant fait l'objet d'une concertation tout au long de la procédure. Le bilan de cette concertation a été dressé lors de cette même séance du Conseil Municipal du 3 juillet

2024.

2. La consultation des personnes publiques associées et autres organismes

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été notifié pour avis aux Personnes Publiques associées et communes limitrophes, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La phase de consultation s'est déroulée du 7 juillet au 7 octobre 2024.

Voici les avis rendus par les PPA et autres organismes :

- ✓ **Etat - DDTM 35** : avis favorable avec réserves
- ✓ **Chambre d'agriculture (CA) 35** : avis favorable avec réserves
- ✓ **Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) 35** : avis défavorable
- ✓ **Chambre des métiers** : avis favorable
- ✓ **Pays de Saint-Malo** : des observations
- ✓ **Saint-Malo Agglomération (SMA)** : des observations
- ✓ **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** : avis tacite, pas d'observation
- ✓ **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)** : avis simple favorable avec une prescription
- ✓ **CDPENAF** : avis simple favorable sous réserve

L'ensemble de ces avis a été analysé et traité à la suite de l'enquête publique et de la remise du rapport de la commissaire enquêtrice.

Un tableau joint en annexe retrace les réponses apportées aux avis.

Les modifications apportées au projet de PLU figurent au point 4 de cette délibération.

3. L'enquête publique

Dans sa décision n°E24000153/35 du 27 septembre 2024, la conseillère déléguée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Sophie Collet comme commissaire enquêtrice sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jouan-Des-Guérets.

L'arrêté de Madame La Maire N° 24-224 prescrivant l'enquête publique de la révision générale du PLU a été pris le 4 octobre 2024.

Il précisait que l'enquête se déroulait **du lundi 21 octobre 2024 à 09h00 au jeudi 21 novembre 2024 à 16h00**, soit pendant 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets.

Cet arrêté indiquait également que le public pourrait formuler ses observations :

- Soit lors des permanences de la commissaire enquêtrice,
- Soit sur le registre d'enquête disponible en mairie,
- Soit par courrier adressé au siège de l'enquête, à la mairie,
- Soit à l'adresse électronique suivante : plu@saint-jouan.com
- Il a également été possible de déposer ses observations directement via un formulaire sur le site internet de la commune.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 21 octobre 2024 à 09h00 au 21 novembre 2024 à 16h00, à la mairie de Saint-Jouan-Des-Guérets, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la mairie <https://www.mairie-saintjouan.fr>.

Trois permanences se sont tenues :

- Le jour de l'ouverture de l'enquête soit le lundi 21 octobre 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00,
- Le samedi 9 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 pour permettre la participation des personnes indisponibles en semaine,
- Le jour de la clôture soit le jeudi 21 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Il a été établi dans le rapport que :

- 38 personnes ont été reçues sur place dans la salle du Conseil mise à disposition pendant les permanences.
- 18 personnes sont venues consulter le dossier en dehors des permanences.
- 5 appels ont été reçus en Mairie pour des renseignements sur l'enquête.
- 15 observations ont été enregistrées, 9 dans le registre mis à disposition, 2 par courriers déposés ou envoyés par voie postale et 5 par mails.

Les annonces légales ont été publiées dans le Ouest France et Actu.fr les 5 et 6 octobre 2024 ainsi que le 22 octobre 2024.

Les avis d'enquête publique ont été affichés sur les lieux de 16 OAP différentes ainsi qu'à la Mairie.

Madame la Commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable assorti de 2 observations :

- Vérifier de manière plus poussée les besoins et capacités en eau potable, usée et pluviale avant la mise en œuvre et validation des projets.
- Répondre aux observations de la totalité des personnes publiques associées.

4. Les modifications apportées au dossier d'arrêt du PLU :

A l'issue de la phase de consultation des PPA et autres organismes, de la phase d'enquête publique, il a été procédé aux modifications ci-après.

Ces modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet arrêté du PLU.

- Le **Mode d'Occupation des Sol (MOS)** 2011 et 2021 a été corrigé (prise en compte des jardins). En conséquence :
 - les surfaces consommées des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) sont plus importantes,
 - la consommation mise à jour sur cette période passe de 49 à 49,8 ha,
 - la consommation entre 2021 et 2024 passe de 1,67 à 0,52 ha,
 - la consommation du projet de PLU entre 2024 et 2039 passe de 11 à 9,6 ha.
- Les **perspectives démographiques** ont été mises à jour pour prendre en compte les données INSEE 2021 arrivées juste avant l'arrêt du PLU. En conséquence :
 - le **nombre de logements** à produire passe de 449 à 458,
 - la **densité sur le Violier Ouest** passe de 31 à 33 logements par hectare (comme celle de la Lande Gohin) pour accueillir ces nouveaux logements.
- Une nouvelle **limite communale** (sur la partie maritime) a été définie ainsi que la **limite du rivage** en réponse à la demande de la DDTM.
- **Le PADD :**
 - Adaptation par rapport à la nouvelle **limite communale**.
 - Mise à jour des **cours d'eau**, des **espaces boisés**.

- Actualisation du **MOS**, des **perspectives démographiques**, de la **programmation de logements** et de la **consommation foncière** : diminution de la consommation entre 2021 et 2024, et sur la période du projet de PLU, retrait de la station-essence et de certains secteurs d'habitat dans le bourg.
 - Le **terrain des gens du voyage** ne devait pas consommer d'espace NAF. Le projet de révision du SCoT considère que cet aménagement est susceptible de consommer des espaces NAF. En conséquence, le PADD intègre la prise en compte de cette consommation à l'intérieur du 1 ha prévu pour les "infrastructures" en étendant cette notion aux "infrastructures et autres aménagements sur le territoire communal".
- **Dans les OAP :**
 - **OAP thématiques - Commerce :**
 - Pour les commerces hors centralité et périphérie, les **surfaces de plancher** ne devront pas dépasser 1 500 m² par bâtiment.
 - **OAP thématiques - Les activités de service en zones A et N :**
 - Retrait de la notion de "**campus vert**" correspondant à un label.
 - **OAP sectorielles - Les petits secteurs en milieu urbain :**
 - **La Basse Beuzais, rue Sainte :** découpage du périmètre pour **tenir compte du foncier**.
 - **OAP sectorielles - Secteurs stratégiques :**
 - **Secteurs "Rue de St-Malo" et "Rue St-Edouard" :** les **matériaux et les couleurs** devront prendre en compte celles existantes.
 - **Secteur de "La Plussinai" :** protéger les **zones humides** ; réaliser un **inventaire faune/flore**.
 - **Secteurs de "La Lande Gohin nord et ouest" :** réaliser un **inventaire faune/flore** ; renforcer l'**infiltration des eaux pluviales** ; limiter le **débit de rejet des eaux pluviales**.
 - **Secteur du "Violier Ouest" :** la **densité** passe de 31 à 33 logements par hectare pour accueillir les logements supplémentaires découlant de l'actualisation des données INSEE.
 - **Secteur de "La Bréhaudais" :** réaliser un **inventaire faune/flore**.
 - **Secteur du "Parc Atalante" :** corriger les **zones humides** figurant sur la carte : ajout en partie nord.
 - **Au plan de zonage :**
 - Adaptations par rapport à la nouvelle **limite communale**.
 - Adaptation par suite de la nouvelle **limite du rivage** (zones, prescriptions dont la **bande littorale...**).
 - **Evolutions des zones :**
 - **Les espaces remarquables** terrestres et maritimes **Ner** se divisent en espaces remarquables terrestres **Nert** et espaces remarquables maritimes **Nerm**.

- Introduction de **secteurs de mouillage Naot**.
 - Evolutions des prescriptions :
 - Introduction de "**secteurs de Co visibilité**" par rapport à la Rance (SCoT).
 - Mise à jour des **cours d'eau**.
 - Adaptations des **EBC** : retrait sur Launay Quinard (pas de bois) ; redimensionnement des abords sur le Violier ; ajout d'une peupleraie sur Albiville suite à l'avis de la CDNPS.
 - Protection des **bois** autour des anciennes lagunes de la station d'épuration.
 - Ajout d'une **haie** à protéger sur la Plussinais.
 - Des **zones humides** ont été ajoutées au nord du Parc Atalante.
 - Retrait de l'**emplacement réservé** n°7 pour liaison douce (non nécessaire) et adaptation du tracé de l'emplacement réservé n°8 pour liaison douce.
 - Réduction du **périmètre de l'"OAP sectorielle - Petits secteurs en milieu urbain"** sur la Basse Beuzais.
 - Suppression du projet de **ZAD**.
- Pour le Règlement :
 - Evolutions des zones :
 - **Les espaces remarquables** terrestres et maritimes **Ner** se divisent en espaces remarquables terrestres **Nert** et espaces remarquables maritimes **Nerm**.
 - Introduction de **secteurs de mouillage Naot**.
 - Dans les Dispositions générales :
 - Retrait de la notion de **Campus vert** (label) de la définition des activités de diversification de l'exploitation agricole.
 - Correction de la définition d'une **ruine** (on disait l'inverse de ce que l'on voulait).
 - Actualisation du **classement sonore des infrastructures terrestres** suite au nouvel arrêté préfectoral.
 - Actualisation de la définition des **marges de recul** au sens du code de l'urbanisme est actualisée en y autorisant : les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
 - Passer le recul de protection autour des **cours d'eau** en zones **AU** de 5 à 10 mètres.
 - Précision sur la compensation de **haies** supprimées : participant à un corridor écologique, située en tête des cours d'eau, inscrit parallèlement aux lignes de niveaux...
 - Précision sur la compensation de **bois** supprimés : surface équivalente avec des essences locales, diversifiées et principalement composé de feuillus.
 - Suppression du projet de **ZAD**.
 - Pour les **clôtures**, dimensionnement de 20x20 cm² tous les 5 mètres pour le passage des petits animaux.
 - Changement du nom de l'**emplacement réservé pour mixité sociale** de la « Rue Rabasse » à la « Place de l'Eglise ».
 - Changements communs à plusieurs zones :
 - Articles 2 des zones UA et 2AU : la création de **piscine** est interdite.
 - Articles 3 des zones UC, UE et UP : pour les **commerces** hors du Périmètre de centralité, la surface de plancher par bâtiment est limitée à 1 500 m².
 - Articles 3 des zones UC, UE, UP, A et N : la création de **piscine** est conditionnée : 35 m³ maximum, disposant d'un système de couverture, et

d'alimentation par récupération d'eaux de pluie ; pas de prescription pour les piscines de moins de 6 m³ ; les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Articles 8 des zones UC, UE, UP, A et N : clarification des règles de hauteur.
- Articles 14 de toutes les zones sauf UZA et AU : pour les **eaux pluviales** :
 - rendre obligatoire la rétention de l'eau à la parcelle (sauf impossibilité technique),
 - rappels des prescriptions conformes au SDAGE, SAGE et au zonage des eaux pluviales, et reprises dans les annexes sanitaires du PLU.
- Dans la zone économique - UA :
 - Article 3 : introduction d'une orientation du SCoT qui impose une taille minimale de 1 000 m² par bâtiment dédié à du commerce, et que ces commerces ne créent pas ou n'agrandissent pas une galerie commerciale.
 - Article 14 : pour les eaux pluviales, dans le secteur UAa (bassin versant du bourg), respecter le coefficient d'imperméabilisation existant ou le réduire.
- Dans la zone Atalante partie constructible - UZA :
 - Articles 1 et 3 : les loges étant interdites par le SCoT, la sous-destination « Logement » est retirée.
 - Article 1 : autoriser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans les limites définies aux OAP : pour les « showrooms adossés à des activités de production ».
 - Article 9 : exclure d'**UZAc** (du fait des besoins spécifiques de l'hôpital : hélicoptère sur le toit etc.), l'obligation d'intégrer dans les volumes les éléments techniques.
- Dans la zone Atalante partie naturelle - UZD :
 - Article 14 : rappel de la disposition du SDAGE visant à réduire le rejet des eaux de ruissellement dans le réseau d'eau pluviale ; respecter les prescriptions du règlement de SMA.
- Dans la zone agricole - A :
 - Article 3 :
 - Les logements des exploitants devront être attenants à une construction existante (Loi Littoral).
 - Le délai de 3 ans avant changement de destination d'une exploitation agricole ne concerne pas les logements pour les exploitants ni les activités de diversification de l'exploitation agricole.
 - Article 7 : l'emprise au sol autorisée pour les logements liés aux exploitations agricoles passe de 100m² à 80m².
- Dans la zone naturelle et forestière - N :
 - Article 1 :
 - Ajouts pour les espaces remarquables terrestres (**Nert**) et maritimes (**Nerm**) des sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » et « Industrie ».
 - Définition pour les secteurs de mouillage **Naot** de la sous-destination autorisée : « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
 - Article 3 :
 - Les logements des exploitants devront être attenants à une construction existante (Loi Littoral).
 - Le délai de 3 ans avant changement de destination d'une exploitation forestière ne concerne pas les logements pour les exploitants.
 - Dans le secteur **Naot**, seuls sont autorisés les mouillages collectifs.

- Les articles 4 à 8 : ils ne s'appliquent pas au milieu maritime (**Nerm** et **Naot**).
 - Article 7 : l'emprise au sol autorisée pour les logements liés aux exploitations forestière passe de 100m² à 80m².
 - Article 9 : dans les secteurs de Co visibilité au Plan de zonage, les nouvelles constructions devront s'intégrer au paysage (sens de faitage dans la ligne de niveau, volumétrie, choix des matériaux, teintes adaptées, appui sur les éléments environnants...).
- Annexes du Règlement :
 - Actualisation du tableau des **emplacements réservés** (le n°46 remplace le n°7 supprimé ; la surface du n°8 est modifiée).
 - Actualisation de la **liste des espèces invasives** suite à une mise à jour en 2024.
- Les annexes :
 - Servitudes d'utilité publique : adaptation du **linéaire de passage pour les piétons le long du littoral**.
 - Annexes sanitaires : compléments de la notice et actualisations des cartes.
 - Classement sonore des infrastructures terrestres : prise en compte de l'**arrêté du 28 juin 2024**.
 - La ZAD : suppression du projet de **ZAD**.
 - Le rapport de présentation :
 - Adaptations pour tenir compte de ces nouvelles adaptations.
 - Précisions pour clarifier le projet de PLU.

Les avis des PPA / organismes ainsi que le rapport de la commissaire enquêtrice ont été joints à l'envoi de la convocation aux membres du conseil municipal en vue de la séance du 26 février 2025.

Une synthèse du projet de révision générale et des modifications apportées est présentée en séance et jointe en annexe de la présente délibération.

5. Conclusion

Vu les articles L153-31 à L153-35 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021-09 de la commune de Saint-Jouan des Guérets en date du mercredi 17 février 2021 prescrivant la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 2021-55 de la commune de Saint-Jouan des Guérets en date du 8 septembre 2021 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Saint-Jouan des Guérets en date du 6 juillet 2022 et du 20 décembre 2023 relatives au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), validant ces dernières, ainsi que la poursuite de la démarche ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Jouan des Guérets en date du 5 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision n°E24000153/35 du 27 septembre 2024 par laquelle la conseillère déléguée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Sophie Collet comme commissaire enquêtrice sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jouan-Des-Guérets.

Vu l'arrêté de Madame la Maire N° 24-224 prescrivant l'enquête publique de la révision générale du PLU pris le 4 octobre 2024.

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et consultées :

- L'avis de la DDTM 35- Préfecture d'Ille-et-Vilaine
- L'avis de la Chambre d'Agriculture 35
- L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie 35
- L'avis de la CDPENAF
- L'avis du comité du Pays de Saint-Malo
- L'avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo
- L'avis de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- L'avis de la CDPNS, Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Vu l'enquête publique du 21 octobre au 21 novembre 2024 inclus ;

Vu le procès-verbal des observations du public transmis à la commune par le commissaire-enquêteur en date du 26 novembre 2024 ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur remis le 21 décembre 2024 donnant un avis favorable assorti de deux réserves :

- Vérifier de manière plus poussée les besoins et capacités en eau potable, usée et pluviale avant la mise en œuvre et validation des projets.
- Répondre aux observations de la totalité des personnes publiques associées.

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à approbation, et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les règlements graphique et écrit, et les annexes ;

Considérant que les remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et des conclusions de la commissaire enquêtrice justifient des adaptations au projet de PLU ;

Considérant que ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU révisé sous enquête publique ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

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

D'approuver

- la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;

De dire

- que la présente délibération et le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé seront transmis à Monsieur le préfet d'Ille-et-Vilaine ;

De dire

- que la présente délibération fera l'objet, conformément au Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant 1 mois et d'une mention dans un journal à diffusion départementale ;

De dire

- que le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint Jouan des Guérets, aux jours et heures d'ouverture ;

De dire

- que le Plan Local d'Urbanisme sera également téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme ;

D'autoriser

- Madame la Maire ou son représentant, à signer tout document utile à l'application de la

présente délibération.

2025-12 : Modification du droit de préemption urbain simple (DPUS)

Rapporteur : Madame Dominique BUSNOUF

Madame BUSNOUF expose à l'assemblée délibérante que par délibération 2014-01 prise le 12 février 2014, l'assemblée municipale en exercice avait institué un droit de préemption urbain simple faisant suite à l'approbation du PLU le 25 juin 2013.

La révision générale n°1 du Plan Local d'urbanisme étant approuvée, il est nécessaire de délibérer de nouveau sur le périmètre du droit de préemption simple pour répondre aux nouveaux enjeux et nouvelles orientations du PLU révisé.

Prévu à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme (CU), le droit de préemption urbain (DPU) simple permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement.

Cette politique d'aménagement doit cependant répondre aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du CU qui sont d'intérêt général et qui prévoit que : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser »

Ce droit de préemption sera institué sur :

- L'ensemble des zones **U** et **AU** délimitées par le PLU.

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme communal;

Considérant que le droit de préemption doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant la possibilité d'instituer un droit de préemption urbain :

- sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le plan local d'urbanisme ;
- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique ;
- dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du Code de l'environnement ;
- dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du Code de l'urbanisme ;
- ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du Code de

l'urbanisme lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires ;

Considérant que la commune, compétente pour instaurer le droit de préemption urbain, se doit de disposer de cet outil de maîtrise foncière

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

D'instituer

- le droit de préemption urbain simple (DPUS) sur l'ensemble des zones urbaines (**U**) et à urbaniser (**AU**) délimitées par le plan local d'urbanisme.

D'autoriser

- Madame la Maire à déléguer ponctuellement l'exercice du droit de préemption urbain simple à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne par simple décision à l'occasion de l'aliénation de biens dans les conditions prévues à l'article L213-3 du code de l'urbanisme.

De procéder

- à l'accomplissement des formalités de publicité visées aux articles R. 211-2 et R. 211-3 du Code de l'urbanisme, de reporter le périmètre du droit de préemption urbain au PLU, et d'ouvrir un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

De confirmer

- en tant que de besoin la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à Madame la Maire sur le fondement du DPU présentement instauré.

2025-13 : Modification du droit de préemption urbain renforcé (DPUR)

Rapporteur : Madame Dominique BUSNOUF

Madame BUSNOUF expose à l'assemblée délibérante que par délibération 2014-02 prise le 12 février 2014, l'assemblée municipale en exercice avait institué un droit de préemption urbain renforcé faisant suite à l'approbation du PLU le 25 juin 2013.

La révision générale n°1 du Plan Local d'urbanisme étant approuvé, il est nécessaire de délibérer de nouveau sur le périmètre du droit de préemption renforcé pour répondre aux nouveaux enjeux et nouvelles orientations du PLU révisé.

Le DPU renforcé offrira à la commune la possibilité d'acquérir les biens et terrains exclus du DPU simple en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 DI Code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

En visant l'article L.211- 4 du Code de l'urbanisme, la commune se donne la possibilité d'appliquer le droit de préemption :

— à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués à usage d'habitation, soit à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, y compris dans un bâtiment et soumis au régime de copropriété ;

— à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et II de la loi N°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoire

— à l'aliénation d'immeubles nouvellement bâtis pendant une période de quatre ans à compter de leur achèvement.

Ainsi le droit de préemption urbain renforcé permet de passer outre les exceptions protégeant les copropriétés de plus de dix ans, les immeubles de moins de quatre ans et les cessions de parts de SCI.

Articulation du DPUR avec l'opération de revitalisation des territoires dans le cadre de la démarche Petites Villes de Demain

Dans le cadre de la démarche PVD, il a été institué la mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire par la signature d'une convention.

Pour rappel, il s'agit d'un outil mis à disposition des collectivités locales pour encourager et faciliter les projets de revitalisation de leur centre-ville. La signature d'une convention d'ORT emporte de nombreuses conséquences parmi lesquelles l'instauration du DPUR. Ainsi la mise en place de l'ORT facilite l'instauration, sur son périmètre, du DPUR (prévu à l'article L. 211-4 du CU). Autrement dit, la signature d'une ORT ne modifie pas les conditions requises par le code de l'urbanisme pour la mise en place du DPUR. Cependant, l'instauration de ce droit devant être motivée, la commune titulaire du droit, ou son concessionnaire, peuvent solidement s'appuyer sur le projet global du territoire devant être réalisé dans le cadre de l'ORT pour justifier de son instauration, notamment le DPUR.

En résumé, l'ORT facilite la motivation de la décision d'institution du DPUR, voire la décision de préemption si le projet à l'origine de la préemption figure dans la convention.

Le droit de préemption renforcé sera institué sur :

- Les zones déterminées dans le Plan Local d'Urbanisme (voir plan annexé)

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Considérant que le droit de préemption doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant la possibilité d'instituer un droit de préemption urbain :

- sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le plan local d'urbanisme ;
- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique ;
- dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du Code de l'environnement ;
- dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du Code de l'urbanisme ;
- ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du Code de

l'urbanisme lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires ;

Considérant que la commune, compétente pour instaurer le droit de préemption urbain, se doit de disposer de cet outil de maîtrise foncière.

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

D'instituer

- le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur l'ensemble des zones délimitées dans le PLU.

D'autoriser

- Madame la Maire à déléguer ponctuellement l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne par simple décision à l'occasion de l'aliénation de biens dans les conditions prévues à l'article L213-3 du code de l'urbanisme.

De procéder

- à l'accomplissement des formalités de publicité visées aux articles R. 211-2 et R. 211-3 du Code de l'urbanisme, de reporter le périmètre du droit de préemption urbain renforcé au PLU, et d'ouvrir un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

De confirmer

- en tant que de besoin la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à Madame la Maire sur le fondement du DPU présentement instauré.

2025-14 : Instances délibératives - Correction d'une erreur matérielle sur les délibérations de décembre 2024

Rapporteur : Madame la Maire

Madame la Maire expose à l'assemblée délibérante qu'une erreur de date s'est glissée sur la page de garde des délibérations de décembre 2024.

Le conseil n'ayant pas eu lieu le 6 décembre mais le 19 décembre 2024, il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle par une délibération listant les délibérations concernées :

- 2024-78 Opération de construction de 5 logements locatifs et d'une crèche sur la commune de Saint Jouan des Guérets - Protocole de cession et d'engagements avec Emeraude Habitation
- 2024-79 Opération Fonds de jardin- Cession du foncier 2ème tranche
- 2024-80 Blanche Roche - Cession des parcelles AH265p et 53p
- 2024-81 Convention relative au service commun « France services » entre Saint-Malo agglomération et ses 18 communes membres
- 2024-82 Convention d'occupation entre la commune et SMA pour les besoins France services
- 2024-83 Convention relative à l'implantation de matériel de gestion des déchets avec Saint

Malo Agglomération

- 2024-84 Marché de rénovation de la bibliothèque – levée de prescription quadriennale de créances
- 2024-85 Opérations budgétaires d'ordre 2024 : virements de crédits : caisse des écoles, CCAS et salles socioculturelles et de loisirs
- 2024-86 Chantiers d'insertion de la baie – Convention entre la commune et l'association Pass'Emploi
- 2024-87 Mise à jour des tarifs de location des salles communales
- 2024-88 Convention relative à la restauration des personnels du ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse
- 2024-89 Modification des tarifs de la cantine scolaire pour l'année scolaire 2024-2025
- 2024-90 Convention relative à l'intervention d'accompagnants d'élèves en situation de handicap (AESH) sur le temps de pause méridienne dans le premier degré
- 2024-91 Délibération relative à l'instauration de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement (ISFE) pour la filière police
- 2024-92 Création d'un poste d'adjoint technique à temps non complet – Service restauration
- 2024-93 Dérogations au repos dominical 2025
- 2024-94 Approbation de la modification du règlement de fonctionnement de la micro-crèche
- 2024-95 Solidarité avec la population de Mayotte

La date de réunion à retenir pour l'ensemble des délibérations susvisées est donc celle du 19 décembre et non du 6 décembre 2024.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la séance du conseil municipal en date du 19 décembre 2024,

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la page de garde des délibérations susvisées,

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

D'acter

- L'erreur matérielle existante sur les délibérations du conseil municipal de décembre 2024.

De dire

- Que la date de séance à prendre en compte pour l'ensemble des délibérations est celle du 19 décembre 2024 et non celle du 6 décembre 2024.

2025-15 : Délibération réglementant l'utilisation du pôle culturel « L'Estran » et fixant les tarifs pour les prestataires extérieurs

Rapporteur : Madame Rose-Anne CICI

Madame CICI expose à l'assemblée que le pôle culturel « L'Estran » peut, dans le cadre de la gestion du domaine communal, être mis à la disposition de prestataires extérieurs pour l'exercice

d'activités créatives, éducatives, culturelles, et plus généralement de loisirs ainsi que pour la tenue de conférences.

L'utilisation prioritaire doit d'abord être envisagée pour les besoins de la politique culturelle et sociale de la commune ou les activités municipales d'intérêt général.

Les modalités d'utilisation de cet équipement sont définies dans le cadre d'un contrat de location (cf. en annexe) afin que les mises à dispositions à ces catégories d'utilisateurs se déroulent dans des conditions optimales. Toute demande de réservation devra être soumise à l'appréciation des élus.

La grille tarifaire de mise à disposition proposée à compter du 1er mars 2025 est la suivante :

	½ journée	Jour
Location	30€	60€
Location sonorisation / vidéoprojecteur – Tarif par équipement utilisé	15€	15€
Caution dégradation / ménage	200€	200€
Caution annulation	30€	60€

La location de l'Estran pourra être effectuée à titre gracieux dans le cas suivant :

- Proposition d'une activité d'intérêt général à visée sociale et culturelle, gratuite

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

D'approuver

- Le principe de la mise à disposition du pôle culturel à des prestataires extérieurs dans les conditions fixées dans le contrat de location.

D'approuver

- la grille tarifaire susvisée et la possibilité de mise à disposition à titre gracieux pour les activités d'intérêt général à visée sociale et culturelle, gratuite.

2025-16 : Chute d'un administré – Remboursement des frais

Rapporteur : Madame la Maire

Madame la Maire expose à l'assemblée délibérante que le 3 février 2025, Monsieur GLÉMOT Jean-Yves a chuté en se prenant les pieds dans les dalles du trottoir situé devant le pôle culturel.

Un dossier d'assurance a été ouvert pour couvrir les frais d'optique, de réparation du téléphone et du blouson abîmé mais une franchise de 1 000.00 € est prévue par le contrat.

La commune préfère donc prendre en charge directement les frais occasionnés par la chute, qui s'élèvent à 362.40 €

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Considérant la chute d'un administré du fait d'un défaut de la chaussée,

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

De rembourser

- Les frais consécutifs à la chute soit la somme de 362.40 € directement à l'administré.

D'autoriser

- Madame la Maire à émettre un mandat en ce sens sur le budget primitif 2025.

Madame la Maire

Marie-France FERRET