SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

- Révision générale du PLU approuvée le 26 février 2025

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 4

1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme 5

1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme 9

1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme 10

1.4 Historique du Plan Local d'Urbanisme 17

1.5 Les modalités de concertation 18

1.6 Lexique des abréviations utilisées 19

2. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 20

2.1 Résumé non technique de l'état initial, des incidences et des mesures par thématiques 21

2.2 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée 32

2.3 Résumé non technique des Incidences du PLU sur les sites Natura 2000 33

2.4 Résumé non technique de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes 34

2.5 Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets 35

2.6 Difficultés rencontrées 37

3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE 38

3.1 Méthode générale 39

3.2 Etapes conduisant à l'évaluation des incidences 40

4. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL 41

4.1 Contexte général de la commune 43

4.2 Milieu physique 46

4.3 Ressources en eau et gestion 52

4.4 Ressources énergétiques 67

4.5 Milieu naturel 77

4.6 Risques majeurs 116

4.7 Nuisances et pollutions 129

4.8 Les données socio-démographiques 140

4.9 L'activité agricole 158

4.10 Le Paysage 167

4.11 L'urbanisme 180

4.12 Bilan du PLU et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .. 231

4.13 Perspectives d'évolution 260

4.14 Recensement des dispositions législatives, règlementaires et supra-communales 313

5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU 336

5.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 337

5.2 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 359

5.3 Justification des règles et des zones du PLU 383

5.4 Traduction des orientations du PADD 435

5.5 Compatibilité et conformité du PLU avec des normes législatives et règlementaires supérieures et les documents supra-communaux 442

6. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, LES REDUIRE ET, SI POSSIBLE, LES COMPENSER 498

6.1 Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement 499

6.2 Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones 530

7. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 574

7.1 Qu'est-ce que Natura 2000 ? 575

7.2 Saint-Jouan-des-Guérets et Natura 2000 576

7.3 Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000 579

8. LES INDICATEURS DE SUIVI 582

8.1 Cadre de définition des indicateurs 583

8.2 Données socio-démographiques 584

8.3 Consommation foncière / Urbanisation 585

8.4 Espaces agricoles 586

8.5 Milieu naturel 587

8.6 Patrimoine 588

8.7 Gestion de l'eau 589

8.8 Ressources énergétiques, émissions de gaz à effet de serre 591

8.9 Risques majeurs 592

8.10 Déchets 593

8.11 Pollutions des sols 594

1. INTRODUCTION

SOMMAIRE DU CHAPITRE

1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme 5

1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme 9

1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme 10
1.3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION 10
1.3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 12
1.3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 13
1.3.4 LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE 14
1.3.5 LES ANNEXES 15

1.4 Historique du Plan Local d'Urbanisme 17

1.5 Les modalités de concertation 18

1.6 Lexique des abréviations utilisées 19

1.1 L'OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques…

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et réglemente l'utilisation des sols de la Commune.

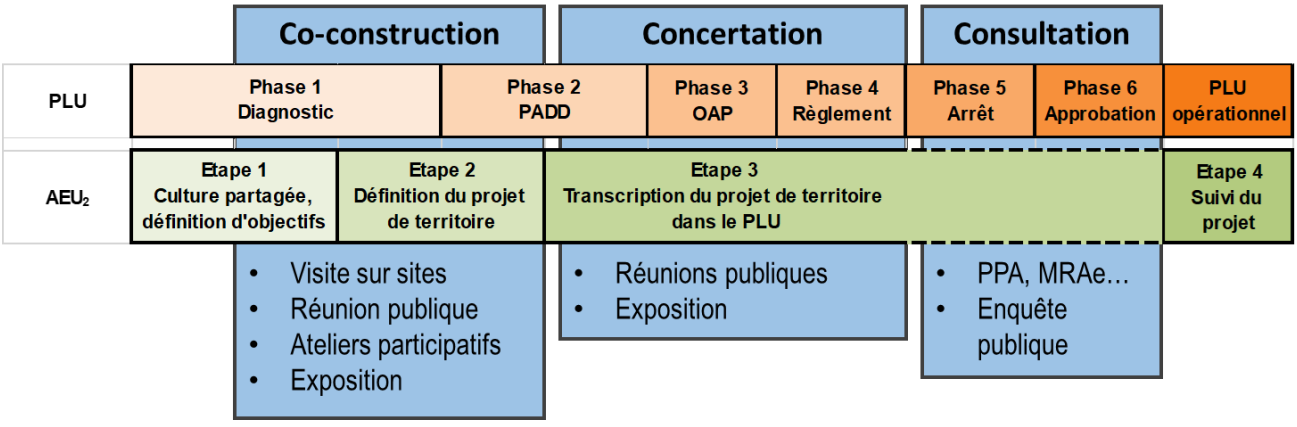
Les élus ont prescrit la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'intégralité du territoire communal lors de la délibération du 17 février 2021 avec **pour objectifs** :

- **De 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,
- **D'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,
- **De mettre le PLU actuel en compatibilité avec le SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) récemment adopté,
- **De 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,
- **De 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…),
- **D'intégrer les nouvelles règles d'urbanisme** et remédier aux dysfonctionnements éventuels liés au document d'urbanisme en vigueur.

LA DEMARCHE AEU$_2$

Les élus ont souhaité inscrire la révision du PLU dans le cadre d'une **approche environnementale de l'urbanisme (AEU$_2$)**. 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 et la prise en compte des conséquences sociales, environnementales et économiques.

ARTICULATION DU PLU ET DE L'AEU$_2$, ET DEMARCHE DE CONCERTATION



LA LOI CLIMAT & RESILIENCE

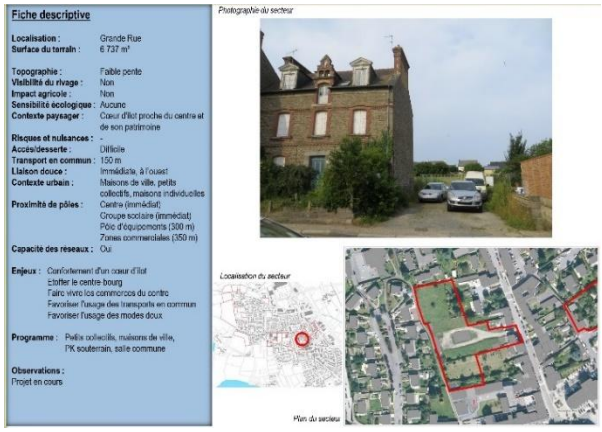
L'entrée en vigueur de **la loi Climat & Résilience** en août 2021 vise au Zéro Artificialisation Nette des terres d'ici 2050. Par étape, la règle devient l'optimisation des agglomérations par la densification urbaine et le renouvellement urbain, et l'exception devient l'extension urbaine. Cela se traduit notamment par une densité de construction plus importante permettant une économie de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). La loi va avoir des conséquences sur la nature des futures opérations.

Conscient des changements introduits par la loi, les élus ont décidé de renforcer la concertation avec les concitoyens et d'orienter les thématiques autour de ces nouveaux enjeux pour réfléchir à la traduction dans le PLU de la loi Climat & Résilience.

Ainsi, dès la phase de diagnostic les réunions publiques ont évolué pour prendre la forme de forum de discussion et d'échange. Et les ateliers participatifs ont été construits autour de deux approches :

- L'identification des secteurs à enjeux : secteurs de mutation, de renouvellement, de densification, de rénovation, d'extension ; définition des enjeux par secteur.

- La définition de la qualité de vie en ville au travers : le cadre de vie et le vivre ensemble, le paysage urbain et la forme urbaine, les principes d'aménagement dans les futures opérations.



Ces deux approches ont directement contribué à l'établissement des orientations du PADD et des OAP, notamment les « *OAP thématiques - Trame Verte et Bleue* » au travers les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, la nature en ville, les ilots de chaleur, la trame noire…, et « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » portant sur la composition urbaine et l'implantation du bâti, l'énergie, les clôtures, la petite faune, les espaces verts, la gestion des eaux pluviales, la mobilité limitant les gaz à effet de serre…

Tout en conservant une approche globale, l'AEU$_2$ a ainsi pris en compte le nouveau contexte découlant de la loi Climat & Résilience.

PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN (PVD) ET OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)

Suite à une candidature déposée avec la commune de Cancale, en collaboration avec Saint-Malo Agglomération et la ville de Saint-Malo, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a intégré le programme « **Petites Villes de demain** ».

Il s'agit d'un dispositif issu du plan de relance et de l'agenda rural qui vise à accélérer la transition des territoires ruraux. Il s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité. Il donne les moyens de concrétiser leur projet de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement. Enfin, il permet aux collectivités retenues de bénéficier d'un appui en ingénierie, de financement pour réaliser des études et d'un accès privilégié au « Club des petites villes de demain » pour définir et réaliser leur projet de revitalisation.

Cette adhésion au programme « Petites villes de demain » a pour vocation de faire émerger la mise en place d'une convention **d'Opération de Revitalisation du Territoire**.

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018, est un outil juridique qui doit permettre aux collectivités de mettre en œuvre un projet global de territoire qui vise à conforter leurs centralités. La convention confère notamment de nouveaux droits juridiques et fiscaux tels que le dispositif « Denormandie ».

C'est ainsi que la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a cosigné en 18 décembre 2023 avec Saint-Malo Agglomération, la ville de Saint-Malo, la commune de Cancale, l'Etat ainsi que d'autres partenaires tels que la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Caisse des Dépôts et Consignation, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la convention d'**Opération de Revitalisation de Territoire**.

Une mise à jour des documents s'impose également par rapport à l'évolution législative depuis le dernier PLU :

- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- les dispositions des lois "Grenelle" I et II : loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement » du 3 août 2009 ; loi portant « engagement national pour l'environnement » (ENE) du 12 juillet 2010,
- la loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- la loi « liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016,
- la loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 8 août 2016,
- la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017,
- la loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018,
- la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021,
- …

Nota : *dans le présent Rapport de présentation et sauf mention particulière, toute référence à un article de loi se réfère au Code de l'urbanisme.*

1.2 LE CADRE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

Article L. 101-1 du Code de l'urbanisme.

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

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. »

1.3 LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« *Le plan local d'urbanisme comprend :*

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Extrait de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.

« *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. »

« *Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Article R. 151-1 du Code de l'urbanisme.

« *Le rapport de présentation :*

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4. »

Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Dans le cadre d'une révision générale, le PLU doit répondre aux exigences de contenu au titre de l'évaluation environnementale fixées par l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

Extrait de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

1.3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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. »

1.3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques*. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

« *I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Article L. 151-7-1 du Code de l'urbanisme.

« *Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :*

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

1.3.4 LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE

Article L. 151-8 du Code de l'urbanisme.

« *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* »

Article L. 151-9 du Code de l'urbanisme.

« *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Article L. 151-10 du Code de l'urbanisme.

« *Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.* »

1.3.5 LES ANNEXES

Article L. 151-43 du Code de l'urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

Article R. 151-51 du Code de l'urbanisme.

« Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53. »

Article R. 151-52 du Code de l'urbanisme.

« Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts ;

11° (Abrogé) ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13 ;

15° La carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l'article L. 121-22-3 ;

*16° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;*

*17° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R. * 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;*

*18° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.* »

Article R. 151-53 du Code de l'urbanisme.

« Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine. »

1.4 HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets **a approuvé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme le 25 juin 2013**.

Plusieurs modifications s'en sont suivis :

- **Le 27/01/2016 : Modification de droit commun n°1 du PLU**, portant sur les points suivants :
  - Secteur de la Briantais, passage de **A** en **Ah**.
  - Secteur de l'Oseraie de la Chesnais, passage de **UAa** en **UE**.
  - Rue de la Taluère, extension de la zone **UC** sur **UE**.
  - Complément de la limite de 100 mètres par rapport au rivage.
  - Suppression de l'emplacement réservé n°18.
  - Déplacement de l'emplacement réservé n°27.
  - Précisions sur les changements de destination dans le Règlement : Dispositions générales et articles A 2, Ah 2 et Nh 2.
  - Articles 10, précisions sur les hauteurs.
  - UC 12, précisions sur le stationnement.
  - Homogénéisation de l'écriture des zones **UE** et **1AU**.
  - Modification des articles A 2, Ah 2 et Nh 2.
  - Corrections d'erreurs matérielles en Ah 9, Nh 1, 2, 3 et 4.

- **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.

- **Le 08/09/2021 : Modification de droit commun n°2 du PLU**, portant sur :
  - 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.

1.5 LES MODALITES DE CONCERTATION

Le Conseil Municipal dans sa délibération du 17 février 2021 prévoit pour la révision du PLU de retenir les modalités de concertation 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 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.

1.6 LEXIQUE DES ABREVIATIONS UTILISEES

ALUR	**A**ccès au **L**ogement et **U**rbanisme **R**énové
BRS	**B**ail **R**éel **S**olidaire
CES	**C**oefficient d'**E**mprise au **S**ol
ENAF	**E**spaces **N**aturels, **A**gricoles et **F**orestiers
ENE	**E**ngagement **N**ational pour l'**E**nvironnement
EPCI	**E**tablissement **P**ublic de **C**oopération **I**ntercommunale
NAF	**N**aturel, **A**gricole et **F**orestier
OAP	**O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
PAC	**P**orter **A** **C**onnaissance
PADD	**P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
PLH	**P**rogramme **L**ocal de l'**H**abitat
PLU	**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
PPA	**P**ersonne **P**ublique **A**ssociée
SCoT	**S**chéma de **Co**hérence **T**erritoriale
SMA	**S**aint-**M**alo **A**gglomération
TVB	**T**rame **V**erte et **B**leue
ZAC	**Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté
ZAN	**Z**éro **A**rtificialisation **N**ette
ZNIEFF	**Z**one **N**aturelle d'**I**ntérêt **E**cologique **F**aunistique et **F**loristique

2. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

SOMMAIRE DU CHAPITRE

2.1 Résumé non technique de l'état initial, des incidences et des mesures par thématiques 21
2.1.1 CONSOMMATION FONCIERE 21
2.1.2 TRAME VERTE ET BLEUE, MILIEUX NATURELS 22
2.1.3 ESPACES AGRICOLES 24
2.1.4 PAYSAGE, CADRE DE VIE 25
2.1.5 PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE 26
2.1.6 EAU POTABLE 27
2.1.7 ASSAINISSEMENT 28
2.1.8 CLIMAT, AIR, ENERGIE 29
2.1.9 RISQUES, NUISANCES 30

2.2 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée 32

2.3 Résumé non technique des Incidences du PLU sur les sites Natura 2000 33

2.4 Résumé non technique de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes 34

2.5 Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets 35

2.6 Difficultés rencontrées 37

2.1 RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETAT INITIAL, DES INCIDENCES ET DES MESURES PAR THEMATIQUES

2.1.1 CONSOMMATION FONCIERE

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	**Enjeux**
L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune a montré que sur la période 2011-2021, on constate une consommation des espaces NAF d'environ 49,8 hectares.	L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier, notamment en limitant l'urbanisation des espaces naturelles et agricoles.
PADD	
Incidences négatives	**Incidences positives**
Pour accueillir les nouveaux habitants, il est nécessaire de permettre la création de 458 logements en 15 ans (31 logts/an en moyenne). Même dans le contexte d'économie de l'espace, toute urbanisation nouvelle, en dehors de l'existant, reste consommatrice d'espace. Le PLU participera ainsi inévitablement à une certaine consommation d'espace.	La réduction de la consommation des espaces NAF pour les 15 prochaines années. La construction de près de 458 logements. La densification urbaine opérée par le PLU participe pleinement à la limitation de la consommation d'espace au regard de la situation actuelle, notamment une densité plus importante pour les logements en extension urbaine, permettant de limiter les extensions sur les espaces NAF.
Parties réglementaires (Plan de zonage et Règlement)	
Au global, la densité moyenne atteint environ 37,8 logements par hectare, densité bien supérieure aux 31 logements par hectare définis par le SCoT en cours et qui permet d'anticiper l'intégration de la Loi Climat & Résilience pour le futur SCoT.	
Indicateurs de suivi	
• La surface consommée au cours des 10 dernières années. • Surface de zones **AU.** • Surface de zones **N.** • Surface de zones **A.**	

2.1.2 TRAME VERTE ET BLEUE, MILIEUX NATURELS

<table>
<tr><th colspan="2">Etat initial de l'environnement</th></tr>
<tr><th>Eléments de diagnostic</th><th>Enjeux</th></tr>
<tr><td>La commune de Saint-Jouan-des-Guérets comprend de nombreux espaces naturels, dont certains bénéficient d'une protection :
ZSC « Estuaire de la Rance » (FR5300061).
ZPS « Ilôts Notre-Dame et Chevret » (FR5312002).
ENS L'Ile Chevret.
ENS L'Ile Notre-Dame.
ENS Le Val es Bouillis.
ENS Le Moulin de Quinard.
ZNIEFF de type 1 n°530014344 : « Bras de Châteauneuf ».
ZNIEFF de type 1 n°530014345 : « Ile Notre Dame ».
ZNIEFF de type 2 n°530014724 : « Estuaire de La Rance ».
En outre, le territoire communal présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eau, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages.</td><td>La préservation de la ressource en eau et des espaces humides, ainsi que le maintien des milieux boisés et bocagers constituent des enjeux importants du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité.</td></tr>
<tr><th colspan="2">PADD</th></tr>
<tr><th>Incidences négatives</th><th>Incidences positives</th></tr>
<tr><td>Consommation et fragmentation des milieux naturels.
Dérangement des espèces.</td><td>Préservation de l'identité du territoire, le cadre de vie, le patrimoine naturel et paysager et la richesse de son environnement et de ses ressources qui font la force du territoire et participent à son attractivité, en limitant la consommation d'espaces naturels.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Parties réglementaires (Plan de zonage et Règlement)</th></tr>
<tr><td colspan="2">Natura 2000 : classement des 4 ENS en secteur Nert (espaces remarquables terrestres), Nerm (espaces remarquables maritimes) et Naot (espaces maritimes dédiés aux secteurs de mouillage).
ENS : classement des 4 ENS en secteur Ner (espaces remarquables terrestres).
ZNIEFF : classement des 3 ZNIEFF en secteur Nert (espaces remarquables terrestres), Nerm (espaces remarquables maritimes) et Naot (espaces maritimes dédiés aux secteurs de mouillage).
Bois :
en Nert qui délimite, au titre des dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables terrestres : sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
en Na pour les secteurs naturels et des sites à protéger,
58,3 ha sont classés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC - L. 113-1 du CU),</td></tr>
</table>

- 1 ha protégé au titre du L. 151-23 du CU.

- Bocage : 44 km de haies bocagères figurent sur le Plan de zonage et sont protégés identifiée au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Cours d'eau : protégés au titre du L. 151-23 du CU, bande inconstructible de 10 mètres (zones **AU**, **A** et **N**), 5 mètres (zones **U**).
- Plans d'eau : interdiction d'implanter de nouveaux plans d'eau.
- Zones humides : protégées au titre du L. 151-23 du CU, interdiction de détruire des zones humides conformément au SAGE.

Indicateurs de suivi

- Surface boisée à l'échelle communale.
- Superficie des espaces boisés classés (EBC - L. 113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Superficie des boisements protégés au titre de la loi paysage (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Surface nouvellement plantée.
- Surface nouvellement défrichée.
- Linéaire de haies bocagères sur le territoire.
- Linéaire de haies protégées au titre de la loi paysage (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Linéaire de haies nouvellement plantées.
- Linéaire de haies nouvellement défrichées.
- Surface de zones humides.
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées.
- Nombre et superficie de zones humides supprimées.
- Nombre et superficie de zones humides créées ou renaturées (mesures de compensation).
- Linéaire de cours d'eau.

2.1.3 ESPACES AGRICOLES

<table>
<tr><th colspan="2">Etat initial de l'environnement</th></tr>
<tr><th>Eléments de diagnostic</th><th>Enjeux</th></tr>
<tr><td>Dans le cadre de la révision du PLU, une étude de diagnostic agricole a été menée par la Chambre d'agriculture entre décembre 2021 et janvier 2022.
Saint-Jouan est une commune dont l'activité agricole y est relativement réduite, du fait notamment de la taille de la commune. 28 exploitants ont été recensés dont 9 ayant leur siège d'exploitation sur la commune. Ces 28 exploitants exploitent près de 457 ha de terres agricoles. Malgré des contraintes et une forte pression foncière, la commune dispose d'atouts, comme la bonne valeur agronomique des terres et un climat doux propice à la culture légumière.</td><td>Le maintien du parcellaire agricole est un enjeu pour le territoire.</td></tr>
<tr><th colspan="2">PADD</th></tr>
<tr><th>Incidences négatives</th><th>Incidences positives</th></tr>
<tr><td>• Consommation de terres agricoles (5,9 ha environ : OAP 11, 12 et 13).
• Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles.</td><td>• Volonté de pérenniser l'activité agricole et de concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune.
• Changement de destination.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Parties réglementaires (Plan de zonage et Règlement)</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Classement de 476,5 ha en secteur agricole (Aa).
• Densification, mutation des espaces bâtis et la réduction de l'artificialisation des sols agricoles.
• Préservation du bocage.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Indicateurs de suivi</th></tr>
<tr><td colspan="2">• SAU totale sur la commune.
• Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.
• Production brute standard (PBS).
• Part des prairies dans la superficie agricole utilisée (SAU).
• Part des céréales et oléo-protéagineux dans la superficie agricole utilisée (SAU).
• Nombre d'unités gros bétail (UGB).</td></tr>
</table>

2.1.4 PAYSAGE, CADRE DE VIE

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	**Enjeux**
La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est située dans l'entité paysagère départementale de la vallée de la Rance maritime. Elle présente des paysages emblématiques du département, des paysages reconnus, recherchés. C'est une vallée maritime bordée de coteaux agricoles ponctués de propriétés remarquables. Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets constitue le pôle urbain historique de la commune. Parallèlement s'est développée la zone d'activités de la Chapelle-de-la-Lande. Cette zone n'est rattachée à aucune agglomération et constitue une enclave urbaine au sein du milieu rural. À l'inverse, le Parc Atalante à vocation économique et d'équipements s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités sud de Saint-Malo et assurera à termes la jonction avec le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets se trouvant de l'autre côté de la RD 137. En dehors de ces trois entités urbaines, la commune est à dominante rurale composée de hameaux et de constructions isolées. On ne trouve pas de village.	Les principaux enjeux sont : • La préservation et la valorisation des paysages. • Le maintien des lisières paysagères autour du bourg. • Le renforcement de la trame verte. • Le développement des modes de déplacement doux.
PADD	
Incidences négatives	**Incidences positives**
• Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.	• Protection des entités naturelles. • Prescriptions pour l'insertion de nouveaux éléments bâtis. • Valorisation et protection des espaces de respiration dans le tissu urbain. • Développement des liaisons douces permettant une découverte des paysages. • Volonté de pérenniser l'activité agricole et de concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune. • Changement de destination.

2.1.5 PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

<table>
<tr><th colspan="2">Etat initial de l'environnement</th></tr>
<tr><th>Eléments de diagnostic</th><th>Enjeux</th></tr>
<tr><td>La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par des périmètres de protection de 500 mètres de plusieurs monuments historiques : La Malouinière de la Plussinais fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral en date du 23 octobre 1980.

Saint-Jouan-des-Guérets offre une grande diversité de son patrimoine architecturale : Châteaux, Malouinières et demeures, Eglise Saint-Jean-Baptiste, Chapelles, Briqueterie, moulins, corps de ferme, longères.

Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relative à l'archéologie préventive.</td><td>La préservation et la valorisation de ce patrimoine.</td></tr>
<tr><th colspan="2">PADD</th></tr>
<tr><th>Incidences négatives</th><th>Incidences positives</th></tr>
<tr><td>• Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.</td><td>• Volonté de pérenniser l'activité agricole et de concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune.
• Changement de destination.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Parties réglementaires (Plan de zonage et Règlement)</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Un périmètre de 500 m autour de La Malouinière de la Plussinais figure sur le plan des servitudes, permettant sa protection et sa prise en compte.
• Les bâtiments remarquables et ceux présentant un intérêt patrimonial sont protégés au titre du L. 151-19 du CU et sont repérés sur le Plan de zonage.
• Quelques bâtiments ruraux traditionnels identifiés pour leur permettre un changement de destination
• Concernant le patrimoine archéologique, le tableau et la carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du nouveau PLU.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Indicateurs de suivi</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Nombres de monuments historiques.
• Nombre d'entités archéologiques.</td></tr>
</table>

2.1.6 EAU POTABLE

<table>
<tr><th colspan="2">Etat initial de l'environnement</th></tr>
<tr><th>Eléments de diagnostic</th><th>Enjeux</th></tr>
<tr><td>En matière d'eau potable, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets fait partie du Syndicat intercommunal des Eaux de Beaufort pour son alimentation en eau potable (distribution et du syndicat eau du Pays de Saint-Malo pour la production et la distribution). Par ailleurs, il n'existe pas de captages AEP sur le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets. (Source : ARS). Les captages d'eau potable localisés sur les communes environnantes ne se situent pas sur les bassins versants de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets.</td><td>Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution) et de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins.</td></tr>
<tr><th colspan="2">PADD</th></tr>
<tr><th>Incidences négatives</th><th>Incidences positives</th></tr>
<tr><td>• Augmentation des consommations en eau potable : 458 logements = 1 374 habitants = 32 060 m^3/an (70 m^3/branchement).</td><td>• Ressource suffisante en eau potable pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau (Syndicat des Eaux de Beaufort).</td></tr>
<tr><th colspan="2">Parties réglementaires (Plan de zonage et Règlement)</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et répondre à la législation concernant sa déclaration.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Indicateurs de suivi</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Nombre d'habitants desservis en eau potable.
• Volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire.
• Rendement des réseaux de distribution d'eau potable.
• Indices linéaires de perte.
• Volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population.
• Volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par habitant.
• Qualité de l'eau pour les paramètres mesurés.</td></tr>
</table>

2.1.7 ASSAINISSEMENT

<table>
<tr><th colspan="2">Etat initial de l'environnement</th></tr>
<tr><th>Eléments de diagnostic</th><th>Enjeux</th></tr>
<tr><td>En matière d'assainissement, Saint-Malo Agglomération (SMA) a pris la compétence assainissement (EU – Eaux usées et EP – Eaux pluviales en secteur aggloméré). Dans ces premières années de prise de compétence, SMA a engagé la réalisation du géoréférencement des réseaux (en cours) et un diagnostic des réseaux EU en vue de réaliser un schéma directeur et un plan de programmation des investissements à l'échelle des communes de son territoire. Les eaux usées du territoire sont collectées par deux systèmes d'assainissement :
• Réseau de l'agglomération et la station d'épuration de Saint-Jouan-des-Guérets. La partie Nord de Saint Père Marc en Poulet est raccordée sur ce système.
• Réseau d'Atalante, ZA raccordée à la station d'épuration de Saint-Malo.
Suez assure par contrat de prestation de service l'entretien et l'autosurveillance de l'assainissement.

En matière d'eaux pluviales, comme sur l'ensemble du territoire de SMA, la compétence Eaux Pluviales est partagée :
• SMA sur l'agglomération
• Commune hors agglomération</td><td>Les principaux enjeux sont de :
• Prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.
• Préserver la qualité des milieux aquatiques, en limitant les débordements par temps de pluie des réseaux.</td></tr>
<tr><th colspan="2">PADD</th></tr>
<tr><th>Incidences négatives</th><th>Incidences positives</th></tr>
<tr><td>• Augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter (756 Eq-hab à court terme (1AU), plus 343 Eq-hab à long terme (2AU).
• Augmentation du volume des eaux de ruissellement.</td><td>• Préservation de la qualité des eaux et un système de collecte et de traitement des eaux usées adapté à long terme.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Parties réglementaires (Plan de zonage et Règlement)</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Indicateurs de suivi</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Capacité de la STEP.
• Charge organique reçue en pointe.
• Charge hydraulique moyenne.
• L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
• Nombre d'installations d'ANC ayant fait l'objet de de contrôle(s) périodique(s).
• Nombre d'installations « non conformes » nécessitant des travaux sous quatre ans.</td></tr>
</table>

2.1.8 CLIMAT, AIR, ENERGIE

<table>
<tr><th colspan="2">Etat initial de l'environnement</th></tr>
<tr><th>Eléments de diagnostic</th><th>Enjeux</th></tr>
<tr><td>Soumis à l'influence océanique, le climat de Saint-Jouan-des-Guérets est doux de type océanique. Sa situation l'expose aux vents d'ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques.
D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : régionale voire départementale).
En matière de production d'énergies renouvelables, si aucun parc photovoltaïque n'est actuellement en fonctionnement sur le territoire, il existe toutefois une vingtaine d'installations photovoltaïques sur toiture, notamment sur des maisons individuelles.</td><td>Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.</td></tr>
<tr><th colspan="2">PADD</th></tr>
<tr><th>Incidences négatives</th><th>Incidences positives</th></tr>
<tr><td>• L'accroissement démographique à l'échelle du PLU va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie.
• Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants) et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.</td><td>• Production de davantage d'énergies renouvelables.
• Multiplication des liaisons douces.
• Valorisation du bois-énergie.
• Formes urbaines et d'habitat, plus compactes, moins énergivores.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Parties réglementaires (Plan de zonage et Règlement)</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Indicateurs de suivi</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Consommation électrique sur la commune
• Consommation de gaz sur la commune
• Production totale d'énergie renouvelable
• Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune
• Puissance de raccordement totale
• Production de solaire photovoltaïque
• Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
• Nombre de logements basse-consommation/passifs
• Nombre d'installations d'énergies renouvelables déclaré ou ayant bénéficié d'une demande subvention
• Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice ATMO de la qualité de l'air).
• Linéaire de liaisons douces cycles-piétons aménagées.</td></tr>
</table>

2.1.9 RISQUES, NUISANCES

<table>
<tr><th colspan="2">Etat initial de l'environnement</th></tr>
<tr><th>Eléments de diagnostic</th><th>Enjeux</th></tr>
<tr><td>La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par plusieurs risques :
Risque sismique
Risque retrait-gonflement des argiles
Risque de tempête
Risque de submersion marine
Risque d'inondation par remontée de nappes
Risque lié au transport de matières dangereuses (routier et ferré)
Risque radon
Aucun PPR naturel ou technologique n'a été prescrit ou approuvé sur la commune. La commune ne dispose pas d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), ni d'une Plan Communal de Sauvegarde (PCS)
Sur Saint-Jouan-des-Guérets, 2 axes routiers et une voie ferroviaire sont concernés par un classement sonore :
La RD 137 est classée en catégorie 2. Ainsi, la zone affectée par le bruit s'étend sur 250 mètres de part et d'autre de la voie.
La RD 4 est classée en catégorie 4. La zone affectée par le bruit s'étend sur 30 mètres.
La voie ferrée est également classée en catégorie 4. La zone affectée par le bruit s'étend sur 30 mètres de part et d'autre des rails.</td><td>Les principaux enjeux sont :
La limitation des facteurs générant les risques.
La sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens et des activités humaines.
Les capacités d'écoulement des crues et la réduction de l'imperméabilisation des sols.
La lutte et l'adaptation face au changement climatique pour éviter l'accroissement des phénomènes météorologiques générateurs ou amplificateurs des risques.
La prise en compte du risque d'érosion et de submersion marine
La limitation de façon générale des nuisances sonores (axes routiers et voie ferrée bruyants, activités bruyantes) pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gènes occasionnés par le bruit.</td></tr>
<tr><th colspan="2">PADD</th></tr>
<tr><th>Incidences négatives</th><th>Incidences positives</th></tr>
<tr><td>Le développement démographique conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence, ainsi que les nuisances sonores.
Concernant le risque d'inondation, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.</td><td>Prise en compte et maitrise des risques naturels et technologiques, notamment du risque d'érosion du littoral (décret du 10 juin 2024).
Limiter l'imperméabilisation (privilégier les matériaux perméables ou semi-perméables / favoriser les espaces de pleine terre) et privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales de la parcelle à l'aménagement d'ensemble.
Aménagement de liaisons douces pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air.</td></tr>
</table>

Parties réglementaires (Plan de zonage et Règlement)
• Prescriptions réglementaires pour maintenir ou créer des pistes cyclables et des cheminements piétonniers. • Prise en compte des nuisances sonores générées par la RD 137, la RD 4 et la voie ferrée (marges de recul). • Préservation et protection de la trame verte (bois, bocage) qui limite la pollution de l'air.

2.2 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISEE

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP.

Le Plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 20 secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.

L'urbanisation des différents sites de projet aura nécessairement des incidences sur l'environnement. Cependant, le PLU prévoit un grand nombre de mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences. L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation de jardins, d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein du bourg ou en continuité immédiate. Cette mesure évite l'artificialisation des sols et assure ainsi la préservation des paysages et des milieux naturels les plus emblématiques et le maintien des espaces agricoles et naturels.

Les OAP prévoient un nombre minimum de logements (nombre de logements et densité minimaux) concourant à la maitrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles.

Par ailleurs, des haies bocagères et d'arbres isolés sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées dans les OAP.

Concernant les zones humides, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les secteurs de projet pour vérifier l'absence de zones humides.

Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, La densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en cohérence avec le bâti environnant.

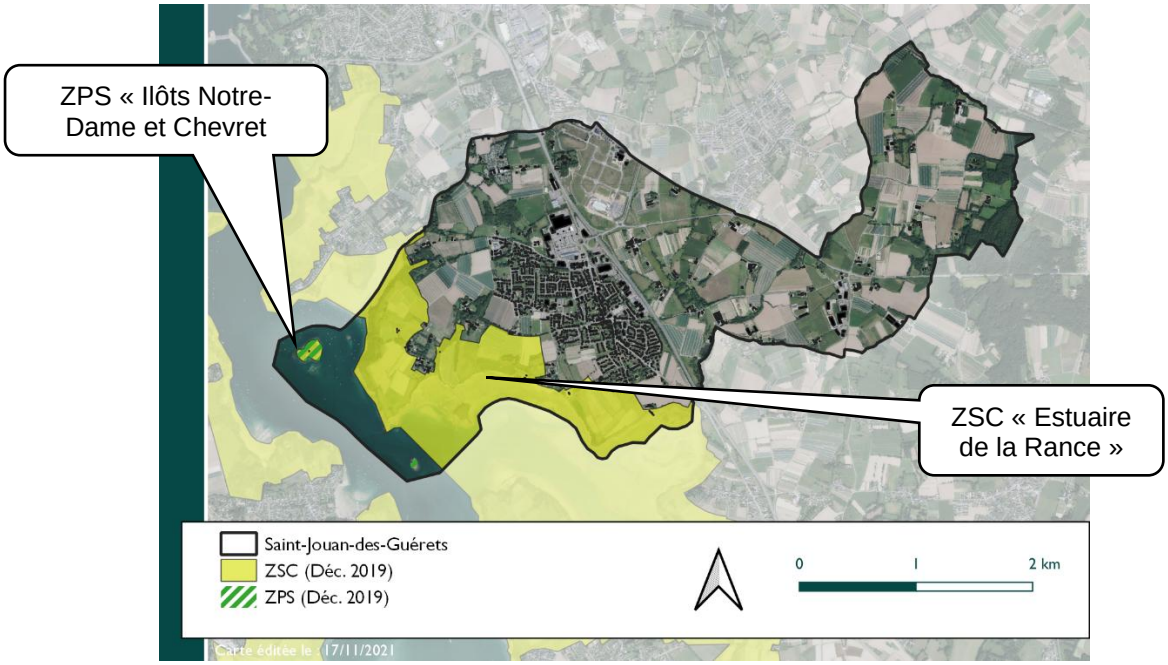
Les cheminements doux à préserver et ceux à créer sont également indiqués dans les OAP.

D'une manière générale, les incidences attendues sont globalement toutes prises en compte dans les orientations d'aménagement ou au travers des dispositions réglementaires, permettant des impacts du PLU sur l'environnement que l'on peut qualifier de faibles.

2.3 RESUME NON TECHNIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par 2 sites Natura 2000 :

- La ZSC « Estuaire de la Rance » (FR5300061)
- La ZPS « Ilôts Notre-Dame et Chevret » (FR5312002)



Carte des zones Natura 2000 sur Saint-Jouan-des-Guérets

Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- Une localisation des secteurs de projets en dehors des sites Natura 2000.
- Un zonage adapté (**Nert**, **Nerm** et **Naot**) pour les parcelles implantées au sein de la zone Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (boisements en EBC, haies protégées au titre de la loi paysage, zones humides protégées) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune.
- Une station d'épuration des eaux usées en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

2.4 RESUME NON TECHNIQUE DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets est compatible avec les plans et programmes suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne de 2020 qui englobe les schémas régionaux suivants :
    - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne de 2015 (trame verte et bleue).
    - Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Bretagne.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beaussais de 2013.
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Saint-Malo Agglomération approuvé en 2019.
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).
- Le Schéma de Cohérence Régional de l'Aménagement Numérique du territoire Bretagne (ScoRAN) et le Schéma Départemental Territorial de l'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine (SDTAN).

2.5 RESUME NON TECHNIQUE DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Au total, une cinquantaine d'indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune a réalisé un état « 0 » de ces indicateurs qui serviront de référentiel pour les évaluations suivantes. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU. Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Données socio-économiques

- Population.
- Nombre de logements.
- Nombre de résidences principales.
- Nombre de résidence secondaire.
- Nombre de logements vacants.
- Nombre de logements sociaux publique.

Consommation foncière

- La surface consommée au cours des 10 dernières années.
- Surface de zones **U.**
- Surface de zones **AU.**
- Surface de zones **N.**
- Surface de zones **A.**

Milieux naturels / TVB

- Surface boisée à l'échelle communale.
- Superficie des espaces boisés protégés au titre du L. 113-1 du CU.
- Superficie des espaces boisés protégés au titre du L. 151-23 du CU.
- Surface nouvellement défrichée, nouvellement plantée (par mesures compensatoires).
- Linéaire de haies bocagères sur le territoire.
- Linéaire de haies protégées.
- Linéaire de haies nouvellement plantées, nouvellement défrichées.
- Surface de zones humides protégées au titre du L. 151-23 du CU.
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées, supprimées, renaturées.
- Linéaire de cours d'eau.

Espaces agricoles

- SAU totale sur la commune.
- Nombre d'exploitations agricoles travaillant sur la commune.
- Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.
- Production brute standard (PBS).
- Part des prairies dans la superficie agricole utilisée (SAU).
- Part des céréales et oléo-protéagineux dans la superficie agricole utilisée (SAU).
- Nombre d'unités gros bétail (UGB).

Eau potable / Assainissement

- Nombre d'abonnés sur la commune.
- Volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire.
- Rendement des réseaux de distribution d'eau potable.
- Indices linéaires de perte.
- Volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population.
- Volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par habitant.
- Qualité de l'eau pour les paramètres mesurés.
- Nombre de poteaux incendie.
- Linéaire de réseaux EU.
- Nombre de postes de refoulement.
- Capacité de la STEP.
- Charge organique reçue en pointe.
- Charge hydraulique moyenne.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
- Nombre d'installations « non conformes » nécessitant des travaux sous quatre ans.

Patrimoine

- Monuments historiques
- Nombre d'entités archéologiques

Energies

- Consommation électrique sur la commune.
- Consommation de gaz sur la commune.
- Production totale d'énergie renouvelable.
- Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune.
- Puissance de raccordement totale.
- Production de solaire photovoltaïque.

Risques

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle.
- Nombre d'évènements occasionnant des phénomènes d'inondations par débordement ou par submersion marine.
- Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune.

Déchets

- Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant.
- Gisement des emballages ménagers recyclables par habitant.
- Gisement de verres par habitant.
- Gisement dans les déchetteries par habitant.

Pollutions des sols

- Ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune (base de données CASIAS) en 2024.
- Secteur d'information sur les sols sur la commune (SIS) en 2024.
- Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

2.6 DIFFICULTES RENCONTREES

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou ne sont pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;
- de contraintes temporelles : la révision du PLU est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données. Par ailleurs, le travail itératif comporte nécessairement des allers retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois.

Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs…). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et ne maîtrise pas tous les paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.

3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

SOMMAIRE DU CHAPITRE

3.1 Méthode générale 39

3.2 Etapes conduisant à l'évaluation des incidences 40
3.2.1 ELABORATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 40
3.2.2 EVALUATION DU PADD, DU PLAN DE ZONAGE, DU REGLEMENT 40
3.2.3 MODALITES DE SUIVI 40

3.1 METHODE GENERALE

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.
- Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- Occupation de sols
- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. À noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

3.2 ETAPES CONDUISANT A L'EVALUATION DES INCIDENCES

3.2.1 ELABORATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- L'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire.
- La prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles.
- L'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire.

3.2.2 EVALUATION DU PADD, DU PLAN DE ZONAGE, DU REGLEMENT

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- Les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire.
- Les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence, ont été recherchés. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet.
- Enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectué. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

3.2.3 MODALITES DE SUIVI

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

4. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL

SOMMAIRE DU CHAPITRE

4.1 Contexte général de la commune 43
4.1.1 SITUATION 43
4.1.2 EVOLUTION DE LA COMMUNE 44

4.2 Milieu physique 46
4.2.1 CLIMAT 46
4.2.2 TOPOGRAPHIE 49
4.2.3 GEOLOGIE 50
4.2.4 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LE MILIEU PHYSIQUE 51

4.3 Ressources en eau et gestion 52
4.3.1 LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OUTILS DE GESTION DE L'EAU 52
4.3.2 L'HYDROGEOLOGIE ET LA QUALITE DES EAUX SOUTERRAINES 55
4.3.3 HYDROGRAPHIE ET LA QUALITE DES EAUX DE SURFACE 56
4.3.4 EAU POTABLE 61
4.3.5 EAUX USEES 62
4.3.6 EAUX PLUVIALES 65
4.3.7 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LA RESSOURCE EN EAU ET SA GESTION 66

4.4 Ressources énergétiques 67
4.4.1 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE DE BRETAGNE (SRCAE) 67
4.4.2 LE PLAN CLIMAT AIR ET ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE SAINT-MALO AGGLOMERATION 68
4.4.3 LA CONSOMMATION EN ENERGIE SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS 70
4.4.4 LA PRODUCTION EN ENERGIE SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS ET LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT D'ENERGIE RENOUVELABLE 71
4.4.5 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES ENERGIES RENOUVELABLES 76

4.5 Milieu naturel 77
4.5.1 ZONAGES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL 77
4.5.2 COMPOSANTES DE LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE 86
4.5.3 TRAME VERTE ET BLEUE 95
4.5.4 ETAT DE LA CONNAISSANCE LIEE A LA FAUNE ET A LA FLORE 107
4.5.5 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE 114

4.6 Risques majeurs 116
4.6.1 DEFINITIONS 116
4.6.2 LE DOSSIER DEPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS – EDITION 2021 116
4.6.3 LES RISQUES QUI CONCERNENT LA COMMUNE 116
4.6.4 ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS 117

4.6.5 RISQUES NATURELS 118
4.6.6 RISQUES TECHNOLOGIQUES 126
4.6.7 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES RISQUES 128

4.7 Nuisances et pollutions 129
4.7.1 NUISANCES SONORES 129
4.7.2 SITES ET SOLS POLLUES 132
4.7.3 QUALITE DE L'AIR 135
4.7.4 GESTION DES DECHETS 137
4.7.5 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES NUISANCES ET POLLUTIONS 139

4.8 Les données socio-démographiques 140
4.8.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE 140
4.8.2 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 145
4.8.3 LA SITUATION ECONOMIQUE ET SOCIALE DES MENAGES 151
4.8.4 LES EQUIPEMENTS 156

4.9 L'activité agricole 158

4.10 Le Paysage 167
4.10.1 PAYSAGE, PATRIMOINE 167
4.10.2 UN TERRITOIRE HABITE 176

4.11 L'urbanisme 180
4.11.1 ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL 180
4.11.2 FONCTIONNEMENT 182
4.11.3 TYPOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE 209
4.11.4 LES POLARITES 222

4.12 Bilan du PLU et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 231
4.12.1 BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME 231
4.12.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 235

4.13 Perspectives d'évolution 260
4.13.1 DEFINITION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES AU REGARD DES DIFFERENTES LOIS 261
4.13.2 ANALYSE DU POTENTIEL D'URBANISATION 262
4.13.3 LES OPERATIONS EN COURS ET ETUDES D'AMENAGEMENT 268
4.13.4 OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS 292

4.14 Recensement des dispositions législatives, règlementaires et supra-communales 313
4.14.1 DISPOSITIONS LEGISLATIVES 313
4.14.2 DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX 313
4.14.3 ENJEUX A DEVELOPPER 334

4.1 CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

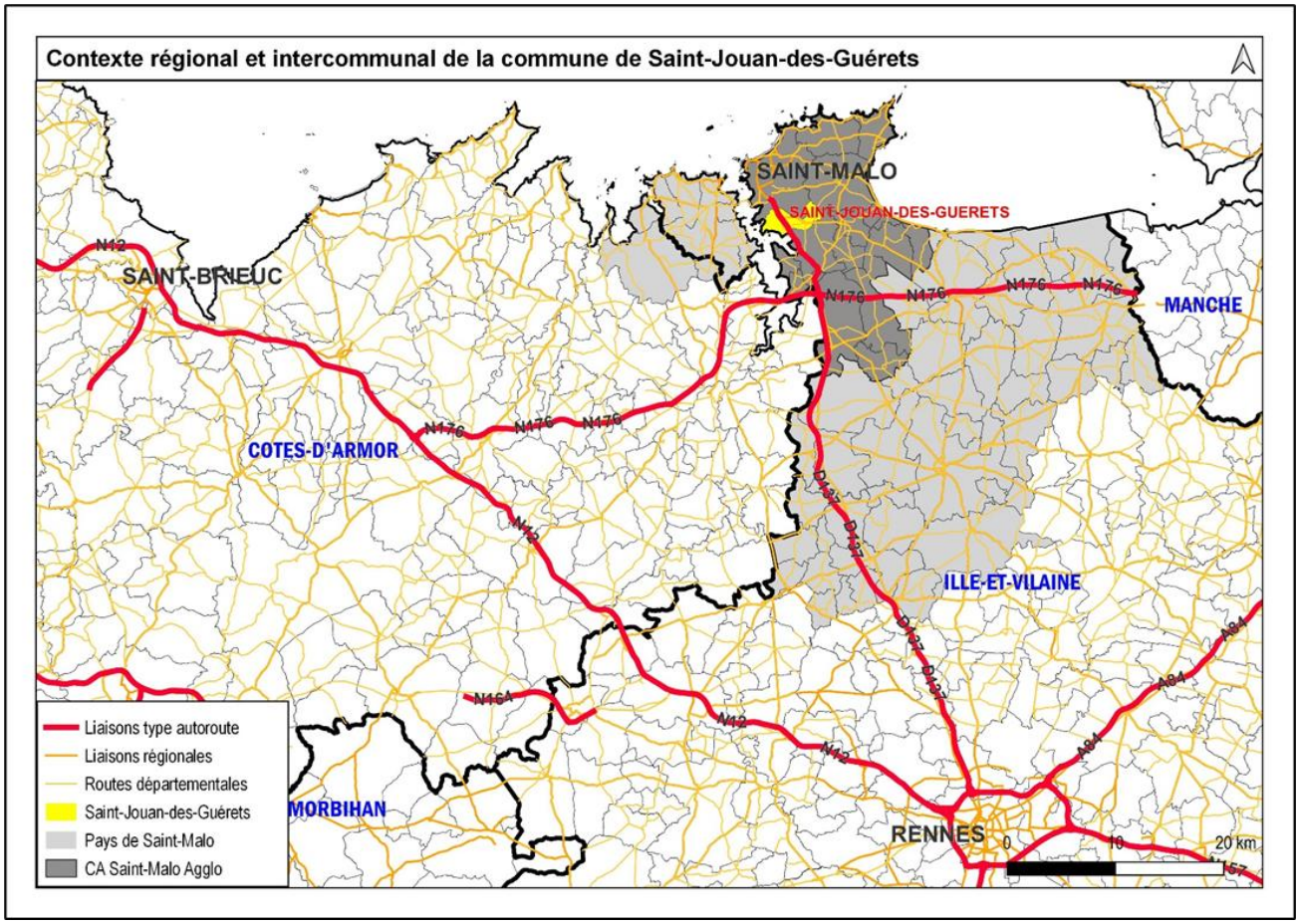
4.1.1 SITUATION

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est située au sud de Saint-Malo et en bord de Rance. La commune s'étend sur 1 086 hectares et regroupait 2 801 habitants au 1er janvier 2021[1].

Saint-Jouan-des-Guérets fait partie de la communauté d'agglomération de « Saint-Malo Agglomération » (SMA). Située au nord du département de l'Ille et Vilaine, elle regroupe 18 communes, couvre 245 km² et accueille 86 105 habitants en 2021[2]. Elle forme avec les communautés de communes « Côte d'Emeraude », « Bretagne Romantique » et « Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel » le « Pays de Saint-Malo ». Il regroupe 70 communes, et accueille 174 345 habitants en 2021[3] qui vivent et travaillent sur un espace de 1 082 km² *(source Pays de Saint-Malo).*

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est entourée par :

- la commune de Saint-Malo au nord,
- la commune de Saint-Méloir-des-Ondes au nord-est,
- la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet au sud-est,
- la commune de Saint-Suliac au sud,
- la commune du Minihic-sur-Rance au sud-ouest,
- la commune de Pleurtuit à l'ouest.



Du fait de sa proximité immédiate avec Saint-Malo, le SCoT du Pays de Saint-Malo considère que les deux territoires de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets participent d'une même entité territoriale et constituent le Pôle Majeur du territoire.

[1] Source : *INSEE, RP2009, RP2014 et RP2021 exploitations principales*
[2] Source : *INSEE, RP2009, RP2014 et RP2021 exploitations principales*
[3] Source : *INSEE, RP2009, RP2014 et RP2021 exploitations principales*

4.1.2 EVOLUTION DE LA COMMUNE

En comparant deux photos aériennes, l'une prise entre 1950 et 1965 et l'autre de 2020 *(source Géoportail)*, on peut constater les principales transformations du territoire autour du bourg.

Sur la première photo Saint-Jouan-des-Guérets est un **village-rue** qui s'étire le long de la nationale suivant un axe nord-sud. On distingue les éléments suivants :

1) Présence des principales voies urbaines qui structureront le bourg de demain : rue du Fougerais, rue du Violier, rue de la Lande Gohin.
2) Peu de hameaux : le Violier, le Fougeray…
3) De grandes propriétés : la Plussinais, la Bréhaudais, la Ville-aux-Oiseaux…
4) Deux pistes aériennes au Nord.
5) Les vergers et les haies sont peu nombreux par rapport à d'autres communes à la même époque.

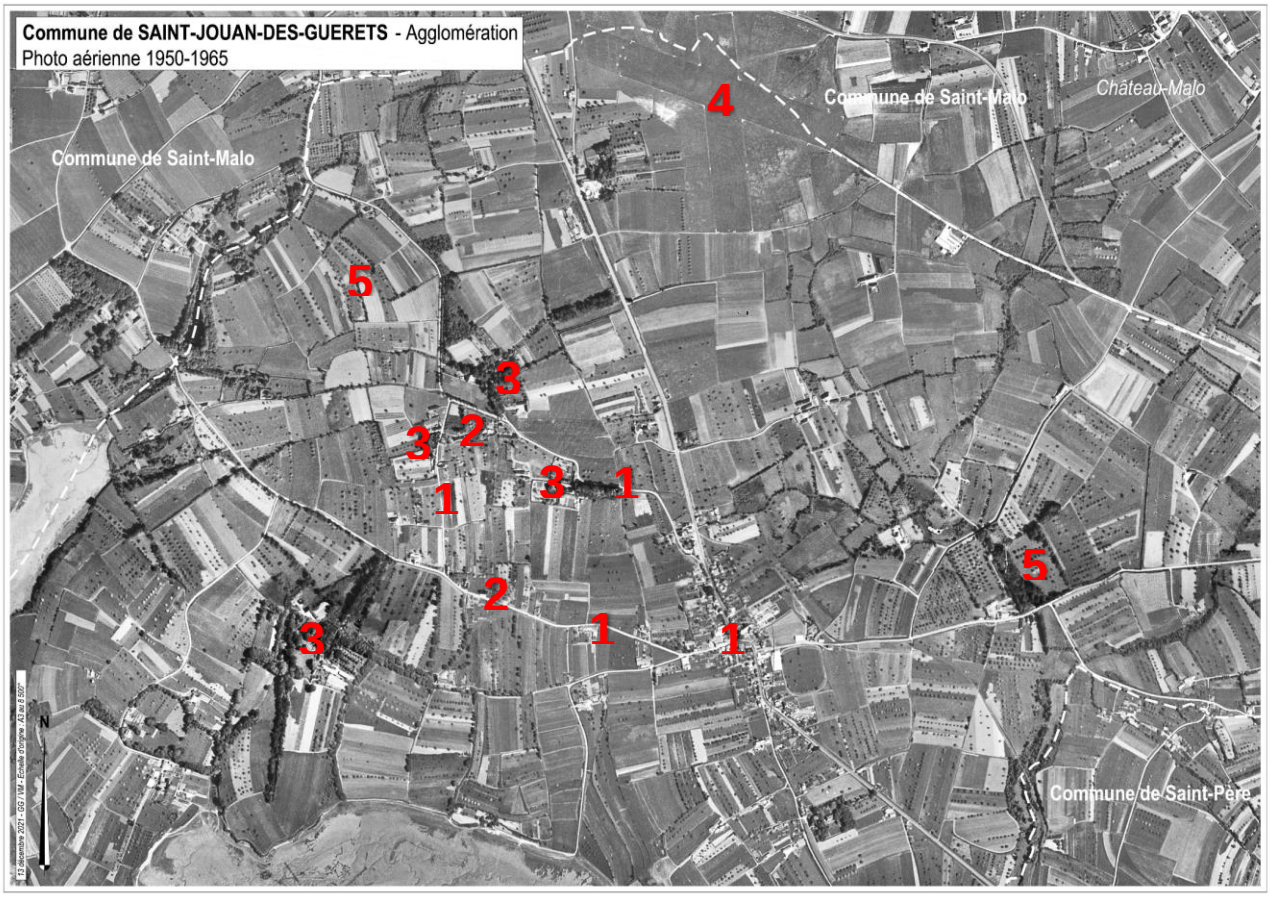
Depuis le territoire a évolué avec le développement de l'urbanisation et des infrastructures, le village-rue devient un véritable **bourg** :

1) Diminution des haies, disparition des vergers et remembrement.
2) Nouveau tracé et mise à 2x2 voies de la RD 137 et création d'un échangeur.
3) Aménagement de la RD 4.
4) Extension urbaine des quartiers d'habitat.
5) Développement de zones économiques : la ZC du Moulin-du-Domaine et celle de la Chesnais.
6) Création d'un pôle d'équipements et de sports.
7) Création du camping
8) Développement du Parc Atalante.
9) Développement de Château Malo qui rejoint la limite communale.

CARTES POSTALES MONTRANT LA STRUCTURE URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE






Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Agglomération
Photo aérienne 1950-1965
Commune de Saint-Malo
Commune de Saint-Malo
Château-Malo
Commune de Saint-Père
N


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Agglomération
Photo aérienne 2020
Commune de Saint-Malo
Commune de Saint-Malo
Château-Malo
Commune de Saint-Père
N

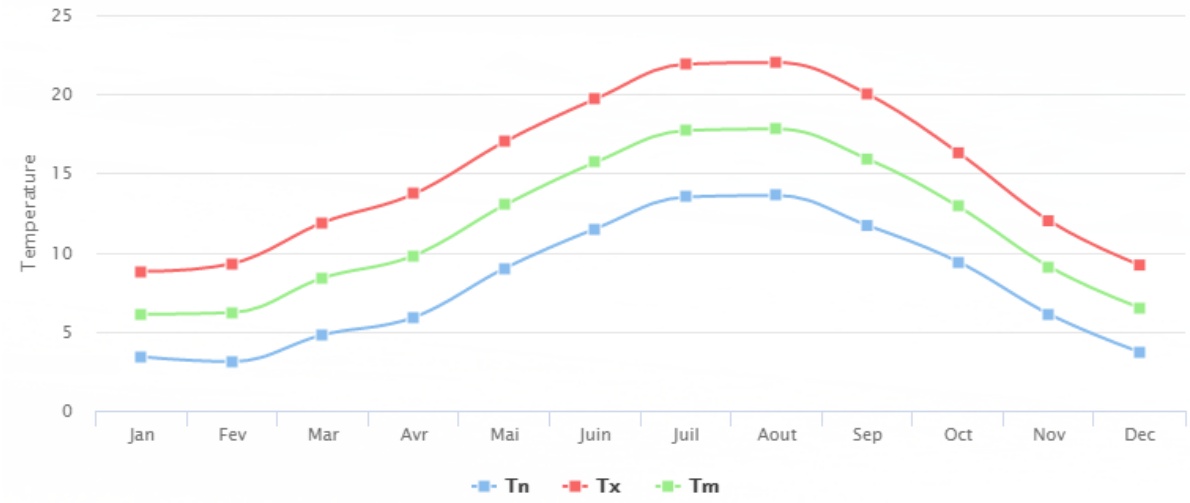
4.2 MILIEU PHYSIQUE

4.2.1 CLIMAT

La climatologie de Saint-Jouan-des-Guérets, est appréciée à partir des données issues de la station météorologique de Pleurtuit – Saint-Malo qui se trouve sur l'aéroport de Saint-Malo-Dinard-Pleurtuit. Les données météorologiques sont données pour la période 1981 – 2010.

4.2.1.1 LES TEMPERATURES

D'après les relevés de température de Météo France, la température moyenne annuelle est de 11,6°C. L'influence maritime réduit les amplitudes thermiques journalières et annuelles. Les températures minimales moyennes sont atteintes en février (3 °C) et les maximales moyennes en août (22 °C). Les jours de gel sont rares et les températures inférieures à moins 7 °C sont brèves et exceptionnelles (Zone 9 de rusticité des plantes). L'analyse des températures moyennes mensuelles révèle un climat doux de type océanique.



Températures moyennes

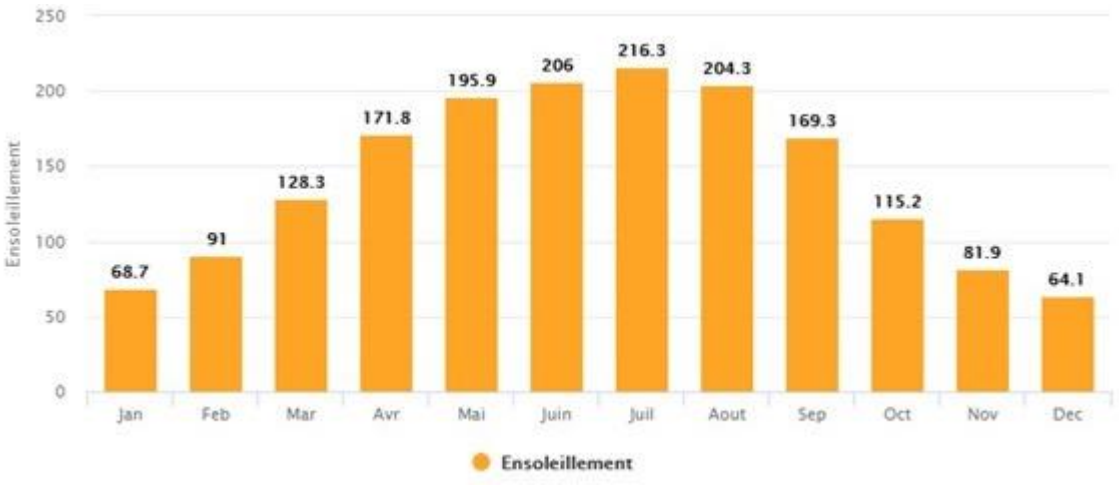
	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Tx	8.8	9.3	11.9	13.7	17	19.7	21.9	22	20	16.3	12	9.2	15.2
Tn	3.4	3.1	4.8	5.9	9	11.5	13.5	13.6	11.7	9.4	6.1	3.7	8
Tm	6.1	6.2	8.4	9.8	13	15.7	17.7	17.8	15.9	12.9	9.1	6.5	11.6

Tx : Température maximale (°C), Tn : Température minimale (°C), Tm : Température moyenne (°C)

Températures moyennes à Pleurtuit – Saint-Malo (1981 - 2010) - Source : Météo-France

4.2.1.2 L'ENSOLEILLEMENT

D'après les données de Météo France, la commune présente un ensoleillement moyen de 1712 heures par an, ce qui est inférieur à la moyenne française de 1970 heures annuelles. Le mois de juillet (216 h) constitue le mois le plus ensoleillé ; à l'inverse du mois de décembre (64 h).



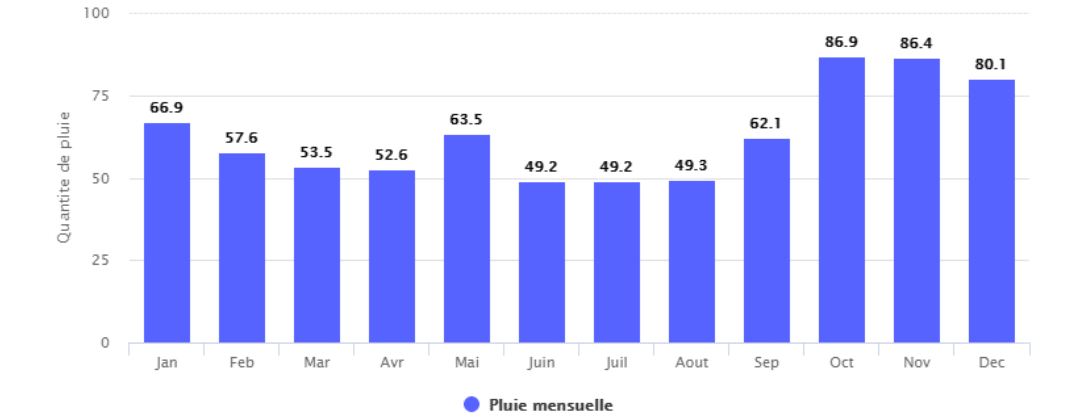
	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Ensol	68.7	91	128.3	171.8	195.9	206	216.3	204.3	169.3	115.2	81.9	64.1	1712.8

Ensol : Ensoleillement (heures)

Durées moyennes d'ensoleillement à Pleurtuit – Saint-Malo (1981 - 2010) - Source : Météo-France

4.2.1.3 LES PRECIPITATIONS

Saint-Jouan-des-Guérets présente une hauteur moyenne des précipitations de 757 millimètres par an, ce qui est en dessous de la moyenne nationale (867 mm). Les pluies décroissent de février à avril pour atteindre leur minimum en été (49 mm). Les derniers mois de l'année sont les plus arrosés (supérieurs à 80 mm). Les pluies sont peu abondantes, les orages sont rares et les épisodes neigeux exceptionnels.



	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Precip	66.9	57.6	53.5	52.6	63.5	49.2	49.2	49.3	62.1	86.9	86.4	80.1	757.3

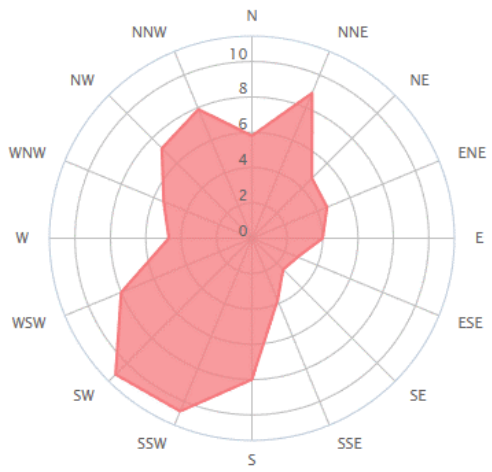
Precip : précipitations (mm)

Précipitations moyennes à Pleurtuit – Saint-Malo (1981 - 2010) - Source : Météo-France

4.2.1.4 LES VENTS

Le territoire est soumis à des vents modérés à forts provenant d'orientation principale sud-ouest. Il existe également une différence significative entre les saisons, les vents les plus forts sont le plus souvent en hiver, en provenance de l'ouest.

La vitesse des vents n'est pas constante au cours de l'année. La vitesse moyenne des vents est plus élevée de janvier à mai et plus faible le restant de l'année. Les mois de janvier et de février sont les mois où la vitesse moyenne des vents est la plus forte (11 nœuds – 20 km/h). A l'inverse, au mois d'août, la vitesse est de 9 nœuds (16 km/h).



Rose des vents de Saint-Malo - source : windfinder.com

4.2.1.5 LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET SES CONSEQUENCES

S'il reste encore beaucoup d'incertitudes sur l'ampleur du changement climatique, l'évolution récente de la température dans la région et du niveau de la mer sur le littoral le rendent d'ores et déjà tangible.

Le réchauffement climatique est également en marche sur le territoire et constitue aujourd'hui une préoccupation locale. Le climat local est en fait très variable d'une année sur l'autre et n'est pas exempt de phénomènes exceptionnels comme les vagues de froid, de chaleur, les sécheresses, les tempêtes et orages entrainant des inondations.

Ces phénomènes devraient tendre à augmenter dans les années à venir et s'accompagne de diverses conséquences :

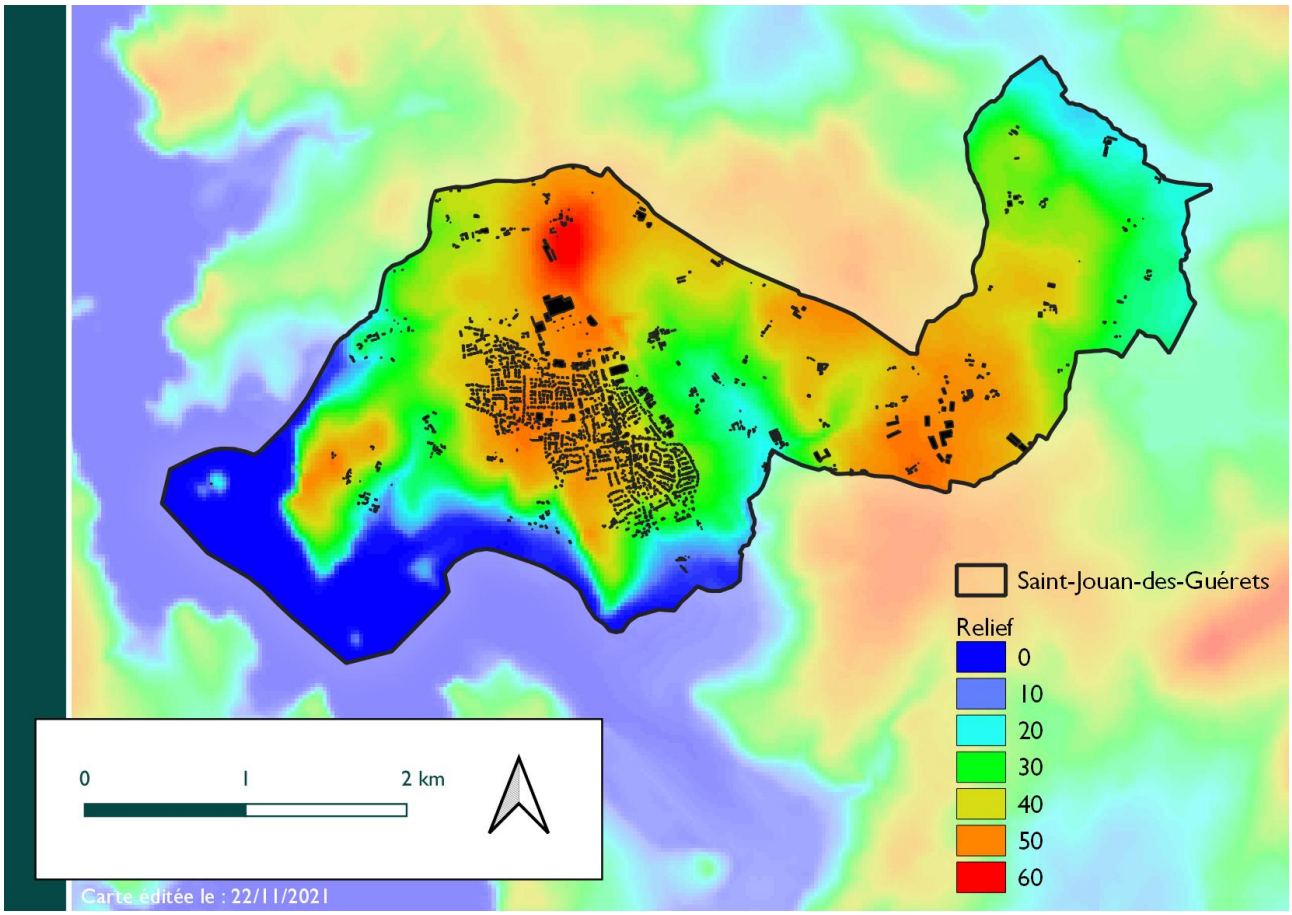
- Augmentation de la fréquence des événements climatiques extrêmes (tempêtes, inondations, sécheresses) conduisant à accentuer les aléas et les risques pour les biens et la population (risque d'inondations et de coulées de boues, phénomènes de retrait-gonflement des formations géologiques argileuses provoquant un tassement affectant le bâti, une ressource en eau de plus en plus fragile en raison de la réduction des précipitations et des augmentations de températures et des périodes de sécheresse, , …)
- Raréfaction de la ressource en eau (conflits d'usage entre eau potable et utilisation pour l'agriculture, l'industrie et l'énergie, assèchement des zones humides, etc. et donc risques accrus de tensions sur la ressource en eau.
- Difficultés pour l'activité agricole avec la réduction des précipitations et l'augmentation des sécheresses qui génèrent des impacts sur l'environnement des animaux, sur la disponibilité et le prix des aliments destinés aux animaux, et enfin occasionnent des conflits d'usages renforcés autour de la ressource en eau entre usage agricole, usages domestiques et industriels et besoin des milieux naturels. Le stress thermique pourrait induire une augmentation des maladies parasitaires affectant directement la santé animale et par conséquent la productivité.
- Modifications de la faune avec l'apparition dans la région d'insectes que l'on trouvait initialement dans le sud de la France (chenille processionnaire, grande sauterelle verte, grillon d'Italie, criquet tricolore) et de la flore avec l'arrivée de nouvelles plantes (avec une problématique liée aux allergènes).

De nombreux secteurs d'activités seront obligés de s'adapter à ce changement climatique, notamment le secteur agricole. La conception des bâtiments agricoles, le calendrier et les méthodes d'élevage, une certaine autonomie des exploitations, notamment alimentaire, des pratiques culturales plus économes en eau, … seront autant de préconisations et de mesures que les professionnels de l'agriculture devront prendre pour faire face à ces évolutions climatiques futures. Le PLU ne peut plus ignorer les enjeux liés au climat. Il doit être déterminant sur l'évolution de la capacité d'adaptation du territoire et contribuer localement à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

4.2.2 TOPOGRAPHIE

Le territoire communal se répartit sur 3 bassins versants (subdivisés en plusieurs sous-bassins versants), séparés par 2 lignes de crête d'orientation Nord-Sud. La ligne de crête sur le bourg correspond à une ligne de puits.

L'altitude de Saint-Jouan-des-Guérets varie de 0 à 61 mètres NGF. Les points les plus élevés du sol communal sont situés au niveau des lieux-dits de La Rairie et de Blanche Roche au nord de la commune, tandis que l'altitude s'abaisse au niveau des cours d'eau.



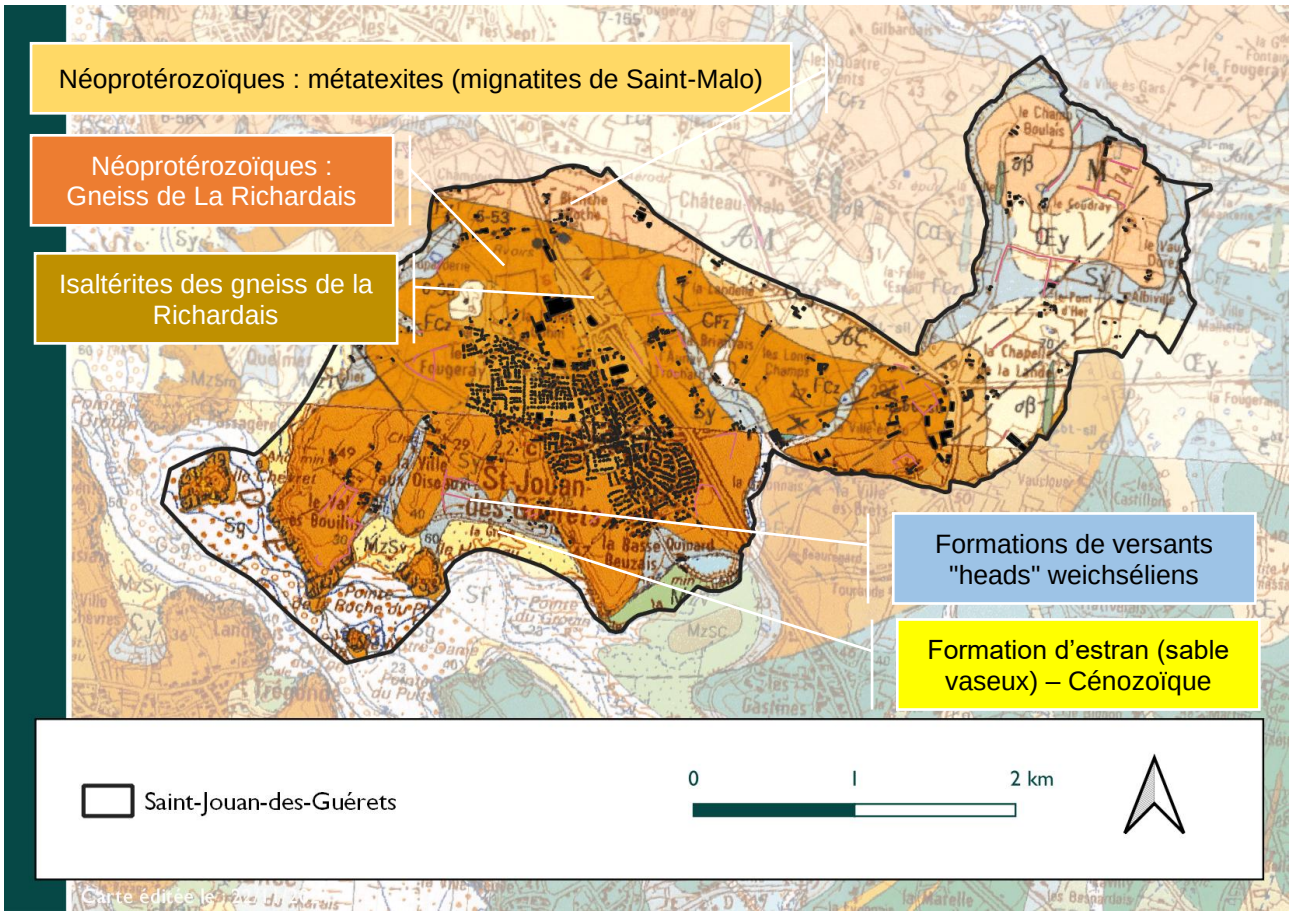
Carte du relief communal – DM EAU

4.2.3 GEOLOGIE

La commune s'inscrit sur les feuilles géologiques de Saint-Malo (n°207) et de Dinan (n°245) au 1/50 000e du BRGM. Le territoire est inclus dans le domaine géologique Nord armoricain du département d'Ille-et-Vilaine, appelé « chaîne cadomienne ».

Ainsi, ce secteur est caractéristique d'une zone orogénique ancienne (formation montagneuse) de type granitoïdes et gneiss qui a connu des périodes sédimentaires précambriens et palézoïques liées à des transgressions marines. L'histoire géologique de ce domaine de socle s'étale sur plus de 600 MA à travers de longues périodes sédimentaires entrecoupées d'épisodes tectoniques, métamorphiques, plutoniques et volcaniques.

Les roches constituant la chaîne cadomienne présentes sur le secteur de Saint-Malo ont subi des déformations et des métamorphisations il y a 550 millions d'années (Période Néoprotérozoïque). Ce processus de métamorphisme à haute température a mis en fusion les roches pour les transformer en gneiss, isaltérites de gneiss, migmatites (que l'on retrouve à Saint-Jouan-des-Guérets), ainsi que des micashistes, des quartzo-feldspathiques et des granites d'anatexie.



Contexte géologique local feuilles de Saint-Malo et de Dinan (BRGM 1/50 000)

4.2.4 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LE MILIEU PHYSIQUE

Les principaux enjeux liés au climat sont :

- Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique.
- Adapter le territoire et ses activités humaines aux particularités et aux évolutions climatiques, et en particulier :
  - Aux écarts de précipitations annuelles, pouvant engendrer des épisodes de sécheresse ou des crues hivernales,
  - Aux projections d'évolutions des températures et des précipitations.
- Accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, notamment pour les petits trajets (trajets commerces/ services/équipements publics et logements).
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables.
- Prendre en compte le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) de Saint-Malo Agglomération.

4.3 RESSOURCES EN EAU ET GESTION

4.3.1 LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OUTILS DE GESTION DE L'EAU

4.3.1.1 LA DIRECTIVE CADRE SUR L'EAU

La directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 (directive 2000/60) vise à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale dans le domaine de l'eau. Elle définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen avec une perspective de développement durable.

La DCE fixe des objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines. L'objectif général était d'atteindre d'ici à 2015 le bon état des différents milieux sur tout le territoire européen.

Les grands principes de la DCE sont :

- Une gestion par bassin versant ;
- La fixation d'objectifs par « masse d'eau » ;
- Une planification et une programmation avec une méthode de travail spécifique et des échéances ;
- Une analyse économique des modalités de tarification de l'eau et une intégration des coûts environnementaux
- Une consultation du public dans le but de renforcer la transparence de la politique de l'eau.

4.3.1.2 LA LOI SUR L'EAU

Les fondements de la politique de l'eau actuelle sont essentiellement issus de trois lois :

- La loi sur l'eau du 16 décembre 1964 qui a organisé la gestion décentralisée de l'eau par bassin versant. C'est cette loi qui a créé les agences de l'eau et les comités de bassin.

- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 consacre l'eau en tant que "patrimoine commun de la Nation". Elle a renforcé l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle a mis en place de nouveaux outils de la gestion des eaux par bassin :
  - les SDAGE, Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.
  - les SAGE, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés à une échelle plus locale, lorsque cela est nécessaire, par une Commission Locale de l'Eau.

- La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006.

Les SDAGE et les SAGE ont une portée juridique et organisent la gestion de l'eau à des niveaux hydrographiques cohérents.

A ce titre, le PLU doit être compatible avec les orientations fixées par Les documents ci-dessous :

- Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027
- Le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais

4.3.1.3 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) 2022-2027 DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est né de la loi sur l'eau du 3 janvier 1994. Il fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il est élaboré par les comités de bassin de chaque grand bassin hydrographique français.

La Commune s'inscrit dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne.

Le SDAGE établit les orientations de la gestion de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques et la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole. Le SDAGE a une portée juridique. Les décisions publiques dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques, certaines décisions dans le domaine de l'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Ainsi, le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE, notamment les éléments ci-contre.



1 Repenser les aménagements de cours d'eau

Les modifications physiques des cours d'eau perturbent le milieu aquatique et entraînent une dégradation de son état.

Exemples d'actions : améliorer la connaissance, favoriser la prise de conscience des maîtres d'ouvrage et des habitants, préserver et restaurer le caractère naturel des cours d'eau, prévenir toute nouvelle dégradation.

2 Réduire la pollution par les nitrates

Les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.

Exemples d'actions : respecter l'équilibre de la fertilisation des sols, réduire le risque de transfert des nitrates vers les eaux.

3 Réduire la pollution organique et bactériologique

Les rejets de pollution organique sont susceptibles d'altérer la qualité biologique des milieux ou d'entraver certains usages.

Exemples d'actions : restaurer la dynamique des rivières, réduire les flux de pollutions de toutes origines à l'échelle du bassin versant.

4 Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides

Tous les pesticides sont toxiques au-delà d'un certain seuil. Leur maîtrise est un enjeu de santé publique et d'environnement.

Exemples d'actions : limiter l'utilisation de pesticides, limiter leur transfert vers les eaux.

5 Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses

Leur rejet peut avoir des conséquences sur l'environnement et la santé humaine, avec une modification des fonctions physiologiques, nerveuses et de reproduction.

Exemples d'actions : favoriser un traitement à la source, réduire voire supprimer les rejets de ces substances.

6 Protéger la santé en protégeant la ressource en eau

Une eau impropre à la consommation peut avoir des conséquences négatives sur la santé. Elle peut aussi avoir un impact en cas d'ingestion lors de baignades, par contact cutané ou par inhalation.

Exemple d'actions : mettre en place les périmètres de protection sur tous les captages pour l'eau potable, réserver pour l'alimentation en eau potable des ressources bien protégées naturellement.

7 Maîtriser les prélèvements d'eau

Certains écosystèmes sont rendus vulnérables par les déséquilibres entre la ressource disponible et les prélèvements. Ces déséquilibres sont particulièrement mis en évidence lors des périodes de sécheresse.

Exemple d'actions : adapter les volumes de prélèvements autorisés à la ressource disponible, mieux anticiper et gérer les situations de crise.

8 Préserver les zones humides

Elles jouent un rôle fondamental pour l'interception des pollutions diffuses, la régulation des débits des cours d'eau ou la conservation de la biodiversité.

Exemple d'actions : faire l'inventaire des zones humides, préserver les zones en bon état, restaurer les zones endommagées.

9 Préserver la biodiversité aquatique

La richesse de la biodiversité aquatique est un indicateur du bon état des milieux. Le changement climatique pourrait modifier les aires de répartition et le comportement des espèces.

Exemples d'actions : préserver les habitats, restaurer la continuité écologique, lutter contre les espèces envahissantes.

10 Préserver le littoral

Le littoral Loire-Bretagne représente 40 % du littoral de la France continentale. Situé à l'aval des bassins versants et réceptacle de toutes les pollutions, il doit concilier activités économiques et maintien d'un bon état des milieux et des usages sensibles.

Exemple d'actions : protéger les écosystèmes littoraux et en améliorer la connaissance, encadrer les extractions de matériaux marins, améliorer et préserver la qualité des eaux.

11 Préserver les têtes de bassin versant

Ce sont des lieux privilégiés dans le processus d'épuration de l'eau, de régulation des régimes hydrologiques et elles offrent des habitats pour de nombreuses espèces. Elles sont très sensibles et fragiles aux dégradations.

Exemples d'actions : développer la cohésion et la solidarité entre les différents acteurs, sensibiliser les habitants et les acteurs au rôle des têtes de bassin, inventorier et analyser systématiquement ces secteurs.

12 Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

La gestion de la ressource en eau ne peut se concevoir qu'à l'échelle du bassin versant. Cette gouvernance est également pertinente pour faire face aux enjeux liés au changement climatique.

Exemples d'actions : améliorer la coordination stratégique et technique des structures de gouvernance, agir à l'échelle du bassin versant.

13 Mettre en place des outils réglementaires et financiers

La directive cadre européenne sur l'eau énonce le principe de transparence des moyens financiers face aux usagers. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques renforce le principe « pollueur-payeur ».

Exemples d'actions : mieux coordonner l'action réglementaire de l'État et l'action financière de l'agence de l'eau.

14 Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La directive cadre européenne et la Charte de l'environnement adossée à la Constitution française mettent en avant le principe d'information et de consultation des citoyens.

Exemples d'actions : améliorer l'accès à l'information, favoriser la prise de conscience, mobiliser les acteurs.

Orientations et dispositions du SDAGE du bassin Loire Bretagne

Le dernier SDAGE a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.
- Réduire la pollution organique et bactériologique

- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Ainsi, le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.

4.3.1.4 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) RANCE, FREMUR, BAIE DE BEAUSSAIS

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale de la gestion de l'eau s'applique à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...).

La commune est concernée par un SAGE. Il s'agit du SAGE Rance Frémur, Baie de Beaussais. Ce dernier a été soumis à enquête publique du 7 janvier 2013 au 7 février 2013. La CLE a validé le projet de SAGE révisé le 29 avril 2013. Ce SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 09 décembre 2013.

Parmi les dispositions du SAGE, plusieurs sont à prendre en compte dans le PLU :

- Disposition n°1 : Inventorier les cours d'eau
- Disposition n°2 : Protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme
- Disposition n°9 : Restaurer la continuité écologique en agissant sur les ouvrages abandonnés ou non entretenus
- Disposition n°16 : Mettre en place une veille et un observatoire des espèces invasives
- Disposition n°17 : Inventorier les zones humides
- Disposition n°19 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
- Disposition n°25 : Lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales
- Disposition n°26 : Intégrer l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme
- Disposition n°28 : Lutter contre les pollutions domestiques liées aux rejets des systèmes d'assainissement collectifs
- Disposition n°29 : Identifier et réhabiliter les dispositifs d'assainissement non collectif impactants
- Disposition n°42 : Intégrer la gestion de l'entretien en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements des espaces communs ou collectif
- Disposition n°43 : Promouvoir les économies d'eau et impliquer les opérateurs et les financeurs pour réussir la mise en œuvre du SAGE

Le PLU se doit d'être compatible avec les orientations et dispositions du SAGE.

4.3.2 L'HYDROGEOLOGIE ET LA QUALITE DES EAUX SOUTERRAINES

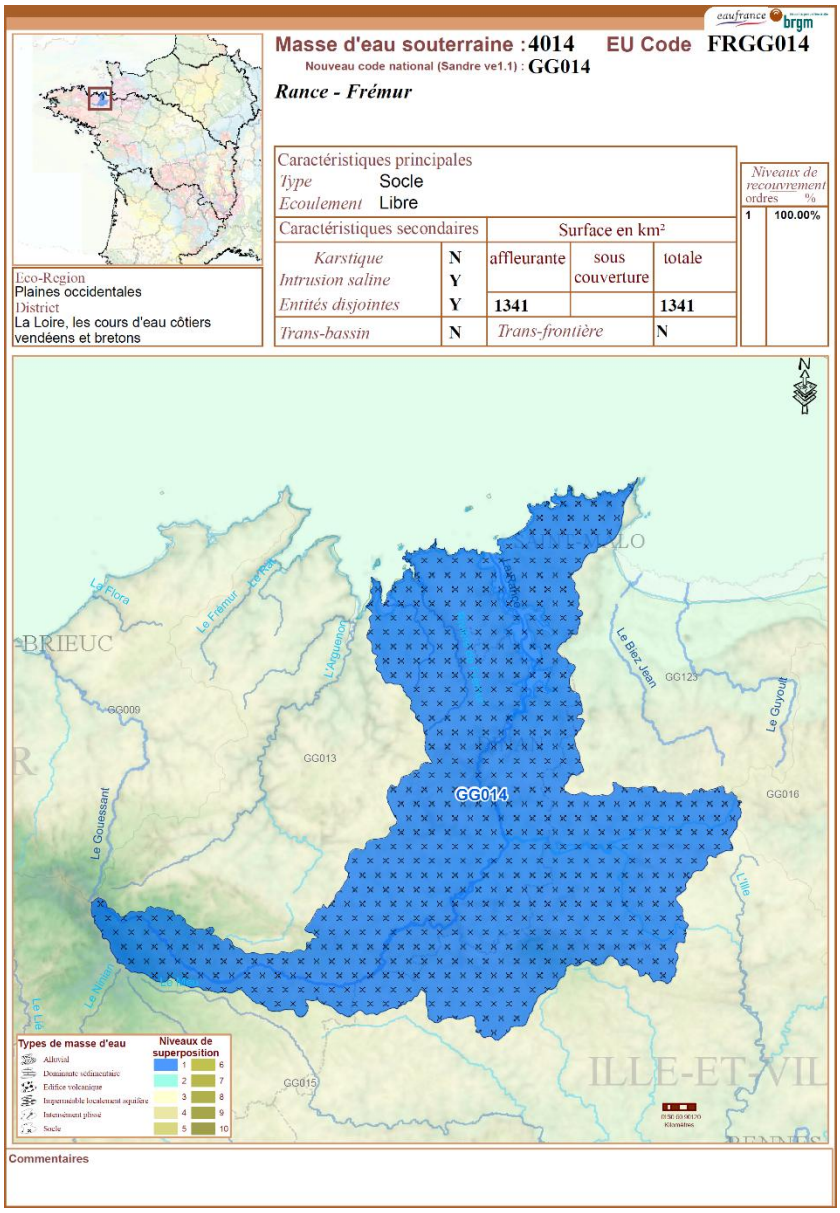
Les ressources en eaux souterraines de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets appartiennent au domaine hydrogéologique du massif armoricain.

Le territoire communal repose sur un massif de Gneiss granulitique. Cette structure est traversée par de nombreux filons de diabase témoignant d'un volcanisme Permien. Quelques terrains sédimentaires se répartissent sur ce socle primaire.

Dans ce contexte de socle, les nappes sont assez rares et situées en zones fissurées ou au sein d'arènes granitiques qui représentent de faibles réserves. Il s'agit majoritairement de nappes monocouches à partie libre et captive selon les entités.

Aucun réseau de mesures piézométriques (volet quantitatif) ou relatif à la qualité des eaux souterraines n'est présent sur le territoire communal de Saint-Jouan-des-Guérets.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), l'état des lieux identifie la zone d'étude comme appartenant à la masse d'eau souterraine « Rance - Frémur » (code FRG 014, nappe de socle).



L'état des lieux DCE précise que cette entité présente un doute de non atteinte de l'objectif de bon état sur le plan qualitatif en raison de teneurs en nitrates excessives.

4.3.3 HYDROGRAPHIE ET LA QUALITE DES EAUX DE SURFACE

4.3.3.1 DESCRIPTION DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE DE SURFACE ET DES PLANS D'EAU

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal et validé par le SAGE. La commune compte près de 20 km de cours d'eau.

Les principaux cours d'eau sont La Rance qui borde l'ouest de la commune, le ruisseau de la Couaille et Le Routhouan à l'est.

La Rance est un fleuve côtier qui prend sa source dans les monts du Méné à Collinée, dans le département des Côtes-d'Armor, et se jette dans la Manche entre Dinard et Saint-Malo dans le département d'Ille-et-Vilaine. D'une longueur de 102 km, elle longe notamment l'ouest des communes de Saint-Suliac et de Saint-Jouan-des-Guérets et est divisée en 3 secteurs :

- La Rance fluviale de la source jusqu'à hauteur d'Évran où le canal d'Ille-et-Rance la rejoint.
- La Rance fluviale canalisée jusqu'à l'écluse du Châtelier.
- La Rance maritime jusqu'à l'usine marémotrice de la Rance et ensuite l'estuaire jusqu'à la Manche.

La superficie de la Rance dans le secteur de Saint-Jouan-des-Guérets est de l'ordre de 1 000 km².



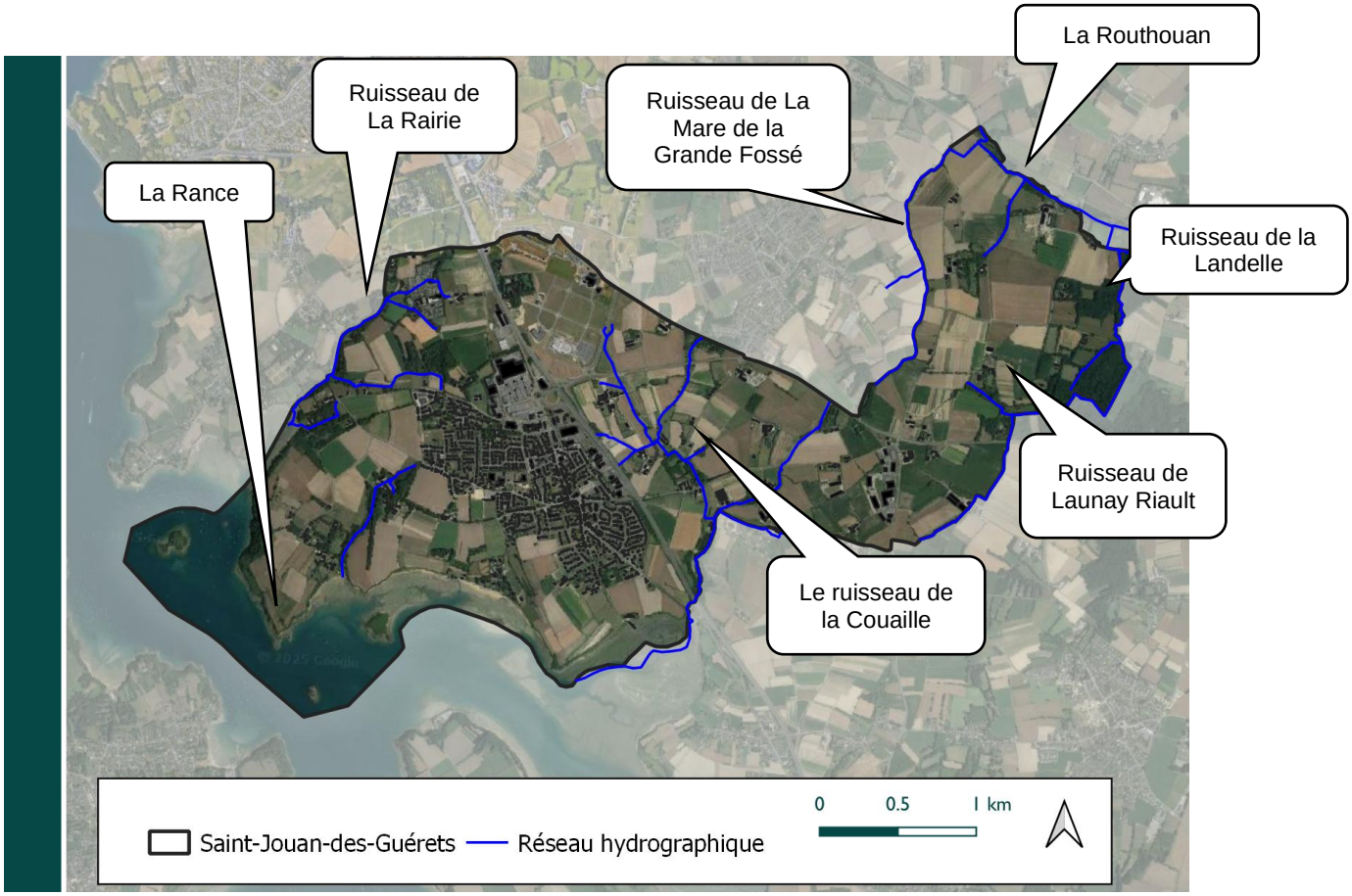
Le bras de Châteauneuf qui se trouve dans l'Estuaire de la Rance, entre le lieu-dit la Goutte, la Pointe du Puits et la Pointe de la Roche du Port, borde le sud-ouest de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Ce bras représente la plus grande surface de vasière de l'estuaire de la Rance.

Le ruisseau de la Couaille draine un petit bassin versant d'une surface de 3.8 km². Le chevelu est constitué par deux ruisseaux principaux qui confluent dans le secteur de la station d'épuration de Saint-Jouan-des-Guérets. Le cours d'eau principal s'étire sur environ 2 km. Le ruisseau de la Couaille débouche dans l'estuaire de la Rance, au fond d'une anse du bras de Châteauneuf.



Vue de l'embouchure du ruisseau de la Couaille

Le Routhouan (ou le ruisseau de La Landelle) constitue la limite communale au nord-est. Le Routhouan prend sa source dans les landes de Thébert entre Saint-Jouan-des-Guérets et Saint-Méloir-des-Ondes, juste au nord de Saint-Père-Marc-en-Poulet.



Carte du réseau hydrographique – DM EAU

4.3.3.2 LA QUALITE DES MASSES D'EAU ET LEUR ETAT ECOLOGIQUE

Le SDAGE Loire-Bretagne définit notamment des objectifs de qualité par masse d'eau et des délais pour atteindre ces objectifs.

Les données 2019 et 2020, utilisées pour le SDAGE 2022-2027, intègrent de nouveaux éléments qui ont un impact important sur les résultats de l'évaluation :

- pour les eaux de surface continentales, les résultats de mesures des substances de l'état chimique dans le biote (biote « poisson » et biote « gammare ») ont été pris en compte. L'évaluation avec les données sur le support eau a été mise à jour avec les données plus récentes,
- pour les eaux souterraines, les résultats de la surveillance sur les molécules peu ou pas mesurées avant 2017. Ces molécules sont des métabolites de pesticides analysés depuis 2017, en particulier le métolachlore ESA qui s'avère avoir un impact important sur l'état des eaux.

Les données de l'état écologique pour le SDAGE 2022-2027 sont celles utilisées pour l'état des lieux 2019.

Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par 2 masses d'eau :

- La masse d'eau « bassin maritime de la Rance » (FRGT02)
- La masse d'eau « Rance Fresnay » (FRGC03)

4.3.3.3 QUALITE DES EAUX DE BAIGNADE

Sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, le Vallion est une petite plage sur les bords de Rance. Au niveau de cette zone de baignade, un profil de vulnérabilité des eaux de baignade a été réalisé et la qualité des eaux de baignade est suivie par les services sanitaires (ARS : Agence Régionale Sanitaire).

La règlementation relative aux baignades relève des dispositions fixées par la directive européenne 2006/7/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 février 2006 concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade et abrogeant la directive 76/160/CEE. Les classements suivent cette loi européenne.

Classement selon la directive 2006/7/CE en vigueur à partir de la saison 2013

Excellent	Bon	Suffisant
Insuffisant	Insuffisamment de prélèvements	Pas de classement en raison de changements ou classement pas encore possible

Les eaux de baignade de la plage du Vallion est d'excellente qualité depuis 2015 (disponibilité des données). Aucune variation de la qualité de l'eau n'a été observée sur ces 7 années.

La contamination bactériologique peut être de plusieurs ordres, et notamment des déversements de trop plein d'assainissement, autonome, agricole ou collectif.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Le Vallion – Saint-Jouan-des-Guérets							



Extrait de la carte de la qualité des eaux de baignade en eau de transition de l'ARS Bretagne

4.3.3.4 QUALITE DES EAUX CONCHYLICOLES

Le classement sanitaire est établi sur les bases d'analyses des coquillages présents (bactériologie, métaux lourds). Le classement et le suivi sont réalisés pour 3 groupes de coquillages :

- Groupe 1 : les gastéropodes (bulots etc.), les échinodermes (oursins) et les tuniciers,
- Groupe 2 : les bivalves fouisseurs, c'est-à-dire les mollusques bivalves filtreurs dont l'habitat est constitué par les sédiments (palourdes, coques...),
- Groupe 3 : les bivalves non fouisseurs, c'est-à-dire les autres mollusques bivalves filtreurs (huîtres, moules...).

Les zones de conchyliculture sont classées par arrêté préfectorale du 27 Août 2010. Pour chaque classement, des critères de commercialisation son définis :

Zones A : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés et mis directement sur le marché pour la consommation humaine directe après passage par un centre d'expédition agréé.

Zones B : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après avoir été traités dans un centre de purification agréé ou après reparcage dans une zone spécifiquement agréée pour cette opération.

Zones C : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après un reparcage de longue durée dans une zone agréée à cet effet ou après traitement thermique dans un établissement agréé.

Zones NC (zones non classées) : en l'absence de classement sanitaire, les activités de pêche ou d'élevage n'y sont pas autorisées. Seuls les pectinidés (coquilles Saint-Jacques, pétoncles), les gastéropodes non filtreurs (notamment bulots, ormeaux, patelles) et les échinodermes peuvent y être récoltés, sauf spécifications contraires.

Zones à exploitation occasionnelle (EO) dites "à éclipses" : zones dans lesquelles la récolte et la commercialisation de coquillages sont soumises à autorisation préalable et sous conditions particulières (arrêté préfectoral spécifique lors de l'exploitation).

Zones Interdites (I) : Zones d'activités portuaires et/ou zones polluées (zones autour d'émissaires de rejets ...), dans lesquelles aucune activité de pêche, de production ou de récolte de coquillage ne peut être pratiquée, quel que soit le groupe.

Nom	GP1	GP2	GP3
N°3522.05 - Pointe de Saint-Suliac	NC	B	B
N°3522.04 - Les Gastines	NC	B	NC

4.3.3.5 QUALITE SANITAIRE DES SITES DE PECHE A PIED

A défaut de règles de classement définies par la réglementation, l'ARS Bretagne et l'Ifremer ont défini un principe d'évaluation de la qualité sanitaire des sites de pêche à pied de loisir, calquée sur les règles de classement des zones de production professionnelle (elles-mêmes fixées par le règlement communautaire 854/2004 du 29 avril 2004).

Elle consiste en une évaluation de la qualité bactériologique, déterminée à partir des résultats de la surveillance de l'indicateur Escherichia coli recherché dans les coquillages.

Afin de la rendre plus lisible pour le grand public, l'évaluation de la qualité est complétée d'une consigne sanitaire, indiquant si la pêche peut être autorisée sans restriction particulières, tolérée, déconseillée ou interdite.

Au niveau du Bras de Châteauneuf, la pêche est tolérée dans le secteur de la Pointe du Puits, mais déconseillée au niveau du secteur des Gastines.



Carte de la qualité sanitaire des sites de pêche à pied

4.3.4 EAU POTABLE

Pour plus de détails, voir les Annexes sanitaires

4.3.4.1 ORGANISATION ADMINISTRATIVE

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets fait partie du **Syndicat intercommunal des Eaux de Beaufort** pour son alimentation en eau potable (distribution et du syndicat eau du Pays de Saint-Malo pour la production et la distribution).

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société Véolia Eau – Compagnie Générale des Eaux en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er juillet 2014. La durée du contrat est de 9,5 ans (fin du contrat le 31 décembre 2023). La société Véolia-Eau assure la gestion du service, des abonnés, la mise en service et l'entretien des équipements, et le renouvellement (équipements électromagnétiques, branchements et compteurs).

Le syndicat mixte dispose de la compétence distribution de l'eau potable. A ce titre, il assure la gouvernance, les investissements et la propriété des ouvrages. La compétence "production" a été transférée au 1er juillet 2014 au syndicat de production dit « Eau du Pays de Saint-Malo ».

Le nombre total d'abonnés sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets est de 1598 soit 4,5 % de l'ensemble des abonnés du syndicat.

4.3.4.2 ORIGINE ET DISTRIBUTION DE L'EAU

Les ressources en eau du Syndicat proviennent de ses propres ressources et du Syndicat Mixte d'Arguenon Penthièvre. Les ressources propres au Syndicat résultent de prises d'eau superficielles.

La prise de compétence production par le Syndicat Mixte de Production de la Côte d'Emeraude (appelé Eau du Pays de St-Malo le 1er juillet 2014), a entrainé le transfert des volumes produits vers des volumes d'importation. Les quantités importées par le syndicat de Beaufort au syndicat des Eaux du Pays de Saint-Malo, sont de l'ordre de 3 215 362 m³ (en 2021).

La commune est alimentée par l'usine de Beaufort.

4.3.4.3 PROTECTION DE LA RESSOURCE

Aucun captage et périmètre de protection de captage d'eau potable (AEP) n'est situé sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, ni sur les communes environnantes.

4.3.5 EAUX USEES

Pour plus de détails, voir les Annexes sanitaires

4.3.5.1 ORGANISATION

Saint-Malo Agglomération (SMA) a pris la compétence assainissement (EU – Eaux usées et EP – Eaux pluviales en secteur aggloméré) sur son territoire. Dans ces premières années de prise de compétence, SMA a engagé la réalisation du géoréférencement des réseaux (en cours) et un diagnostic des réseaux EU en vue de réaliser un schéma directeur et un plan de programmation des investissements à l'échelle des communes de son territoire.

Les eaux usées du territoire sont collectées par deux systèmes d'assainissement :

- **Réseau de l'agglomération et la station d'épuration de Saint-Jouan-des-Guérets**. La partie Nord de Saint Père Marc en Poulet est raccordée sur ce système.
- **Réseau d'Atalante**, ZA raccordée à la station d'épuration de Saint-Malo.

Suez assure par contrat de prestation de service l'entretien et l'autosurveillance de l'assainissement : l'entretien du réseau et des postes de refoulement. Elle en assure, le curage et les contrôles de branchements (conformité à la vente).

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets a une autorisation de rejet pour sa station d'épuration en date de 2006.

4.3.5.2 RESEAU DE COLLECTE DES EAUX USEES ET STATION D'EPURATION

Le réseau de collecte des eaux usées a une longueur d'environ **19 km**. Il est de **type séparatif** et il y a **10 postes de refoulement** (PR) sur le réseau.

Les eaux usées sont collectées et raccordées à la station d'épuration communale située au sud-est du bourg.

Mise en service en 2009, cette **station de type « Boues activées à membranes »** (code de la station : 0435284S0001) dispose d'une capacité de traitement de **7 500 équivalents habitants** (Q réf 672 m³/j). Son rejet a fait l'objet d'une autorisation datée de 2006. Il n'existe pas d'industriel assujetti à l'assainissement collectif sur la commune.



Station d'épuration de **type membranaire de 7500 Eq-hab**

- Mise en service en 2006.
- Rejet dans le ruisseau de Couaille



Le rejet de l'eau traitée se fait dans le **ruisseau de la Couaille puis La Rance.**

Il existe un poste de relèvement général en entrée de station. La station dispose d'un dispositif permanent de mesure des débits (entrée – sortie).

En conformité avec la réglementation un bilan mensuel est réalisé.

Les données des bilans de fonctionnement de la station d'épuration (Véolia) indiquent que la station d'épuration fonctionnait dans le respect des normes de rejet.

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Pour plus de détails, voir les Annexes sanitaires

Un zonage d'assainissement en eaux usées a été actualisé en 2017.

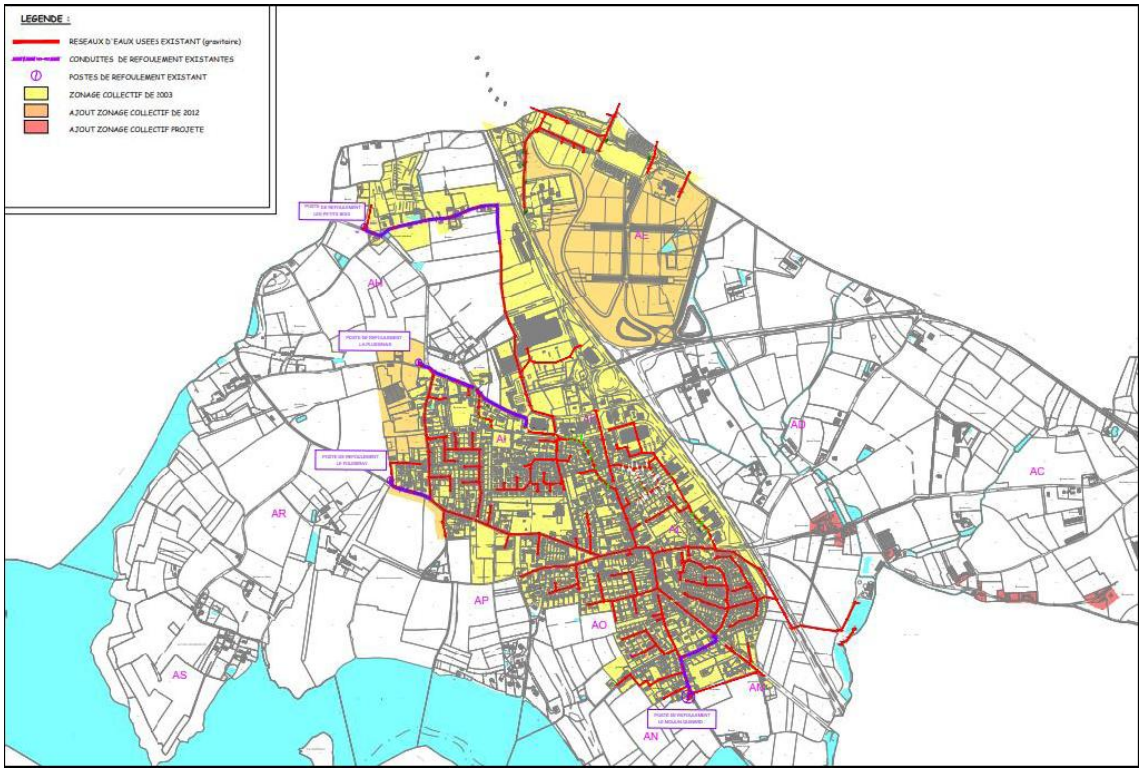
Cette étude a permis tout d'abord l'identification des zones d'habitations en assainissement collectif et autonome. Ensuite, l'efficacité de l'assainissement autonome a été évaluée. Enfin, différentes solutions ont été proposées pour traiter les eaux usées des hameaux.

Une carte délimite les zones d'assainissement collectif sur l'ensemble du territoire communal.

Après Enquête publique en juin – juillet 2017, l'étude de zonage a été approuvée. La commune a retenu les solutions d'assainissement suivantes :

- Assainissement collectif : zone agglomérée et les zones d'extension qui s'y rattachent la Zac atalante, et les hameaux de Launay Quinard et de la ville ès Brèts.
- Assainissement Non Collectif : le reste du territoire communal.

En 2017, l'étude de zonage a été actualisée. Dans cette nouvelle étude, les hameaux de Launay Quinard, la ville ès Brèts et la Lande Grêle ont été ajoutés au zonage collectif. Il a également été acté la modification du tracé des réseaux à partir du Poste du Val pour raccorder les hameaux du Val et des Gastines sur la commune de Saint Père Marc en Poulet au réseau de Saint-Jouan-des-Guérets.



Carte du périmètre de zonage d'assainissement collectif actuel (2017).

4.3.5.3 ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ANC)

Pour plus de détails, voir les Annexes sanitaires

La gestion de ce service est assurée par **le SPANC "Saint-Malo Agglomération"** qui délègue la réalisation des contrôles à un bureau d'étude privé (Prestation).

Le délégataire assure l'ensemble des contrôles : de bon fonctionnement tous les 6 ans, la fréquence de contrôle qui sera appliquée à l'installation est précisée dans le rapport de visite. (4 ans pour les "non conformes à Risque"), à la vente, et de conception/ réalisation. Le règlement, en date de juin 2020) a été modifié dans le respect de l'arrêté de 2012.

La commune se situe sur les bassins versants de Rance, Frémur, Baie de Beaussais**.**

L'inventaire des ANC est en cours d'actualisation à la suite d'une étude de géolocalisation des habitats. Ainsi il a pu être déterminé qu'il existe 98 ANC sur Saint-Jouan-des-Guérets. 42 sont "non conformes avec risque".

4.3.6 EAUX PLUVIALES

Pour plus de détails, voir les Annexes sanitaires

Sur le territoire, comme sur l'ensemble du territoire de SMA, la compétence Eaux Pluviales est partagée.

- **SMA sur l'agglomération**
- **Commune hors agglomération**

La zone agglomérée de Saint-Jouan-des-Guérets se situe principalement sur le bassin maritime de la Rance (GT 02) via les ruisseaux d'ordre 1, qui drainent le Sud de l'agglomération, et l'Ouest du territoire.

Les eaux pluviales de la zone agglomérée rejoignent ces ruisseaux en différents exutoires. Au fil des différentes opérations d'urbanisation, 8 bassins d'orage ont également été réalisés.

Dans le cadre du schéma directeur des eaux usées qui vient de débuter à l'échelle de Saint-Malo agglomération, le référencement des réseaux d'eaux pluviales a été retenu ainsi que le diagnostic de l'ensemble des ouvrages d'eaux pluviales.

Cette collecte de données fournira un outil d'aide à la décision pour les nouveaux projets d'urbanisation.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 impose à toute urbanisation dont la surface est supérieure à 1 hectare une gestion des eaux pluviales avec mise en place de mesures compensatoires.

4.3.7 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LA RESSOURCE EN EAU ET SA GESTION

Les principaux enjeux liés au réseau hydrographique sont :

- Être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE.
- Préserver et restaurer la qualité des eaux afin d'atteindre le « bon état » ou le « bon potentiel » pour les paramètres biologiques.
- Protéger les rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions (marges de recul).
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques des cours d'eau.
- Préserver et restaurer le bocage et les milieux aquatiques jouant respectivement le rôle de limitation des transferts et d'amélioration de l'autoépuration des eaux (action anti-érosive potentielle).
- Diminuer le ruissellement et donc l'érosion des sols, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol notamment dans les pratiques agricoles.
- Réduire les pollutions (nitrates, phosphore notamment) par d'une part une amélioration de l'assainissement des eaux usées et une maitrise de la gestion des eaux pluviales.

Les principaux enjeux liés à l'eau potable sont :

- S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité des infrastructures de distribution pour être encore à l'avenir en mesure de fournir aux populations actuelles et futures une eau de qualité en quantité suffisante.
- Maîtriser les prélèvements d'eau d'une part en anticipant les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'autre.

Les principaux enjeux liés à la gestion des eaux usées sont :

- Prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.
- Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.
- Poursuivre le travail sur la collecte et du transfert des effluents jusqu'à la station d'épuration grâce à une meilleure connaissance du fonctionnement du système d'assainissement par la réalisation de diagnostic des réseaux et une réduction de la pollution des rejets par temps de pluie.
- Maintenir la connaissance de l'état du parc.

Les principaux enjeux vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales :

- Mettre en place une gestion intégrée et maitrisée des eaux pluviales aussi bien en amont qu'en aval.
- Ne pas aggraver le risque d'inondation.
- Planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

4.4 RESSOURCES ENERGETIQUES

4.4.1 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE DE BRETAGNE (SRCAE)

Dans le cadre de la loi Grenelle 2, le PRQA est devenu la composante "Air" du Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE). D'après l'article L. 222-1 du Code de l'environnement ce schéma fixe, à l'échelon du territoire régional et à l'horizon 2020 et 2050 : « Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque les nécessités de leur protection le justifient ».

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Bretagne 2013-2018 a été arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, après approbation par le Conseil régional lors de sa session des 17 et 18 octobre 2013.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Les enjeux du SRCAE Bretagne peuvent être résumés comme :

- Réduire les émissions de GES et la dépendance aux énergies fossiles dans le transport, le bâtiment et les activités économiques pour limiter la vulnérabilité de l'économie ;
- Enjeu climat de l'agriculture ;
- Enjeu électrique : émergence de nouvelle filière, déploiement des énergies renouvelables, sécurisation de l'approvisionnement ;
- Adaptation aux effets du changement climatique ;
- Mieux prendre en compte la qualité de l'air (transport, agriculture, bâtiment, industrie).

Les principaux objectifs pour 2020 du SRCAE de Bretagne concernant les énergies renouvelables sont les suivants :

- Mobiliser le potentiel éolien terrestre : atteindre 1 800 – 2 500 MW en puissance installée (prod : 3 600 à 5 500 GWh) ;
- Soutenir l'émergence et le développement des énergies marines : atteindre 3 400 GWh en production ;
- Mobiliser le potentiel éolien offshore : atteindre 1 000 MW en puissance installée (prod : 2 900 MW) ;
- Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque : atteindre 400 MW en puissance installée (prod : 400 GWh) ;
- Favoriser la diffusion du solaire thermique : atteindre une production de 73 à 140 GWh ;
- Soutenir et organiser le développement des opérations de méthanisation : atteindre une production de chaleur de 490 à 690 GWh et une production d'électricité de 270 à 540 GWh ;
- Soutenir le déploiement du bois-énergie : atteindre une production de chaleur de 4 300 à 5 500 GWh ;
- Développer les capacités d'intégration des productions d'énergies renouvelables dans le système énergétique : atteindre une production de 13 840 à 17 700 GWh.

Le PLU n'a pas un rapport juridique avec ce document qui est à intégrer par le SCoT.

4.4.2 LE PLAN CLIMAT AIR ET ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE SAINT-MALO AGGLOMERATION

A l'échelle locale, le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a approuvé le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) en décembre 2019. L'agglomération est coordinatrice de la transition énergétique sur le territoire, anime et coordonne les actions du PCAET.

Le Plan Climat Air et Energie Territorial est un document de programmation élaboré par l'intercommunalité qui vise à établir une liste d'actions permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques du territoire et à promouvoir les énergies renouvelables, tout cela en renforçant l'attractivité du territoire.

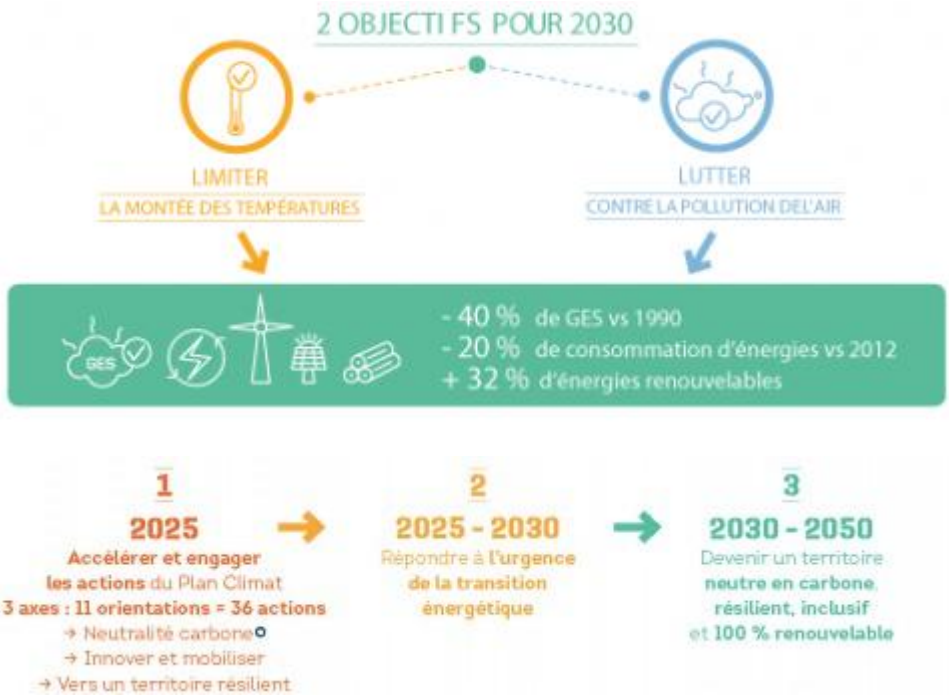
Le PCAET s'impose notamment à certains documents de planification : plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi).

Ce document réglementaire est encadré par la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 qui impose aux collectivités de plus de 20 000 habitants la mise en place d'un plan Climat Air énergie Territorial avec des objectifs chiffrés à l'horizon 2030 :

- Réduction de 40% des Gaz à effets de serre émis sur le territoire par rapport à 1990
- Baisse de 20% de notre consommation d'énergie sur le territoire par rapport à 2012
- 32% des énergies consommées devront être des énergies renouvelables

Pour respecter les objectifs que la France s'est engagée à atteindre, Saint-Malo Agglomération a évalué ses potentiels :

- de réduction des besoins énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ;
- de développement d'énergies renouvelables et de séquestration carbone ;
- d'adaptation au changement climatique.



Le programme d'actions a été co-construit avec de nombreux acteurs et habitants du territoire.

Il s'articule autour de 3 axes comprenant 11 orientations.

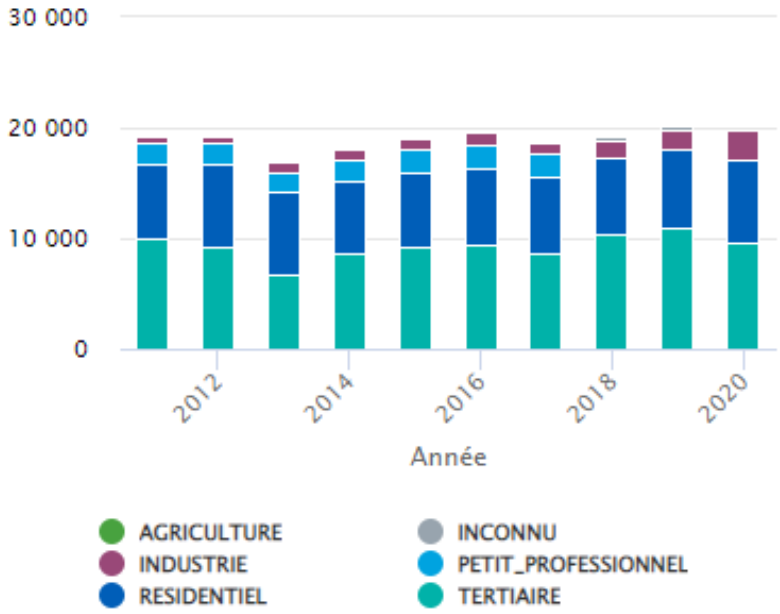


Certaines actions concernent directement les documents d'urbanisme :

- O1-A1 → Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans les documents de planification.
- O1-A2 → Préparer le patrimoine bâti et adapter les aménagements aux évolutions climatiques.
- O1-A3 → Encourager la densification des zones urbaines existantes et la reconversion des friches urbaines.
- O1-A4 → Développer les solutions pour limiter les impacts liés aux trajets domicile-travail.
- O2-A1 → Mettre en place une politique publique en matière d'habitat.
- O2-A4 → Construire des bâtiments neufs exemplaires.
- O3-A1 → Développer et optimiser l'usage des transports collectifs.
- O3-A2 → Adapter les infrastructures et l'aménagement urbain aux modes de déplacement alternatifs.
- O5-A3 → Privilégier le recours aux énergies renouvelables dans les espaces publics.
- O6-A1 → Préserver les fonctionnalités écologiques des milieux
- O10-A1 → Anticiper le risque de submersion marine et protéger les populations.
- O10-A2 → Protéger la ressource en eau.

4.4.3 LA CONSOMMATION EN ENERGIE SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

Selon ENEDIS, la consommation électrique de Saint-Jouan-des-Guérets était d'environ 19 900 MWh pour l'année 2020, dont 7 358 MWh pour l'habitat, 9 694 MWh pour le tertiaire, 131 MWh pour l'agriculture et 2 712 MWh pour l'industrie. 1 423 sites de consommation sont recensés pour l'habitat et 179 pour le tertiaire.



Evolution de la consommation électrique sur Saint-Jouan-des-Guérets entre 2011 et 2020

La consommation moyenne par habitation est estimée à environ 5 171 KWh par an en 2020 sur la commune.

Signalons que la Commune s'est lancée dans le remplacement et la modernisation des éclairages publics en vue de réaliser des économies d'énergie.

4.4.4 LA PRODUCTION EN ENERGIE SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS ET LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT D'ENERGIE RENOUVELABLE

4.4.4.1 L'ENERGIE SOLAIRE

4.4.4.1.1 L'ENERGIE SOLAIRE PASSIVE

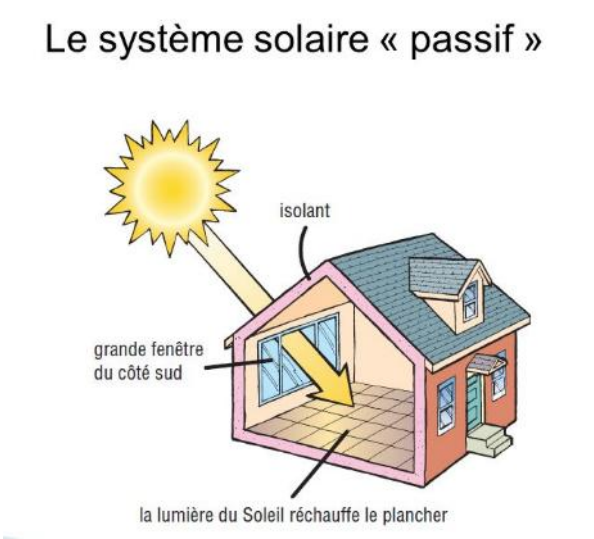
Le soleil est une source d'énergie gratuite et inépuisable, ce qui en fait une énergie renouvelable très intéressante.

L'énergie solaire passive est la technique qui permet à l'énergie solaire d'être exploitée directement sans avoir à la traiter. En fonction de la conception architecturale du bâtiment, la consommation d'énergie naturelle peut être considérablement améliorée grâce à l'apport direct du rayonnement solaire.

Dans la conception des bâtiments solaires passifs, les fenêtres, les murs et les planchers sont conçus pour recueillir, stocker et distribuer l'énergie solaire sous forme de chaleur en hiver et rejeter la chaleur solaire en été. Le bâtiment lui-même est au cœur du projet de création d'énergie solaire passive.

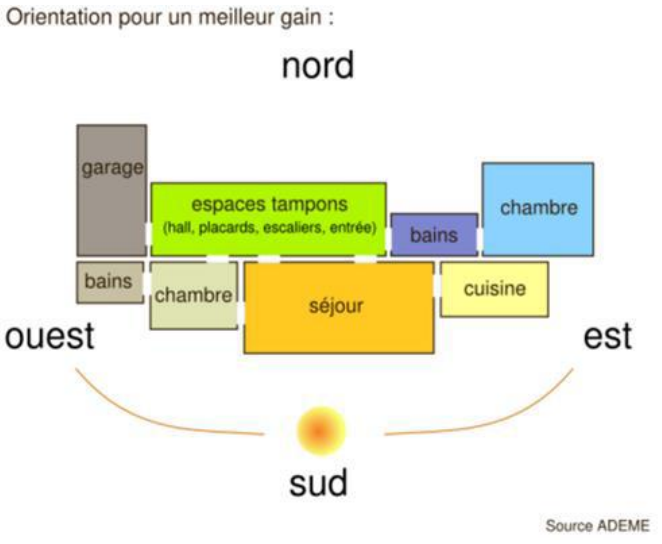
Son orientation est spécialement étudiée pour recevoir le plus de rayonnement possible. Les matériaux utilisés sont conçus pour capter et emmagasiner l'énergie du soleil. La chaleur produite est alors diffusée de façon uniforme pour un confort optimal. C'est ce qu'on appelle la conception solaire passive car elle n'implique pas l'utilisation de dispositifs mécaniques et électriques.

Ainsi, en tirant parti des conditions du site et de son environnement, la consommation énergétique sera réduite et l'apport solaire gratuit valorisé.



Pour résumer, l'énergie solaire passive, c'est l'utilisation dans le domaine architectural de la chaleur gratuite du soleil. Le solaire passif s'articule autour de quatre paramètres essentiels :

- Le plan du bâtiment passif : forme du bâti, orientation des pièces, répartition des ouvertures, création d'une pergola bioclimatique, etc.
- Une isolation et une inertie thermique performantes : isolation en couches sélectives ou isolation translucide.
- Des choix précis de matériaux et de fournitures : fenêtre double ou triple vitrage, toiture végétale, etc.
- Une ventilation écologique et efficace : VMC double flux, puits canadien.



4.4.4.1.2 L'ENERGIE SOLAIRE ACTIVE

A la différence de l'énergie solaire passive qui utilise directement l'énergie du soleil sans avoir à la traiter (conception architecturale du bâtiment), l'énergie solaire active consiste à capter le rayonnement du soleil pour le transformer en chaleur (solaire thermique) ou en électricité (solaire photovoltaïque).

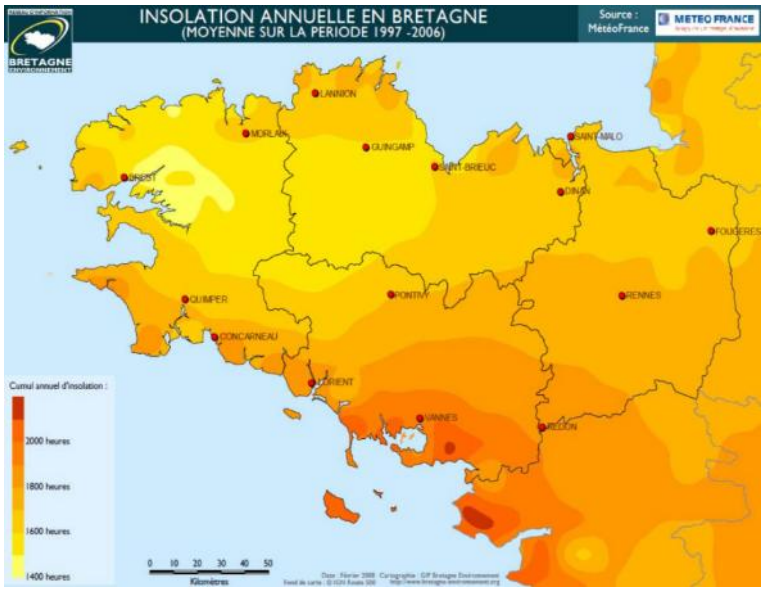
- Le solaire photovoltaïque consiste à produire de l'électricité à partir du rayonnement solaire. Les capteurs photovoltaïques, constitués d'un ensemble de cellules photovoltaïques, génèrent un courant continu lorsqu'ils reçoivent de la lumière. Pour la plupart des utilisations, ce courant doit ensuite être transformé en courant alternatif grâce à un onduleur. C'est la luminosité du soleil, et non sa chaleur, qui produit de l'énergie par effet photovoltaïque. C'est pourquoi il n'est pas indispensable d'habiter dans le Sud pour tirer parti de ce potentiel.
- Le solaire thermique consiste à produire de l'eau chaude sanitaire grâce à des panneaux solaires thermiques posés sur le toit de la maison, qui captent la chaleur en provenance du soleil. Cela permet de chauffer de l'eau gratuitement et ainsi de réaliser une économie conséquente.

4.4.4.1.3 CONTEXTE CLIMATIQUE LOCAL LIE AU SOLEIL

L'ensoleillement du territoire et les données météorologiques constituent le gisement brut des filières solaire thermique et photovoltaïque. Ces données servent de base au calcul du productible des installations solaires thermiques et photovoltaïques.

D'après les données de Météo France, la région de Saint-Malo présente un ensoleillement moyen de 1 712 heures par an, ce qui est inférieur à la moyenne française de 1 970 heures annuelles. Le mois de juillet (223 heures) constitue le mois le plus ensoleillé ; à l'inverse du mois de décembre (65 heures). Toutefois, cet ensoleillement est suffisant pour permettre une utilisation de l'énergie solaire photovoltaïque et/ou thermique.

Selon la carte de l'Insolation annuelle de la Bretagne (Source Bretagne Environnement), l'insolation annuelle de la commune est comprise entre 1 700 et 1 800 heures, ce qui vient confirmer les données de Météo France.



Carte de l'insolation annuelle en Bretagne

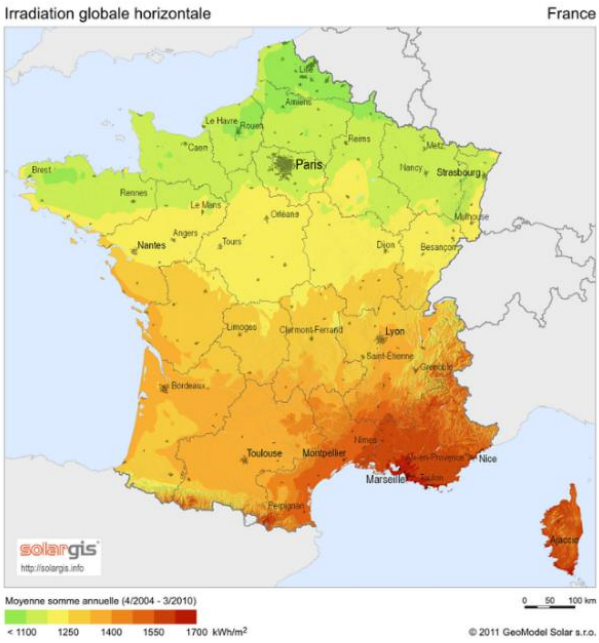
Source : Bretagne Environnement

4.4.4.1.4 GISEMENT ENERGETIQUE

La production énergétique est fonction du rayonnement solaire reçu par celui-ci : plus le rayonnement reçu est important, plus la production énergétique est importante. La localisation géographique et l'orientation et l'inclinaison des panneaux solaires jouent également un rôle important vis-à-vis du potentiel énergétique d'un site.

Le territoire national présente un taux d'ensoleillement relativement variable entre le Nord et le Sud. Une surface de 1 m² orientée de manière optimale y reçoit en effet une quantité d'énergie comprise entre 1 000 et 1 900 kWh/an.

La carte ci-contre donne l'énergie radiative reçue pendant 1 an par une surface plane, d'une surface d'un m², perpendiculaire aux rayons du soleil, noté Ei et exprimé en kWh/m²/an.
La commune bénéficie d'un potentiel solaire satisfaisant puisque l'irradiation solaire moyenne est de l'ordre de 1 200 kWh/m²/an (sur une surface plane).



L'inclinaison optimale pour recevoir le plus de rayonnement est de 36°. L'irradiation est alors comprise entre 1 350 et 1 400 kWh/m²/an pour une surface orientée plein Sud et pour l'inclinaison optimale.

- Surface plane : 1 200 kWh/m²
- Orientation plein Sud et inclinaison optimale : entre 1 350 et 1 400 kWh/m²

En conclusion, le potentiel solaire permet d'envisager l'installation de panneaux photovoltaïque (électricité) et/ou thermique (chaleur).

4.4.4.1.5 INSTALLATIONS EXISTANTES SUR LA COMMUNE

En 2020, il existait sur la commune une quinzaine d'installations de solaire photovoltaïque, soit une production annuelle d'environ 245 MWh, ce qui correspond à environ 1,23% de la consommation d'électrique du territoire communal (19 900 MWh).

Aucun parc photovoltaïque n'est actuellement en fonctionnement sur le territoire.

4.4.4.2 L'EOLIEN

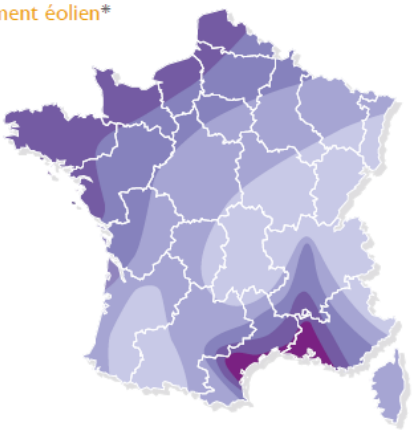
4.4.4.2.1 SITUATION SUR LA COMMUNE VIS-A-VIS DU POTENTIEL EOLIEN

La France bénéficie d'un gisement éolien important, le deuxième en Europe, après les Îles britanniques. Les zones terrestres régulièrement et fortement ventées se situent sur la façade Ouest du pays, de la Vendée au Hauts de France, en vallée du Rhône et sur la côte languedocienne.

La Bretagne possède le deuxième potentiel éolien de France derrière le Languedoc-Roussillon. En Bretagne, la vitesse des vents, au-dessus de 50 m est supérieure à 5 m/s. C'est pourquoi, la région a fait de cette énergie renouvelable un des piliers de sa politique énergétique.

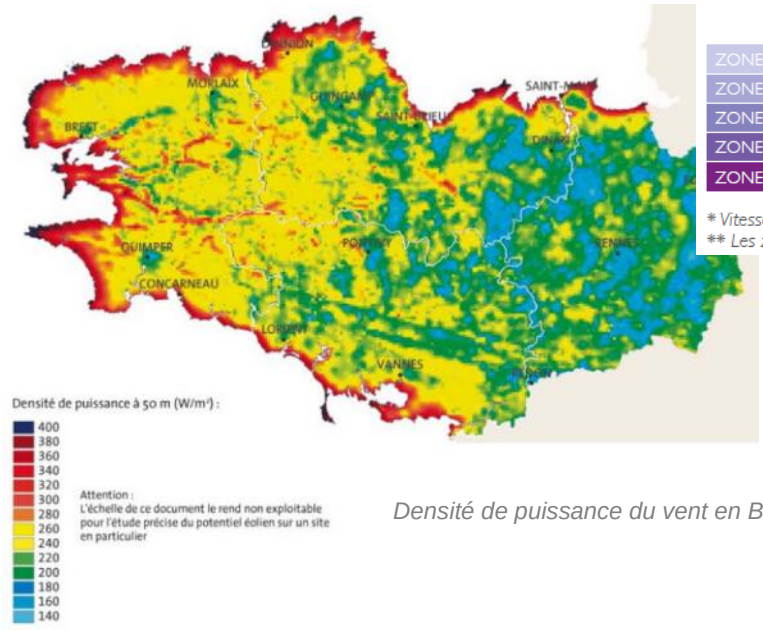
Le territoire se situe en zone 4 (bon potentiel) et la vitesse des vents à 50 m au-dessus du sol avoisinent les 6 m/s.

Le gisement éolien*
(en m/s)



	Bocage dense, bois, banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes, collines**
ZONE 1	<3,5	<3,5	<5,0	<5,5	<7,0
ZONE 2	3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5
ZONE 3	4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0
ZONE 4	5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5
ZONE 5	>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5

** Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie.*
*** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique.*



Densité de puissance du vent en Bretagne

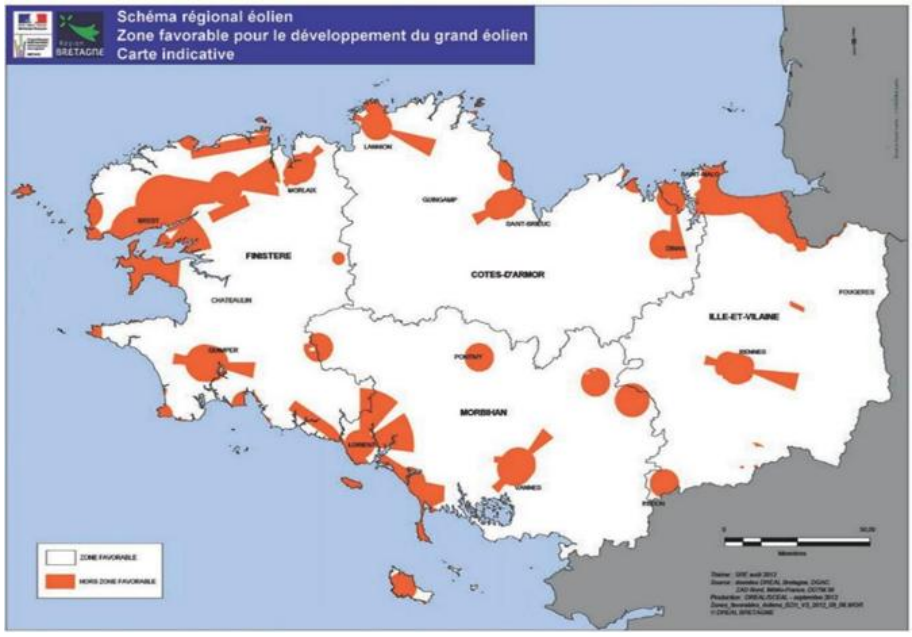
Même si les communes du centre et de l'Ouest de la Bretagne bénéficient d'un potentiel plus important, les communes d'Ille-et-Vilaine, présentent un bon potentiel pour l'éolien

4.4.4.2.2 SCHEMA REGIONAL EOLIEN

Le schéma régional éolien breton avait été arrêté par le préfet de région le 28 septembre 2012.

Il établissait à titre indicatif, la liste des communes situées en zones favorable à l'éolien. Saint-Jouan-des-Guérets n'en faisait pas partie.

Ce schéma a cependant été annulé par un jugement du Tribunal Administratif de Rennes du 23 octobre 2015.



Carte des zones favorables pour le développement de l'éolien (source : SDE Bretagne)

4.4.4.2.3 INSTALLATIONS EXISTANTES SUR LA COMMUNE

Aucune éolienne n'est actuellement en fonctionnement sur le territoire.

4.4.5 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES ENERGIES RENOUVELABLES

Les principaux enjeux liés aux bâtiments et à l'espace public sont :

- Intégrer dès aujourd'hui les normes à venir (RT 2020) : les constructions neuves, réalisées après 2020, devront répondre à de nouveaux standards → « la maison positive » : la construction produira plus d'énergie qu'elle n'en consommera.
- Proposer des orientations d'aménagement et des règles, pour les constructions nouvelles, favorisant la limitation de la consommation d'énergie (orientation favorable des constructions, mitoyennes…), voire la production d'énergie (travail sur les masques solaires).
- Réemprunter les principes constructifs adaptés au climat local, comme le choix de l'orientation de la construction, de son implantation par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives, en autorisant les mitoyennetés, le dessin des façades et notamment des ouvertures pour un éclairement approprié, le plan des toitures, en privilégiant les toitures à deux pentes pour favoriser l'écoulement des eaux de pluie et l'insertion éventuelle de panneaux solaires (ou photovoltaïques).
- Ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, menuiserie à double ou triple vitrage, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie…), afin de permettre la construction de bâtiments économes en énergies.
- Autoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables sous réserve d'intégration paysagère et architecturale dans le milieu environnant.
- Mener des réflexions sur l'éclairage public (équipement de LED), source importante d'économie d'énergie, tout en limitant la pollution lumineuse.

Les principaux enjeux liés aux déplacements sont :

- Limiter la consommation des énergies liées au transport en limitant le recours systématique à la voiture au sein de l'agglomération : cela se traduit par une limitation de l'étalement urbain et un développement des modes alternatifs à la voiture (nouveaux cheminements doux, règlement imposant des règles relatives au stationnement des vélos (local vélos) pour toute habitation intermédiaire ou collective).
- Favoriser le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs en améliorant les espaces de stationnement et de desserte. Des points de connexions multimodaux, notamment en centralité, pourront être renforcés.
- Privilégier l'accueil de la population nouvelle au plus proche des équipements, commerces et services, pour favoriser le recours aux modes de déplacements doux.
- Permettre le développement des voitures électriques en déployant des bornes de recharge électrique des véhicules (discussion à l'échelle de l'intercommunalité).

4.5 MILIEU NATUREL

4.5.1 ZONAGES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL

La protection de la nature porte depuis la loi du 10 juillet 1976, sur la protection des espèces de la faune et de la flore et s'est ensuite étendue à la conservation de la diversité biologique.

En France, le réseau d'espaces préservés, en faveur de la biodiversité, est complexe mais permet de mettre à "l'abri" et d'agir sur des milliers d'hectares de terrains reconnus de grand intérêt pour la préservation des milieux, de la faune et de la flore. Depuis les mesures réglementaires jusqu'à la constitution d'un réseau privé d'espaces naturels en passant par la déclinaison des politiques européennes, nationales, régionales ou départementales, les moyens d'agir sont nombreux et complémentaires. Ces espaces sont voués à la protection de la nature mais aussi, bien souvent, à sa découverte.

Ainsi, plusieurs outils réglementaires spécifiques de protection de la flore et de la faune ont été mis en place. Les différents statuts de protection des espaces peuvent être dissociés en trois grandes catégories :

La protection par voie contractuelle ou conventionnelle

- Natura 2000 (ZSC et ZPS)
- Zones humides RAMSAR,
- Parc Naturel Régional

La protection réglementaire

- Réserve Naturelle Nationale,
- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope,
- Réserve biologique,
- Sites Classés,
- Sites Inscrits,
- Réserves de chasse et de faune sauvage,
- Réserves de pêche

La protection par la maîtrise foncière

- Sites du Conservatoire du Littoral,
- Sites du Conservatoire d'Espaces Naturels,
- Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Outres les zones de protection, des zones d'inventaires ont également été élaborées et constituent des outils de connaissance de la diversité d'habitats et d'espèces. Ces périmètres d'inventaire n'ont pas de valeur juridique directe mais incitent les porteurs de projets à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel.

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2

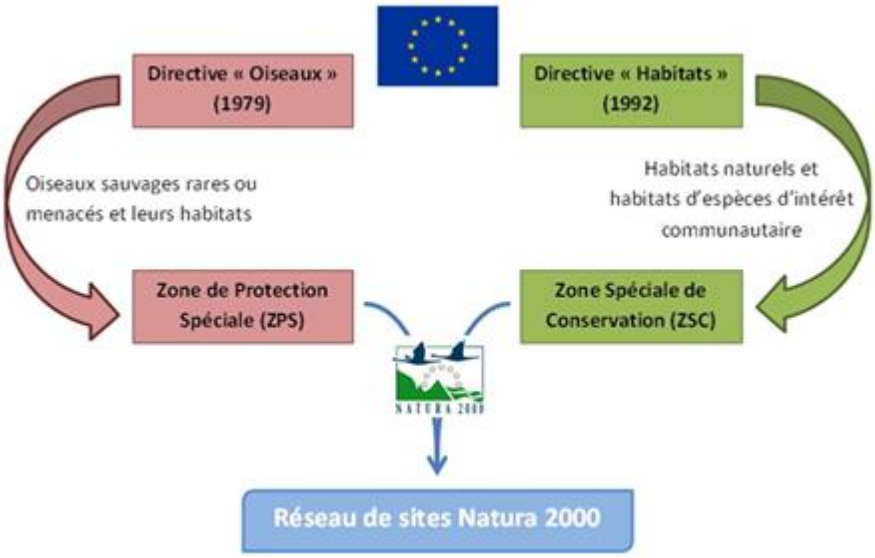
L'ensemble de ces sites sont reconnus pour leur intérêt en matière de biodiversité.

Les zones présentes sur Saint-Jouan-des-Guérets sont présentées ci-après. Elles sont à identifier comme des réservoirs principaux de biodiversité.

4.5.1.1 NATURA 2000

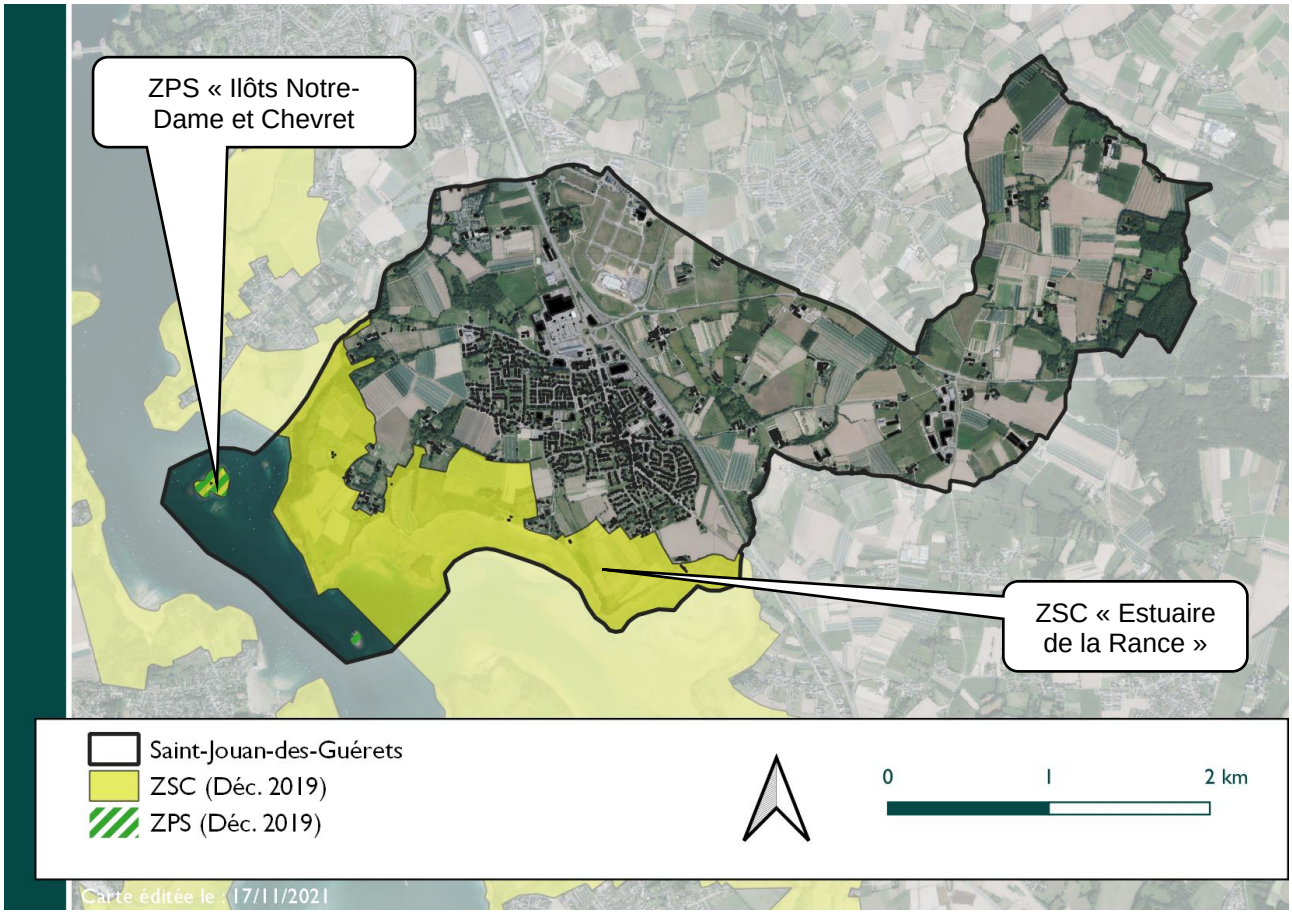
Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

- **La Directive « Oiseaux »** (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- **La Directive « Habitats »** (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels », les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.), dont une liste figure en annexe I de la Directive. Suite à la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'UE, elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**. C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DOCOB), équivalent du plan de gestion pour un site Natura 2000) est terminé et approuvé.



La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par 2 sites Natura 2000 :

- **La ZSC « Estuaire de la Rance » (FR5300061).**
- **La ZPS « Ilôts Notre-Dame et Chevret » (FR5312002).**



Carte des zones Natura 2000 sur Saint-Jouan-des-Guérets

4.5.1.1.1 DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 « ZSC « ESTUAIRE DE LA RANCE » (FR5300061)

Ce site N2000 s'étend sur près de 2 785 ha, répartis sur 17 communes dont Saint-Jouan-des-Guérets.

Description : Il s'agit d'un ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés bordant une ancienne ria très large et découpée, avec présence d'importantes vasières localement colonisées par des schorres parcourus de nombreux chenaux. Le secteur retenu présente une portion maritime à régime hydraulique contrôlé par l'usine marémotrice de la Rance ainsi qu'une portion dulcicole en amont de l'écluse du Chatelier.

Qualité et importance : Les herbiers saumâtres et petites roselières des lagunes (1150) liées à d'anciens moulins à marée figurent parmi les habitats prioritaires les plus remarquables du site. A noter également la diversité des habitats du schorre avec en particulier des prés-salés atlantiques accompagnés de végétation annuelles à salicornes et de prairies pionnières à spartines ou graminées similaires.

La Rance maritime est par ailleurs un site d'hivernage majeur pour le Bécasseau variable. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent les secteurs boisés plus ou moins clairs ainsi que les abords immédiats de la Rance (Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit et Grand Rinolophe). La Loutre d'Europe est présente au sein d'une population isolée sur la Rance et le Couesnon.

Vulnérabilité : L'envasement du lit de la Rance ainsi que l'altération de la qualité de l'eau par des pollutions, d'origine agricole notamment, ainsi que le dérangement de l'avifaune nicheuse ou hivernante par les activités de chasse et la navigation fluviale constituent les principales menaces pour le patrimoine faunistique et floristique d'intérêt communautaire de la Rance.

4.5.1.1.2 DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 « ZPS « ILOTS NOTRE-DAME ET CHEVRET » (FR5312002)

Ces 2 îles sont exclusivement situées sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Au total, Ce site Natura 2000 s'étend sur plus de 3,3 ha.



Description : Les îlots Notre Dame et Chevret sont situés dans l'estuaire de la Rance, sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets à environ 5 à 6 kilomètres de l'embouchure de la rivière et situées de part et d'autre de la Pointe de la roche de Port.

Qualité et importance : Au début des années 1980 l'île Notre Dame a été dévastée par un incendie, détruisant l'ensemble de la végétation. Une pelouse rase s'est développée, favorisant probablement l'installation des sternes pierregarin. Depuis, la présence des oiseaux de mer et le débroussaillage régulier ont permis le retour d'espèces rudérales. Le centre de l'île est caractérisé par trois plateaux de végétation plus basse, entourée d'une couronne de végétation très haute. Le maceron Smirnium olusatrum a envahi les deux terrasses supérieures et les tombants sud et ouest de l'île et les lavatères Lavatera arborea se développent également de manière importante. Le périmètre intègre les zones de reproduction des espèces d'oiseaux de l'annexe I qui justifient la désignation en ZPS, à savoir la sterne Pierregarin, la sterne de Dougall et l'aigrette garzette. Les recensements ornithologiques menés dans le cadre de l'observatoire sternes de Bretagne indiquent que l'île a abrité une colonie plurispécifique de sterne pierregarin et Dougall depuis le milieu des années 1980. Les effectifs de sternes sont très fluctuants sur ce site du fait de l'accès aisé par les prédateurs naturels ou non indigènes (renard, vison d'Amérique...). Il reste toutefois un site attractif pour les 3 espèces de sternes (pierregarin, Dougall et caugek) et des effectifs sont présents chaque année avec un succès de reproduction qui reste donc aléatoire. Vulnérabilité : L'envasement du lit de la Rance ainsi que l'altération de la qualité de l'eau par des pollutions, d'origine agricole notamment, ainsi que le dérangement de l'avifaune nicheuse ou hivernante par les activités de chasse et la navigation fluviale constituent les principales menaces pour le patrimoine faunistique et floristique d'intérêt communautaire de la Rance. A noter également que :

- *La colonie d'aigrettes garzette présente sur l'île Chevret est relativement stable au niveau de ses effectifs.*
- *Des tentatives de reproduction de l'Eider à duvet ont été notées à plusieurs reprises sur l'île Notre dame (notamment en 1989,1995).*
- *Les potentialités de reproduction du tadorne de Belon sont significatives.*



Sterne pierregarin



Sterne de Dougall



Aigrette garzette

Vulnérabilité : Les potentialités du maintien et du développement de ces populations d'oiseaux sont réelles, moyennant une gestion appropriée des îlots. Des actions visant à limiter l'impact de facteurs externes (prédation, dérangement humain) sont susceptibles de contribuer au maintien, voire au développement des populations d'oiseaux présentes.

4.5.1.2 ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles constituent le cœur de l'action environnementale des Conseils Départementaux. Il s'agit d'espaces naturels présentant une richesse écologique menacée et qui nécessitent une protection effective.

Le Conseil Départemental dispose de deux méthodes d'application :

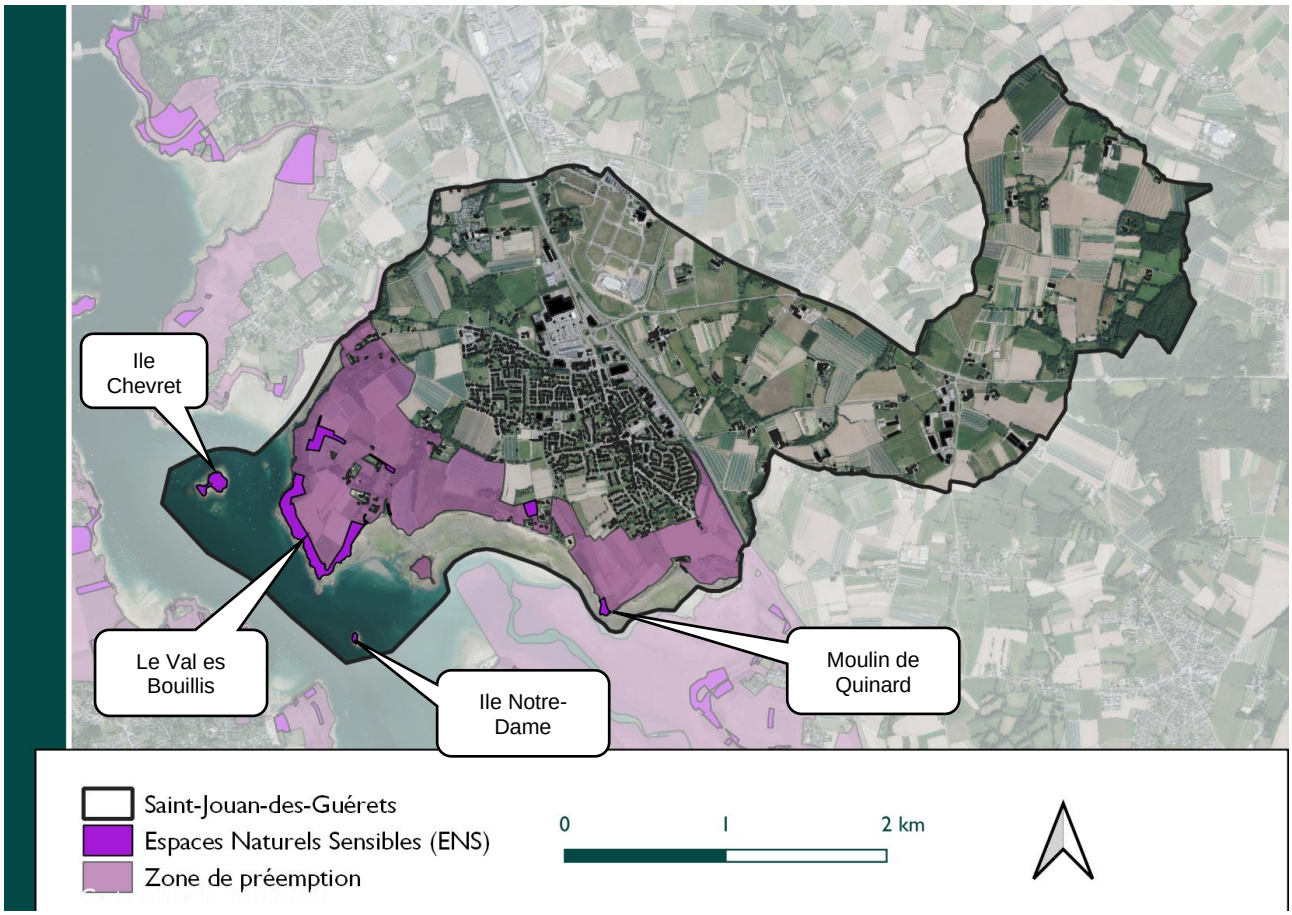
- soit par acquisition foncière,
- soit par signature d'une convention avec le propriétaire sur site.

Bien que ces espaces soient réglementés, l'ouverture au public fait partie des objectifs des ENS.

4 Espaces Naturels Sensibles sont présents sur la commune :

- **L'Ile Chevret.**
- **L'Ile Notre-Dame.**
- **Le Val es Bouillis.**
- **Le Moulin de Quinard.**

A noter que les zones de préemptions sont en cours de révision.



Localisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

4.5.1.3 ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE : ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement. Il est mis en œuvre dans chaque région par les Directions Régionales de l'Environnement.

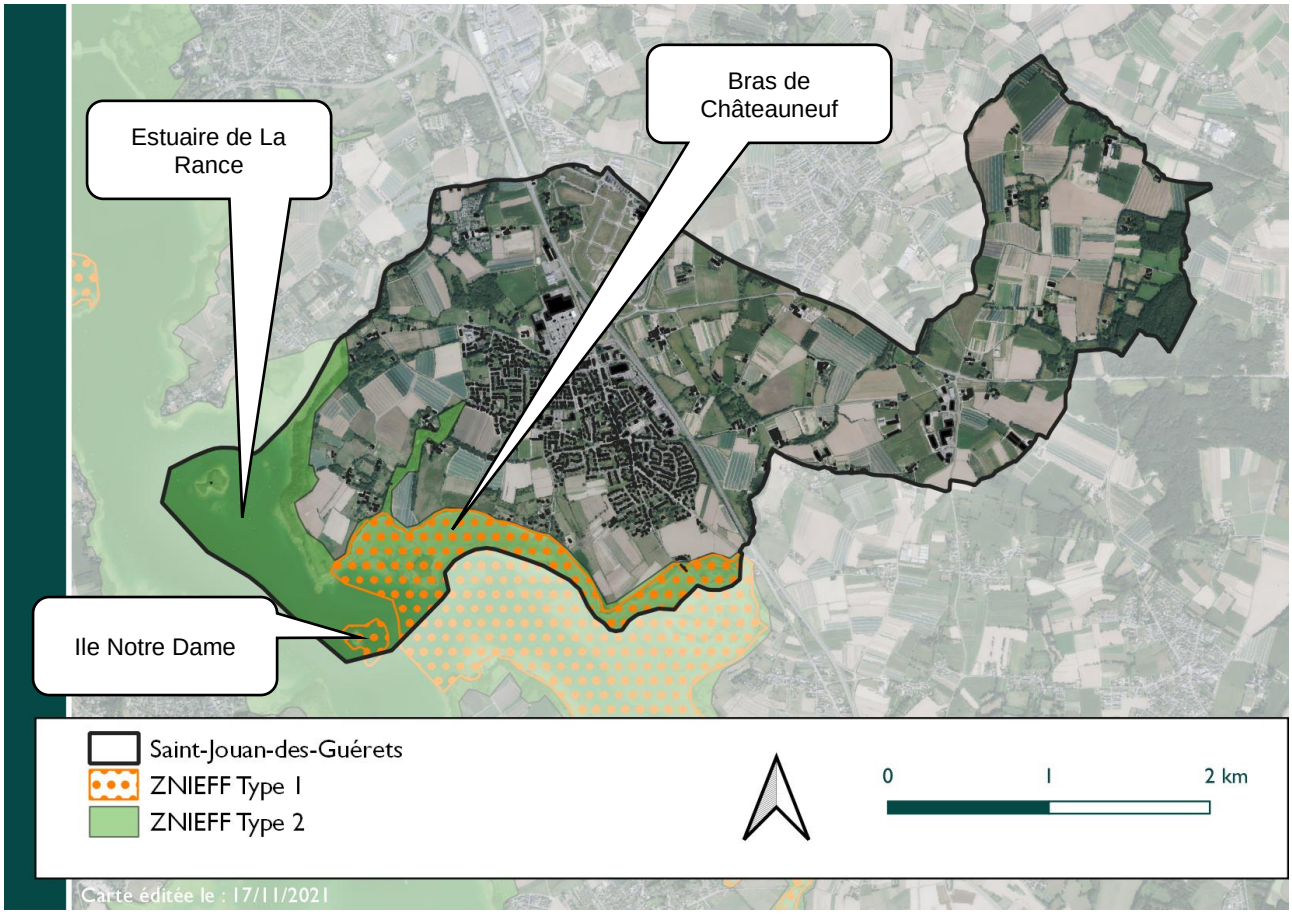
C'est un outil de connaissance, ainsi, les zones d'inventaires n'introduisent pas un régime de protection réglementaire particulier. Néanmoins, les ZNIEFF ont le caractère d'un inventaire scientifique et la loi de 1976 sur la protection de la nature impose aux P.L.U. de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » ainsi que les espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat).

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **les ZNIEFF de type I**, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type I sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée.
- **les ZNIEFF de type II** sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I. et présentent des enjeux moins forts. Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettant pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

3 ZNIEFF sont présentes sur le territoire communal :

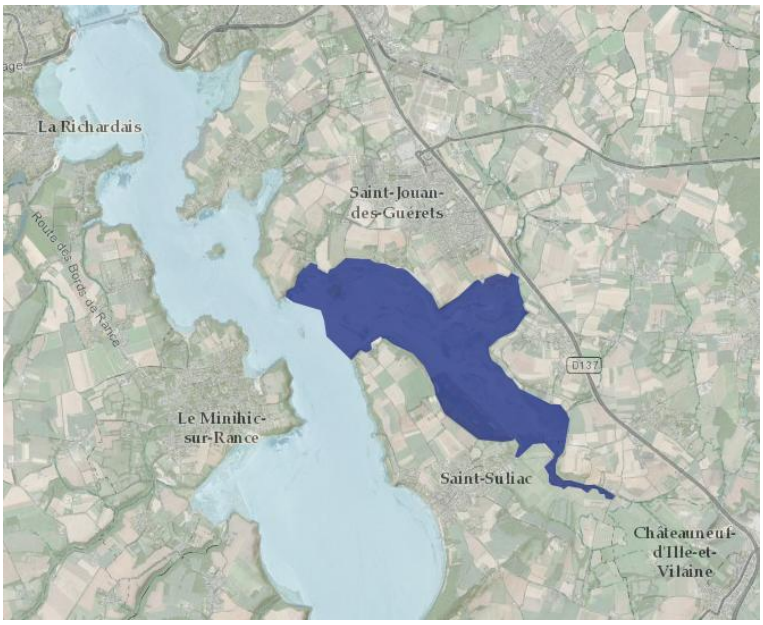
- ZNIEFF de type 1 n°530014344 : « Bras de Châteauneuf ».
- ZNIEFF de type 1 n°530014345 : « Ile Notre Dame ».
- ZNIEFF de type 2 n°530014724 : « Estuaire de La Rance ».



Localisation des ZNIEFF – DM EAU

- ZNIEFF de type 1 n°530014344 : « Bras de Châteauneuf »

Cette ZNIEFF s'étend sur 305 ha et se répartie entre 3 communes (Saint-Jouan-des-Guérets, Saint-Suliac, et Saint-Père-Marc-en-Poulet).



La ZNIEFF est située dans l'estuaire de la Rance, entre le lieu-dit la Goutte, la Pointe du Puits et la Pointe de la Roche du Port. Le Bras de Châteauneuf représente la plus grande surface de vasière de l'estuaire de la Rance, associée à des herbus importants et à deux marais saumâtres (polder des Guettes et marais de la Goutte). Les milieux sont composés de vasières, prés salés, marais saumâtres, roselières et prairies humides. L'intérêt floristique est marqué par la présence de Limonium normannicum espèce protégée au niveau départementale, Ophrys apifera et Silene vulgaris subsp. Thorei espèces inscrites sur la liste rouge des espèces végétales menacées dans le massif armoricain.



Photo du Tadorne de Belon

La zone est très attractive pour l'avifaune aquatique, accueillant la plus grande diversité spécifique de l'ensemble de l'estuaire de la Rance.
Elle représente le premier site d'hivernage de nombreuses espèces pour lesquelles la Rance est d'intérêt national ou régional et notamment pour : le grèbe castagneux, le grèbe huppé, le grèbe à cou noir, le tadorne de Belon (la moitié de l'effectif total hivernant sur la Rance), le bécasseau variable (30% de l'effectif totalhivernant sur la Rance). Le bras de Châteauneuf est également la plus importante zone de stationnement hivernal de la bernache cravant sur la Rance et peut être considéré comme un site d'importance nationale pour l'hivernage du Tadorne de Belon (450 individus en moyenne). En période de reproduction, c'est également sur cette zone qu'une majorité des familles de tadorne de Belon de l'estuaire de la Rance se retrouvent pour mener à bien l'élevage des jeunes (à cette période, la Rance est un site d'intérêt régional pour cette espèce).
Le marais des Guettes et le marais de la Goutte abritent ou ont abrité plusieurs espèces nicheuses déterminantes au niveau régional : le busard des roseaux (pas d'indice de nidification certain depuis une dizaine d'années), la bergeronnette flavéole et le phragmite des joncs. En période de migration, le marais des Guettes est également un des sites les plus intéressants de la Rance d'un point de vue de la diversité des espèces qui s'y arrêtent.

Aucune menace immédiate ne semble peser sur la zone. Toutefois, un enrichissement excessif du milieu en nitrates est constaté ; il se traduit par une modification des peuplements végétaux qui composent le schorre. La pression humaine est faible et le secteur est préservé des activités nautiques. Seul le marais de Guettes subit une forte pression humaine liée au chemin de randonnée ouvert sur la digue du polder et liée à la chasse. Le dérangement occasionné sur l'avifaune y est localement très important et pourrait à terme remettre en cause l'intérêt de ce site.



- ZNIEFF de type 1 n°530014345 : « Ile Notre Dame »

L'Ile Notre Dame qui s'étend sur 4,8 ha, est classée ZNIEFF. Jadis nommée l'île Notre-Dame, elle fut occupée jusqu'à la fin du XVIIe siècle par des ermites de l'ordre de Saint-Antoine, des Récollets et des Carmes du Guildo, qui allumaient des feux la nuit pour guider les gabares et les chalands sur la Rance, et sonnaient la cloche par mauvais temps.



De nos jours, il s'agit d'un ilot rocheux de l'estuaire de la Rance qui présente un intérêt botanique (73 espèces recensées).



Le site possède aussi un intérêt ornithologique puisqu'il s'agit d'un site de nidification pour les oiseaux marins.

Il abrite notamment tadornes de belon, goélands bruns et argentés, hérons cendrés ou encore aigrettes garzettes. On y recense la présence d'espèces rares ou très rares comme le Sterne pierregarin (nicheuse depuis 1983. Maximum recensé : 170 couples), le Sterne de Dougall (première nidification en 1989) et l'Eider à duvet (première nidification en 1989).

Cette île est interdite au public au printemps et en été, en raison des nombreux nids qui s'y trouvent.

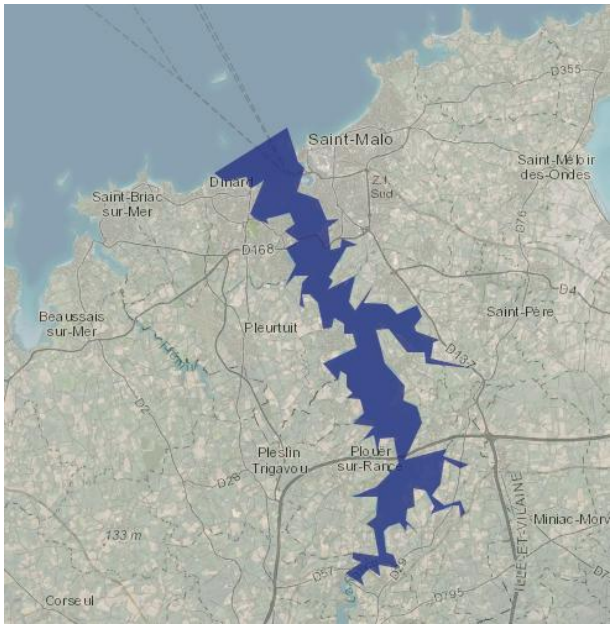


Photo d'un goéland brun



Photo d'un Eider à Duvet

- ZNIEFF de type 2 n°530014724 : « Estuaire de La Rance »



Cette ZNIEFF de 3 696 ha concerne une quinzaine de communes dont celle de Saint-Jouan.

L'estuaire de la Rance regroupe de nombreux milieux, principalement des vasières, des prés salés, marais, falaises rocheuses et limoneuses, pelouses, landes, fourrés et boisements.

De nombreux habitats présents sur l'estuaire de la Rance sont d'intérêt européen. Mentionnons notamment les lagunes saumâtres liées à d'anciens moulins à marée et une dune fixée au niveau de la Ville-Ger, deux habitats prioritaires pour lesquels l'Europe porte une responsabilité particulière en matière de conservation.

La flore des vasières, prés salés et rives terrestres présente une grande diversité, comptant de nombreuses espèces d'un grand intérêt patrimonial dont Limonium ovalifolium, espèce protégée en Bretagne et menacée de disparition.

L'estuaire de la Rance est une zone de frai et de nourricerie importante pour Sepia officinalis, la seiche et de nombreuses espèces de poissons, en particulier les poissons plats (sole et plies).

La ria abrite plusieurs espèces d'oiseaux d'un intérêt patrimonial élevé en période de nidification et d'hivernage.

C'est également un site de halte migratoire important pour l'avifaune aquatique. Parmi les espèces nicheuses remarquables pour lesquelles la Rance joue un rôle important au niveau régional, on peut citer notamment Egretta garzetta, Sterna hirundo et Tadorna tadorna. Il convient de mentionner également la reproduction plus ou moins régulière d'un à deux couples de Strena dougallii sur l'île Notre-Dame, espèce particulièrement menacée en France et en Europe.

C'est en hiver que l'estuaire revêt une importance majeure puisqu'au milieu des années 1990 les effectifs totaux d'oiseaux hivernants pouvaient dépasser le seuil d'intérêt international fixé à 20 000 individus. Pour plusieurs espèces, la ria de la Rance est actuellement un site d'hivernage d'intérêt national, citons en particulier Tadorna tadorna, Calidris alpina et Larus ridibundus.

En ce qui concerne les mammifères, les rives boisées de l'estuaire sont très attractives pour plusieurs espèces de chauves-souris dont certaines sont actuellement fortement menacées au niveau national. C'est le cas entre autres de Rhinolophus ferrumequinum et Rhinolophus hipposideros.

Plusieurs menaces importantes pèsent sur la richesse biologique de l'estuaire de la Rance, et en premier lieu les aménagements et l'accroissement de la pression touristique avec en particulier l'ouverture de certaines zones auparavant difficiles d'accès (marais des Guettes).

A noter qu'il existe des liens fonctionnels entre l'estuaire de la Rance, le marais de Châteauneuf et la baie du Mont-Saint-Michel

4.5.2 COMPOSANTES DE LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE

4.5.2.1 LES COURS D'EAU

➢ L'intérêt de préserver et de restaurer les cours d'eau

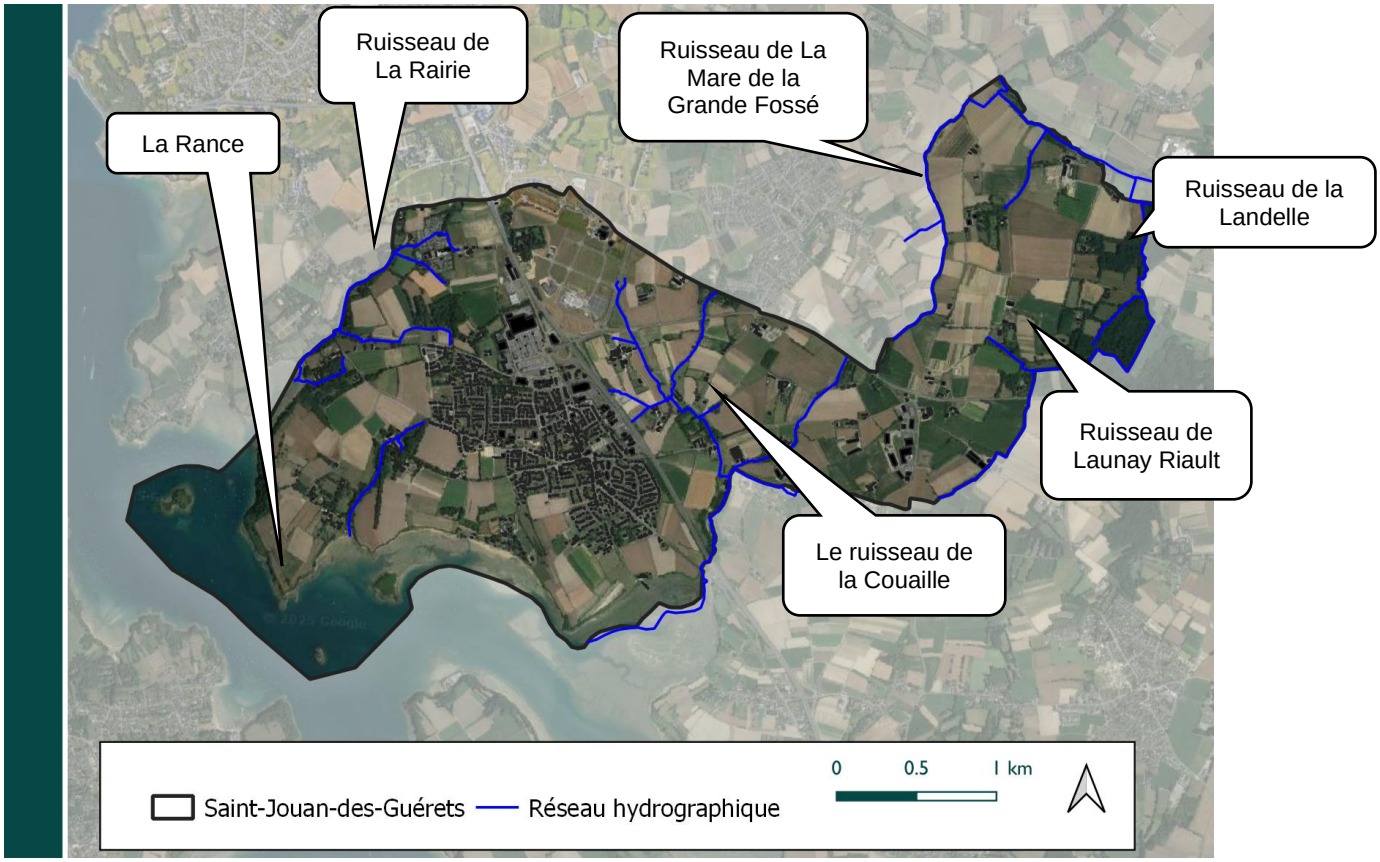
Les cours d'eau et plans d'eau constituent des zones sources pour la biodiversité qui abritent des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie…). Les cours d'eau peuvent être à la fois des corridors écologiques et des habitats, mais également des barrières écologiques pour certaines espèces (petits mammifères terrestres, insectes non volants…).

➢ Les cours d'eau sur Saint-Jouan-des-Guérets

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal et validé par le SAGE.

La commune compte environ 20 km de cours d'eau. Les principaux cours d'eau sont La Rance qui borde l'ouest de la commune, le ruisseau de la Couaille et Le Routhouan à l'Est.

L'estuaire de la Rance s'étend sur une vingtaine de kilomètres entre l'écluse du Châtelier (Saint-Samson-sur-Rance) et les villes de Dinard et de Saint-Malo. Il se présente comme une succession de goulets étroits et de larges bassins. La superficie de la Rance dans le secteur de Saint-Jouan-des-Guérets est de l'ordre de 1 000 km².
Le ruisseau de la Couaille draine un petit bassin versant d'une surface de 3,8 km². Le chevelu est constitué par deux ruisseaux principaux qui confluent dans le secteur de la station d'épuration de Saint-Jouan-des-Guérets. Le cours d'eau principal s'étire sur environ 2 km. Le ruisseau de la Couaille débouche dans l'estuaire de la Rance, au fond d'une anse du bras de Châteauneuf.



Carte du réseau hydrographique – DM EAU

Cette cartographie peut être amenée à évoluer : les pétitionnaires de travaux devront se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.

RENATURATION DES ANCIENNES LAGUNES D'EPURATION

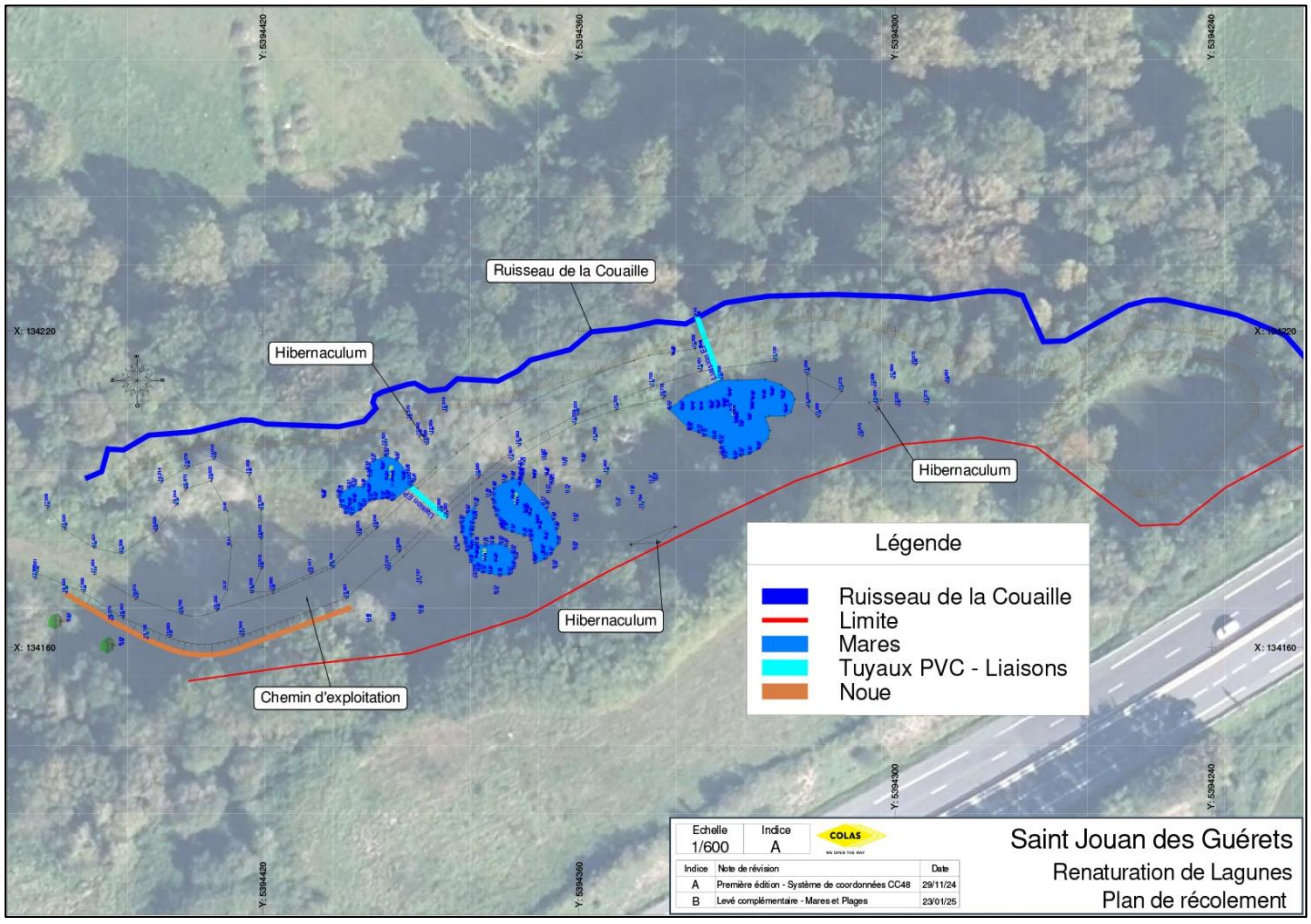
A titre d'information, le site des anciennes lagunes d'épuration a fait l'objet d'une renaturation depuis l'arrêt du PLU. Voici les informations fournies par l'EPTB Rance Frémur baie de Beaussais :

« *Ce projet mené par l'EPTB en octobre 2024 concernait les anciennes lagunes de STEP sorties du dispositif d'assainissement de St-Jouan-des-Guérets en 2009, dans lesquelles des sédiments de dragage ont été stockés. Ce secteur n'était pas classé en zones humides au PLU.*

Les travaux ont principalement consisté à créer 4 mares, déplacer un chemin d'accès et adoucir localement les berges du cours d'eau, en déplaçant les matériaux en place : remblais historiques (encore présents sur le pourtour du site et le chemin d'accès), sédiments de dragage et terre végétale. Le plan ci-joint montre l'emprise des mares selon leur niveau d'eau en janvier 2025. L'objectif de ces travaux expérimentaux est de créer des habitats plus intéressants d'un point de vue écologique que les bassins artificiels initiaux.

A ce jour, les travaux de terrassement sont trop récents pour considérer que les fonctionnalités écologiques visées sont bien présentes. Des suivis flore / amphibiens, inscrits au DLE, sont prévus cette année quand les conditions seront favorables.

Nous n'avons donc pas réalisé d'inventaire de zones humides sur ce site à la fin des travaux. »



Ce projet a donc à termes des impacts sur le fonctionnement écologique de ce secteur, et, concernant le PLU, sur les limites du cours d'eau, des plans d'eau et des zones humides ; ces données n'étant pas toutes figées et étant postérieures à l'arrêt du PLU, elles ne figurent pas sur les documents graphiques du PLU. Elles sont toutefois indiquées ici à titre d'information.

4.5.2.2 LES ZONES HUMIDES

➢ Qu'est qu'une zone humide ?

La loi sur l'eau de 1992 définit les zones humides comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Le terme « zone humide » recouvre donc des milieux très divers : les tourbières, les marais, les étangs, les prairies humides…Ce sont donc des milieux constituant une transition entre la terre et l'eau. Les zones humides sont caractérisées selon des critères de végétation (référentiel européen CORINE Biotope) et d'hydromorphie des sols (caractérisation pédologique GEPPA).

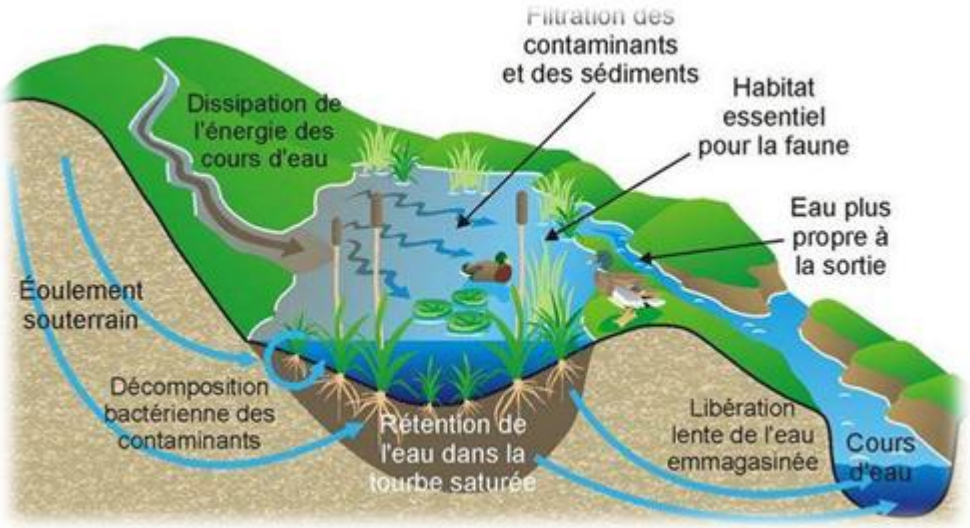


Schéma du fonctionnement d'une zone humide

➢ L'intérêt de préserver les zones humides

Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux :

- elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux ;
- elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité : 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides ; environ 50% des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones ; elles assurent les fonctions d'alimentation, de reproduction, de refuge et de repos pour bon nombre d'espèces ;
- elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau. Les zones humides situées dans les champs d'expansion des crues valorisent les paysages et les populations piscicoles pour lesquelles elles constituent des zones privilégiées de frai et de refuge.

On estime que les deux tiers des zones humides ont disparu en France au cours des 50 dernières années. Il est donc urgent d'enrayer la dégradation de ces milieux afin de conserver leurs différentes fonctions.

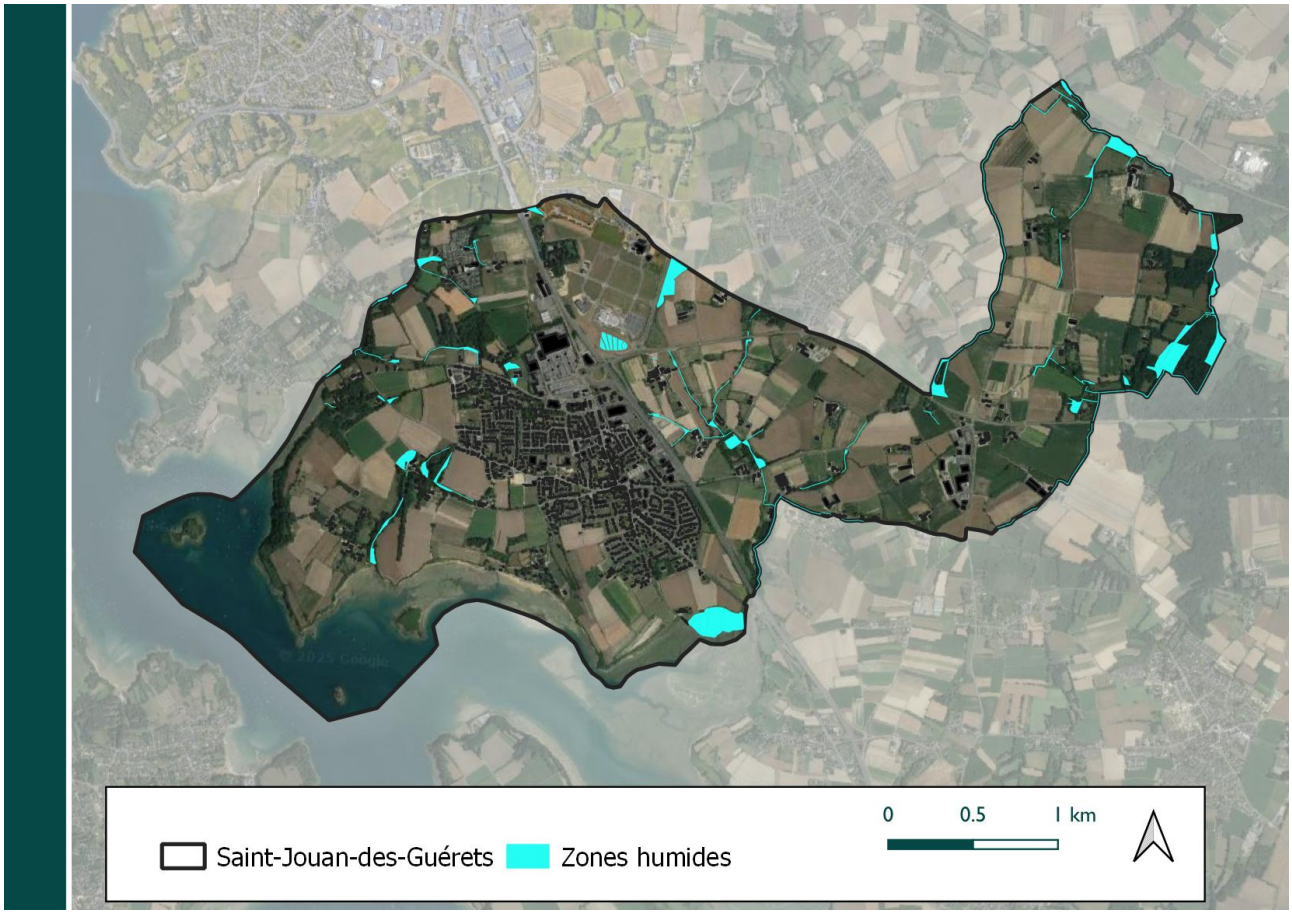
A noter que Le SAGE Rance, Frémur Baie de Beaussais interdit toute destruction de zones humides.

➢ Les zones humides sur Saint-Jouan-des-Guérets

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2010 par l'association Cœur Emeraude, dans le cadre du PLU. Cet inventaire a été réalisé conformément aux cahiers des charges du SAGE auquel la commune est soumise, et selon l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 et celui du 1er octobre 2009 qui précisent les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Selon cet inventaire validé par le SAGE en 2011, **les zones humides s'étendent sur plus de 19 ha et représentent seulement 2,4% du territoire communal**. Ainsi, l'inventaire met en évidence la faible densité de zones humides sur la commune.

Les zones humides du territoire sont essentiellement localisées dans les fonds de vallées et associées aux ruisseaux et rivières.



Carte des zones humides - DM EAU

A titre d'information, de nouvelles zones humides sont en cours de constitution dans le cadre de la toute nouvelle **renaturation des anciennes lagunes d'épuration**. Pour plus d'information, on se reportera au chapitre précédant traitant des cours d'eau.

4.5.2.3 LES BOISEMENTS ET LE MAILLAGE BOCAGER

➢ L'intérêt de préserver les boisements et le bocage

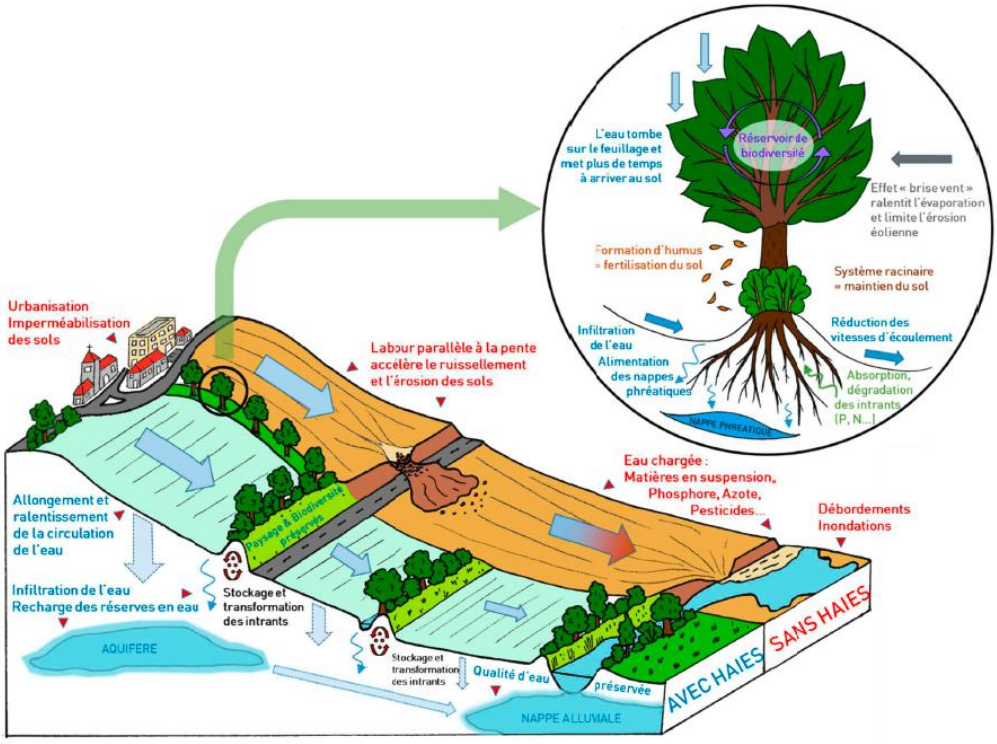
Les boisements de tailles variables, ont un rôle indispensable dans la diversité de la flore, de la faune, dans la préservation des équilibres naturels, dans la variété des paysages. Ils présentent en particulier un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces (mammifères, avifaune, insectes, amphibiens, reptiles…). Le maintien des milieux boisés est une garantie de la richesse des espaces naturels de la commune.

Le bocage est un paysage rural composé de prairies, cultures, pâturages, vergers… encadrés par un maillage de haies constituées d'arbres et arbustes. Ces haies sont souvent plantées sur des talus plus ou moins hauts bordés par des fossés. Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, des milliers de kilomètres de haies ont été détruits dans la région notamment en raison du remembrement. Aujourd'hui, la qualité de l'eau qui se dégrade, les phénomènes d'inondations et de sécheresses plus fréquents, l'érosion des sols agricoles, la perte de la biodiversité… rappellent à tout le monde que toutes ces haies rendaient service à la collectivité. Cette prise de conscience aboutit depuis quelque temps à des programmes de replantation de haies. Cependant, on est très loin de compenser ce qui a disparu. Et les haies tombent toujours… Il est aujourd'hui urgent de replanter de manière cohérente et efficace, de préserver et régénérer les haies anciennes, et de privilégier les talus plantés.

Les linéaires de haies constituent des continuités écologiques nécessaires en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire. Le maillage bocager présente divers intérêts. Il participe notamment :

- au maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats).
- au maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, dénivellations, etc.).
- à la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (La haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50% sur une distance de 15 fois sa hauteur).
- à la mise en valeur des paysages et du patrimoine local.
- à la production de bois d'œuvre et de bois-énergie.

La préservation de ce patrimoine boisé et bocager constitue un enjeu important à l'échelle du territoire. En effet, *« les boisements et le bocage sont un héritage dont le devenir conditionne la qualité des paysages de demain »* - Source : « L'Arbre et la Haie » de Philippe Bardel.



Les rôles du bocage

- Les boisements sur Saint-Jouan-des-Guérets

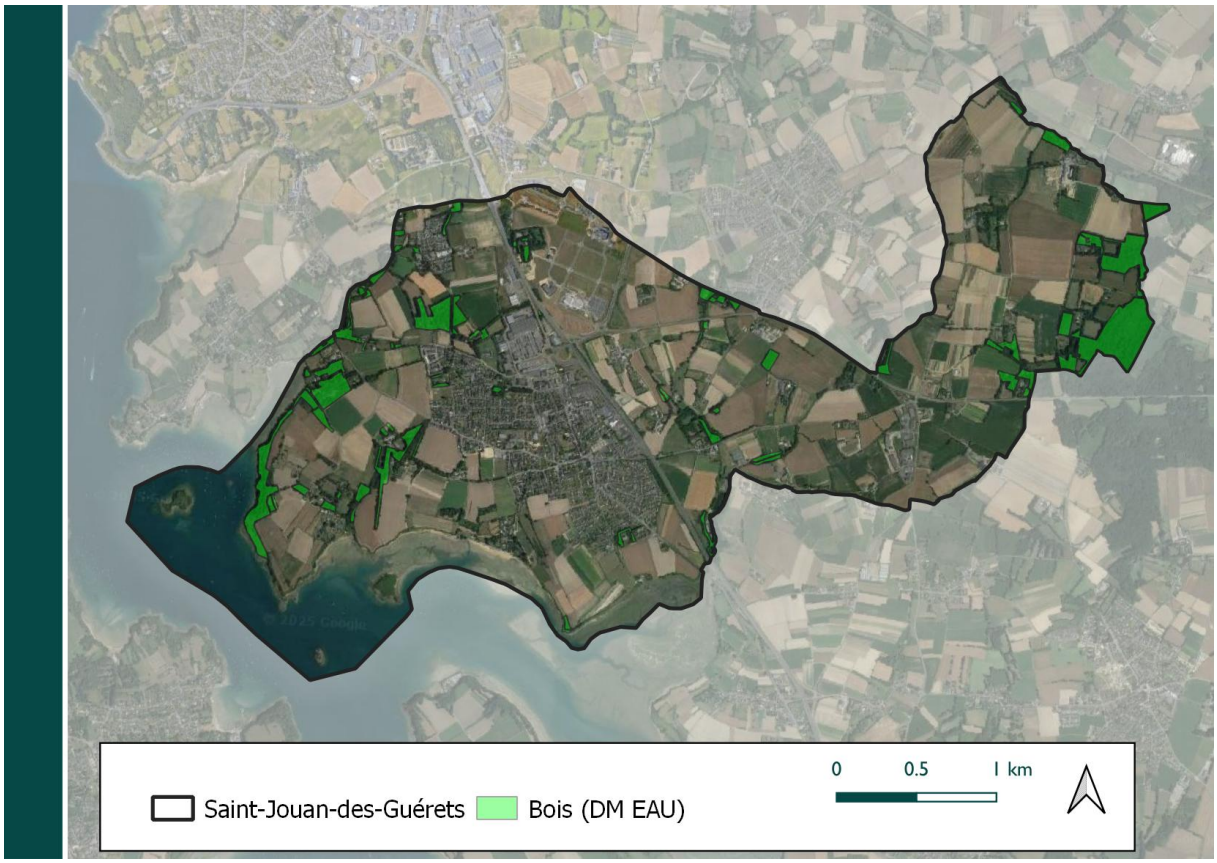
Les boisements ou bosquets sont peu nombreux sur la commune et globalement de petites tailles. L'essentiel des bois sont situés à l'extrémité Est et au sur la façade ouest du territoire. **Au total, la commune totalise environ 59 hectares de boisements (7% du territoire).**

Les peuplements et les essences présentes sont peu diversifiés. On retrouve essentiellement des boisements fermés de feuillus purs (châtaigniers, chênes, frênes, aulnes, hêtres…).

La zone boisée la plus importante en surface, et intéressante en essences, sur la commune est située à l'Est de la RD 74. Elle est composée de boisements humides majoritairement constitués de frênes et de peupliers trembles.

A proximité des cours d'eau et sur les coteaux des vallons littoraux, on recense essentiellement des boisements frais et humides composés de frênes, d'aulnes.

Ces boisements constituent des habitats et des lieux de passage privilégiés pour les espèces liées aux milieux boisés recensées sur le territoire (chevreuil, pics, putois…). Par ailleurs, les lisières de ces forêts constituent également des milieux particuliers abritant une biodiversité spécifique.



Carte des boisements sur Goven -DM EAU



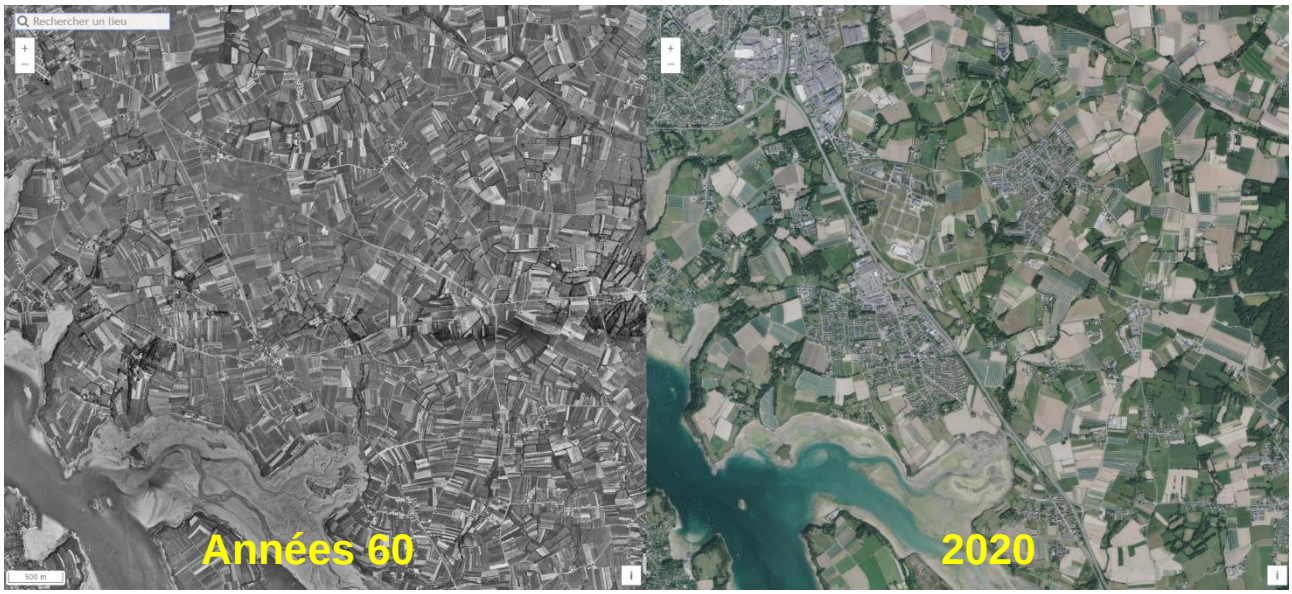
Vue sur le bois à l'Est de la D74, au niveau du lieu-dit du Vau Doré



Vue sur le bosquet situé au niveau de la Ville aux Oiseaux

➢ Le maillage bocager sur Saint-Jouan-des-Guérets

Bien que le bocage constitue un élément majeur structurant le paysage communal, il se présente comme résiduel par rapport au bocage existant jusque dans les années 80. Les opérations de remembrement liées aux mutations des pratiques agricoles ont en effet entrainé une forte réduction de la densité de haies.



Comparatif du maillage bocager entre les années 60 et aujourd'hui

Un inventaire du maillage bocager a été fait par DM EAU par photo-interprétation sur l'ensemble du territoire.

Sur Saint-Jouan-des-Guérets, le maillage bocager est relativement fragmenté et s'étend sur un linéaire d'environ 44 km. La répartition des haies et leur qualité est globalement assez hétérogène sur le territoire.

Les haies sont constituées la plupart du temps par trois strates (arborescente, arbustive et herbacée). Le maillage bocager se caractérise par des essences locales et typiques (Chêne pédonculé, le Noisetier, l'Orme champêtre, le Prunellier, le Châtaigner, l'Aubépine monogyne...). Certaines de ces haies ne possèdent pas de sous-étage arbustif et laissent apparaître les troncs colonisés par le Grand Capricorne, une espèce protégée. A citer également la présence de manière anecdotique de certaines haies basses constituées uniquement par les strates arbustive et herbacée.

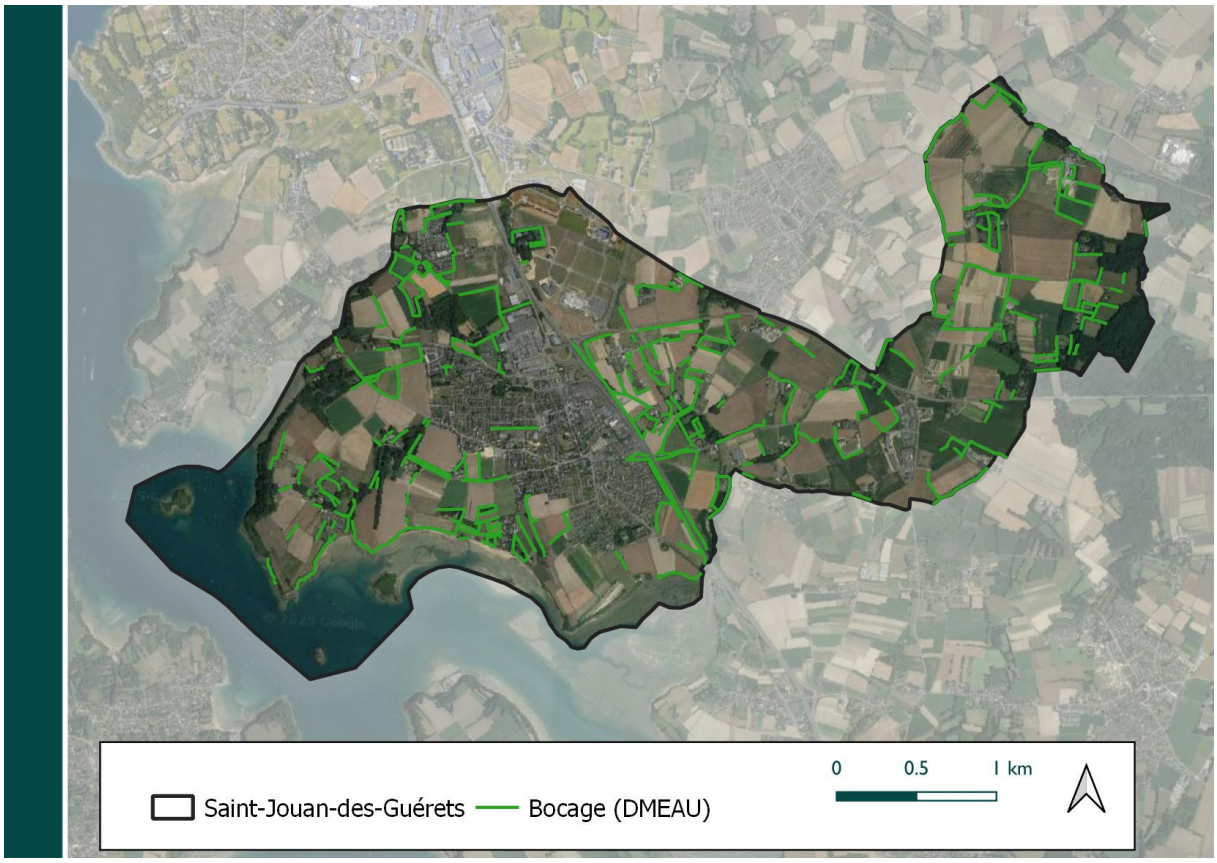


Haies bocagères au niveau du Veau Doré



Haie bocagère au niveau de Saint-Elier

Malgré son état dégradé, il est l'un des éléments communaux majeurs du réseau écologique local. Il permet une mise en connexion des espaces boisés et constitue également en lui-même un milieu abritant une riche biodiversité. Ses réseaux imbriqués de haies, talus et fossés sont autant d'éléments jouant le rôle de corridors biologiques. Ce réseau accueille également des arbres têtards. Ce patrimoine bocager est un atout à maintenir, en lien avec les exploitants agricoles du secteur.



Carte du maillage bocager sur Saint-Jouan-des-Guérets



Photo de haies bocagères au niveau de La Lande Chalandouse



Photo d'un chemin creux bordé de haies au niveau du Val ès Bouillis

4.5.3 TRAME VERTE ET BLEUE

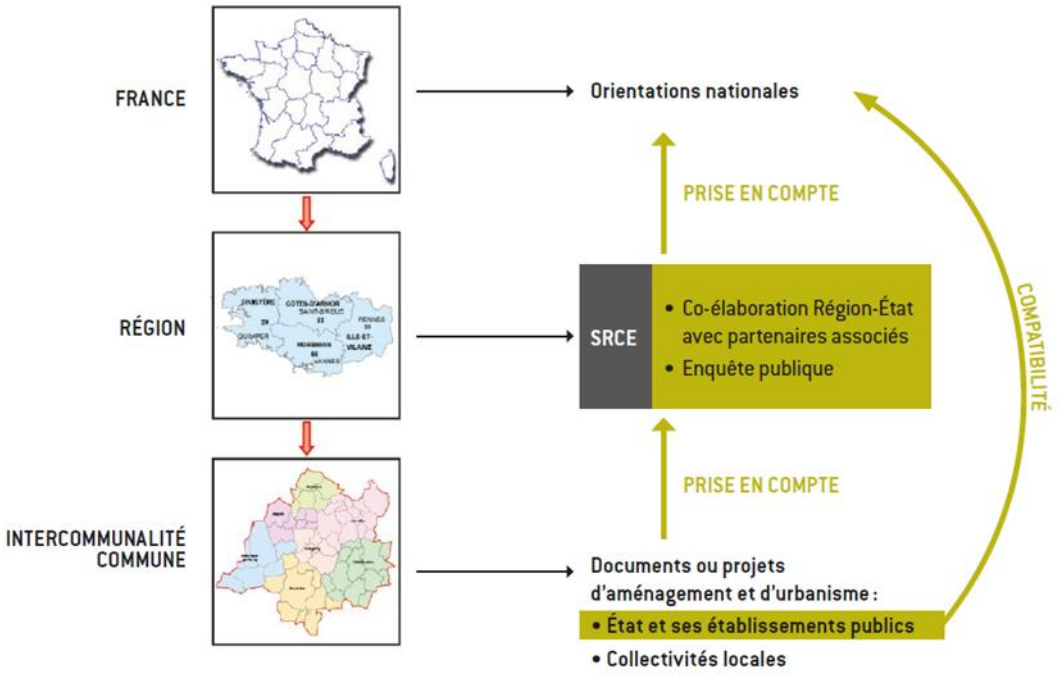
4.5.3.1 LA NOTION DE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET SA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

La notion de trame verte et bleue a été instaurée dans le cadre du 1er Grenelle de l'Environnement comme l'outil de préservation de biodiversité. Son instauration fait suite au constat récurrent d'une perte de la biodiversité liée à la fragmentation des habitats. Elle constitue le moyen d'identifier, de préserver et éventuellement de développer certaines composantes « naturelles » d'un territoire donné.

Selon l'article R. 371-16 du Code de l'Environnement, la TVB est un réseau de continuités écologiques identifiées par les SRCE et d'autres documents, parmi lesquels les documents d'urbanisme.

La TVB se décline à 3 niveaux d'échelles emboîtées :

- A l'échelle nationale, elle se traduit par des grandes orientations pour la préservation et la restauration des continuités écologiques émises par le Comité opérationnel « Trame Verte et Bleue » du Grenelle.
- A l'échelle régionale, des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) doivent être mis en place. Ces derniers doivent prendre en compte les orientations nationales.
- Aux échelles intercommunales ou communales, les SRCE sont pris en compte à travers les documents d'urbanisation (SCoT et PLU(i)).



Déclinaison réglementaire de la trame verte et bleue – Source : DREAL

Ainsi, La TVB est identifiée par le SRCE à l'échelle régionale, mais également à l'échelle locale par les documents d'urbanisme **: le PLU est le document légitime pour identifier la trame verte et bleue à l'échelle du territoire.**

Il constitue un levier d'action important et correspond à l'échelle la plus pertinente pour la mise en œuvre des objectifs, par les outils du droit du sol.

Concomitamment, **le PLU a l'obligation de prendre en compte les enjeux régionaux des continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale** (SRCE Bretagne) en les déclinant à l'échelle locale avec ses propres outils.

A noter que le SRCE est un cadre, une référence nécessaire (obligation de prise en compte), mais pas suffisant.

L'échelle n'étant pas la même, un exercice de déclinaison locale doit être fait pour déterminer les zones de biodiversité et les continuités écologiques locales

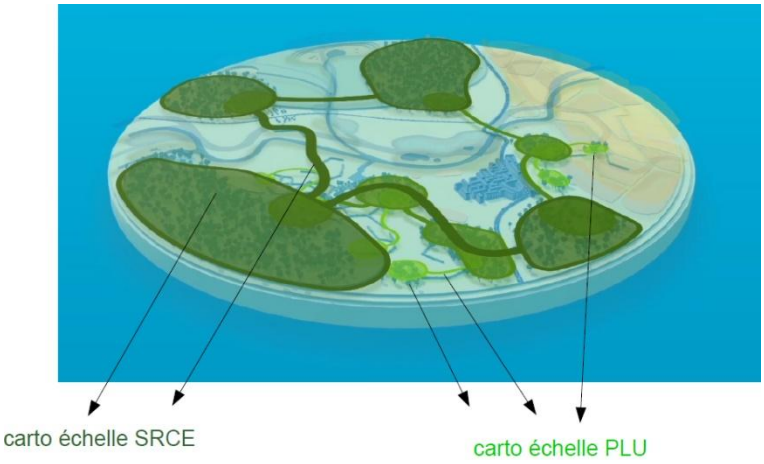
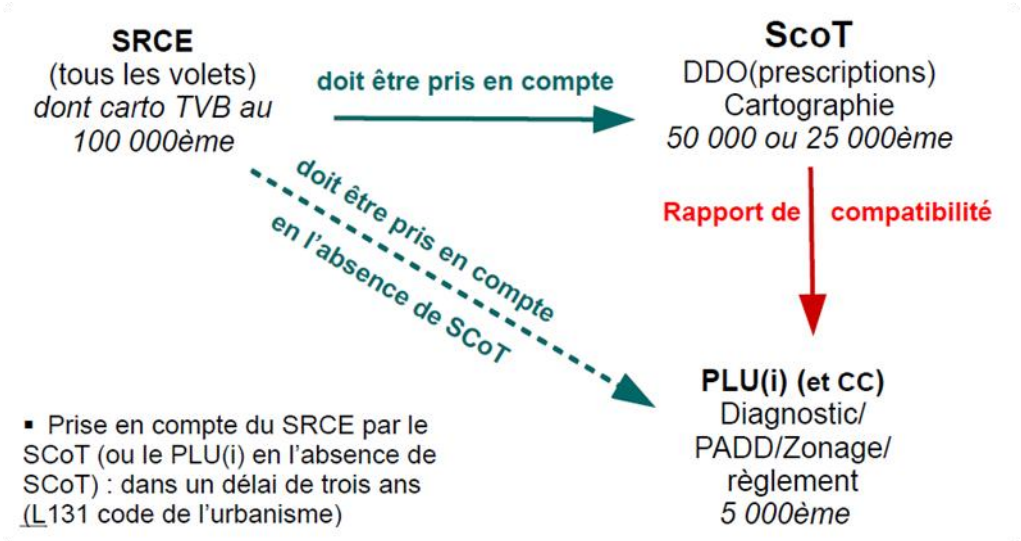


Illustration des différences d'échelles entre le SRCE et le PLU

Source : DREAL

Il convient également de rappeler qu'au titre de l'obligation de compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets doit intégrer les enjeux et les dispositions prescriptives du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en matière de préservation de la Trame Verte et Bleue.



PLU et SRCE : rapport d'opposabilité – Source : DREAL

4.5.3.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE REGIONALE : LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

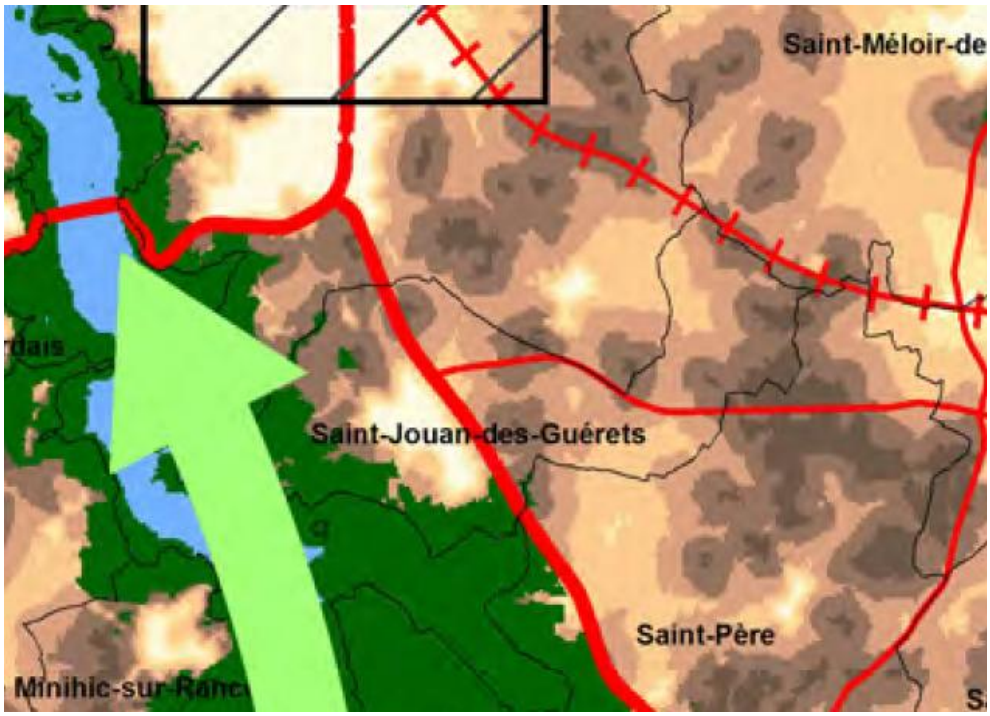
Le SRCE doit être traduit à l'échelle locale par une analyse détaillée des composantes de la trame verte et bleue, dans le cadre du PLU. Les éléments identifiés dans le cadre du SRCE doivent faire l'objet d'une précision et d'une prise en compte dans les éléments constitutifs du PLU, sous réserve de cohérence écologique locale.

Le SRCE identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale et les cartographies à l'échelle du 1/100 000ème. Il apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLUi, PLU, carte communale) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la Trame verte et bleue à une échelle plus fine. L'enjeu est de prendre en compte les éléments et les objectifs du SRCE dans le document d'urbanisme.

Selon le SRCE, la commune comprend des milieux naturels faisant partie du réservoir régional de biodiversité « Baie du Mont-Saint-Michel ». Il s'agit d'un réservoir régional de biodiversité à associer à des estrans, parfois très étendus.

Un corridor régional borde l'ouest de la commune. Il s'agit du corridor n°8 « Connexion Littoral de la côte d'Émeraude/Plateau du Penthièvre ». La basse vallée de la Rance et de ses affluents directs montre une connexion des milieux naturels élevée, au-delà de la pression d'urbanisation observée sur la frange littorale. Ce constat et l'orientation nord-sud de la vallée confèrent à cette dernière une fonction de connexion entre le littoral et l'intérieur des terres, d'importance à l'échelle régionale (sous-trames « cours d'eau » et « zones humides »).

Enfin, la RD 177 est identifiée comme un obstacle majeur à la continuité écologique (route en 2x2 voies), tandis que la RD 4 est un obstacle secondaire (route ayant un trafic supérieur à 5 000 véhicules/jour). De même, les voies ferrées qui longent la limite communale au nord-est est également une coupure importante.



Carte du SRCE sur Saint-Jouan-des-Guérets

4.5.3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE : LA TVB SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

➢ La composition de la trame verte et bleue

De manière générale, la Trame Verte et Bleue s'articule autour de quatre grandes notions :

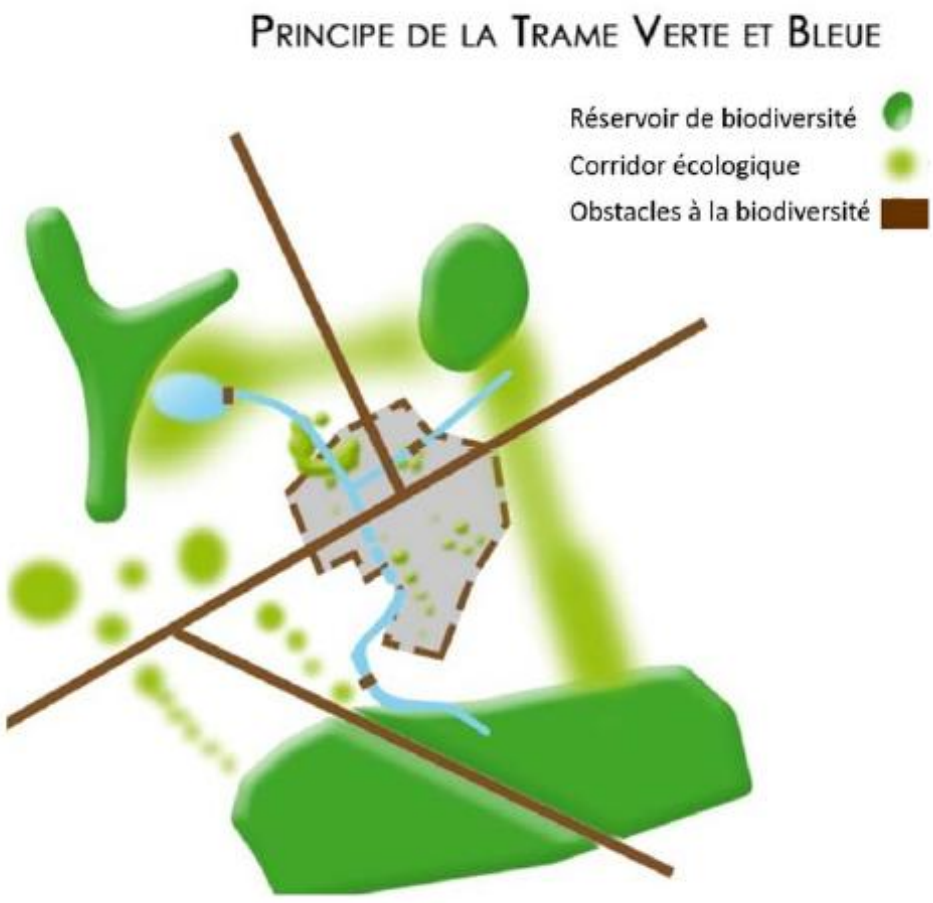
- Les sous-trames.
- Les réservoirs de biodiversité.
- Les corridors écologiques.
- Les obstacles à la continuité écologique.

L'objectif majeur est d'arriver à l'identification des grandes composantes du territoire qui permettent le maintien de la biodiversité.

La difficulté majeure de l'analyse de la Trame Verte et Bleue est l'obtention de données fiables à l'échelle du territoire d'analyse. En effet, de nombreuses données naturalistes sont disponibles, mais partiellement, ou simplement sur un secteur de la zone d'étude. Une vérification de la pertinence des données et de leur représentativité territoriale est nécessaire, pour que le diagnostic réalisé soit cohérent avec la réalité du terrain.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets, l'identification de la trame verte et bleue sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames.
2. Identification des réservoirs de biodiversité.
3. Identification des corridors écologiques.
4. Identification des obstacles à la continuité écologique (fragilités, ruptures).



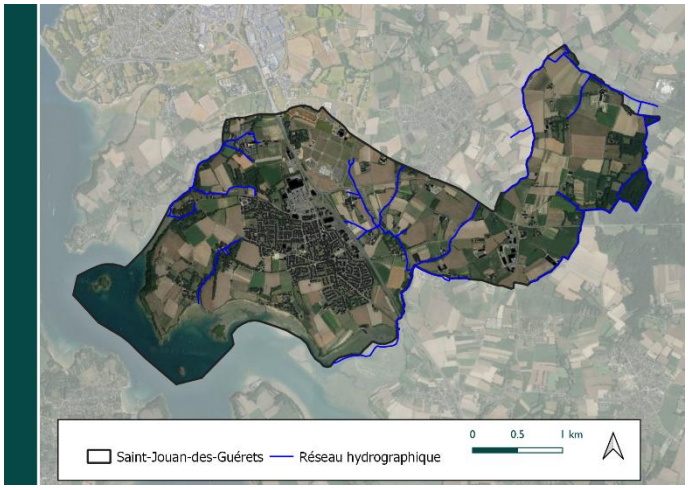
4.5.3.3.1 LES SOUS TRAMES

Sur un territoire donné, une sous-trame rassemble l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Elle est composée de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant.

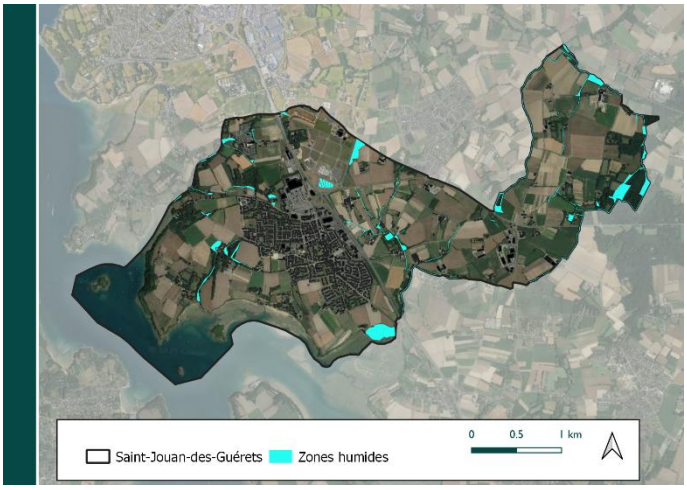
Ainsi, **quatre sous-trames ont été ciblées** :

- les milieux aquatiques,
- les zones humides,
- les milieux boisés,
- les milieux bocagers.

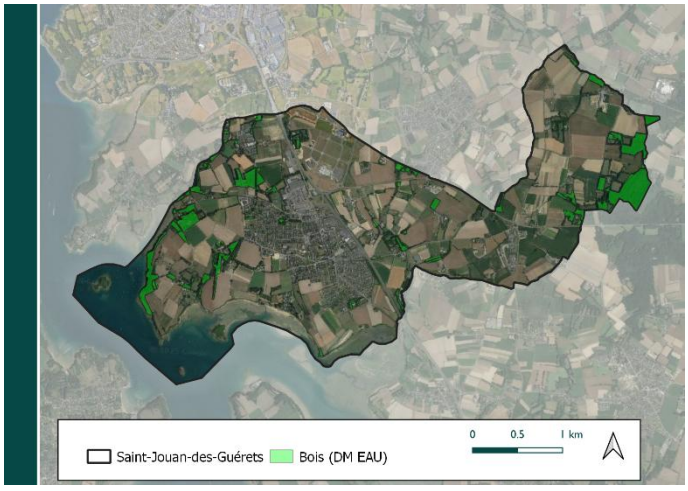
Ces quatre sous-trames de Saint-Jouan-des-Guérets sont présentées ci-contre.



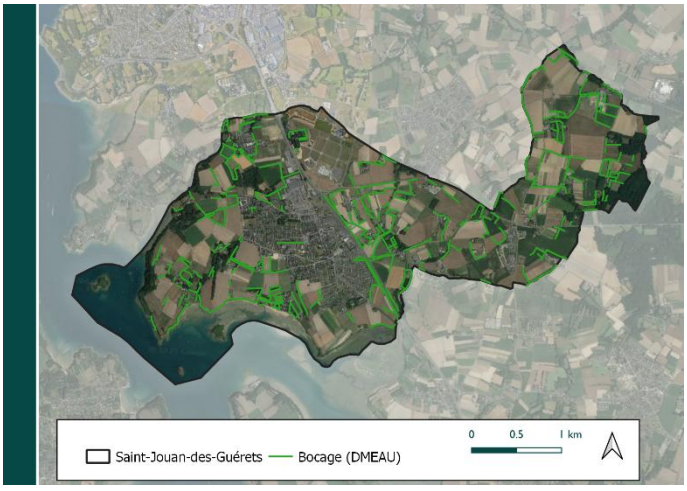
SOUS TRAME AQUATIQUE



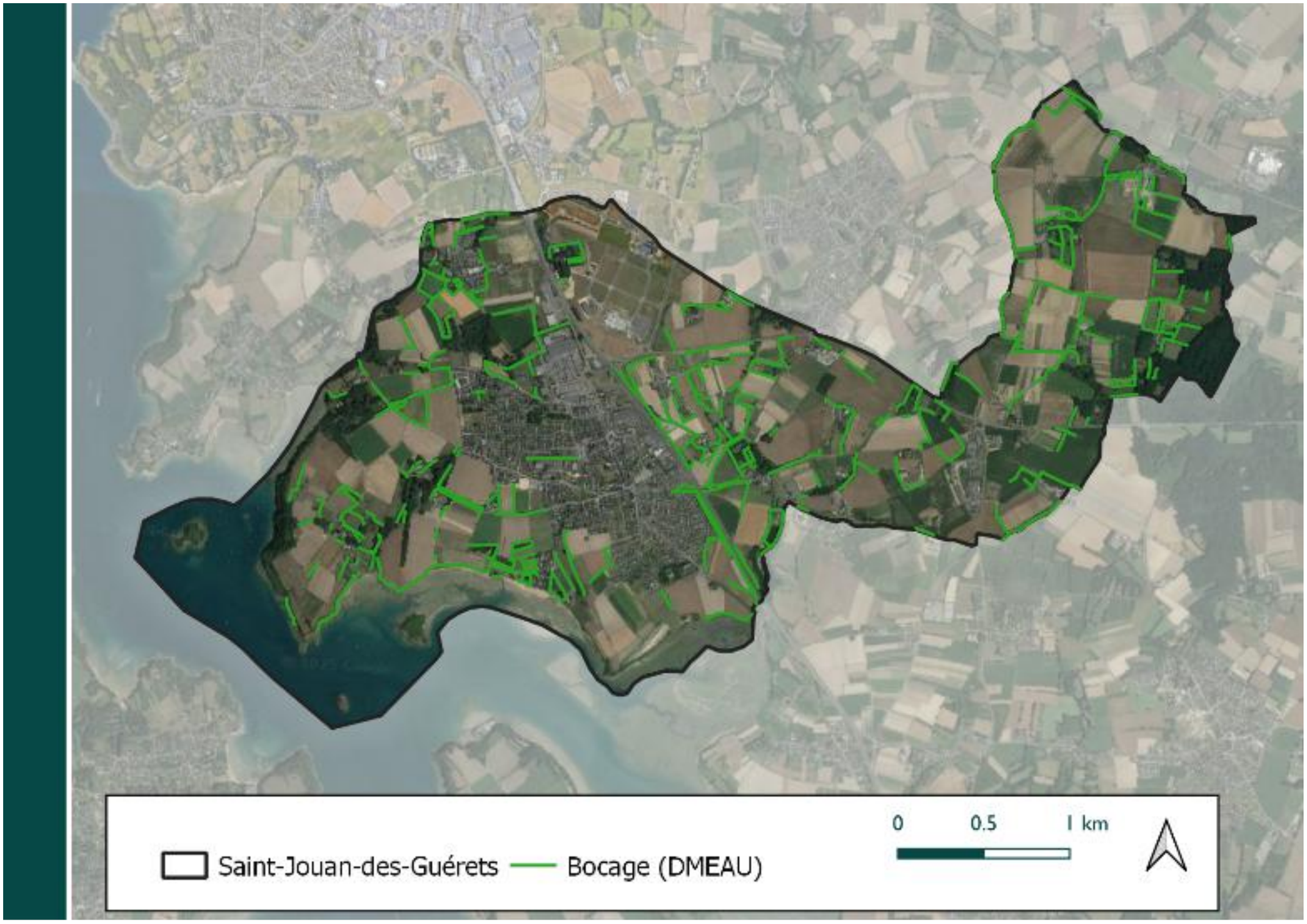
SOUS TRAME ZONES HUMIDES



SOUS TRAME BOISEE



SOUS TRAME BOCAGERE



Carte des sous trames sur Saint-Jouan-des-Guérets – DM EAU

4.5.3.3.2 LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, croissance, reproduction) La biodiversité y est riche et représentative.

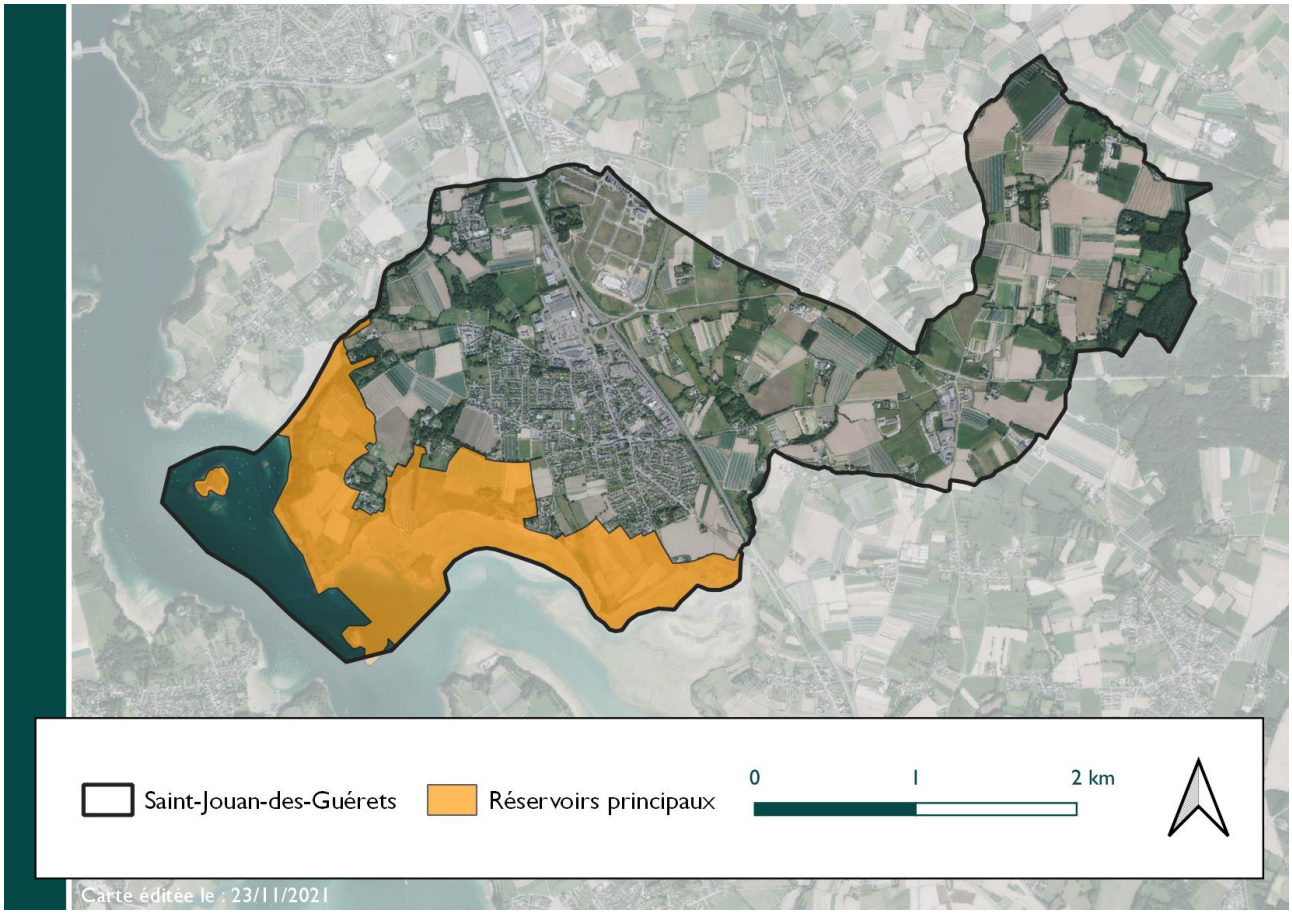
Pour Rappel, le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets doit être compatible avec le SCoT et ainsi retranscrire dans le règlement graphique la Trame Verte et Bleue. Or, sur le Pays de Saint-Malo, la Trame Verte et bleue identifiée est présentée selon une dénomination spécifique.

- Les réservoirs principaux de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux sont les zonages réglementaires suivants : Natura 2000, ZNIEFF1, Réserve Naturelle Régionale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) et Espace Naturel Sensible (ENS).

Ainsi, sur Saint-Jouan-des-Guérets, les réservoirs principaux de biodiversité sont :

- La ZSC « Estuaire de la Rance » (FR5300061).
- La ZPS « Ilôts Notre-Dame et Chevret » (FR5312002).
- 4 Espaces Naturels Sensibles :
  - L'Ile Chevret.
  - L'Ile Notre-Dame.
  - Le Val es Bouillis.
  - Le Moulin de Quinard.
- ZNIEFF de type 1 n°530014344 : « Bras de Châteauneuf ».
- ZNIEFF de type 1 n°530014345 : « Ile Notre Dame ».



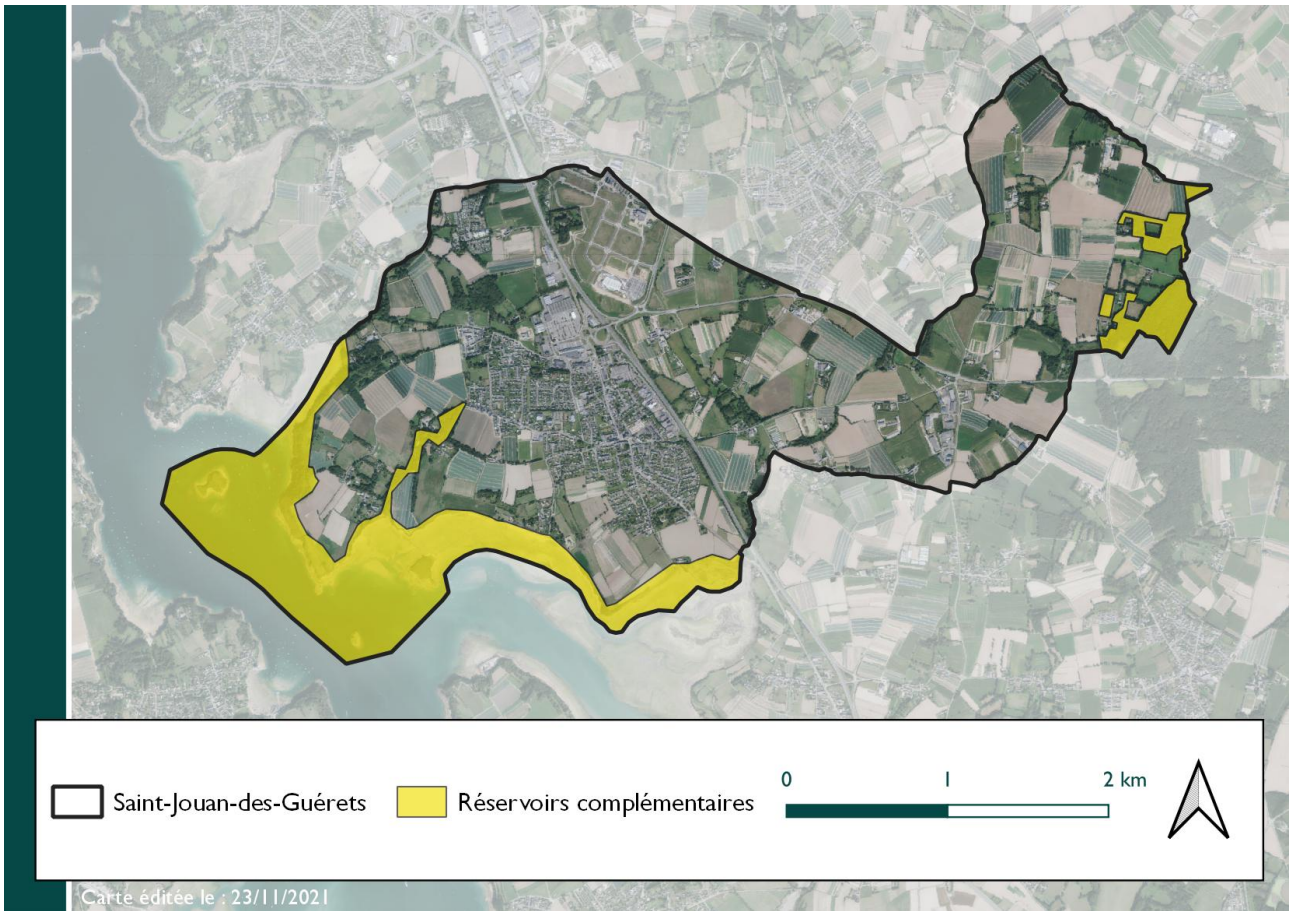
Carte des réservoirs principaux de biodiversité

➢ Les réservoirs complémentaires de biodiversité

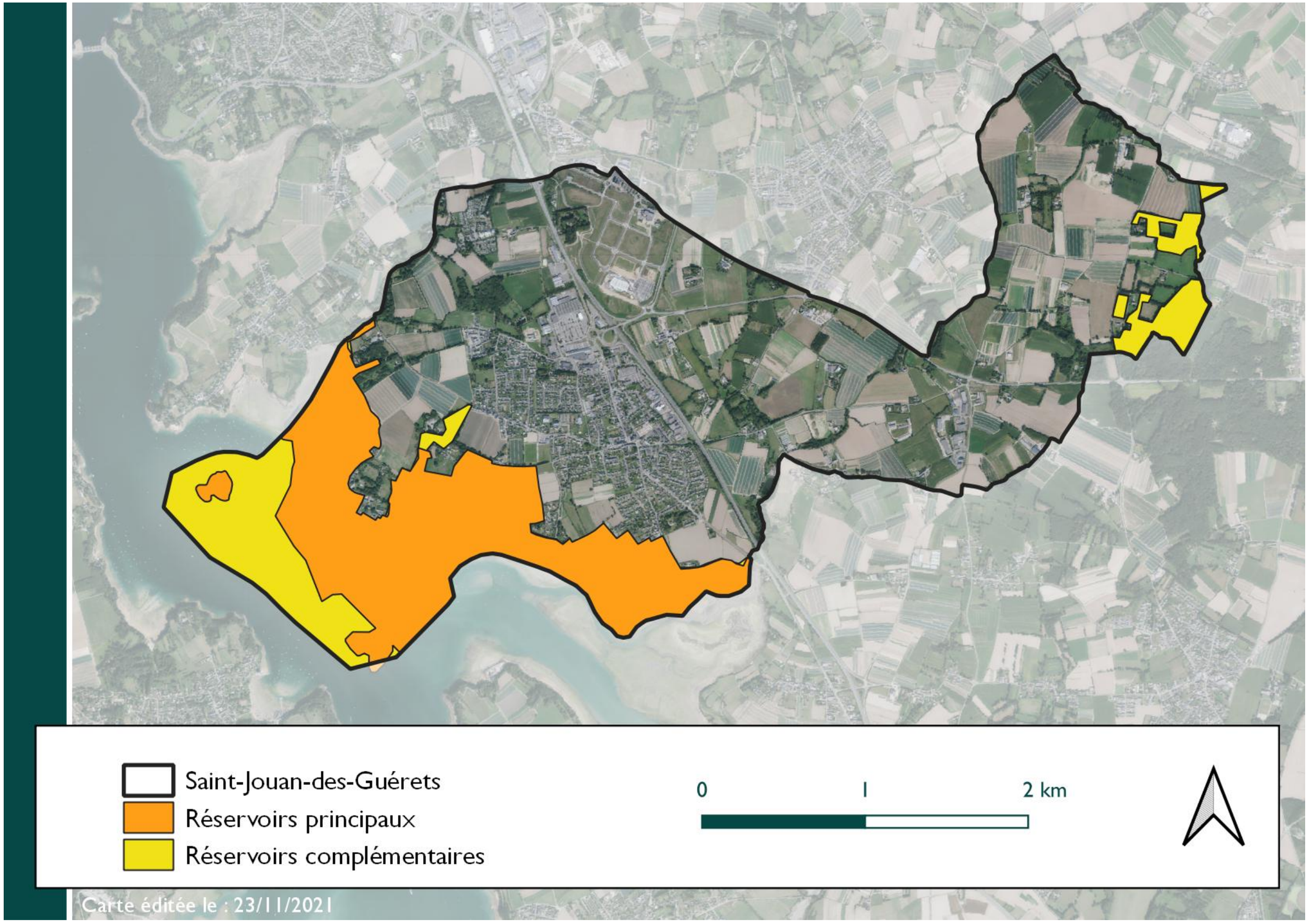
Les réservoirs de biodiversité complémentaires reposent sur une partie des zonages d'inventaire mais aussi sur les boisements naturels de plus de 20 ha et les zones bocagères les plus denses.

Ainsi, sur Saint-Jouan-des-Guérets, les réservoirs complémentaires de biodiversité sont :

- La ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Rance » (530014724).
- Le boisement à l'est du territoire.



Carte des réservoirs complémentaires de biodiversité



Carte des réservoirs principaux et complémentaires de biodiversité sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets – DM EAU

4.5.3.3.3 LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

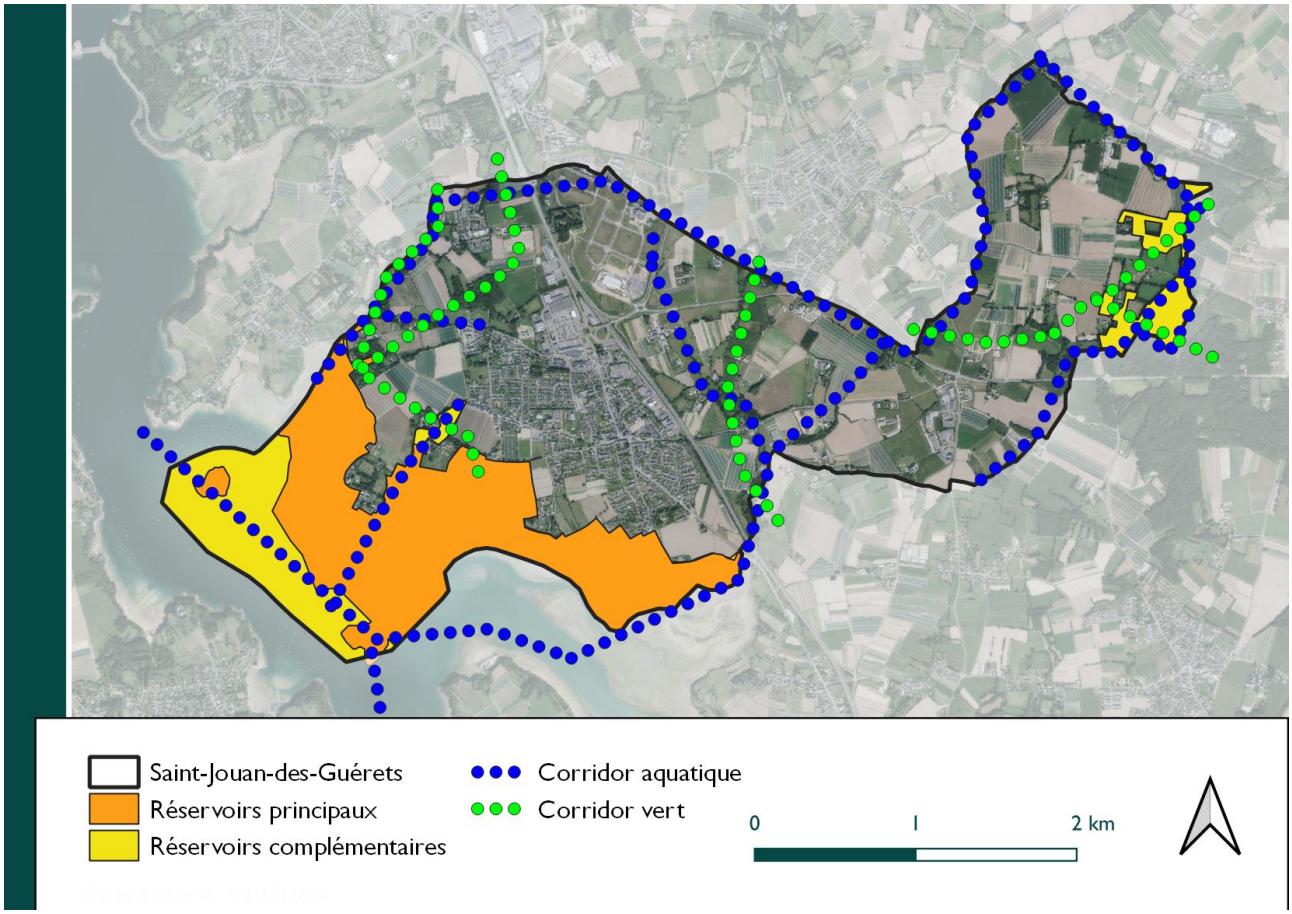
Les corridors écologiques correspondent à des ensembles plus ou moins continus, de milieux favorables à la vie et au déplacement des espèces végétales et animales. Un corridor permet le lien entre des réservoirs de biodiversité et ainsi assure la perméabilité biologique d'un territoire, c'est-à-dire sa capacité à permettre le déplacement d'un grand nombre d'espèces de la faune et de la flore.

- Corridors écologiques en lien avec la trame bleue

Les corridors écologiques associés à la trame bleue se retrouvent principalement aux abords du réseau hydrographique et des milieux humides. Les cours d'eau qui s'écoulent dans les vallées constituent les lieux privilégiés de déplacement des espèces naturelles

- Corridors écologiques en lien avec la trame verte

Les corridors écologiques associés à la trame verte comprennent essentiellement des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins,) qui permettent à la faune de se déplacer de réservoirs en réservoirs.



Carte des corridors écologiques – DM EAU

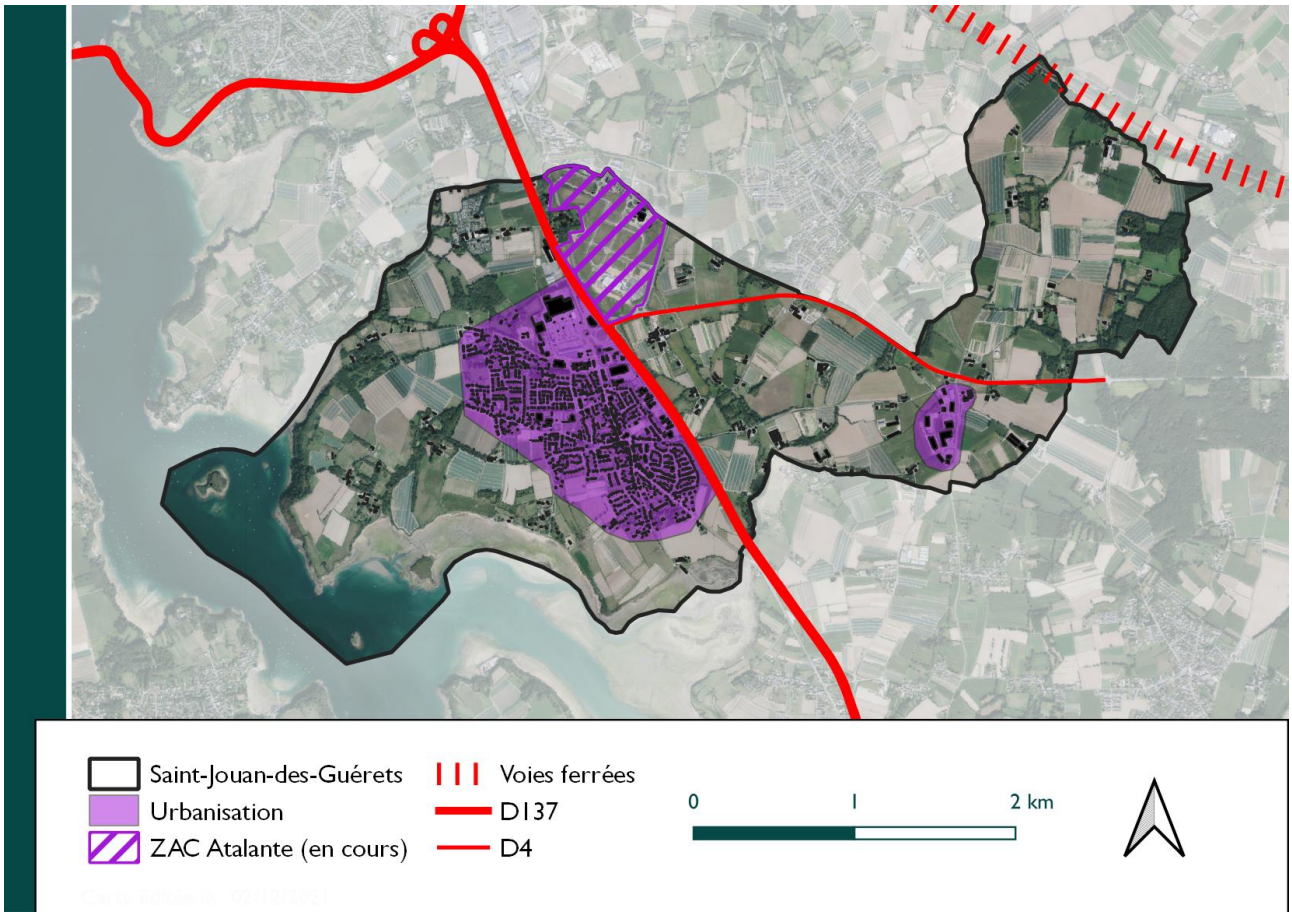
4.5.3.3.4 LES OBSTACLES A LA CONTINUITE ECOLOGIQUE

La résistance des milieux aux déplacements de la faune n'est pas le seul critère limitant en termes de connectivité écologique.

De nombreux obstacles de différentes natures occasionnent des coupures plus ou moins perméables aux déplacements. Ces obstacles d'origine anthropiques fragmentent l'espace vital de la faune et les espaces de loisirs de nature des hommes.

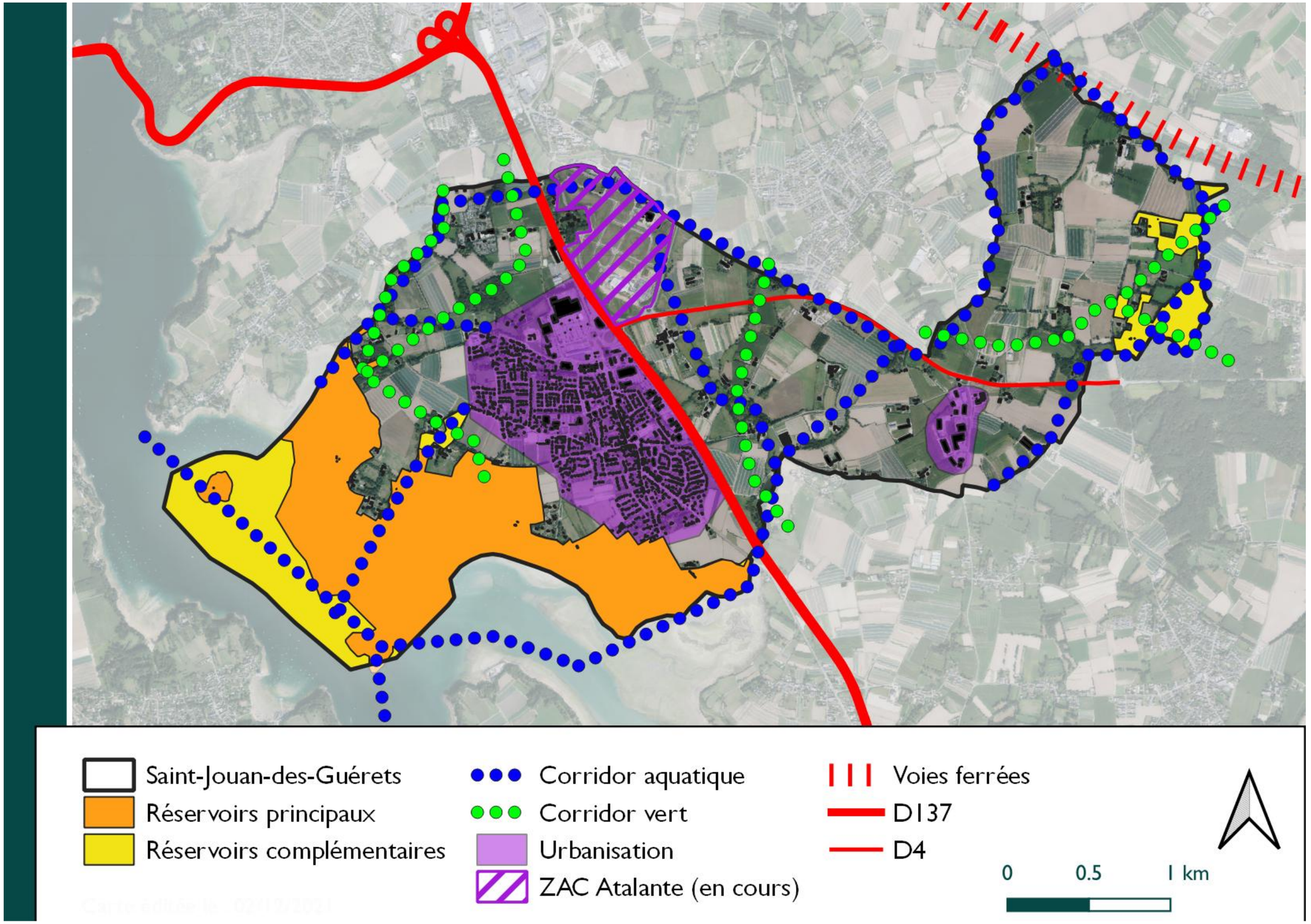
Les principaux éléments qui fragmentent le territoire sont :

- **L'urbanisation** qui génère la suppression d'espaces agricoles ouverts et qui tend à phagocyter les haies et à les dépouiller de leurs fonctionnalités originelles en modifiant leur gestion (suppression de la strate arbustive, tonte régulière de la strate arbustive, etc.).
- **Les infrastructures routières** représentent des gênes importantes pour les déplacements de la faune et le principal risque de mortalité en raison des trafics et du risque de collision. **Sur Saint-Jouan-des-Guérets, la RD 137 qui traverse le territoire selon un axe nord sud, constitue le principal obstacle. La RD 4 est un axe secondaire qui peut aussi générer une coupure. Enfin, les voies ferrées occupent une coupure à l'extrémité Est du territoire.**
- **Les obstacles à l'écoulement des cours d'eau** : ce sont des ouvrages liés à l'eau qui sont à l'origine d'une modification de l'écoulement des eaux de surface. Seuls les obstacles artificiels (provenant de l'activité humaine) sont pris en compte. Ils sont géolocalisés dans une banque de données appelée ROE (Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement) produite par l'ONEMA. **Aucun obstacle n'est recensé sur la commune dans la base de données.**



Carte des principaux obstacles à la perméabilité écologique

4.5.3.3.5 SYNTHESE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Synthèse de la trame verte et bleue sur Saint-Jouan-des-Guérets

4.5.4 ETAT DE LA CONNAISSANCE LIEE A LA FAUNE ET A LA FLORE

4.5.4.1 LA FLORE PRESENTE SUR LE TERRITOIRE

- Les espèces communes / patrimoniales

Plus de 380 espèces ont été recensées sur le territoire de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets depuis 1990 (Source Ecalluna CBNB).

Les seules espèces végétales patrimoniales officiellement recensées sont situées au niveau de la bande littorale, au sein de deux habitats naturels : les Prés salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*) et les Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses

Prés salés atlantiques

Cet habitat regroupe l'ensemble des végétations pérennes des prés salés atlantiques, se développant au niveau du schorre, sur substrat argilo-limoneux à limono-sableux, consolidé, situé dans la partie supérieure de la zone intertidale et pouvant subir une inondation régulière par la marée. *Puccinellia maritima* et *Aster tripolium* sont deux exemples typiques de cet habitat côtier.



Puccinellia maritima - Atropis maritime – INPN



Aster tripolium Aster maritime– inpn

Végétations pionnières à Salicornia

Cet habitat regroupe l'ensemble des végétations annuelles à Salicornes des vases salées, de la haute slikke au haut schorre.

Il est présent sur l'ensemble des littoraux vaseux des côtes atlantiques et méditerranéennes. Ces milieux sont connus pour une plante dorénavant célèbre, la salicorne (*Salicornia* sp).



Salicorne sp – INPN

- Les espèces florales invasives

Qu'est qu'une plante invasive ?

Les plantes dites invasives dans un territoire donné sont toutes des plantes non indigènes à ce territoire. C'est donc une espèce exotique, importée généralement pour sa valeur ornementale, parfois patrimoniale (par exemple au XIX^{ème} siècle, les palmiers plantés par les capitaines au long cours qui avaient franchi le Cap Horn) ou son intérêt économique qui, par sa prolifération, transforme et dégrade les milieux naturels de manière plus ou moins irréversible.

Les principales caractéristiques des plantes invasives :

- Elles ont un développement rapide et sont très compétitives
- Elles n'ont pas de parasites ou de consommateurs connus dans les régions infestées
- Elles colonisent préférentiellement les milieux perturbés (invasion rapide des milieux artificialisés, dégradés ou appauvris en espèces).

A l'inverse, une plante indigène (ou autochtone) est une plante qui a colonisé le territoire considéré par des moyens naturels, ou bien à la faveur de facteurs anthropiques, mais dont la présence est dans tous les cas, attestée avant 1 500 ans après J.-C.



Datura officinal ou stramoine (pomme épineuse), plante portant atteinte à la santé humaine



Jussie rampante, une plante aquatique portant atteinte à la biodiversité

Pourquoi lutter contre les espèces invasives

Selon l'Union mondiale pour la nature (UICN), les espèces exotiques végétales ou animales envahissantes, c'est-à-dire celles qui sont implantées involontairement ou pas dans une région qui leur est étrangère, représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde. Mais les espèces invasives représentent également des risques pour la santé humaine et ont même un impact sur l'économie.

L'invasion d'un terrain par une seule plante exotique le rend favorable au développement d'autres espèces invasives, qui peuvent changer radicalement l'écosystème.

Un écosystème est nécessairement affecté par l'introduction d'une espèce invasive, végétale ou animale. Toutefois on ne sait comment ces invasions impactent les milieux naturels sur le long terme. Un végétal peut-il vaincre l'invasion ? Par ailleurs, si l'espèce invasive vient à disparaître, le végétal indigène peut-il regagner son territoire ?



Herbe de la pampa, une plante qui transforme profondément le milieu et peut faire disparaître tout ou une partie des autres espèces

La prise en compte de la problématique des espèces invasives dans le PLU

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCoT), le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives.



Le Conservatoire botanique national de Brest a inventorié une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne qui se développent au détriment de la biodiversité du fait de leur capacité à coloniser les milieux.

Cette liste regroupe 117 taxons exogènes (avril 2016) qui se répartissent en 3 catégories : 28 invasives avérées, 22 invasives potentielles et 67 plantes à surveiller.

Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins. L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces.

Parmi ces espèces invasives listées en annexes du PLU, on peut citer :



L'Arbre aux Papillons (*Buddleja davidii*) n'a pas « d'ennemi » en France, et s'adapte à pratiquement tous les milieux. Cette plante est donc devenue invasive au point de prendre la place d'autres plantes autochtones. On la trouve dans de nombreux jardins, mais aussi dans des espaces de friches.



L'Ailante ou faux vernis du Japon (ailanthus altissima) est un arbre de grande hauteur qui nuit à la diversité de la flore en libérant des toxines dans le sol qui empêchent les autres essences d'arbres de s'installer.



L'Ambroisie (Ambrosia artemisiifolia) est une plante qui génère des « rhumes des foins » dues à l'inhalation de grains de pollen. De ce fait, il est considéré qu'elle porte atteinte à la santé humaine.



La Jussie à grandes fleurs (Ludwigia uruguayensis ou grandiflora) et la Jussie rampante (ludwigia peploides) sont devenues très envahissantes dans les milieux humides et ne laissent pas la possibilité aux autres espèces végétales de se développer.

Le Robinier Faux acacia (Robinia pseudoacacia) conquiert rapidement les sols, créant des espaces ou seul cet arbre est présent. De plus, il enrichit les sols en nitrate empêchant d'autres espèces comme l'érable, l'aulne, le frêne ou le saule, de s'installer.





L'herbe de la pampa est une plante qui transforme profondément le milieu et peut faire disparaître tout ou une partie des autres espèces. On la retrouve notamment dans certains jardins.



Zoom sur la renouée du japon, l'une des plantes les plus invasives !

La Renouée du Japon (*Reynoutria japonica)* est une plante pionnière qui a la capacité de conquérir rapidement les terrains nus ou perturbés et qui nuit à la diversité de la flore. Elle est de plus en plus présente sur les berges des cours d'eau où elle fait de la concurrence aux saules et aulnes. On la trouve sur Saint-Jouan-des-Guérets, comme sur de nombreuses communes de Bretagne.

Les renouées du Japon (parce qu'il en existe plusieurs) empêchent la régénération des autres plantes, que ce soit par semis ou par rejets, ce qui constitue de fait une atteinte aux milieux tels que rivières et ripisylves. Sa progression étant devenue très rapide du fait de sa croissance mais également du manque de compétiteurs comme de prédateurs, la renouée se développe au détriment de la flore locale. On observe également une diminution de l'abondance en invertébrés de presque 40% dans les milieux colonisés par la Renouée du Japon.

Amphibiens, reptiles et autres oiseaux dépendants indirectement ou directement du cortège floristique autochtone sont donc tout aussi impactés par la présence de cette plante.

Quels sont les moyens de luttes contre cette invasive ? Il faut savoir que l'éradication définitive de la renouée est difficile. Les mesures sont donc essentiellement préventives, car une fois bien installée, on ne peut raisonnablement que conseiller de veiller à contenir l'invasion dans des « proportions acceptables ». Parmi les méthodes de lutte, on peut citer :

- Le déterrage des jeunes-pousses d'un an ou moins est efficace pour limiter la propagation de l'espèce et a le mérite d'être facile à mettre en œuvre, notamment dans l'incinération des pousses récoltées.
- L'arrachage, le fauchage ou le bâchage : on peut l'arracher manuellement ou la faucher souvent (environ six fois par an pendant plusieurs années). Autre solution, la bâcher avec un film épais qu'on laisse en place au moins cinq ans, afin de l'étouffer.
- La mise en place de barrières de protection en périphérie des zones traitées peut permettre de contenir une éventuelle propagation (bâche, fossé sec, etc.).
- La compétition entre plantes : l'implantation d'espèces compétitrices, même à grand renfort de coups de pouces, n'a pas encore donné de résultats probants, même si les saules semblent les plus à même de donner des résultats.
- L'utilisation de chèvres des fossés sur les secteurs envahis, constitue une nouvelle méthode ^pour lutter contre cette plante. Il s'agit d'une alternative à l'entretien mécanique.

Sur le territoire, l'association Cœur Émeraude participe à la lutte contre la renouée, notamment par l'arrachage.

4.5.4.2 LA FAUNE PRESENTE SUR LE TERRITOIRE

La liste des espèces faunistiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur le territoire est présentée ci-après. Elle provient de sources bibliographiques (Inventaire National du Patrimoine Naturel, www.faune-france.org, Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains.

- Mammifères terrestres

Une dizaine d'espèces sont connues sur le territoire, elles fréquentent différents habitats, tant forestiers (comme le Sanglier, le blaireau, le renard, l'Écureuil roux), que agricoles (Lapin de garenne, Chevreuil européen) mais aussi anthropiques (Hérisson d'Europe dans les jardins). On retrouve ainsi de nombreuses espèces de mammifères au sein du territoire, fréquentant les différents habitats le composant.



Ecureuil roux – DM EAU



Hérisson d'Europe – DM EAU

- Chiroptères (chauve-souris)

Pour les Chiroptères (chauves-souris), plusieurs espèces prioritaires (Annexe II de la Directive « Habitats Faune Flore ») dont notamment la Barbastelle, le Petit et le Grand Rhinolophes, le Grand Murin, le Vespertilion à oreilles échancrées et le Vespertilion de Bechstein sont présentes au sein du site Natura 2000 de l'estuaire de la Rance.

Sur la commune, 4 espèces ont été recensées : le Petit Rhinolophe, le Grand Rhinolophe, la Pipistrelle commune et l'Oreillard gris.

Les vallées humides et prairies bocagères constituent notamment des habitats favorables.

Enfin il est à signaler que la commune possède un important patrimoine bâti favorable aux chauves-souris.



Petit rhinolophe – DM EAU



Pipistrelle commune - INPN

- Amphibiens et reptiles



Triton palmé – DM EAU

4 espèces d'amphibiens et 8 espèces de reptiles sont connues sur le territoire, elles fréquentent des habitats différents, notamment les zones humides pour les amphibiens, avec la présence du *Triton palmé*, de *la grenouille verte, de la grenouille rieuse, et du Crapaud commun* mais aussi pour les reptiles avec *le Lézard des murailles et l'Orvet fragile*. *Le Triton marbré* et *la Rainette arboricole*, classés à l'annexe IV de la directive « Habitats Faune Flore », sont les espèces les plus emblématiques et patrimoniales à même d'être observées sur Saint-Jouan-des-Guérets. On retrouve ainsi sur le territoire de nombreuses espèces d'amphibiens et reptiles, montrant l'importance de conserver des réseaux de mares pour la reproduction des espèces aquatiques, mais aussi des boisements et bocages pour les espèces fréquentant les lisières (notamment les reptiles).



Grenouille verte – DM EAU



Lézard des murailles – DM EAU

- Entomofaune (insectes)



Photo de la Nymphe au corps de feu

Seule 6 espèces d'odonates (libellules) sont connues sur le territoire, elles sont toutes très communes à l'échelle nationale et régionale. On peut citer notamment *la Nymphe au corps de feu, le Cordulégastre annelé et l'Orthétrum bleuissant.* Il est très probable que le territoire comporte davantage d'espèces au regard des habitats présents.

Près d'une quarantaine d'espèces de Lépidoptères (papillons) sont connues sur le territoire *(Sylvaine, Piéride du chou, Aurore, Souci, Cuivré commun, Azuré des nerpruns, Azuré commun, Tircis, Amaryllis, Myrtil, Demi-deuil, Tabac d'Espagne, Vulcain, Belle Dame, Paon du jour, Robert-le-diable, …)* Ces espèces fréquentent une large gamme d'habitats ouverts à semi-ouverts, comme les prairies, lisières bocagères et forestières ainsi que les jardins.



Paon du jour – DM EAU



Demi-deuil – DM EAU

➢ Avifaune

L'intérêt faunistique majeur semble résider dans le peuplement avifaunistique particulièrement riche.



Aigrette garzette – oiseaux.net

Plus de 30 espèces d'oiseaux sont considérées comme nicheuses possibles ou certaines sur le territoire. Parmi ces espèces trois sont considérées comme patrimoniales : l'Aigrette garzette (fréquentant les milieux humides comme les étangs), la Sterne pierregarin et la Sterne de Dougall (fréquentant les ilots rocheux ou le littoral).



Sterne pierregarin – oiseaux.net

9 espèces d'oiseaux classées à l'annexe I de la Directive Oiseaux sont présentes sur la ZPS « Ilots Notre-Dame et Chevret » (à noter entre autres la présence d'une colonie croissante d'Aigrettes garzette). Idéalement placés sur les routes de migrations, les milieux naturels littoraux proposent des lieux de ravitaillement pour les espèces migratrices. De nombreux limicoles ont été observés en cours d'alimentation sur les vasières.

A l'intérieur des terres, au sein des cultures et prairies bocagères, le peuplement avifaunistique devient relativement commun. Néanmoins, deux espèces classées à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux », à savoir la Bondrée apivore et le Faucon pèlerin, ont été observées en vol au-dessus de la commune. Il est difficile de dire jusqu'où le territoire communal remplit un rôle pour ces espèces.



Faucon pèlerin – DM EAU

On notera également la présence très probable du Martin pêcheur au niveau du ruisseau de la Couaille, espèce classée à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux ». Certaines espèces non mentionnées dans la bibliographie ou non recensées lors des expertises sont susceptibles d'être présentes, à l'image de la Chouette chevêche ou encore la Huppe fasciée.



Chouette chevêche



Martin-Pêcheur – Oiseaux.net



Eider à duvet – Oiseaux.net



Linotte mélodieuse – DM EAU

4.5.5 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Les principaux enjeux liés aux zones de protection et d'inventaires sont :

- Considérer ces espaces comme des réservoirs de biodiversité.
- Protéger ces zones de protection et d'inventaires dans le PLU (zonage adapté).

Les principaux enjeux liés aux corridors écologiques sont

- Ne pas aggraver / créer des nouveaux points de rupture des corridors écologiques.
- Préserver les zones humides, les boisements et les haies situés au sein d'un corridor, en tenant compte des activités et usages de ces espaces.
- 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.

Les principaux enjeux liés aux cours d'eau et plans d'eau sont :

- Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement.
- Protéger les rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions par une marge de recul dont la largeur sera déterminée en fonction du contexte local (10 mètres préconisé). Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau et deviennent liaisons douces en zones urbaines.
- Réduire les ruissellements d'eaux pluviales et les apports de polluants dans les cours d'eau, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol notamment dans les pratiques agricoles.
- Préserver les haies ayant un rôle pour la qualité de l'eau (ayant une action anti-érosive potentielle).
- Préserver ou restaurer les continuités aquatiques en encourageant l'effacement d'ouvrages non-entretenus ou abandonnés.
- Favoriser l'entretien et la restauration des cours d'eau.
- Limiter la création de nouveaux plans d'eau.
- Protéger et utiliser de façon économe la ressource en eau potable.

Les principaux enjeux liés aux zones humides sont :

- Inventorier les zones humides et les intégrer dans la trame verte et bleue.
- Vérifier l'absence de zones humides sur les futures zones à urbaniser répondant aux critères « police de l'eau » (R.214-1 code de l'environnement).
- Protéger et gérer les zones humides et leurs abords au sein des parties réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage) conformément au SDAGE et SAGE.
- Rechercher un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser ».
- Préserver la ressource en eau et les espèces caractéristiques des zones humides.
- Sensibiliser les acteurs (élus, populations, agriculteurs, etc.) sur l'intérêt de la préservation des zones humides.

Les principaux enjeux liés aux boisements et au maillage bocager sont :

- Identifier les principaux boisements et le maillage bocager.
- Mettre en place des mesures réglementaires permettant la préservation et la restauration de cette trame boisée et bocagère (règlement écrit et graphique du PLU) : L. 113-1 du CU (EBC) et/ou L. 151-23 du CU.
- Entretenir les boisements et les haies existantes.
- Poursuivre la création et la replantation de haies bocagères.
- Compenser les destructions ou l'abattage de linéaires de haies bocagères par des replantations à proximité et sur une distance au moins égale au linéaire abattu (voir x2 pour les haies à enjeux).
- Gérer et valoriser de façon durable ce potentiel (exemple de débouchées économiques : bois d'œuvre, bois de chauffage/filière bois-énergie). A noter qu'il existe un réseau de chaleur au bois déchiqueté sur la ville de Saint-Malo : approvisionnement Société coopérative d'intérêt collectif d'énergie renouvelable.

Les principaux enjeux liés à la nature en ville sont :

- Maintenir et développer la trame verte et bleue « urbaine » (espaces verts, alignements d'arbres).
- Aménager des liaisons douces végétalisées.
- Adopter une réflexion sur l'éclairage urbain pour les espèces lucifuges (fuyant la lumière).

Les principaux enjeux concernant la flore et la faune sont :

- L'amélioration de la connaissance écologique du territoire en complétant les acquis actuels par un recensement de l'ensemble de ses composantes biologiques.
- La préservation des espèces passe notamment par celle de leurs habitats (boisements, haies bocagères, zones humides, cours d'eau, espaces ouverts).

Les principaux enjeux liés aux espèces invasives sont :

- Contenir et lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces.
- Promouvoir l'utilisation d'essences locales.

4.6 RISQUES MAJEURS

4.6.1 DEFINITIONS

Le "risque" est la rencontre d'un phénomène aléatoire ou "aléa" et d'un enjeu. On appelle aléa la possibilité d'apparition d'un phénomène ou évènement. Les enjeux, ce sont les personnes, les biens, susceptibles d'être affectés par les conséquences de cet évènement ou de ce phénomène. Ces conséquences se mesurent en termes de vulnérabilité.

Un risque majeur se caractérise par une probabilité extrêmement faible et des conséquences extrêmement graves car :

- Il met en jeu un grand nombre de personnes.
- Il occasionne des dommages importants.
- Il dépasse les capacités de réaction de la société.

Les différents types de risques majeurs auxquels la population peut être exposée, sont regroupés en 4 grandes familles :

- Les risques naturels résultent de l'incidence d'un phénomène naturel, non provoqué par l'action de l'homme, sur les personnes pouvant subir un préjudice et sur les biens et activités pouvant subir des dommages » : inondation, mouvement de terrain, séisme, tempête, feux de forêts...
- Les risques technologiques : d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriels, nucléaire, rupture de barrage, de transports de matières dangereuses, etc.
- Le risque minier.
- Les risques majeurs particuliers : le risque de rupture de digue, le risque Radon.

4.6.2 LE DOSSIER DEPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS – EDITION 2021

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) d'Ille-et-Vilaine a été approuvé en juin 2015, puis mis à jour en 2021.

Le Dossier Départemental sur le Risque Majeur engage une démarche pluriannuelle d'analyse par les services de l'État des risques recensés dans le département de l'Ille et Vilaine, qu'il s'agisse de risques naturels ou de risques industriels.

4.6.3 LES RISQUES QUI CONCERNENT LA COMMUNE

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par plusieurs risques :

- Risque sismique.
- Risque retrait-gonflement des argiles.
- Risque de tempête.
- Risque de submersion marine et d'érosion du trait de côte.
- Risque d'inondation par remontée de nappes.
- Risque lié au transport de matières dangereuses (routier et ferré).
- Risque radon.

Aucun PPR naturel ou technologique n'a été prescrit ou approuvé sur la commune.

La commune ne dispose pas d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), ni d'une Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

Le décret du 10 juin 2024 classe la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « *des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant* ***l'érosion du littoral*** ». Le tableau annexé au décret comporte des communes volontaires qui ont délibéré favorablement pour leur inscription dans la liste. Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque.

4.6.4 ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

La liste des Arrêtés de Catastrophes Naturelles sur les 30 dernières années dans la commune identifie seulement 2 événements.

La reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle constitue, à l'égard des victimes de sinistres, la décision nécessaire pour permettre aux sociétés d'assurance d'indemniser les dommages aux biens.

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19990291	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19870278	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

Liste des arrêtés de catastrophes naturelles sur Saint-Jouan-des-Guérets au cours des 30 dernières années

4.6.5 RISQUES NATURELS

4.6.5.1 LE RISQUE SISMIQUE

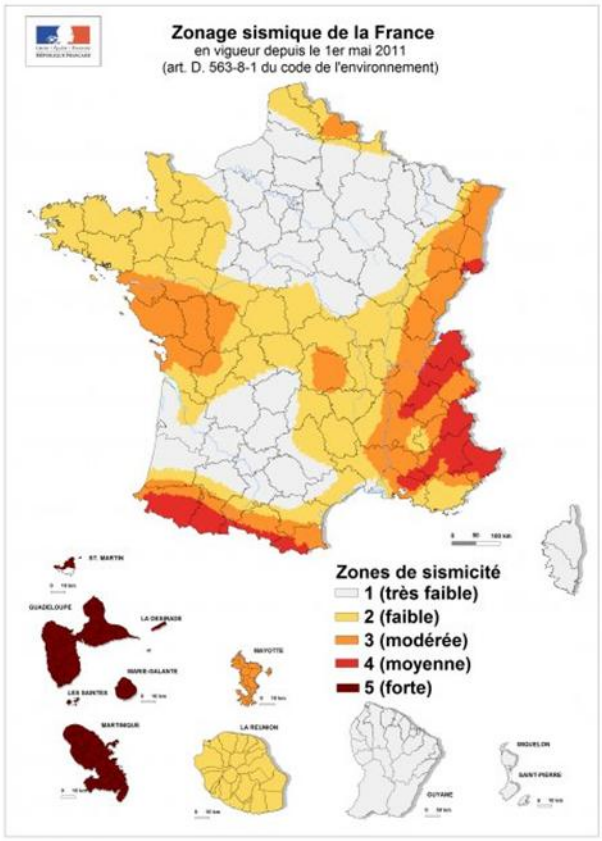
Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération agr, accélération du sol « au rocher » (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit cinq zones de sismicité croissante basées sur un découpage communal :

- zone 1 : aléa très faible,
- zone 2 : aléa faible,
- zone 3 : aléa modéré,
- zone 4 : aléa moyen,
- zone 5 : aléa fort.

La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

La Bretagne est la 3ème région sismique de France après les Alpes et les Pyrénées. Depuis 2000, la Bretagne a subi plus de 500 séismes mais la plupart sont de magnitude très faible (2 à 2,5) et non ressentis. Ces petits séismes réguliers permettent d'absorber les déformations et limitent les risques de séisme majeur.



Comme sur l'ensemble des communes de la région, Saint-Jouan-des-Guérets est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

Dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », énumérés à l'article R. 563-3 du code de l'environnement.

Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance		Description
I		■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III		■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV		■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Les règles de construction sont définies dans la norme Eurocode 8, en fonction des probabilités d'atteinte aux personnes et aux équipements indispensables aux secours et aux communications.

Pour les bâtiments neufs, l'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments.

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				**Eurocode 8** [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		**CP-MI** [2]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	

[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

Pour les bâtiments existants, la réglementation n'impose pas de travaux sauf si des travaux conséquents sont envisagés. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

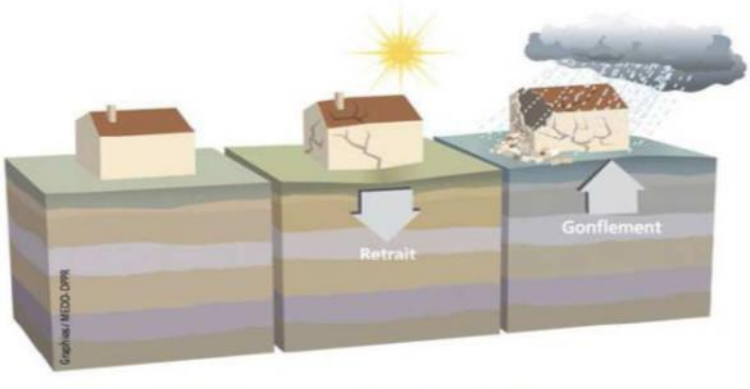
Des règles spécifiques sont utilisées pour les équipements et installations, les ponts, les barrages, les installations classées et les installations nucléaires.

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

4.6.5.2 LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – TASSEMENTS DIFFERENTIELS

Ce phénomène est la conséquence d'une modification de la teneur en eau dans le sol argileux, entraînant des répercussions sur le bâti.

En période de pluviométrie « normale », les argiles sont souvent proches d'un état de saturation. Par temps de sécheresse, elles peuvent se rétracter de manière importante et provoquer des mouvements de terrain entrainant des phénomènes de fissuration dans les bâtiments. Ce phénomène se traduit principalement par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles des constructions.

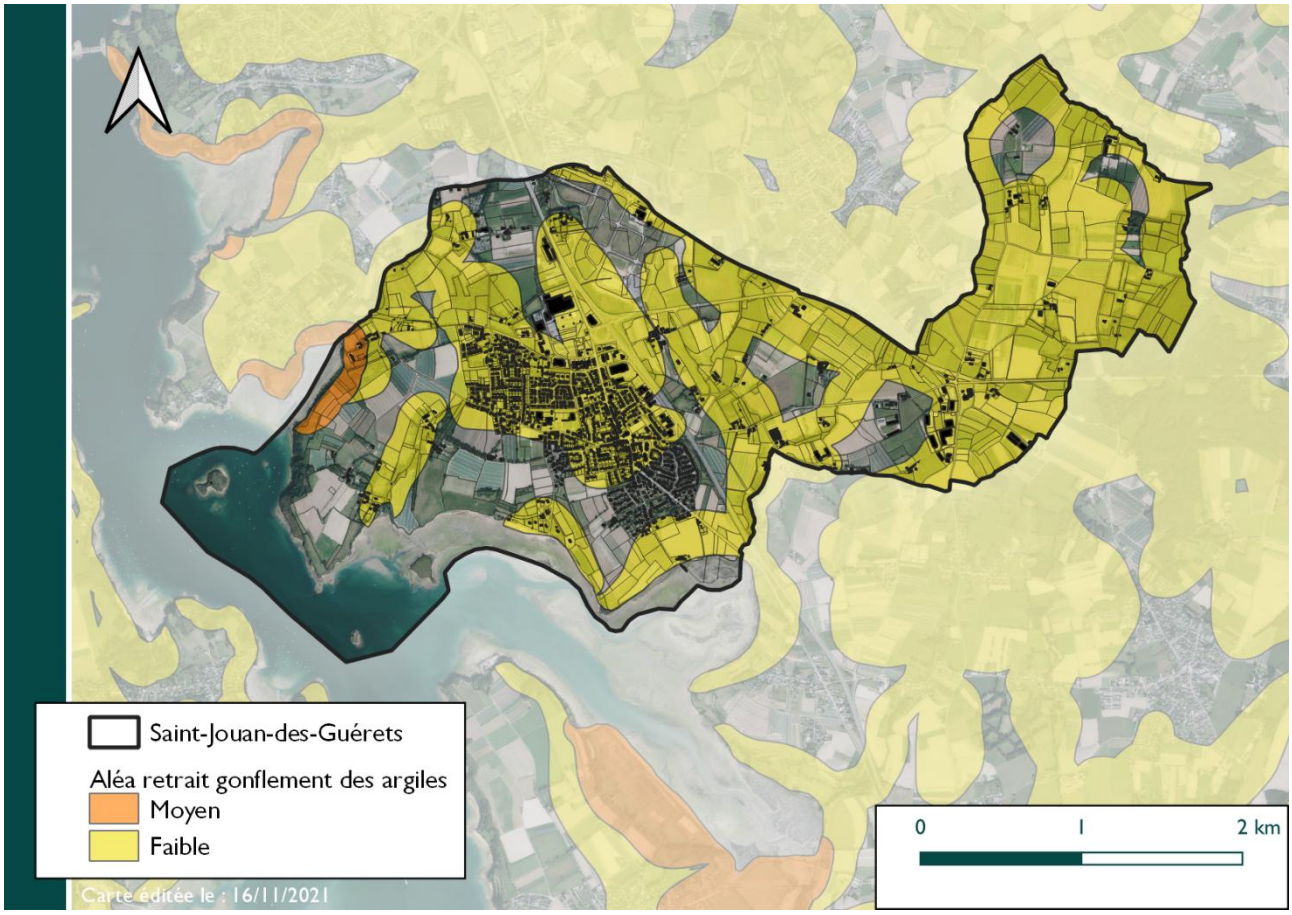


Phénomène de retrait-gonflement des sols argileux - Source : MEEDDAT

Les maisons individuelles sont particulièrement touchées par ce phénomène car les fondations sont relativement superficielles. Le retrait-gonflement des sols argileux concerne la France entière et constitue le second poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente). Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Selon la donnée officielle du BRGM, la carte ci-dessous met en évidence que la commune est globalement soumise à un aléa nul à faible vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles.

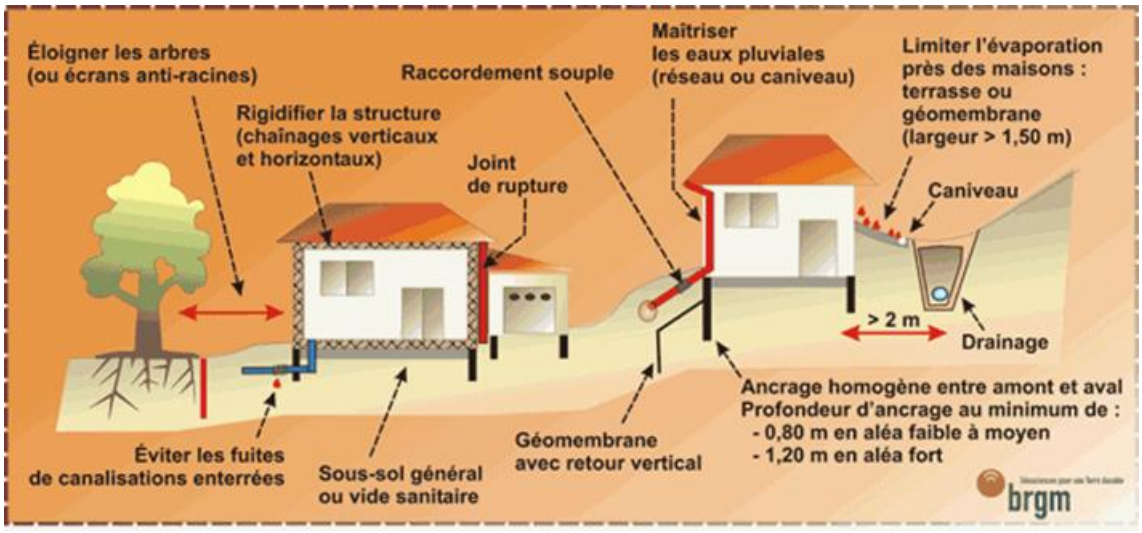
Le tissu aggloméré de Saint-Jouan-des-Guérets est essentiellement en zone d'aléa faible. Seul, le lieu-dit de St Elier, à l'ouest, se trouve en zone d'aléa moyen.



Carte du risque de retrait-gonflement des argiles (BRGM) – DM EAU

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11).

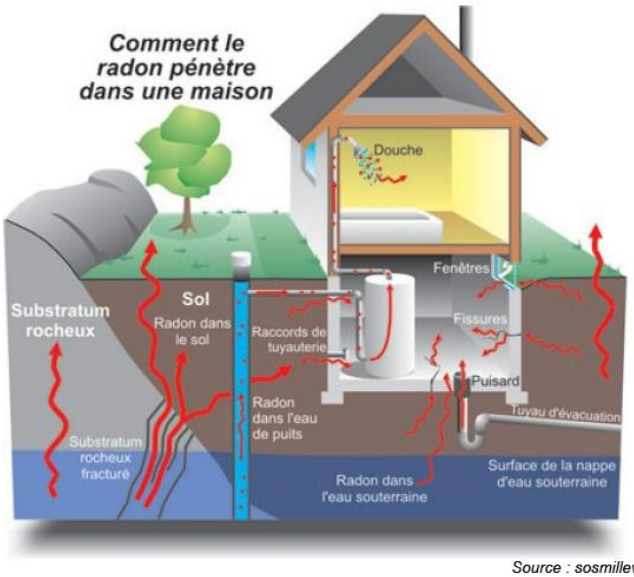
Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants (adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés, éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres) sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Dispositions pour limiter les risques - Source : BRGM

4.6.5.3 LE RISQUE RADON

On entend par risque radon, le risque de contamination au radon. Ce gaz radioactif d'origine naturelle représente plus du tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.



Propagation du radon dans une habitation

Source : sosmillevaches

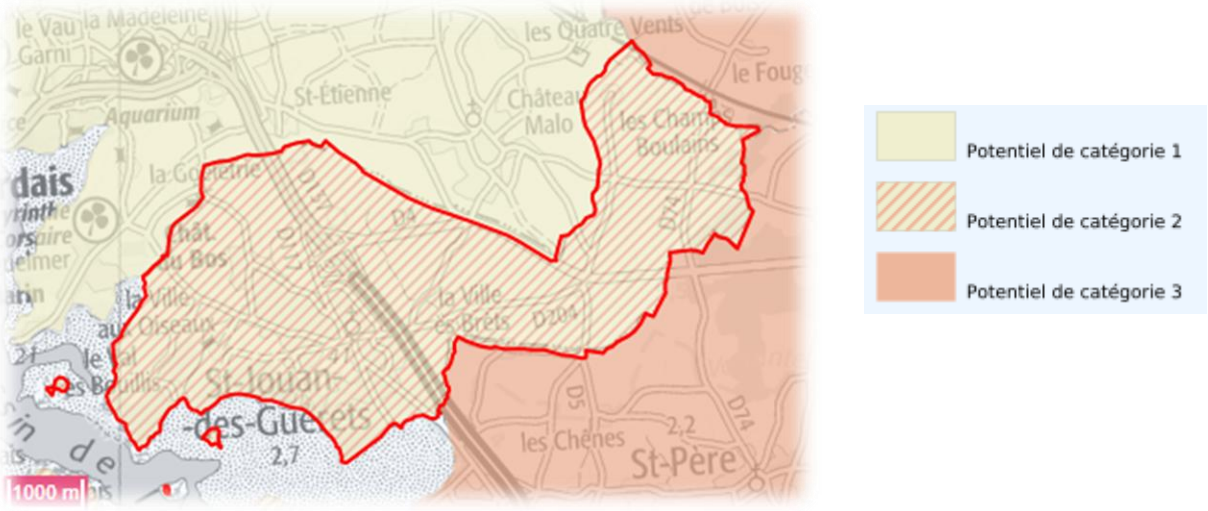
Dans plusieurs parties du territoire national, le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. La principale conséquence d'une trop forte inhalation de radon pour l'être humain est le risque de cancer du poumon. En effet, une fois inhalé, le radon se désintègre, émet des particules (alpha) et engendre des descendants solides eux-mêmes radioactifs (polonium 218, plomb 214, bismuth 214…), le tout pouvant induire le développement d'un cancer.

La Bretagne est une région particulièrement concernée par ce risque.

A la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, l'IRSN[4] a réalisé une cartographie qui permet de connaître le potentiel radon des formations géologiques des communes.

La carte conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).

Saint-Jouan-des-Guérets est classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 2.



Carte du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Comment connaître et réduire son exposition au radon ?

- D'abord, dépister : Préalable à la lutte contre le radon, le dépistage repose sur une série de mesures qui doit refléter l'exposition moyenne des habitants. Il faut pour cela installer un dosimètre, dans une ou plusieurs pièces de vie, pendant au moins deux mois et durant la période de chauffage. Ce sont les conditions à remplir pour obtenir rapidement des données fiables. L'activité du radon est en effet très variable au cours d'une journée et en fonction des saisons.
- Ensuite, rechercher et mettre en œuvre des solutions pour réduire son exposition au radon : Quand la mesure conduit à mettre en évidence une concentration élevée de radon (supérieure à 300 Bq/m³), il est alors nécessaire de recherche une solution pour la réduire et pour cela d'identifier les facteurs susceptibles de favoriser la présence du radon. Trois pistes sont en particulier à explorer pour cela :
  - améliorer L'ÉTANCHÉITÉ entre le sol et l'habitation pour limiter l'entrée du radon ;
  - améliorer LA VENTILATION du logement afin d'assurer un balayage d'air efficace et diluer la présence du radon ;
  - améliorer le SYSTÈME DE CHAUFFAGE si celui-ci favorise le transfert du radon vers la partie occupée de l'habitation.

[4] Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire

4.6.5.4 LE RISQUE DE TEMPETE

On parle de tempête, quand les vents dépassent 89 km/heure. Elle se forme sur l'océan Atlantique et dans la Manche en automne et en hiver, pouvant progresser sur des fronts atteignant parfois une largeur de 2 000 km. La tornade, considérée comme un type particulier de tempête, se produit le plus souvent en période estivale. Elle a une durée de vie et une aire géographique plus limitée.

Ce phénomène localisé à localement des effets dévastateurs, en raison de la violence des vents. Dans les 2 cas, elles s'accompagnent souvent de pluies importantes pouvant entraîner inondations, glissements de terrain ou coulées boueuses. Les personnes physiques peuvent être directement ou indirectement exposées aux conséquences des vents violents, le risque pouvant aller de la blessure légère au décès. Les causes les plus fréquentes sont notamment dues à la projection d'objets divers emportés par le vent, aux chutes d'arbres mais aussi par des inondations, des coulées de boue et des glissements de terrain.

L'ensemble de la commune est concerné par le risque tempête et grains (vent). Un arrêté du 22 octobre 1987 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle a d'ailleurs été publié suite à la tempête du 15 et 16 octobre 1987.

La présence du risque tempête s'accompagne de mesures de construction :

- Le respect des normes de construction en vigueur, prenant en compte les risques dus aux vents (documents techniques unifiés « règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les construction » mis à jour en 2000).
- La prise en compte (dans les zones plus particulièrement sensibles) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords).
- Les mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

Aucun Plan de Prévention de ce risque n'est prescrit ou n'est en vigueur sur la commune.

4.6.5.5 LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Parmi les risques littoraux, figure celui de submersion marine. La submersion marine est une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques et/ou marégraphiques défavorables (forte dépression, vent de mer, tempêtes d'équinoxe, coefficient de marée élevé) provoquant des ondes de tempête. Les risques liés aux submersions marines ou à l'érosion côtière vont grandissant du fait de la multitude des enjeux humains présents sur le littoral (résidence, installations économiques, touristiques...).

Le risque de submersion marine fait l'objet de plans de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) en Ille-et-Vilaine.
La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par le risque de submersion marine, mais n'est pas concernée par un PPRSM. En revanche, elle fait partie des 11 communes concernées par un « porter à connaissance risque submersions ». Les zones basses de ce porter à connaissance constituent la référence pour l'application du droit des sols de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

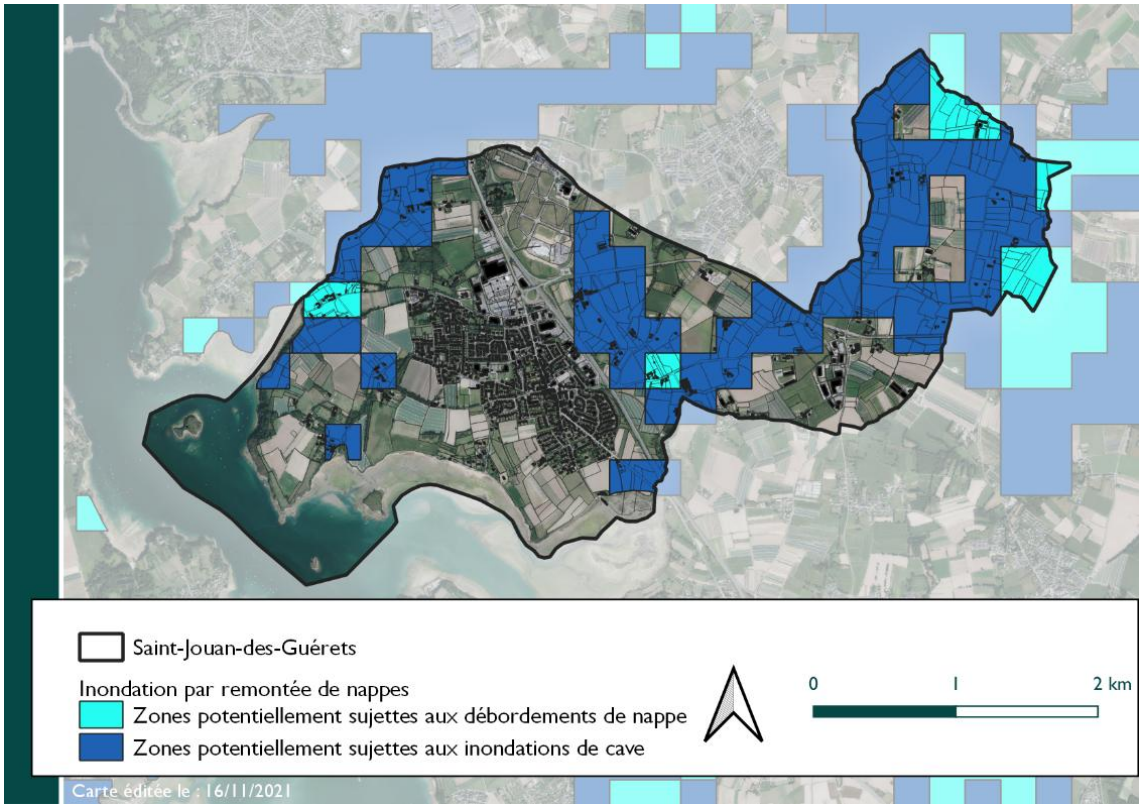


Carte des zones basses sur Saint-Jouan-des-Guérets

4.6.5.6 LE RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES

Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, dans une période où la nappe est d'ores et déjà en situation de hautes eaux, une recharge exceptionnelle s'ajoute à un niveau piézométrique déjà élevé. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe

Une carte du BRGM permet de délimiter les zones de risque.



Carte du risque de remontées de nappes – DM EAU

Sur la commune, la sensibilité vis à vis du risque de remontée de nappes est globalement faible et la zone agglomérée n'est pratiquement pas touchée par ce phénomène.

4.6.6 RISQUES TECHNOLOGIQUES

4.6.6.1 LES RISQUES INDUSTRIELS

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Deux grandes catégories de classement des industries selon la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- Les établissements SEVESO : L'émotion suscitée par le rejet accidentel de Dioxine en 1976 sur la commune de SEVESO en Italie, a incité les Etats européens à se doter d'une politique commune en matière de prévention des risques industriels majeurs. Le 24 juin 1982 la directive dite SEVESO demande aux Etats et aux entreprises d'identifier les risques associés à certaines activités industrielles dangereuses et de prendre les mesures nécessaires pour y faire face. La nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) classifie les différentes installations selon leurs risques et nuisances potentiels. Les entreprises présentant un niveau de risque le plus élevé relèvent de la directive européenne SEVESO III, transposée en droit français par le décret n°2014-284 du 3 mars 2014, et sont différenciées sous deux seuils : les établissements Seveso seuil haut et les établissements Seveso seuil bas.
- Les établissements non SEVESO.

Selon Géorisques, 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont listées sur la commune. Aucune n'a le statut SEVESO.

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
BLANCHISSERIE DE LA COTE D'EMERAUDE	35430	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU GRAND DOMAINE	35430	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	Autorisation	Non Seveso
Laboratoires GOEMAR	35430	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	Autorisation	Non Seveso

La société Goëmar a fait l'objet d'un « Porter à connaissance » sur le risque technologique présentant deux types d'aléas : toxique et surpression (bris de vitres).

4.6.6.2 LE RISQUE RUPTURE DE BARRAGE ET/OU DE DIGUE

Un barrage est un ouvrage artificiel ou naturel (résultant de l'accumulation de matériaux à la suite de mouvements de terrain), établi en travers du lit d'un cours d'eau, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Les barrages présents sur les grandes rivières servent principalement à l'alimentation en eau potable des villes, à la régulation des cours d'eau et à la production d'énergie électrique. Ces ouvrages font l'objet de visites et de surveillances régulières. Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses (techniques, naturelles, humaines, progressives, brutales). Les ruptures de barrages sont des accidents rares et le risque d'une rupture brusque dans le département est aujourd'hui extrêmement faible.

Une digue est un remblai longitudinal, naturel ou artificiel dont la fonction principale est d'empêcher la submersion des basses terres qui la longe par les eaux d'un lac, d'une rivière ou de la mer. Le phénomène de rupture de digue correspond à une destruction partielle ou totale d'une digue.

La commune n'est pas concernée par ce risque.

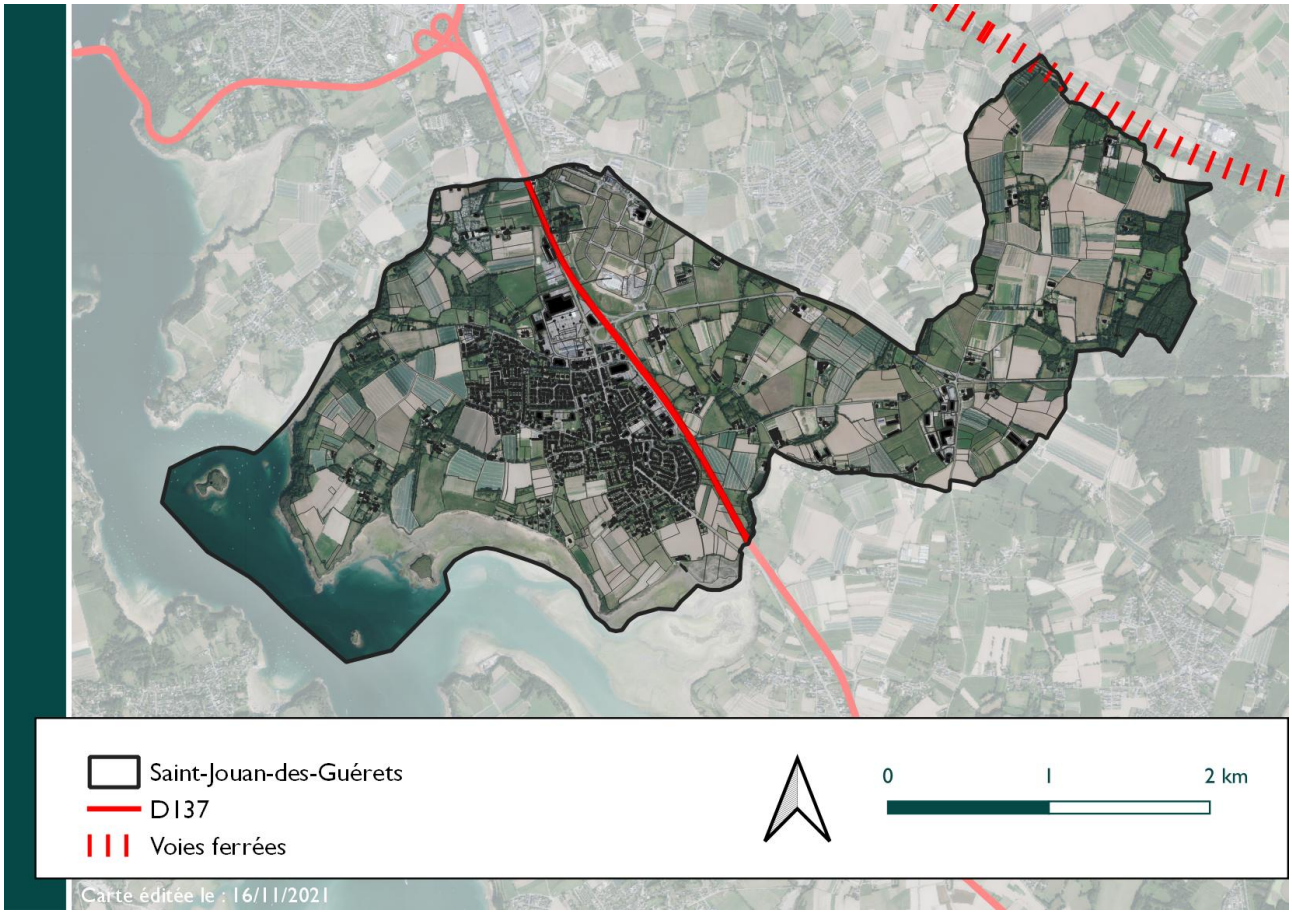
4.6.6.3 LES RISQUES DE TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Le risque lié au transport de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs, radioactifs...), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population et les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un risque d'accident peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic et de leur proximité avec les principaux sites industriels ou d'habitation. Certains axes routiers et lignes ferroviaires sont concernés par ce risque. **Sur Saint-Jouan-des-Guérets, les voies ferrées (limite nord-est), ainsi que la RD 137 constituent des axes de transports qui potentiellement peuvent présenter ce risque.**

Les canalisations de matières dangereuses qui acheminent du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement, peuvent également être sources de risque. **La commune n'est pas concernée par ce risque.**



Carte du risque lié au transport de matières dangereuses

4.6.7 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES RISQUES

Globalement le risque présente peu d'enjeux sur Saint-Jouan-des-Guérets.

Les principaux enjeux liés aux risques sont de :

- Prendre en compte et maitriser les risques naturels et technologiques afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités notamment vis-à-vis du risque d'inondation.
- Préserver les capacités d'écoulement des crues et maitriser l'imperméabilisation.
- Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique pour éviter l'accroissement de phénomènes météorologiques (orages, tempêtes…) pouvant générer des risques (inondations…).
- De façon générale, développer la « culture de prévention du risque » et la résilience par l'information de la population.

4.7 NUISANCES ET POLLUTIONS

4.7.1 NUISANCES SONORES

4.7.1.1 NIVEAUX DE REFERENCE

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il peut être caractérisé par sa fréquence (grave, médium, aiguë) et par son amplitude mesurée en niveau de pression acoustique exprimé en décibel A (dB(A)).

L'illustration ci-contre, permet de visualiser une échelle de mesure de bruit associée à la sensation auditive d'une part et à différents bruits extérieurs, intérieurs et de véhicules d'autre part.

Elle met en évidence que les niveaux sonores associés à des sensations auditives du type « bruits courants » évoluent entre 50 et 60 dB(A), la valeur de 60 dB(A) correspondant au bruit d'une rue résidentielle.

La notion de gêne n'est pas associée à des niveaux seuils de bruits caractéristiques à ne pas dépasser. La norme NFS 31.010 relative à la caractérisation et aux mesures de bruits dans l'environnement définit la notion de gêne par « la prise de conscience par un individu d'une situation sonore qui le perturbe dans ses activités ».

Elle précise qu'on peut admettre qu'il y a potentialité de gêne lorsque :

- le niveau sonore ambiant dépasse une certaine valeur limite,
- la présence d'un bruit étudié provoque une augmentation excessive (émergence) du niveau de bruit ambiant.

La prévention du bruit des infrastructures routières et notamment les prescriptions en matière d'isolation sont réglementées par l'arrêté du 30 mai 1996 qui précise, à partir du niveau acoustique de la voie, le périmètre concerné et les modalités d'isolation dans ce périmètre.

ECHELLE DES BRUITS (ordre de grandeur)

IMPRESSION SUBJECTIVE	dB(A)	ACTIVITES ET SITES
	140	.Turbo-réacteur
		.Avion à réaction
Conversation impossible	120	.Marteau-pilon
	115	
Bruit supportable pendant un court instant seulement		.Turbo-alternateur .Chaudronnerie
	110	
	105	.Passage en gare d'un T.G.V. direct .Avertisseur sonore .Discothèque .Motocyclette sans silencieux (à 5m)
Bruit très pénible à écouter		.Groupe électrogène
Conversation en criant		.Atelier de tissage .Orage
	95	.Hélicoptère à basse altitude
	85	.Compresseur d'air .Train de grande ligne .Un poids lourd ou un tracteur agricole à 10m .Atelier moderne
Conversation difficile		.Rue très animée .Train de banlieue .Circulation importante
Bruit supportable mais bruyant		.Restaurant très bruyant .Bateau moteur hors-bord .Vent violent .Automobile au ralenti à 10m
	70	.Télévision à 3m
	65	.Autoroute à 100m pour 10 000v./jour .Grands magasins
Conversation à voix forte		.Route nationale ou départementale à 100m pour 2500v/jour
Niveau de bruit courant		.Bureaux bruyants .Appartement bruyant .Route de rase campagne
		.Rue tranquille
Niveau de bruit courant		.Bateau à voile
	50	.Bureau calme
Ambiance jugée calme si l'on est actif		.Rue très tranquille sans tratic routier
		.Campagne le jour sans vent
Ambiance calme	45	
	40	.Campagne la nuit sans vent
Conversation à voix chuchotée		.Cour fermée
	30	.Chambre calme
Ambiance très calme		.Montagne très enneigée
	15	.Studio d'enregistrement
Silence inhabituel	5	.Battements de cœur de l'être humain
Silence oppressant	2	.Chambre sourde d'un laboratoire d'acoustique

4.7.1.2 LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES

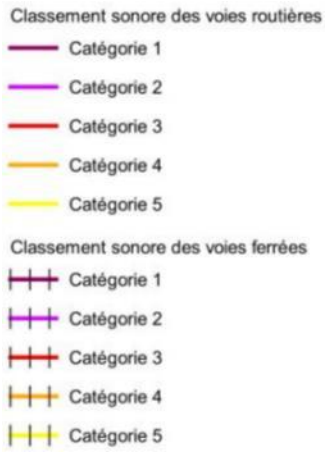
Le bruit est réglementé par la loi 92-1444 du 31 décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

L'arrêté du 30 mai 1996, en application des dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, a pour objet :

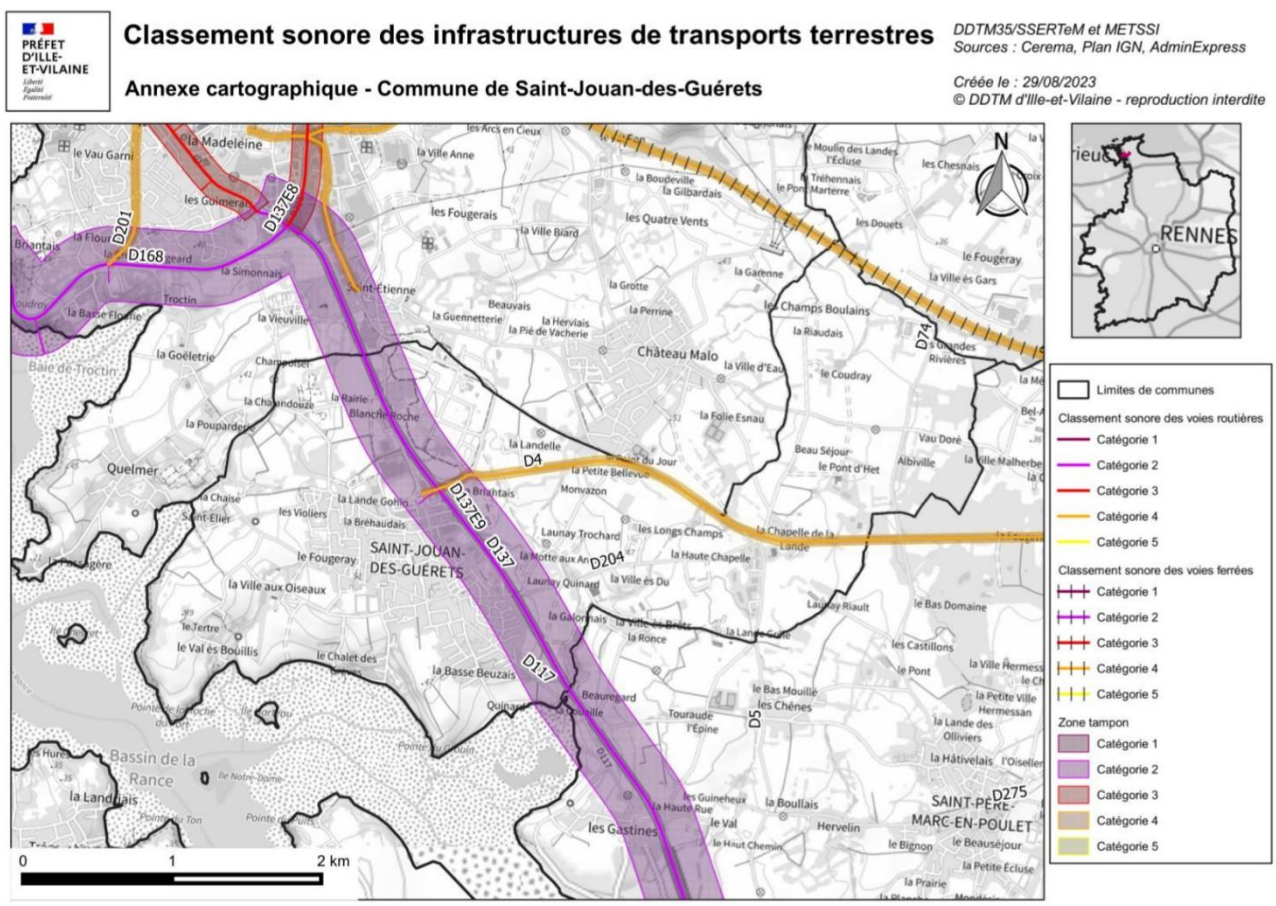
- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de références diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transport terrestre recensées,
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre de ces infrastructures,
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres.

L'arrêté du 28 juin 2024 « portant sur le classement sonore des infrastructures de transport routières et ferroviaires dans le département d'Ille-et-Vilaine », classent les infrastructures en cinq catégories (de 1 pour la plus bruyante à 5 pour la moins bruyante) :

- **la catégorie 1**, pour laquelle la zone affectée par le bruit s'étend sur 300 mètres de part et d'autre de la voie ou des rails,
- **la catégorie 2**, pour laquelle la zone affectée par le bruit s'étend sur 250 mètres de part et d'autre de la voie ou des rails,
- **la catégorie 3** pour laquelle la zone affectée par le bruit s'étend sur 100 mètres de part et d'autre de la voie,
- **la catégorie 4** pour laquelle la zone affectée par le bruit s'étend sur 30 mètres de part et d'autre de la voie ou des rails,
- **la catégorie 5** pour laquelle la zone affectée par le bruit s'étend sur 10 mètres de part et d'autre de la voie ou des rails.



Des contraintes au niveau de l'urbanisation, selon le classement des axes bruyants, doivent être mises en œuvre selon le décret du 9 janvier 1995 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.



Classement sonore des infrastructures terrestres sur Saint-Jouan-des-Guérets

Sur Saint-Jouan-des-Guérets, 2 axes routiers sont concernés par un classement sonore.

- **La RD 137 est classée en catégorie 2. Ainsi, la zone affectée par le bruit s'étend sur 250 mètres de part et d'autre de la voie.**
- **La RD 4 est classée en catégorie 4. La zone affectée par le bruit s'étend sur 30 mètres.**

A noter que la voie ferrée est également classée en catégorie 4. La zone affectée par le bruit s'étend sur 30 mètres de part et d'autre des rails.

4.7.2 SITES ET SOLS POLLUES

La dégradation de la qualité des sols est généralement liée aux activités industrielles, parfois commerciales, qui ont pu être développées. Celle-ci peut avoir des incidences de plusieurs natures :

- la dégradation de la qualité des sols et des eaux souterraines peut engendrer des contraintes pour les constructions envisagées, contraintes se traduisant toujours par des coûts supplémentaires liés à l'adoption de mesures compensatoires,
- la charge polluante éventuellement contenue est susceptible d'engendrer un risque sanitaire via la migration des polluants le long de voies de transfert (eaux souterraines, eaux superficielles...).

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne représentera pas un risque pour l'homme et pour l'environnement.

La loi du 12 juillet 2010 dite du Grenelle II a créé au sein du code de l'environnement deux nouveaux articles L 125-6 et L 125-7 relatifs à l'information des tiers sur d'éventuelles pollutions des sols, leur prise en compte dans les documents d'urbanisme et l'information des acquéreurs et des locataires.

Dans ce cadre, le PLU doit notamment recenser les sites et sols pollués situés sur la commune. Il doit faire état de la contamination initiale dans le sol ou le sous-sol par des polluants issus d'activités passées (métaux, hydrocarbures, radio-éléments, etc.).

Pour ce faire, il est possible de s'appuyer deux bases de données officielles distinctes pouvant appréhender la qualité des sols du territoire :

- la base de données des sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif,
- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution.

L'inventaire national BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune, tandis que l'inventaire national BASIAS recense, pour sa part, 12 sites où les activités sont susceptibles de générer une pollution.

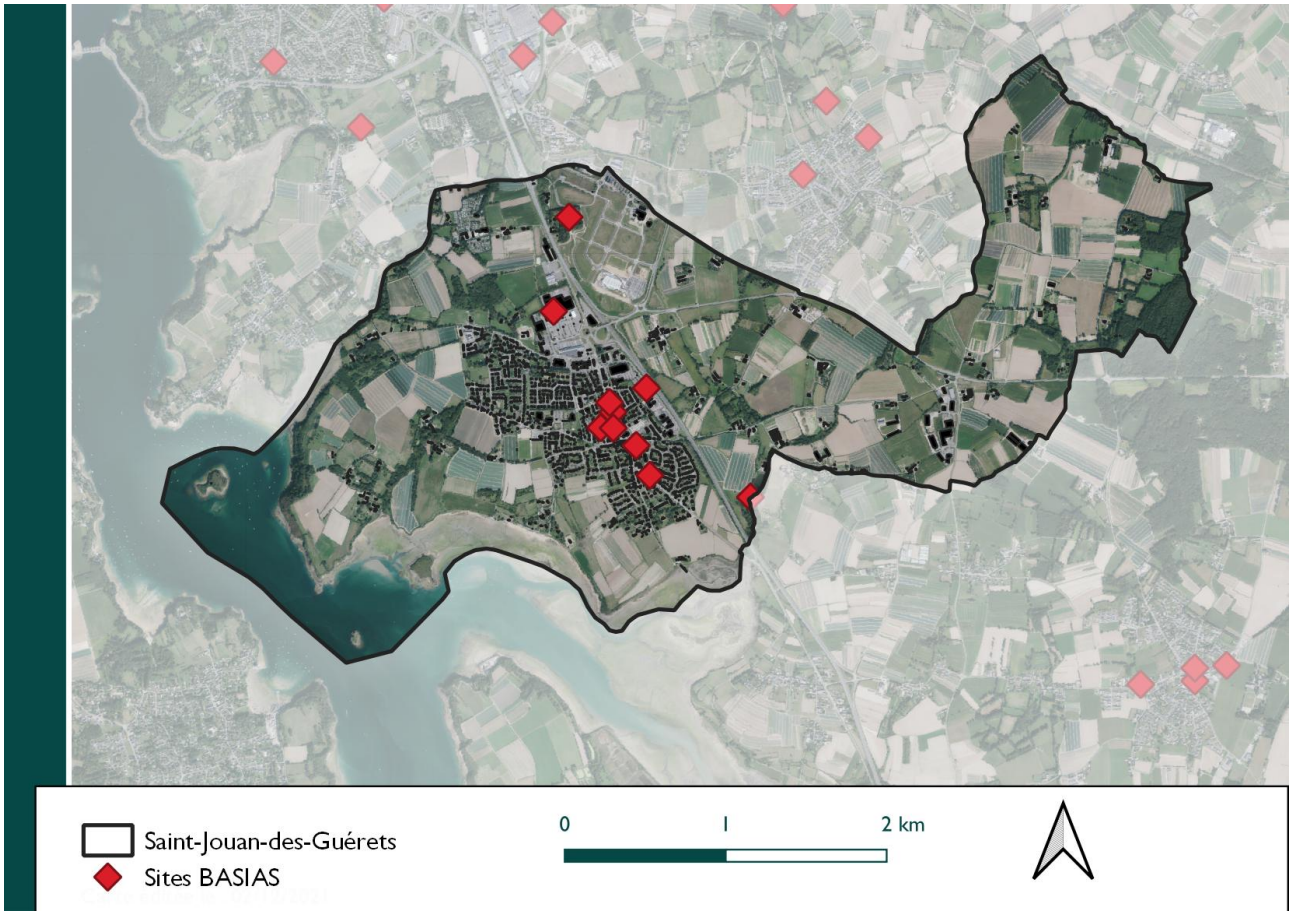
Sur ces 12 sites, 5 sont encore en activité selon la base de données BASIAS (voir tableau et carte pages suivantes). Sur les 12 sites recensés, 10 sont géolocalisés (voir carte).

Toutefois, il est nécessaire de prendre ces informations avec précautions, malgré le caractère officiel de ce recensement, l'exhaustivité de ces inventaires n'est cependant pas assurée, il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune.

Tout changement d'usage de ces sites devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution, afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine. En effet, avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site. Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que les projets prévus au sein de la commune ne présentent pas de risques sanitaires.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
BRE3500466	LONISSET, fabrique d'acétylène gazeux			SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	C20.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
BRE3500604	NORROY Roland, traitement des métaux		lieu dit Blanche Roche	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	C25.61Z	Activité terminée	Centroïde
BRE3500874	FORTIN / JANNET Louis, tôlerie automobile et peinture		lieu dit CALVAIRE (le)	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	C25.61Z	En activité	Centroïde
BRE3500899	RENAULT Norbert, garage		lieu dit Moulin du Domaine (le)	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
BRE3501111	HENRARD Joseph, dépôt de fuel			SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
BRE3501301	LIZION, MENIER SARL / HENRAD Joseph, garage			SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	C28.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
BRE3501607	RENAULT R. / VIMONT Jean, station-service		rue RENNES (de)	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
BRE3502014	FLAUX Jules, DLI			SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	V89.03Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
BRE3503088	JANNET, atelier de tôlerie et d'application de peinture		rue GRANDE	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	G45.21B	En activité	Centroïde
BRE3503210	THUAL Henri, pressing		Clos POTERIE (de la)	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	S96.01	Activité terminée	Centroïde
BRE3504302	LEFEUVRE Bertrand, garage		rue CHESNAIS (du comerce la)	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	G45.21A G45.21B	En activité	Centroïde
BRE3504363	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS commune de, décharge de Launay		lieu dit LAUNAY (de)	SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	E37.00Z E38.11Z	En activité	Centroïde

Liste des sites BASIAS - Géorisques



Carte des sites BASIAS – DM EAU



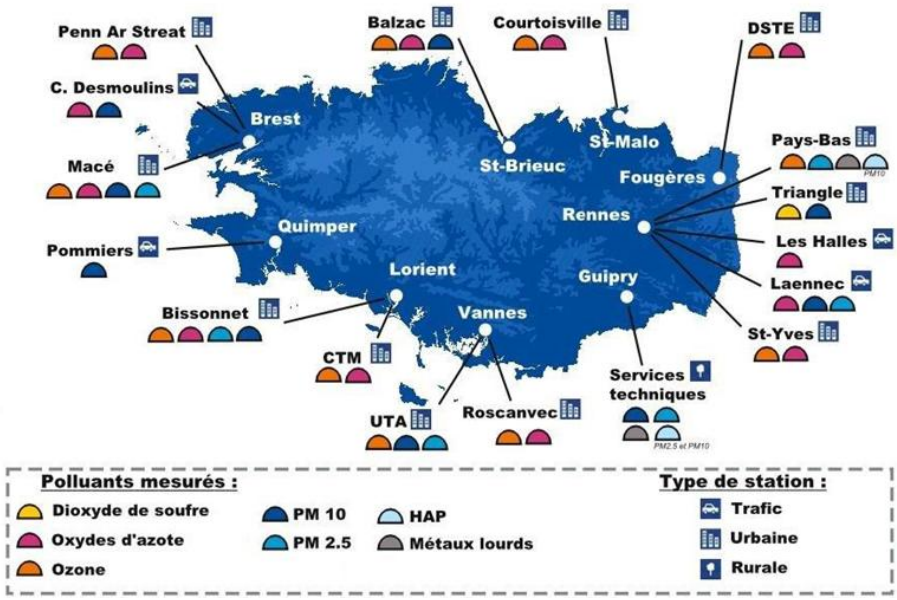
Zoom sur les sites BASIAS localisés par Géorisques – DM EAU

4.7.3 QUALITE DE L'AIR

4.7.3.1 LE RESEAU AIR BREIZH

La surveillance de la qualité de l'air et l'information de la population est confiée dans chaque région, à des organismes agréés.

Air Breizh est l'organisme de surveillance, d'étude et d'information sur la qualité de l'air en Bretagne. Agréé par le Ministère en charge de l'Ecologie, il est membre de la Fédération Atmo France qui regroupe l'ensemble des associations en Métropole et dans les DOM-TOM. Air Breizh dispose de 17 stations de mesure réparties dans les principales villes bretonnes et d'un parc d'une quarantaine d'analyseurs automatiques et 4 préleveurs en site fixe.



Carte des sites de mesure de la qualité de l'air en Bretagne - Source : Air Breizh

4.7.3.2 LA QUALITE DE L'AIR SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

La commune ne bénéficie pas d'une station de mesure de la qualité de l'air sur son territoire.

La station la plus proche se trouve à Saint-Malo. La station Rocabey, de typologie péri-urbaine, permet de surveiller les concentrations de fond en dioxyde d'azote, ozone et particules fines PM10 et PM2.5. Elle a été créée en juin 2018, en remplacement de la station Courtoisville (2001-2018), limitée à la surveillance de l'ozone et du dioxyde d'azote. La station se trouve dans un quartier résidentiel, dans la partie Nord de la ville, à 400 mètres de la Grande plage du sillon.

Malgré une exposition favorable aux vents d'ouest et l'absence de sites industriels fortement émetteurs de polluants, le territoire ne bénéficie pas d'un air exempt de toute pollution ou d'un air plus sain que dans des territoires analogues. Il arrive que quelques épisodes de pollution concernent le territoire. En période hivernale ou printanière, on enregistre une augmentation des émissions de particules liées au chauffage, à l'agriculture, aux transports et/ou apport massif de masses d'air polluées. En période estivale, lors de forte chaleur, on enregistre des épisodes de pollution à l'ozone.

Même si le PLU n'a pas vocation à régler directement les problématiques de pollutions atmosphériques, la politique globale des déplacements au sein du PLU est un enjeu important.

4.7.3.3 LES ALLERGIES RESPIRATOIRES

L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant. La Bretagne est l'une des régions de France qui compte le plus grand nombre de personnes asthmatiques. Le centre de la Bretagne et le Finistère sont les zones les plus touchées, alors qu'à l'opposé, l'est de la région paraît moins concerné. De nombreux facteurs peuvent être à l´origine de ces manifestations.

L'allergie au pollen est une maladie dite environnementale, c'est-à-dire qu'elle est liée à l'environnement de la personne et non à un agent infectieux, par exemple. Pour cette raison, on ne peut considérer l'allergie uniquement d'un point de vue médical, elle doit être traitée de manière environnementale qui est le seul moyen de faire de la vraie prévention. La conception des plantations urbaines est un élément central de la problématique de l'allergie pollinique en ville. C'est pourquoi il doit s'engager une réflexion pour mettre en accord les objectifs de végétalisation des communes et la question des allergies aux pollens.

A ce titre, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) créée en 1996 pour poursuivre les travaux réalisés depuis 1985 par le Laboratoire d´Aérobiologie de l´Institut Pasteur à Paris, a rédigé un guide d'information sur la végétation en ville. Ce document a pour objet les espaces verts urbains, car c'est au sein des espaces urbanisées que l'on retrouve le plus de personnes souffrant d'allergie. Il n'a pas pour but de donner des conseils paysagers, les informations présentées sont un point de vue médical sur les plantations.



Ce guide et la liste des plantes allergisantes sont annexés au Règlement du PLU afin de permettre de porter à la connaissance les espèces végétales allergisantes. Parmi ces espèces allergisantes on peut citer les bouleaux, les noisetiers, les charmes, les cyprès, les platanes, l'ambroisie, l'armoise commune. Une liste de quelques espèces non allergisantes est également présentée dans ce document.

La principale action pour lutter contre les allergies provoquées par les haies et les alignements d'arbres est la diversification. En diversifiant les essences, on diminue la quantité de pollens dans l'air de manière considérable. Ainsi une haie de mélange permet de faire figurer dans un aménagement des espèces allergisantes tout en diminuant le risque d'allergie.

La plante			Potentiel allergisant	Caractéristique du pollen			Période de pollinisation
Genre	Nom Commun	Famille		Pollinisation	Taille du pollen	Abondance dans les capteurs	
ACER	ERABLE	Aceraceae	Faible	Anémophile	35µm: dispersion moyenne.	1/3	Mars à Mai
ALNUS	AULNE	Betulaceae	Moyen	Anémophile	30µm: bonne dispersion	2/3	Février
BETULA	BOULEAU	Betulaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	3/3	Avril
BROUSSONETIA	Mûrier à Papier	Moraceae	Faible	Anémophile	12µm: ils sont très volatiles	2/3	Mai/ Juin
CASTANEA	CHÂTAIGNIER	Fagaceae	Faible	Anémophile	15µm: très bonne dispersion.	3/3	Juin
CARPINUS	CHARME	Betulaceae	Moyen	Anémophile	40µm: dispersion moyenne.	2/3	Mars / avril
CORYLUS	NOISETIER	Betulaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	2/3	Février / Mars
CUPRESSUS	CYPRÈS	Cupressaceae					
C. sempervirens			Fort	Anémophile	35µm: dispersion moyenne.	3/3	Mars /avril
C. arizonica			Fort	Anémophile	35µm: dispersion moyenne.	3/3	Janvier / février
FAGUS	HÊTRE	Fagaceae	Faible	Anémophile	43µm : Dispersion moyenne.	2/3	Avril / mai
FRAXINUS	FRENES	Oleaceae	Moyen	Anémophile	25µm: bonne dispersion	3/3	Avril / mai
JUGLANS	NOYERS	Juglandaceae	Faible	Anémophile	40µm : Dispersion moyenne.	1/3	Mai/ juin
JUNIPERUS	GENEVRIERS	Cupressaceae					
Juniperus oxycedrus			Moyen	Anémophile			
Juniperus ashei			Fort	Anémophile			
Juniperus communis			Faible	Anémophile			
LIGUSTRUM	TROENES	Oleaceae	Moyen	Entomophile	Allergie de proximité	1/3	Juin / juillet
OLEA	OLIVIER	Oleaceae	Moyen	Anémophile	25µm: bonne dispersion	2/3 En Paca	Mai/ Juin
OSTRYA	CHARME HOUBLO	Betulaceae	Faible	Anémophile	24µm: bonne dispersion	1/3	Mars / avril
POPULUS	PEUPLIER	Salicaceae	Faible	Anémophile	30µm: bonne dispersion	3/3	Avril
PLATANUS	PLATANE	Platanaceae	Fort	Anémophile	20µm: très bonne dispersion	3/3	Avril/ Mai
QUERCUS	CHÊNE	Fagaceae	Fort	Anémophile	De 30 à 40µm: dispersion moyenne	2/3	Avril à Juin
SALIX	SAULE	Salicaceae	Faible	Anémophile	19µm: très bonne dispersion	2/4	Avril / Mai
THUJA	THUYA	Cupressaceae	Faible	Anémophile			Avril / Mai
TILIA	TILLEUL	Tiliaceae	Faible	Entomophile	Allergie de proximité	1/3	Juin /Juillet
ULMUS	ORMES	Ulmaceae	Faible	Anémophile	35µm : dispersion moyenne	1/3	Mars

Liste des plantes allergisantes

4.7.4 GESTION DES DECHETS

Pour plus de détails, voir les Annexes sanitaires

4.7.4.1 LA COMPETENCE

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets adhère à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo qui a la compétence « collecte des déchets ménagers » depuis le 1er janvier 2004. Ce syndicat regroupe actuellement 18 communes dont Saint-Père-Marc-en-Poulet.

Ce service public est financé par la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM), instituée par délibération du 9 octobre 2003 et par les redevances spéciales.

La compétence de la communauté d'agglomération comprend :

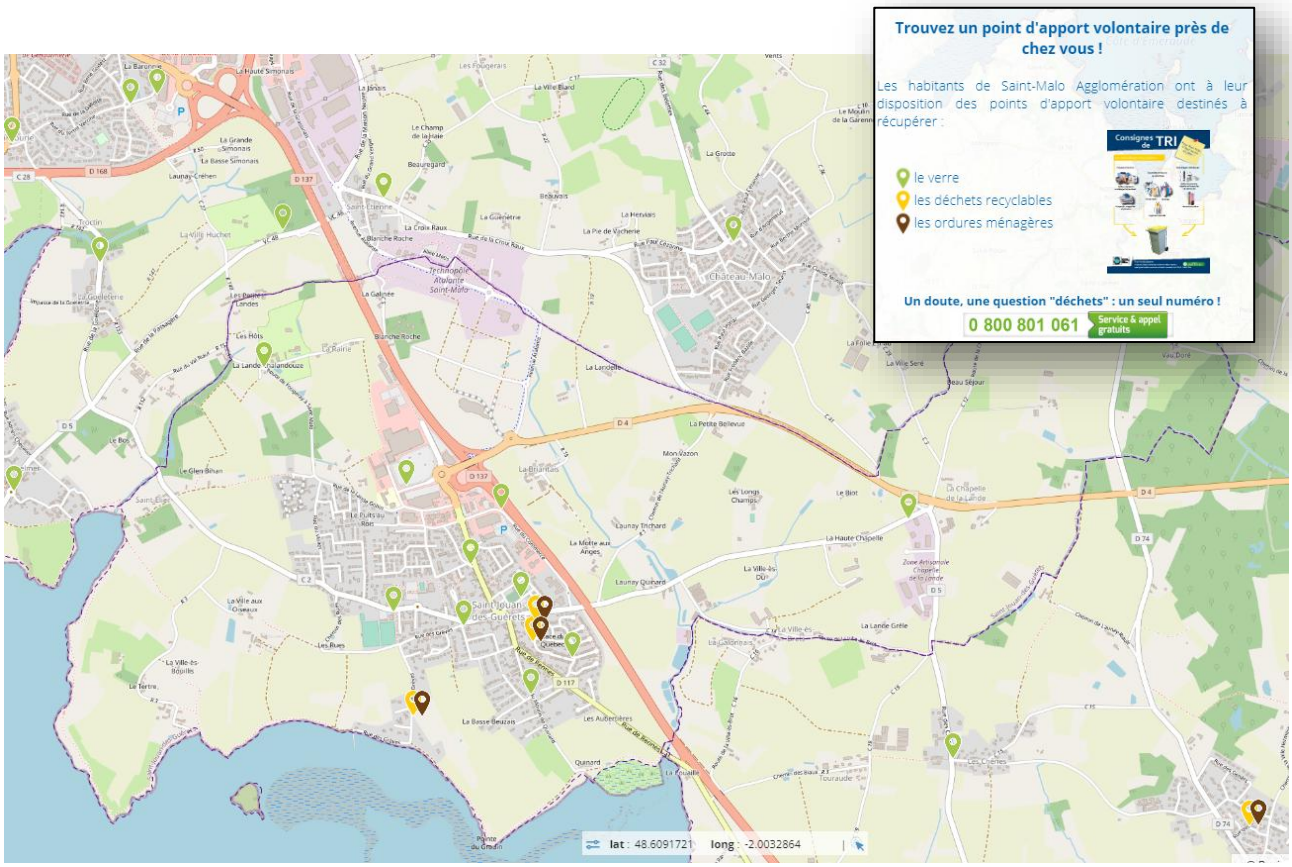
- La collecte sur les 18 communes, assurée par la régie communautaire.
- Les 5 déchèteries à savoir Cancale, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet, Saint-Malo et Miniac-Morvan, dont celle de Saint-Malo qui est ouverte 6,5j/7.
- Le centre de tri de Saint-Malo.

4.7.4.2 COLLECTE DE DECHETS

Les déchets résiduels sont collectés en porte à porte, tous les jeudis, tandis que les emballages sont collectés les vendredis, une semaine sur 2.

Par ailleurs, ces colonnes pour la collecte du verre sont installées à plusieurs emplacements dans la commune.

A l'échelle du Pays de Saint-Malo, les ordures ménagères représentent 23 386 tonnes en 2019 (-367 tonnes par rapport à 2018). Les déchets recyclables représentent 5 738 tonnes en 2019 (+72 tonnes par rapport à 2018), et 4 883 tonnes de verre (+55 tonnes).



Carte de localisation des sites d'apports volontaire issue du site Pays de Saint-Malo

4.7.4.3 DECHETERIES

Cinq déchetteries sont mises à disposition sur le territoire de Saint-Malo agglomération (Cancale, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet, Saint-Malo et Miniac-Morvan). Les déchetteries sont régies par un règlement intérieur en date du 10/12/2015.

Aucune déchèterie ne se trouve sur la commune. Les plus proches sont à Saint-Malo et sur Saint-Père-Marc-en-Poulet.

A l'échelle du Pays de Saint-Malo, les apports en déchetterie représentent 31 365 tonnes en 2019 (+766 tonnes par rapport à 2018), et 1 006 tonnes de DEE (Equipements électriques et électroniques) (+7 tonnes).

Pour plus de détails, voir les Annexes sanitaires



4.7.5 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES NUISANCES ET POLLUTIONS

Les principaux enjeux liés aux nuisances sonores sont :

- Préserver les zones calmes, et améliorer la qualité de l'environnement sonore dans les secteurs affectés par le bruit.
- Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle).
- Limiter de façon générale les nuisances sonores (axes routiers et voie ferrée bruyants, activités bruyantes) pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gènes occasionnés par le bruit.
- Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats, afin de réduire les déplacements motorisés, sources de nuisances sonores.
- Prévoir que la mixité des fonctions urbaines et la densité multiplient les points de conflits entre les sources de bruit et les secteurs plus clames et ainsi mettre en œuvre, à travers l'affectation des sols et à travers le règlement, des moyens destinés à assurer le bon fonctionnement des activités sans perturbation de la tranquillité des habitants.
- Respecter les zones de bruit définies par les cartes de classement sonore.

Les principaux enjeux liés à la qualité de l'air sont :

- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques.
- Promouvoir les moyens de chauffage les moins polluants et les bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) pour réduire les consommations d'énergies et limiter les émissions en gaz à effet de serre.
- Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats, afin de réduire les déplacements motorisés (et donc l'émission de polluants atmosphériques).
- Encourager les déplacements doux (vélos, piétons) pour les petits trajets, ainsi que le covoiturage pour limiter les rejets polluants liés à la circulation des engins à moteur thermique.
- Sélectionner en priorité des plantations produisant peu ou pas de pollen dans les futurs aménagements paysagers.
- Diversifier les haies et les alignements d'arbres afin de diminuer le risque d'allergie.

Les principaux enjeux liés aux sites et sols pollués sont :

- Maitriser l'urbanisation à proximité des sites potentiellement pollués.
- Informer sur la localisation des sites et permettre la dépollution des sols.
- Prendre en compte, dans le PLU, les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique.

Les principaux enjeux liés à la gestion des déchets sont :

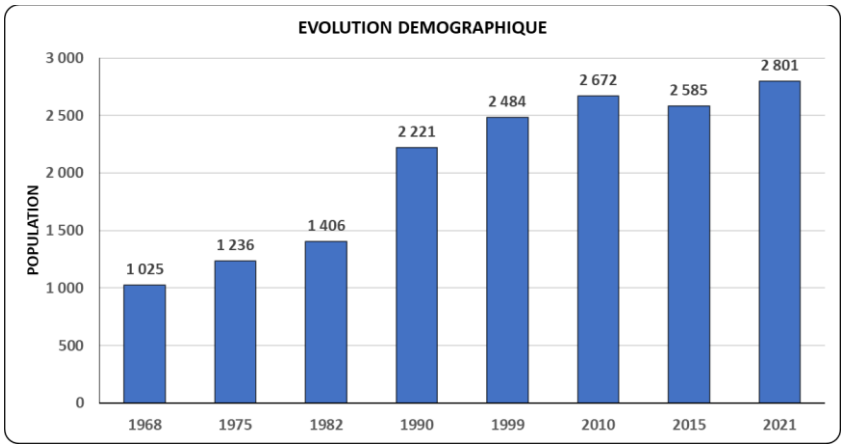
- Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement.
- Diminuer la production des déchets à la source.
- Poursuivre les efforts en matière de tri sélectif.
- Promouvoir le compostage des bio-déchets.
- Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets.
- Analyser si les équipements de collecte et de traitement des déchets sont de capacité suffisante pour absorber un accroissement démographique.

4.8 LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

4.8.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

Sauf indications contraires, les données sont issues du recensement 2021 des données INSEE parues le 27/06/2024.

4.8.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION



Evolution démographique de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

La population de Saint-Jouan-des-Guérets connait une croissance démographique depuis 1968 jusqu'en 2010, avec une accélération entre 1982 et 1990, puis, on observe une diminution entre 2010 et 2015, et une reprise à partir de 2015 avec l'opération de 35 logements rue de Taluère.

En 2021, la population totale est estimée à 2 801 habitants.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,7	1,8	5,9	1,2	0,7	-0,7	1,3

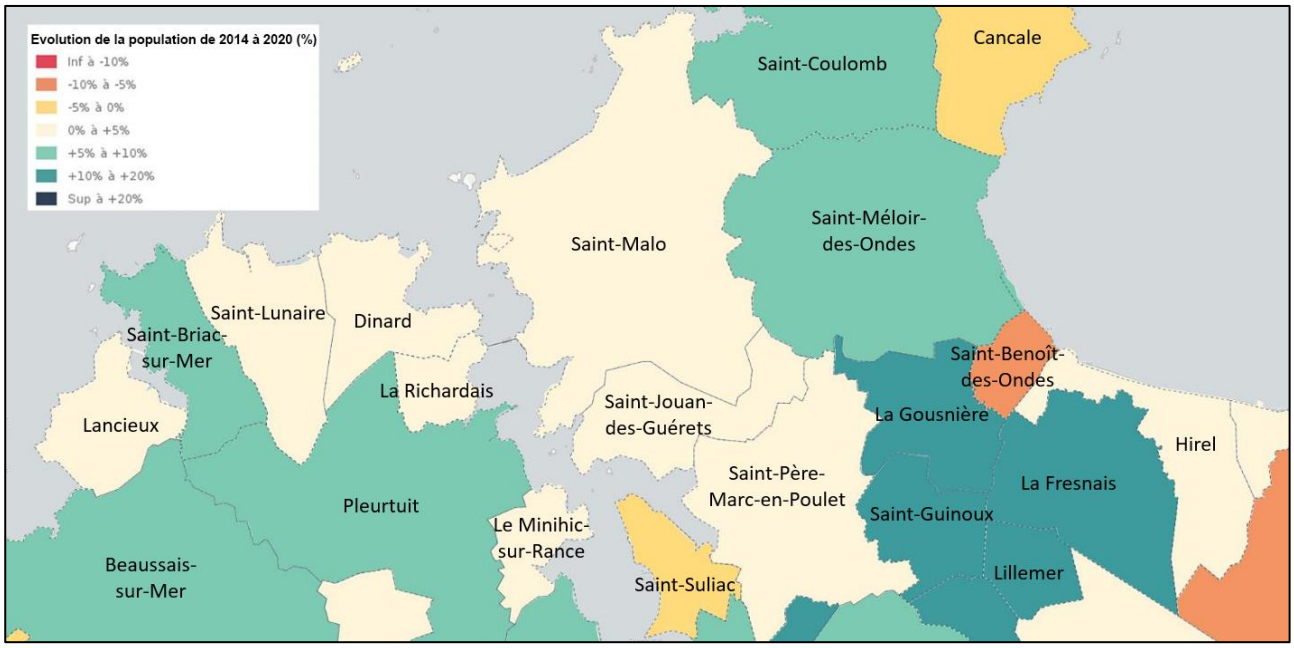
Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

Le taux démographique annuel est très variable, oscillant entre 5,9 entre 1982 et 1990, et -0,7 entre 2010 et 2015, seule période ayant connue un déficit de population.

Le taux démographique annuel sur la dernière période est estimé à 1,3, soit un inversement de tendance par rapport à la période antérieure ; le taux est supérieur à celui observé à l'échelle du département sur la même période.

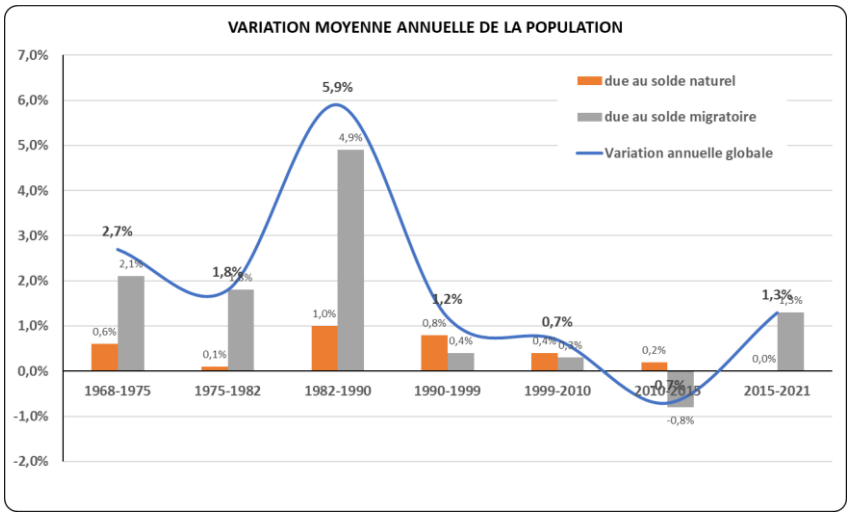
Pour une commune « attractive », en bord de Rance et proche de Saint-Malo, cet inversement de tendance s'explique principalement par :

- une offre rétablie,
- une maîtrise foncière par plusieurs actions communales engagées.



Evolution de la population entre 2014 et 2020 (source : RP2020, INSEE)

Saint-Jouan-des-Guérets se trouve dans un contexte où la progression démographique est faible (Saint-Malo, Saint-Père-Marc-en-Poulet, Dinard, la Richardais, le Minihic-sur-Rance…), voire négative.

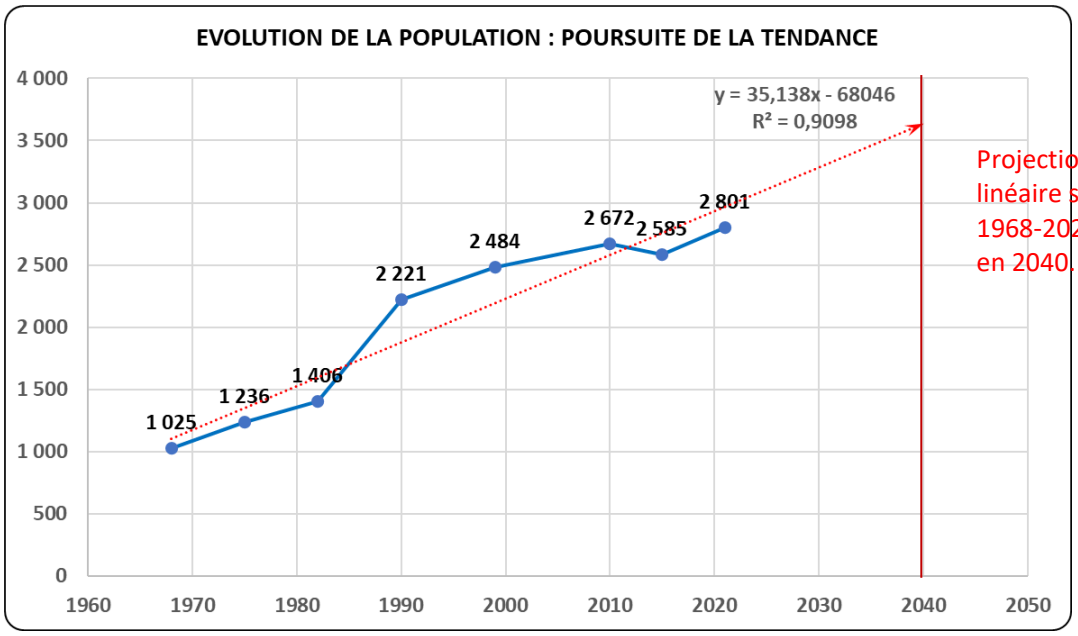


Variation annuelle de la population de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

Le solde naturel a toujours été positif mais allant diminuant depuis 1982 jusqu'à atteindre 0% sur la période 2015 - 2021. Il s'agit d'une situation caractéristique des communes attirant moins de jeunes couples.

Dans ces conditions, la variation de la population est essentiellement due à l'arrivée et au départ de nouveaux habitants.

4.8.1.2 PROJECTION DE LA POPULATION



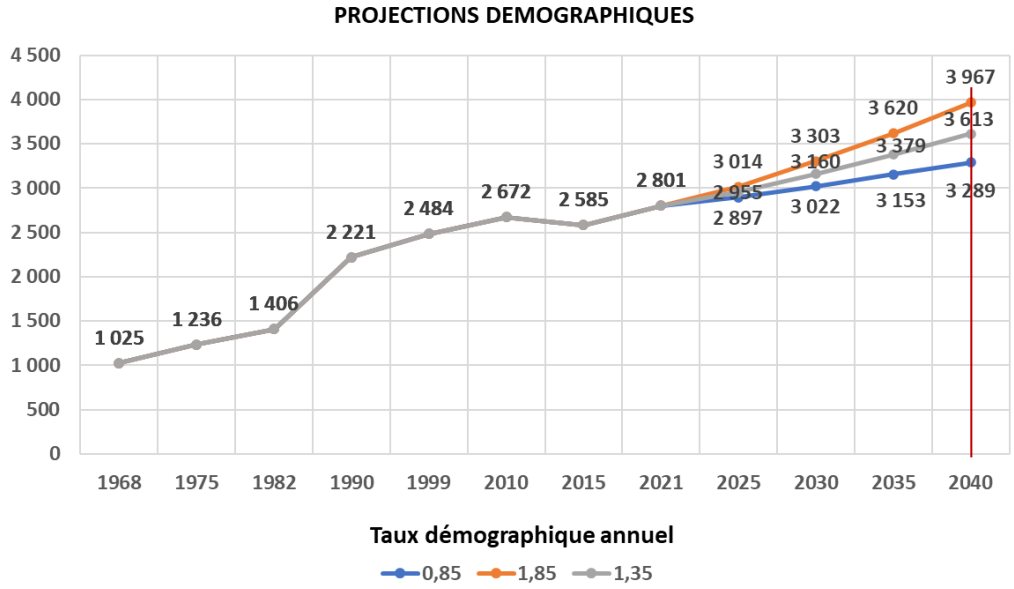
Projection de croissance linéaire sur la période 1968-2021 : 3 600 hab. en 2040.

Scénario de projection démographique (« au fil de l'eau depuis 1968 »)

En projetant une croissance linéaire de la démographie de Saint-Jouan-des-Guérets depuis 1968, la population compterait environ 3 600 habitants en 2040.

Le taux de croissance démographique annuel de la période 1968-2021 est de 1,91. Celui sur la dernière période, entre 2015 et 2021 est de 1,35, soit légèrement inférieur.

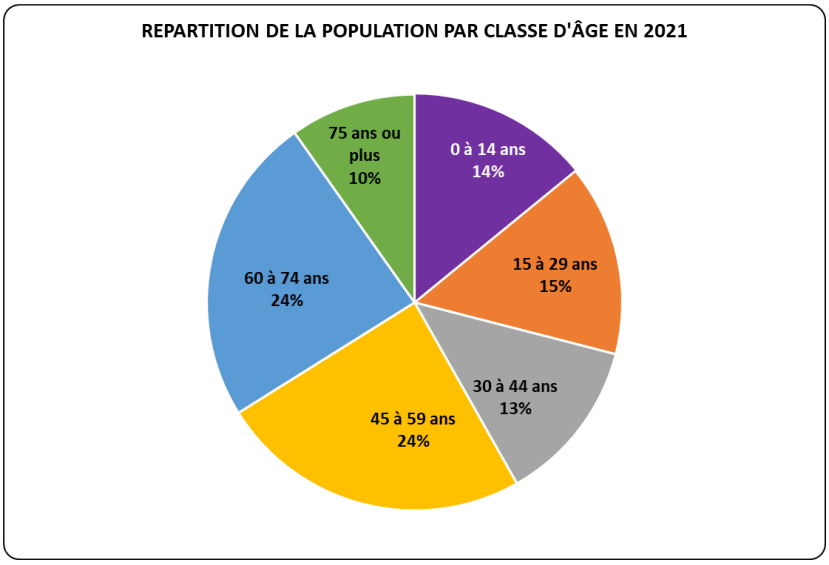
La projection démographique « au fil de l'eau » en partant de la dernière période 2015-2021, et en faisant varier ce taux de +/- 0,5 donne les tendances suivantes :



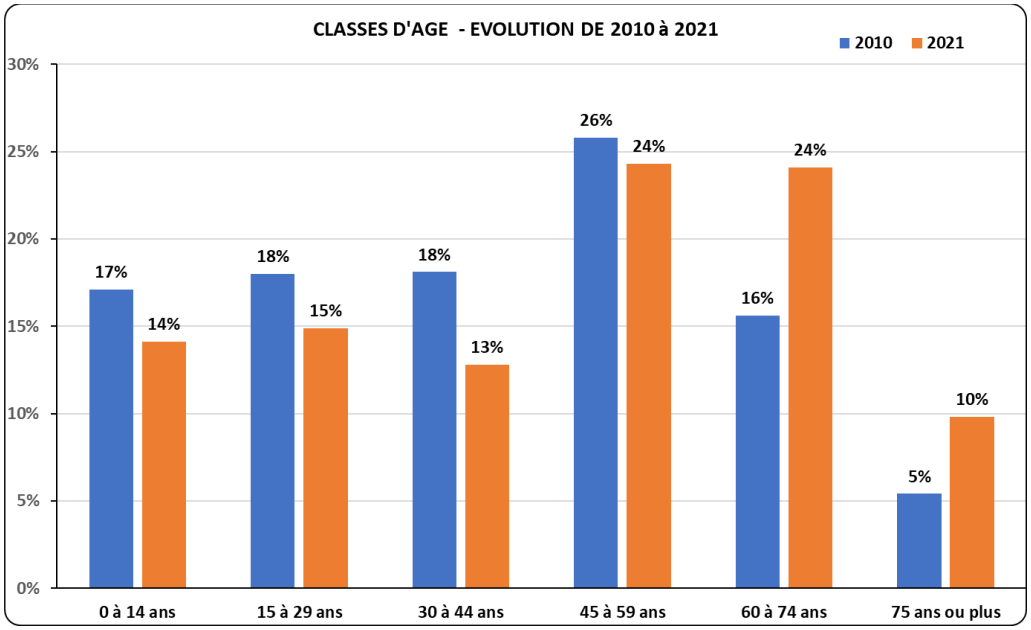
Scénarii de projection démographique (« au fil de l'eau depuis 2015 » et +/- 0,5)

En projetant une croissance linéaire de la démographie de Saint-Jouan-des-Guérets depuis 2015, la population compterait environ 3 613 habitants en 2040, soit une progression annuelle d'environ 43 habitants. A titre d'exemple, le choix d'un scénario démographique pour le PLU pourrait s'inscrire dans une fourchette comprise entre 3 967 habitants (à partir d'un taux réhaussé de 0,5), et 3 289 habitants (avec un taux diminué de 0,5).

4.8.1.3 LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION



Répartition de la population de Saint-Jouan-des-Guérets par classes d'âge (source : RP2021, INSEE)



Evolution démographique de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets par classes d'âge (source : RP2021, INSEE)

La démographie de Saint-Jouan-des-Guérets, à l'instar de la tendance nationale, montre un vieillissement de sa population avec l'augmentation très marquée de la part des plus de 60 ans, et la diminution de la part des 0-44 ans.

Dans le détail et comparativement aux données départementales, Saint-Jouan-des-Guérets possède une part moins importante des 0-44 ans et la sur-représentation de la tranche 60-74 ans. Ces chiffres soulignent l'attrait de Saint-Jouan-des-Guérets pour les retraités et en particulier les jeunes retraités (60/74 ans).

Le phénomène de vieillissement de la population est particulièrement marqué sur Saint-Jouan-des-guérets. La proximité du littoral offre un attrait pour des personnes à la retraite à la recherche d'un bien proche de Saint-Malo mais beaucoup plus accessible financièrement. Par ailleurs, le prix du foncier restant malgré tout relativement élevé, les jeunes ménages et notamment les primo-accédants, ont plus de mal à s'implanter sur le territoire jouannais.

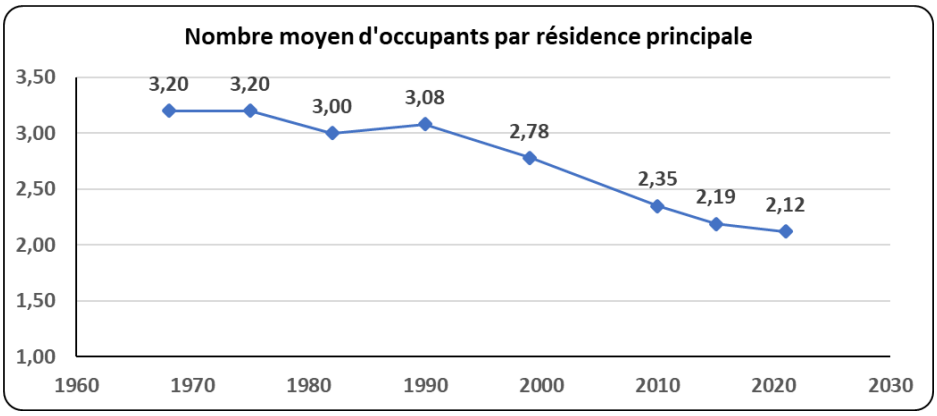
4.8.1.4 ENJEUX LIES A LA DEMOGRAPHIE

Les principaux enjeux liés à la démographie :

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants pour conforter la vitalité du bourg.
- Accélérer légèrement le rythme d'accueil pour répondre au besoin de Saint-Malo Agglomération.
- Profiter de la proximité de Saint-Malo pour inverser la tendance en privilégiant l'accueil de jeunes ménages.
- Maîtriser la part des personnes âgées.

4.8.2 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

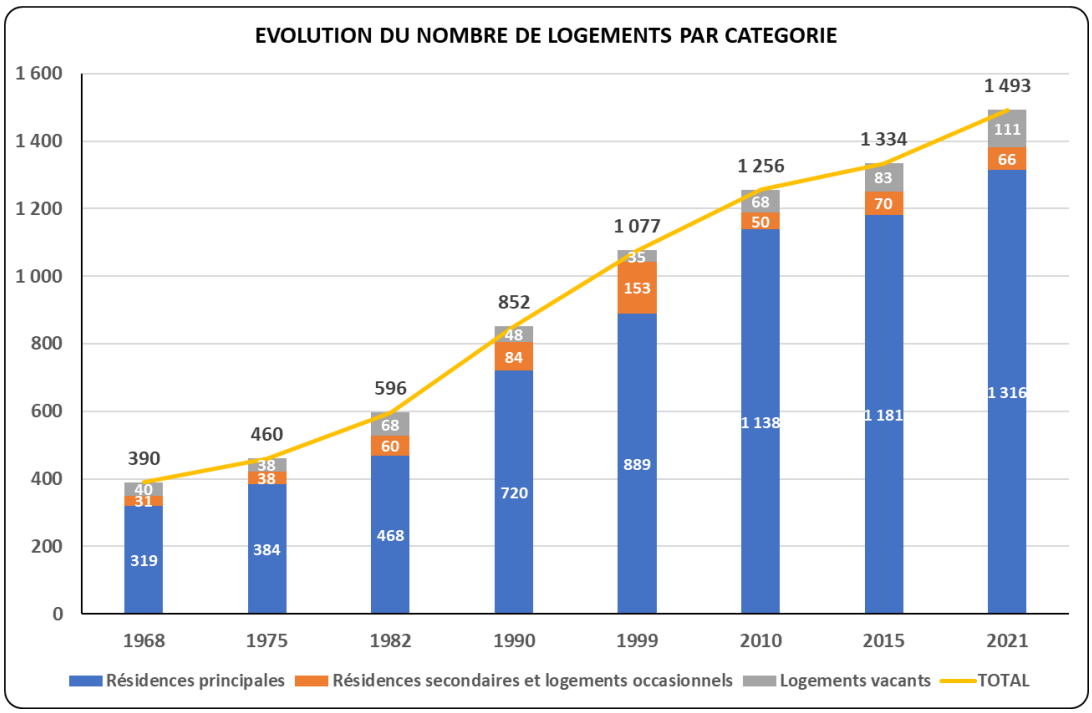
4.8.2.1 LE DESSERREMENT DES MENAGES



Nombre moyen d'habitants des résidences principales de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

Le taux d'occupation des logements poursuit sa diminution et atteignait 2,12 en 2021 (il était de 3,2 en 1968). Cela est lié au phénomène de décohabitation (multiplication des séparations, vie en couple plus tardive, départ des enfants, durée de vie qui s'allonge…) et induit d'une part la nécessité d'adapter le parc de logements au parcours résidentiel[5] du territoire et d'autre part de créer des logements pour simplement maintenir la population. A titre d'exemple, pour loger 1 000 habitants il fallait 325 logements en 1990, et 472 en 2021, soit 147 de plus.

4.8.2.2 EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



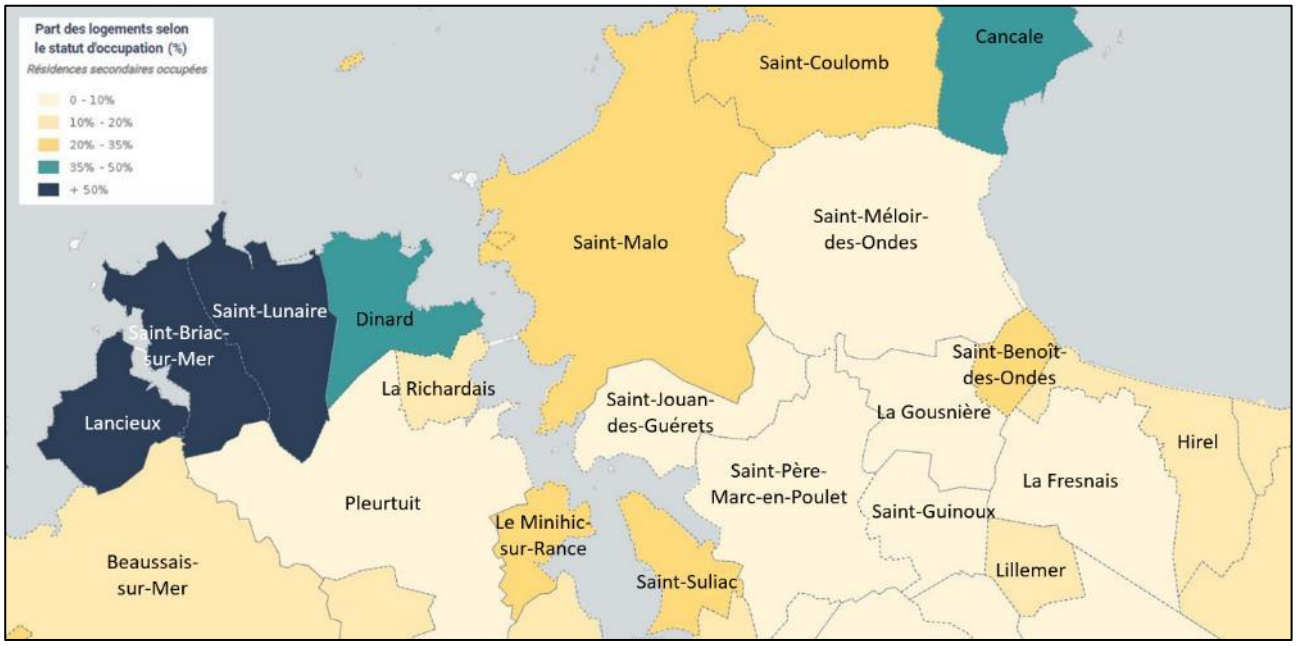
Evolution du nombre de logements de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

[5] *Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.*

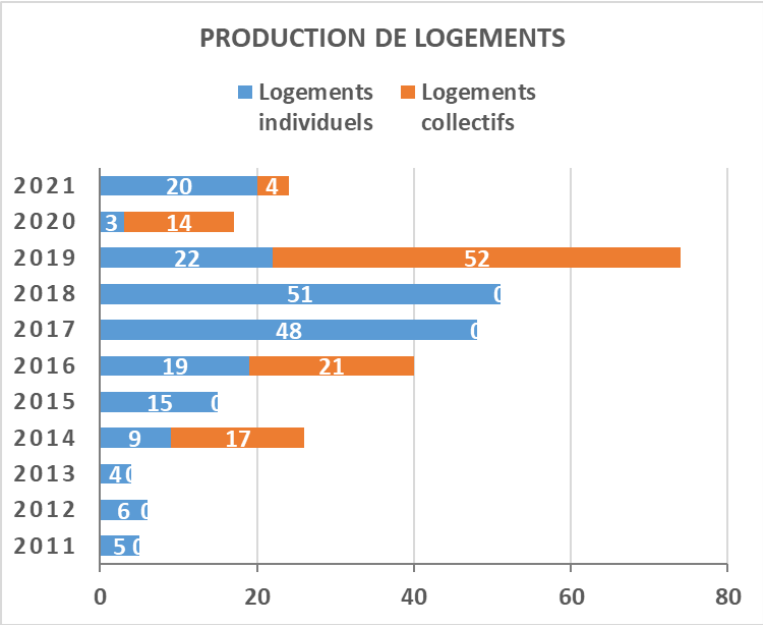
Saint-Jouan-des-Guérets comptait 1 493 logements en 2021, dont 88% de résidences principales. Le parc est en constante augmentation, avec une accélération entre 1982 et 1990, et un léger fléchissement entre 2010 et 2015.

La part du logement vacant s'élevait à 7,4% en 2021 et a augmenté (5,4% en 2010). Il est d'usage de considérer un taux de vacance de 6-7% comme raisonnable pour la fluidité du parcours résidentiel, un taux plus faible reflète une tension sur le marché du logement.

Autre point remarquable compte-tenu de la position géographique de la commune en bord de Rance et proche de Saint-Malo, la part des résidences secondaires est très basse (4,4%) et relativement stable depuis 2010, même si ce taux a atteint 14,2% en 1999. **Il s'agit d'une exception par rapport aux autres communes littorales ayant leur agglomération proche du rivage** comme l'en atteste la carte ci-après (à titre d'exemples : 26,8% pour Saint-Malo, et 23,7% pour Saint-Suliac) :



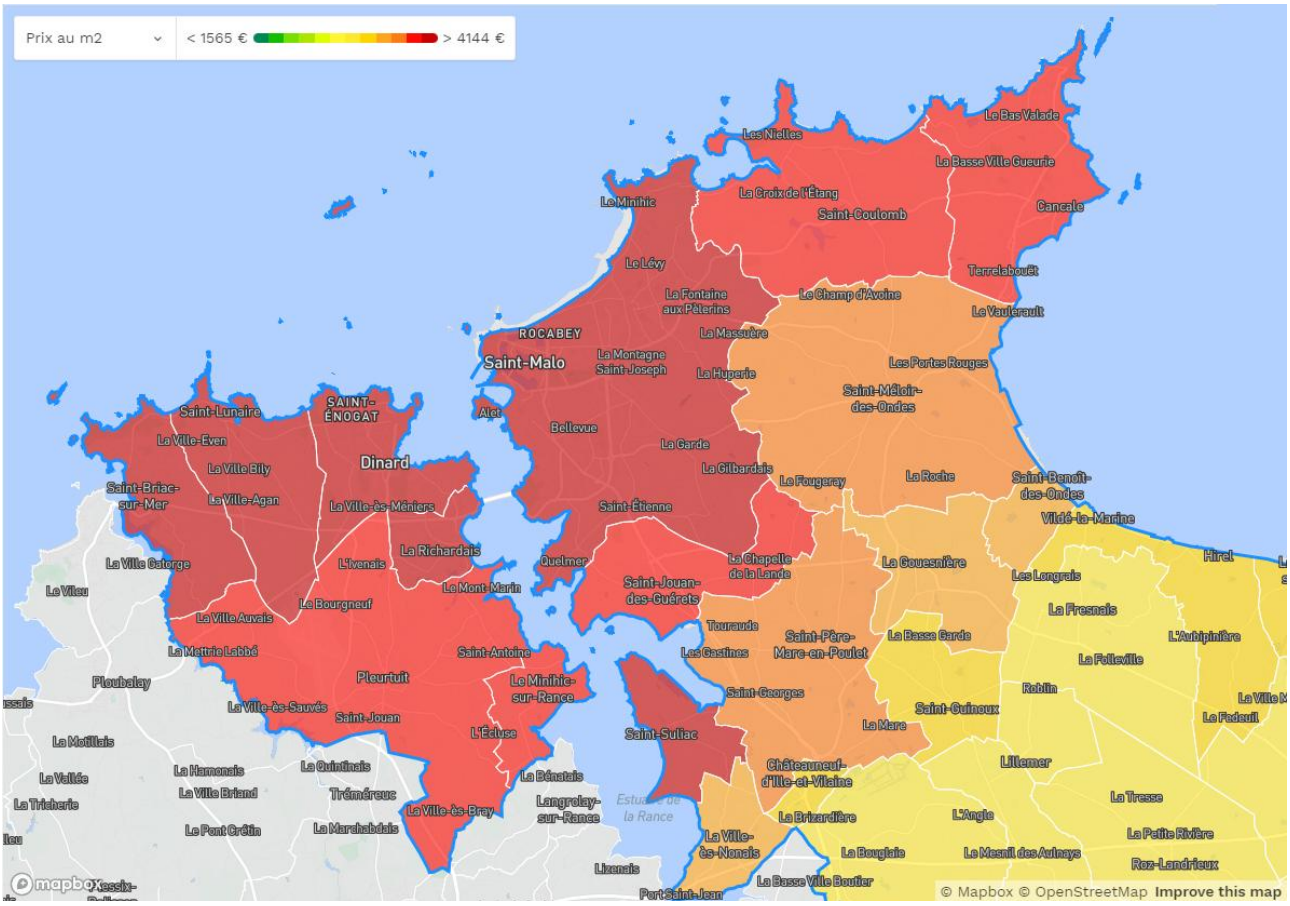
Part des résidences principales (source : RP2020, INSEE)



Source Mairie

La production de logements connait une variation importante, très faible entre 2011 et 2013, puis plus importante depuis, avec un pic de 74 logements en 2019. En moyenne, la production est de 28 logements par an sur la période 2011-2021, ce qui correspond à. 310 logements, dont 35% en collectif.

4.8.2.3 LE PRIX DE L'IMMOBILIER



Prix de l'immobilier (Source : « Meilleurs agents », au 19/01/2024)

Prix moyen du m² de biens vendus sur Saint-Jouan-des-Guérets :

- pour les appartements : **3 453 €** (entre 2 036 € et 4 993 €).
- pour les maisons : **3 499 €** (entre 2 060 € et 5 051 €).

Le prix moyen élevé reflète le positionnement et l'attractivité de Saint-Jouan-des-Guérets. Le prix moyen s'inscrit en continuité de celui observé sur les communes situées côte nord et bord de Rance.

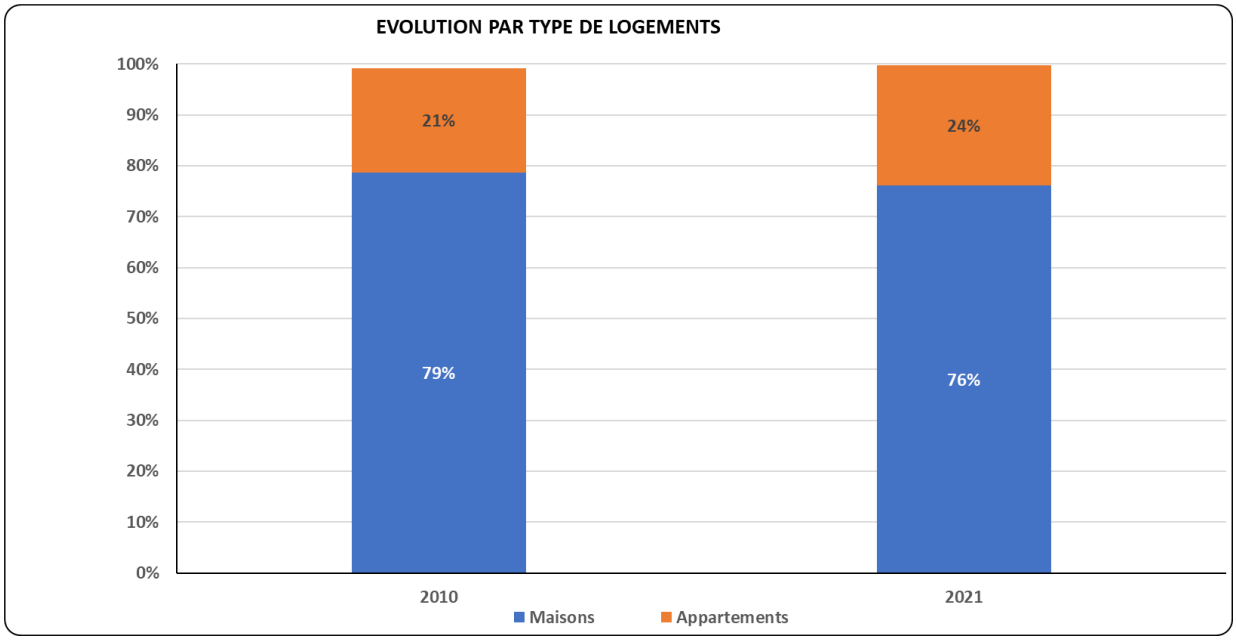
On note également peu de différence entre le prix moyen des appartements et celui des maisons. Dans les deux cas, une grande variabilité (fourchette entre 2 000 € et 5 000 €/m²).

Dans ce contexte, la maîtrise foncière constitue un outil important.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat couvant la période 2023-2028 s'inscrit dans cette perspective.

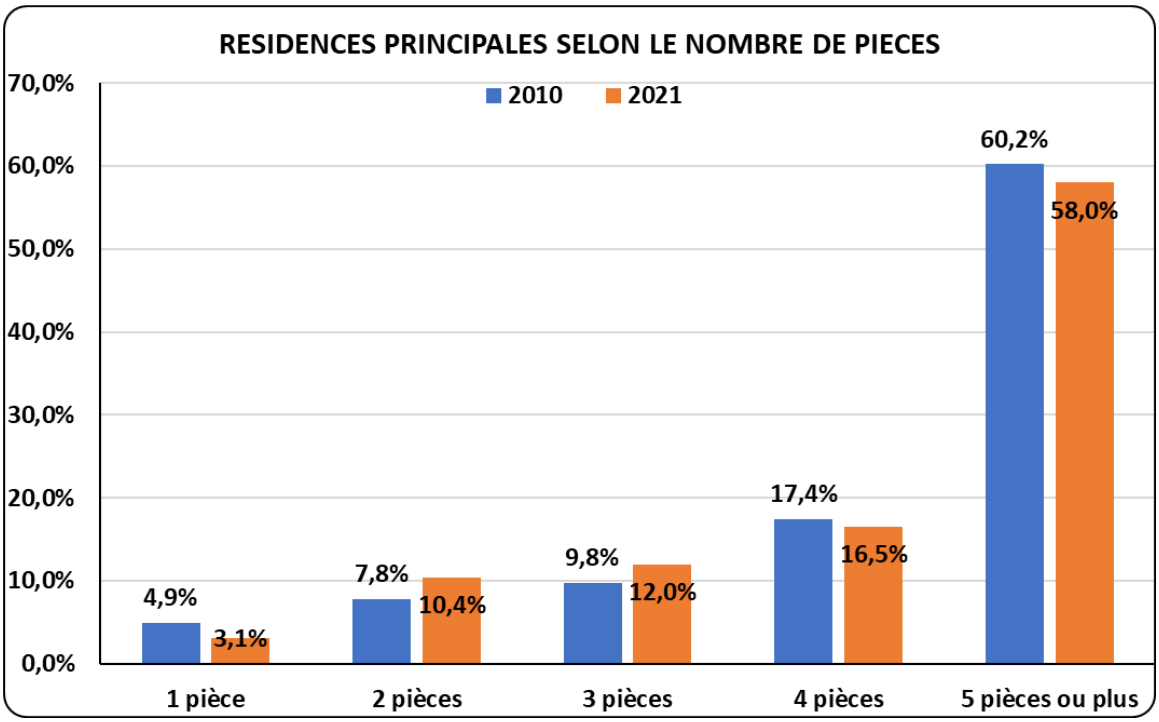
Le projet de construction de 20 logements à vocation sociale dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS) pour une partie des logements programmé sur le secteur de la Croix aux Merles constitue une traduction concrète de la volonté des élus de maîtrise du coût du foncier.

4.8.2.4 COMPOSITION DES LOGEMENTS



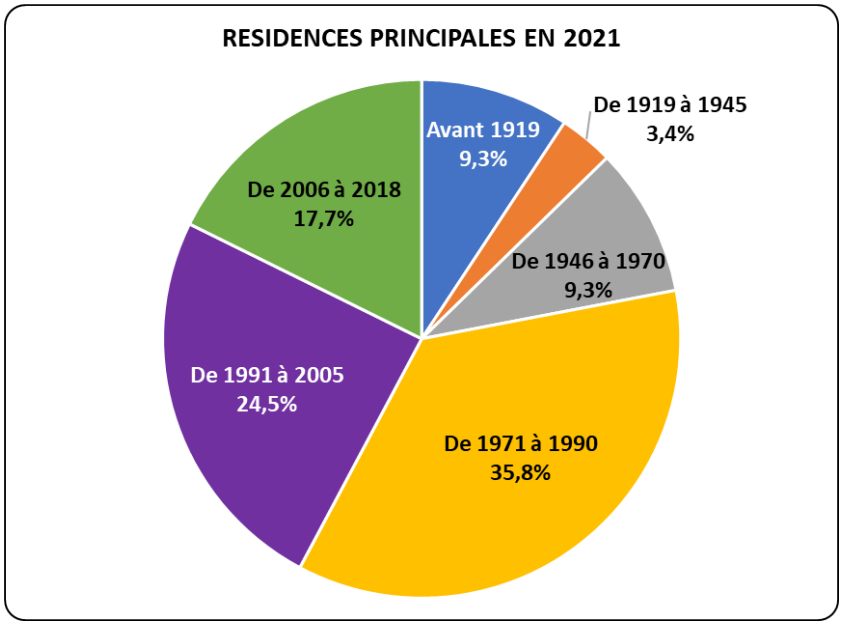
Evolution de la composition des logements de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

Le parc de logements est nettement dominé par l'habitat individuel, mais cette part tend à diminuer.



Evolution des résidences principales selon le nombre de pièces de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

Les résidences principales se caractérisent par la nette prédominance des grands logements de 5 pièces et plus pour 58% du parc, même si cette tendance tend à diminuer au profit des T2/T3.



Résidences principales réparties par année d'achèvement de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

Comparativement aux données départementales, le parc de logements de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets se caractérise par une part plutôt importante de logements construits entre 1971 et 1990 (36% contre 28% au niveau départemental).

22% des logements ont été construits avant 1970, date à laquelle aucune réglementation thermique n'existait (la première réglementation thermique datant de 1974). Sans un travail de rénovation thermique de ces bâtiments, les logements restent très énergivores et cela impacte le budget des ménages.

4.8.2.5 LE LOGEMENT SOCIAL

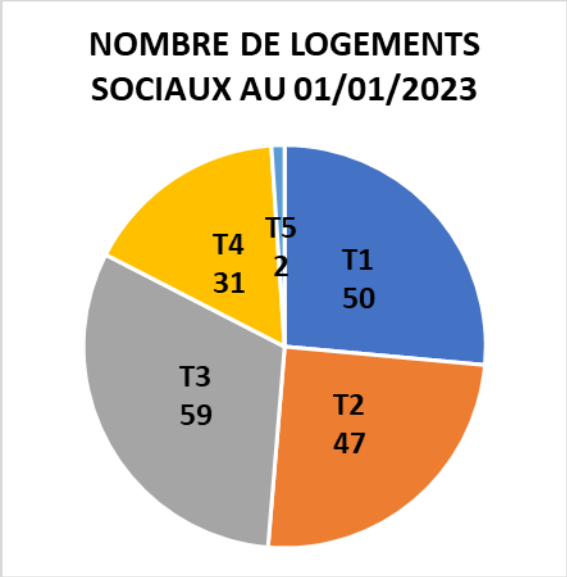
L'INSEE recense 131 logements HLM loué vide sur les 1 316 résidences principales, soit 10%.

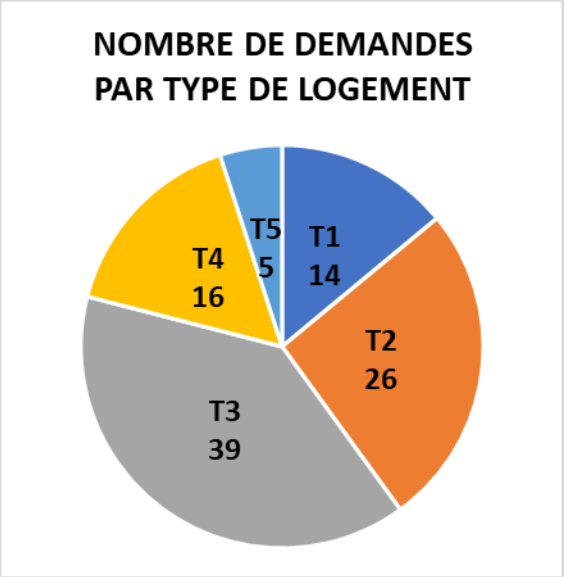
De son côté, le Répertoire du parc locatif social recensait au 1er janvier 2023 sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets 189[6] logements sociaux soit près de 13% de l'ensemble du parc[7]. Une forte demande reste en attente sur le territoire.

Type de logement	Nombre de logements au 01/01/2023	Nombre de demandes de logement en attente au 31/12/2023	Nombre de logements attribués en 2023
T1	50	14	0
T2	47	26	11
T3	59	39	11
T4	31	16	8
T5	2	5	1
T6 et plus	0	0	0
TOTAL	**189**	**100**	**31**

Chiffres clés du logement social de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : Répertoire du parc locatif social)

[6] *Source : Répertoire du parc locatif social (https://www.demande-logement-social.gouv.fr)*
[7] *Selon le parc recensé en 2020 (RP2020 INSEE)*





Le parc est essentiellement réparti entre les T1 / T3, ce qui correspond plutôt aux demandes qui s'orientent vers des T2 / T3.

La Commune poursuit sa politique en faveur du logement social dans le cadre du projet sur le secteur de la Croix aux Merles où sont programmés 20 logements à vocation sociale.

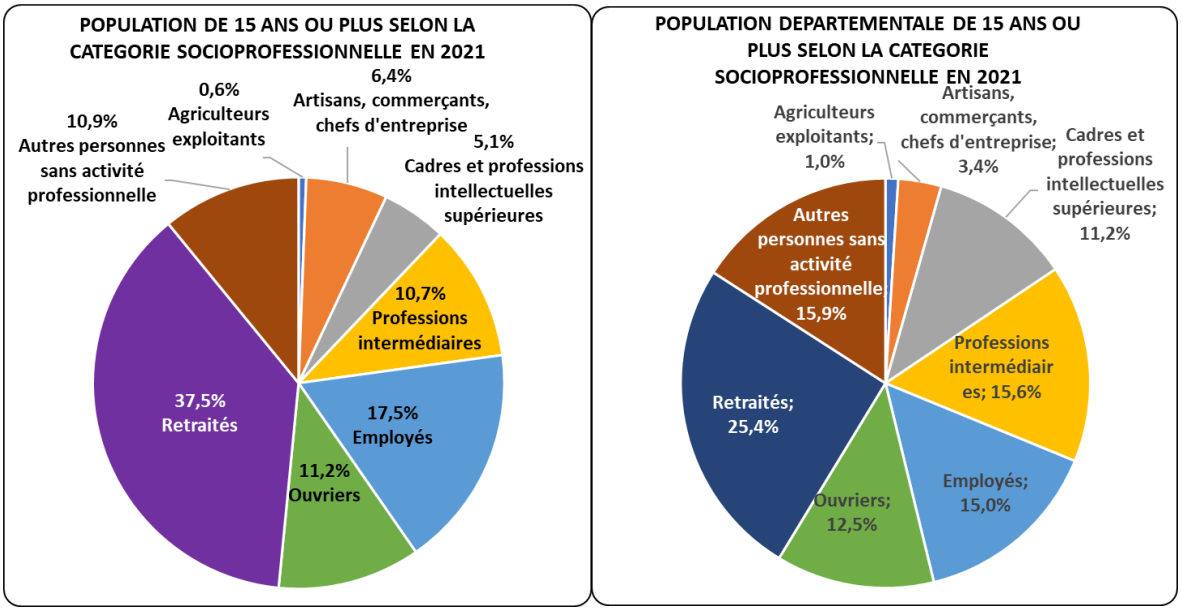
4.8.2.6 ENJEUX LIES AUX LOGEMENTS

Les principaux enjeux liés au logement :

- Réduire la part de logements vacants.
- Maintenir la part faible de résidences secondaires.
- Promouvoir une politique favorisant la rénovation (énergétique) du parc immobilier construit avant et autour des années 70.
- Développer une forme d'habitat mixte.
- Poursuivre l'augmentation de la part de collectifs.
- Etoffer l'offre pour de petits logements facilitant le parcours résidentiel des personnes âgées.
- Développer le logement social, et anticiper le parcours résidentiel.
- Maîtriser le coût du foncier notamment vis-à-vis des primo-accédants.

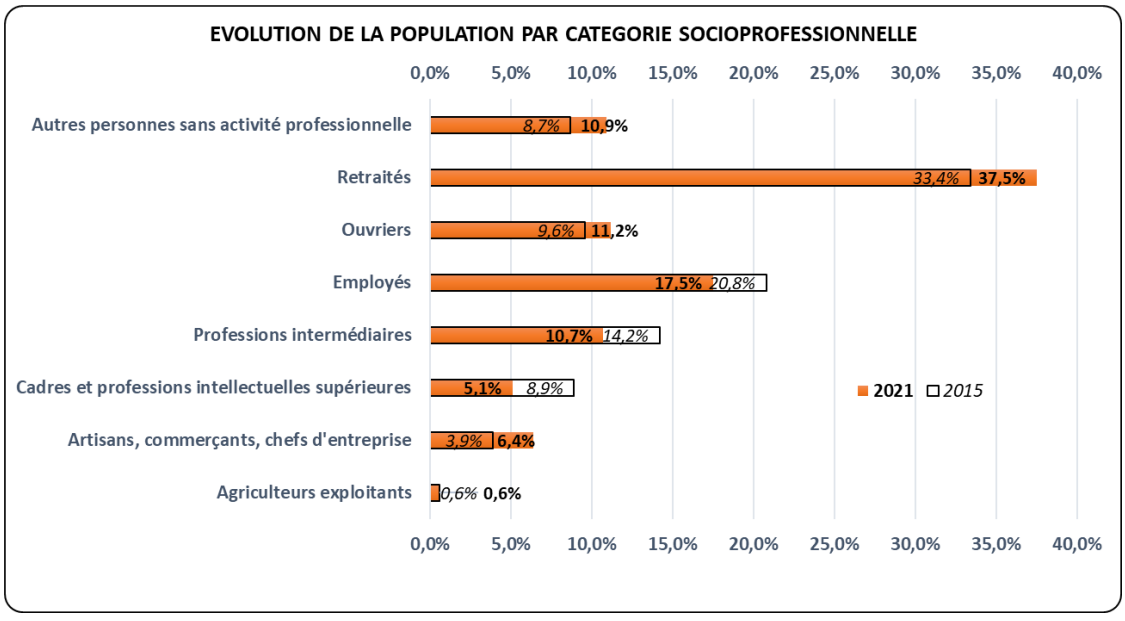
4.8.3 LA SITUATION ECONOMIQUE ET SOCIALE DES MENAGES

4.8.3.1 CARACTERISTIQUES DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLE



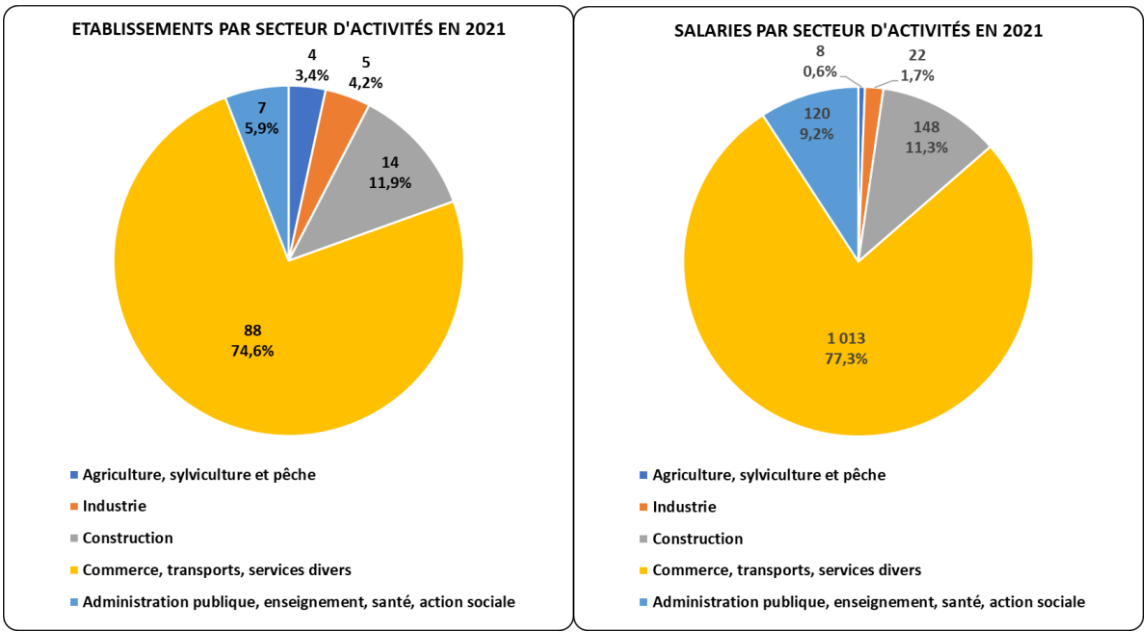
Population par catégorie socioprofessionnelle sur Saint-Jouan-des-Guérets et le département (source : RP2021, INSEE)

La commune connait une certaine diversité socio-professionnelle. La part des exploitants agricoles est très faible. Les professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous représentées par rapport au niveau départemental. En revanche, la part importante des retraités (plus de 37%) est nettement supérieure à celle du département (25%). Elle confirme l'attractivité du territoire pour ce type de population et corrobore la part importante des personnes âgées dans la population jouannaise. Cette tendance tend à se renforcer, comme le montre le diagramme ci-dessous.



Evolution de la population par catégorie socioprofessionnelle sur Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

On note une diminution de la part des employés, professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures qui perdent entre 3 et 4 points entre 2015 et 2021, au bénéfice des ouvriers et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise qui progressent de 2 points, tout comme les personnes sans activité. La part des retraités déjà très élevée connait la plus forte progression avec 4 points supplémentaires.



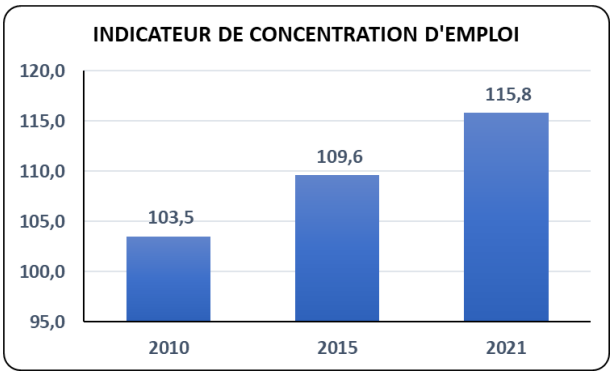
Etablissements et salariés par secteur d'activités sur Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

Saint-Jouan-des-Guérets compte 118 établissements en 2021. La part dédiée au commerce, transport, services divers domine largement (les 3/4), ce qui reflète l'importance des zones commerciales et artisanales présentent sur la commune avec les emplois liés au commerce/service.

Le 2ème secteur est celui de la construction avec 11%, suivi par l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. L'industrie est peu présente, ce qui correspond au caractère artisanal et non industriel des zones d'activités. La part des agriculteurs est très faible.

4.8.3.2 L'OFFRE D'EMPLOI SUR LA COMMUNE

En 2021 on compte 1 378 emplois à Saint-Jouan-des-Guérets. Le nombre d'emploi progresse de 12,7% par rapport à 2015.

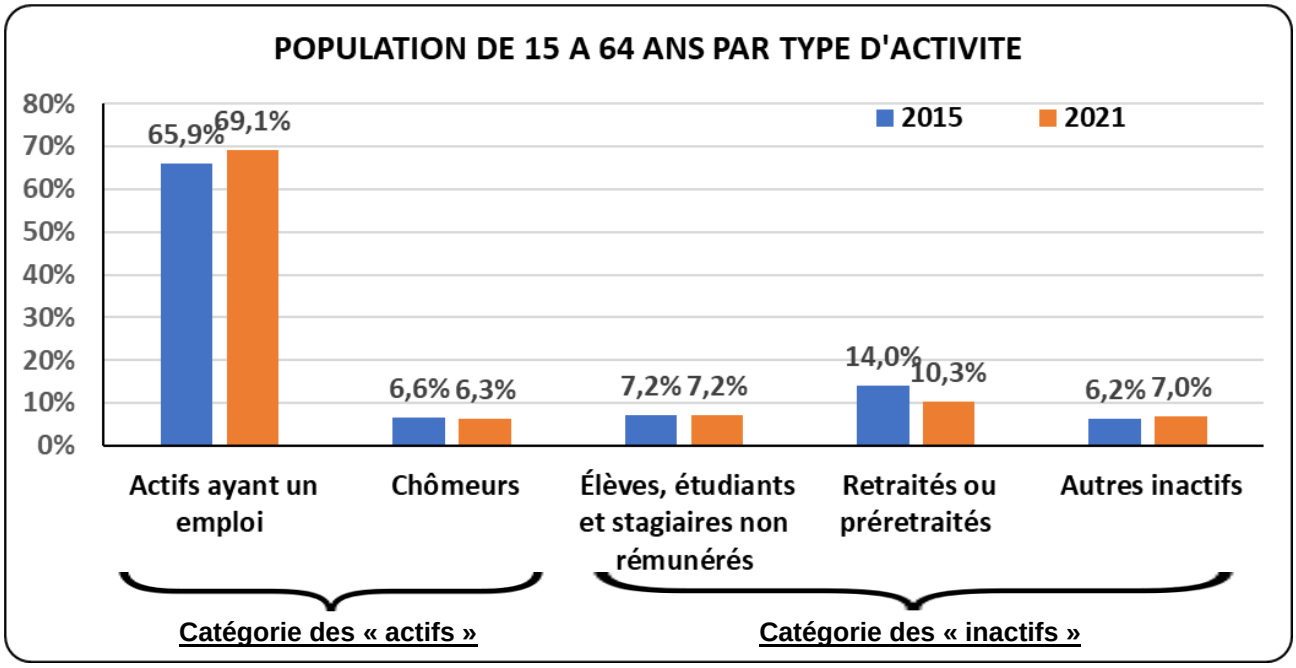


Evolution de l'indicateur de concentration d'emploi sur Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'apprécier l'attractivité d'un territoire. Il établit le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi. À Saint-Jouan-des-Guérets, cet indicateur est en hausse et passe de 103,5% en 2010 à 115,8% en 2021. Cela signifie que depuis 2010, sur le seul critère du nombre d'offre d'emploi par rapport à la demande, l'ensemble des actifs ayant un emploi pourraient trouver un emploi sur la commune.

Lorsque l'indicateur est inférieur à 100%, il faut considérer l'économie de la commune comme « résidentielle ». Certes le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets se caractérise par une prédominance de son parc résidentiel, mais, du fait de l'importante de ses zones économiques, la part de l'emploi est plus représenté que le nombre d'actif ayant un emploi. Aussi, sous l'angle économique, la commune n'est pas caractérisée de « résidentielle ». Cela montre surtout que Saint-Jouan-des-Guérets présente deux facettes, résidentielle et économique. Et sur le plan économique, la commune fait partie intégrante du bassin d'emploi de Saint-Malo.

4.8.3.3 LE TAUX D'ACTIVITE



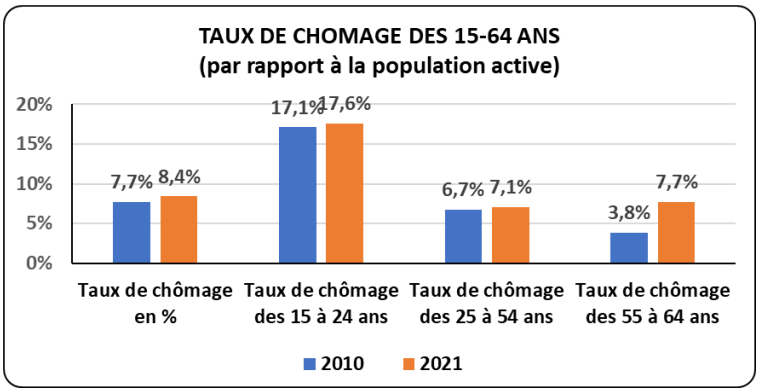
Evolution de la répartition de la population de Saint-Jouan-des-Guérets par type d'activité (source : RP2021, INSEE)

Saint-Jouan-des-Guérets compte 1 674 personnes en âge de travailler en 2021 (il s'agit de la population des 15 à 64 ans). Un chiffre en baisse (1 841 en 2010, et 1 699 en 2015) mais dont la baisse a tendance à ralentir.

La part des « actifs » est en augmentation, passant de 72,5% à 75,5% entre 2015 et 2021. En 2021, Saint-Jouan-des-Guérets comptait 1 283 actifs dont 1 174 occupent un emploi.

La part des actifs au chômage (au sens du recensement) a légèrement diminué entre 2015 et 2021 (de 0,3 point) et représente 6,3% des actifs en 2021.

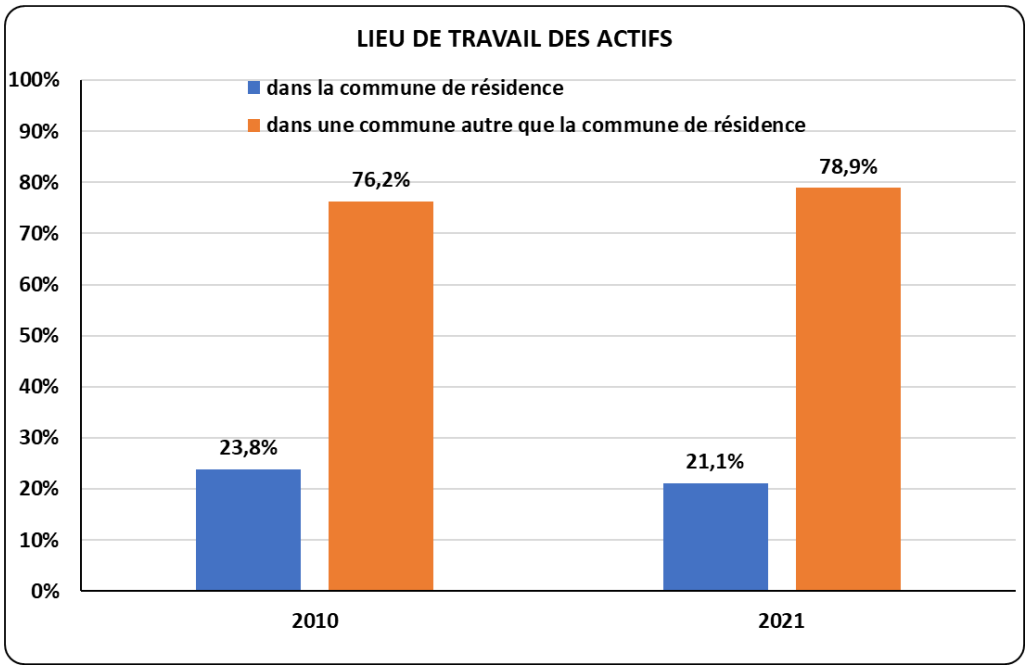
Côté « inactifs », on observe une diminution significative de la part des retraités qui passe de 11 en 2015 à 10,3 en 2021 ; celles des étudiants est constante.



Taux de chômage par tranche d'âges de la population de Saint-Jouan-des-Guérets par type d'activité (source : RP2021, INSEE)

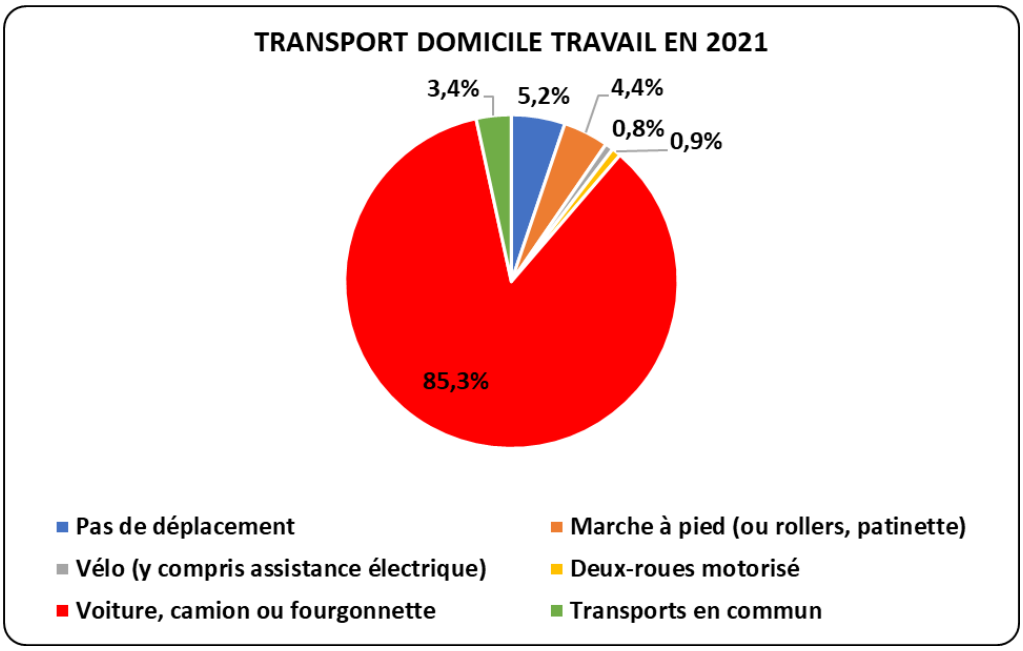
Le chômage progresse légèrement et concerne pour plus de 50% les jeunes de moins de 24 ans. En revanche, le taux de chômage augmente plus rapidement sur la tranche 55 - 64 ans entre 2010 et 2021.

4.8.3.4 LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



Evolution du lieu de travail des actifs de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

En 2021, 21,1% des actifs qui résident à Saint-Jouan-des-Guérets travaillent dans la commune. Pour les autres, cela induit de nombreux déplacements domicile-travail, soulignant la dépendance de la commune avec le bassin d'emplois associé à Saint-Malo notamment. Il s'agit en réalité d'une interdépendance puisque Saint-Jouan-des-Guérets accueille autant d'actif venant de l'extérieur. Notons que la part des jouannais travaillant sur la commune est en diminution.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail par la population de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

La part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail montre la prédominance des transports individuels motorisés (85,3%), malgré une offre significative de transport en commun permettant de rejoindre le bassin d'emploi de Saint-Malo.

4.8.3.5 PRINCIPAUX ENJEUX EN LIEN AVEC LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Les principaux enjeux liés aux catégories socio-professionnelles sont :

- Augmenter la part des actifs.
- Être plus attractifs pour les cadres, professions intermédiaires et les employés.
- Poursuivre la création d'emplois locaux pour lutter contre le chômage et limiter les transports domicile/travail.
- Faciliter les connexions avec Saint-Malo pour bénéficier du bassin d'emploi (augmentation de la vitesse du transport collectif et de sa cadence, co-voiturage, échange multimodal vélo/arrêt de bus…).

4.8.4 LES EQUIPEMENTS

4.8.4.1 PETITE ENFANCE

La commune dispose de plusieurs structures d'accueil :

- 1 micro-crèche municipale de 12 places, fonctionnement en Prestation de Service Unique (PSU), ce qui représente l'accueil de 28 enfants différents au cours de l'année 2023. Un projet d'extension pour la transformation de cet établissement en petite crèche de 24 places est en cours d'élaboration avec une ouverture prévue fin 2025.
- 4 micro-crèches PAJE de 12 places chacune, soit 48 places.
- La Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) des « P'tits Corsaires » qui regroupe 3 assistantes maternelles, soit une capacité d'accueil d'environ 12 places.
- 14 assistantes maternelles présentent sur le territoire jouanais, représentant une capacité d'accueil individuel d'environ 46 places.

4.8.4.2 ECOLES ET VIE SCOLAIRE

La commune compte 3 écoles : l'école publique maternelle Robert-Lossois, l'école publique élémentaire Robert-Lossois, l'école privée Sainte-Anne.

Année scolaire 2023-2024	Ecole Robert Lossois	Ecole Sainte-Anne	Total
Maternelles :			
Effectifs	68	68	**136**
Classes	3	2,5	**5,5**
Moyenne d'élèves par classe	*23*	*27*	***25***
Élémentaires :			
Effectifs	101	114	**215**
Classes	5	4,5	**9,5**
Moyenne d'élèves par classe	*20*	*25*	***23***
Total :			
Effectifs	**169**	**182**	**341**
Classes	**8**	**7**	**15**
Moyenne d'élèves par classe	***21***	***26***	***23***
Classes disponibles :	**1**	**1**	**1**

Capacité scolaire des écoles (source : Commune de Saint-Jouan-des-Guérets)

En France, le nombre d'effectif moyen par classe se situait autour de 21 à 22 élèves. La situation jouannaise est très légèrement au-dessus, avec des disparités par niveau.

Toutefois, l'école maternelle publique Robert Lossois dispose d'une classe non occupée qui fait actuellement office de dortoir. Par ailleurs, l'école privée élémentaire Sainte-Anne prévoit la construction d'une nouvelle classe pour la rentrée 2024 ce qui offrira plus de souplesse pour les années à venir.

A la rentrée 2024, le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets accueillera le nouveau collège du Sacré-Cœur suite à son déménagement depuis la commune de Saint-Malo. Cet établissement sera composé de 11 classes. A la rentrée 2024, il est actuellement prévu d'accueillir 280 élèves, soit environ 25 élèves par classe.

On note plusieurs structures permettant d'accueillir les enfants avant et après l'école (accueil de loisirs, garderie, cantine…). Un espace jeunes, l'« Ados'Sphère » permet également aux adolescents de 11 à 18 ans de se retrouver autour d'activités communes.

4.8.4.3 STRUCTURES D'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES

Le CCAS a mis en place un service d'aide et d'accompagnement à domicile en lien avec les démarches administratives permettant aux personnes âgées et handicapées de bénéficier d'une aide dans leur vie quotidienne et leur accès aux droits.

Le lotissement « Les fonds de jardins » prévoit dans son programme la création d'une salle intergénérationnelle favorisant la rencontre entre les différentes tranches d'âges de la population.

4.8.4.4 EQUIPEMENTS DE SPORT ET DE LOISIRS

La Commune possède plusieurs équipements de sport et de loisirs :

- Centre aquatique "Aquamalo", équipement supra-communal
- Salle multisports : tennis de table, basket, volley ball, judo, karaté, aïki mindfulness, taï chi chuan, yoga, danse, gymnastique…
- Salle de tennis avec 2 courts
- Terrain de tir à l'arc
- Stade de football avec deux terrains
- Terrain de pétanque
- Salle de loisirs
- Parc de l'Agora, aire de jeux, square
- Plage du Vallion
- Camping « Le P'tit Bois », « La Briantais » et « La Motte Rouxel »

4.8.4.5 EQUIPEMENTS CULTURELS

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est dotée de plusieurs équipements culturels :

- La bibliothèque municipale et le cyberespace
- De nombreuses associations autour de la pratique de la musique, ateliers d'art et de peinture, de porcelaine, de théâtre, en direction des séniors, la valorisation du patrimoine, des rencontres pour débattre…
- Des salles pour l'accueil de manifestations : la salle socioculturelle, la salle des loisirs, la salle du temps libre…
- La transformation de l'ancienne Mairie en pôle culturel permettant aux associations culturelles d'exercer leurs activités.

4.9 L'ACTIVITE AGRICOLE

Une étude de diagnostic agricole a été menée par la Chambre d'agriculture entre décembre 2021 et janvier 2022.

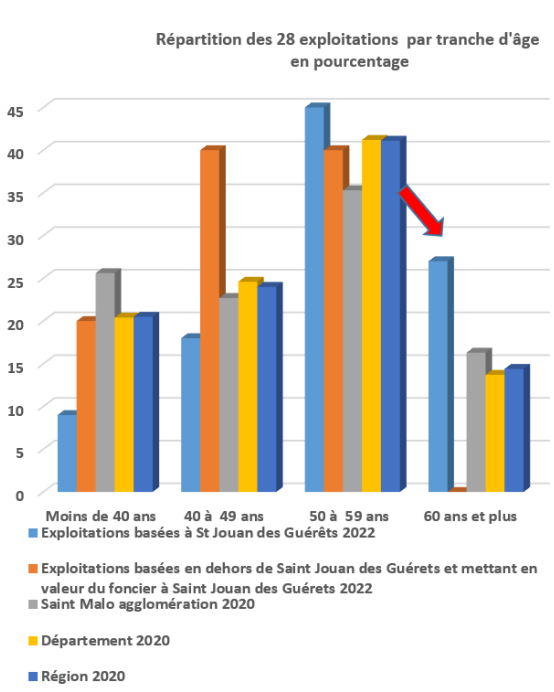
L'analyse initiale portait sur les 9 exploitants dont le siège d'exploitation se trouve sur la commune. Dès le début du diagnostic, la Chambre d'agriculture a relevé le fait que la majeure partie des exploitants travaillant sur Saint-Jouan-des-Guérets était basée en dehors du territoire communal. Aussi l'étude, pour être significative, a été étendue aux 20 exploitations agricoles extérieures à la commune qui mettent en valeur du foncier jouannais.

Pour ne pas charger le présent document, le résultat de cette étude figure en annexe du présent Rapport. Il comporte une partie écrite suivie par des cartographies.

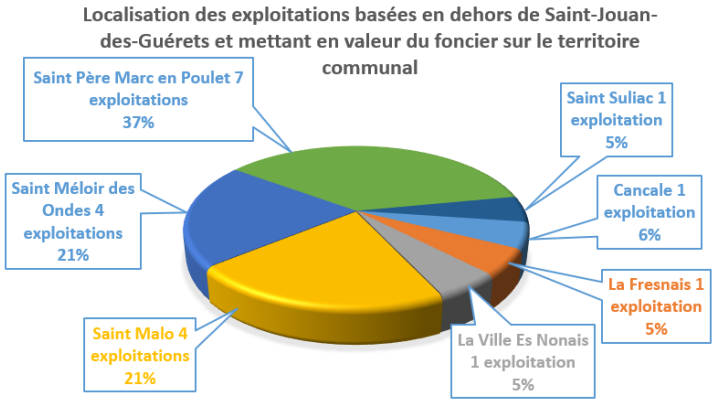
Voici une synthèse présentée par la Chambre d'agriculture.

Précisons que la Maire et la Chambre d'agriculture poursuivent leur collaboration en menant actuellement une étude visant à définir une Zone Agricole Protégée (ZPA).

PHOTOGRAPHIE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE

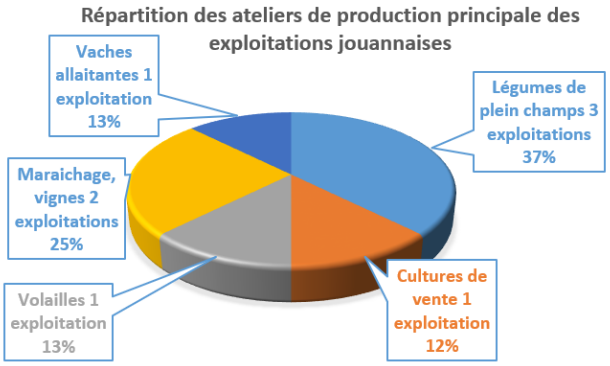


28 exploitations dont 9 ayant leur siège à Saint-Jouan-des-Guérets mettent en valeur 457 ha sur la commune.
Le nombre de sièges d'exploitation basés sur la commune a diminué de 54% en 10 ans.

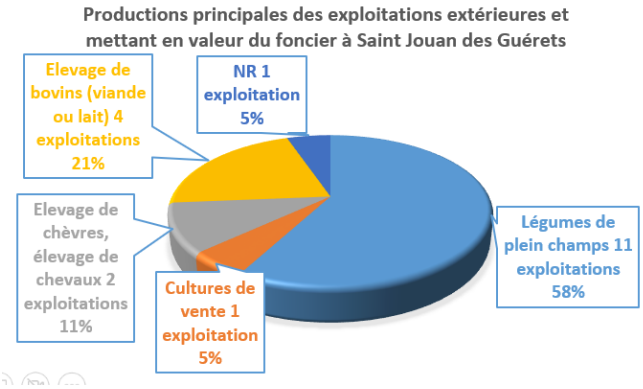


Superficie moyenne d'une exploitation
- jouannaise : 36 ha
- basée sur une autre commune et mettant en valeur des terres à Saint-Jouan-des-Guérets : 96 ha

UNE AGRICULTURE ORIENTEE VERS LA PRODUCTION LEGUMIERE, ENGAGEE DANS DES DEMARCHES DE QUALITE ET LA DIVERSIFICATION



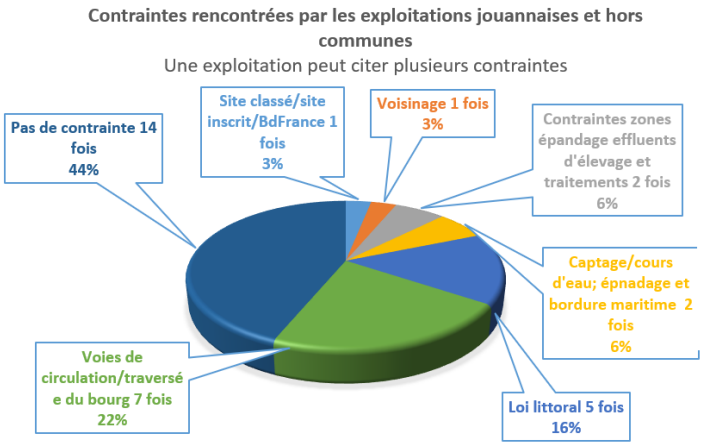




Diversification :

Vente directe : 11 exploitations
Transformation : 4 exploitations
Accueil à la ferme : 2 exploitations

DES EXPLOITATIONS QUI EVOLUENT DANS UN ENVIRONNEMENT CONTRAINT ET QUI ENVISAGENT L'AVENIR DIFFEREMMENT

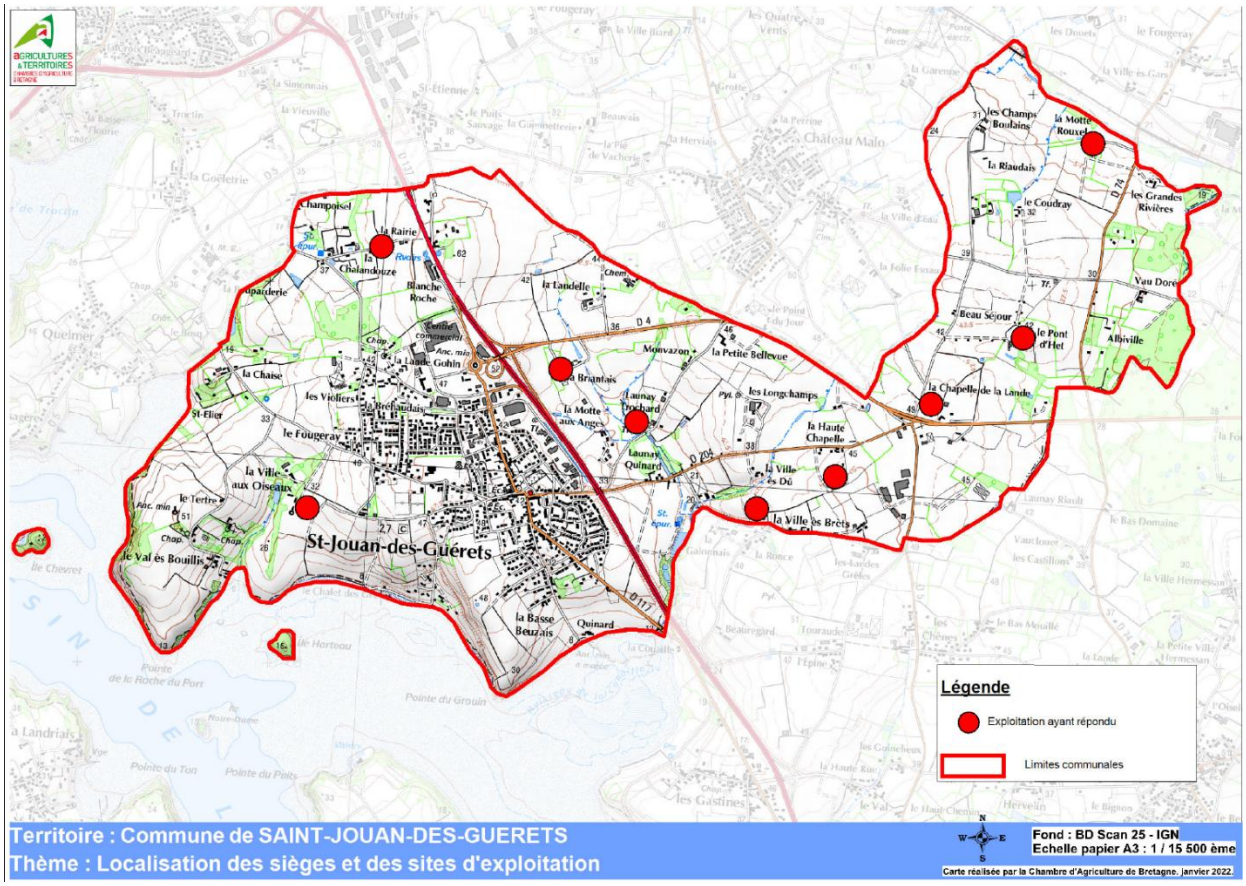




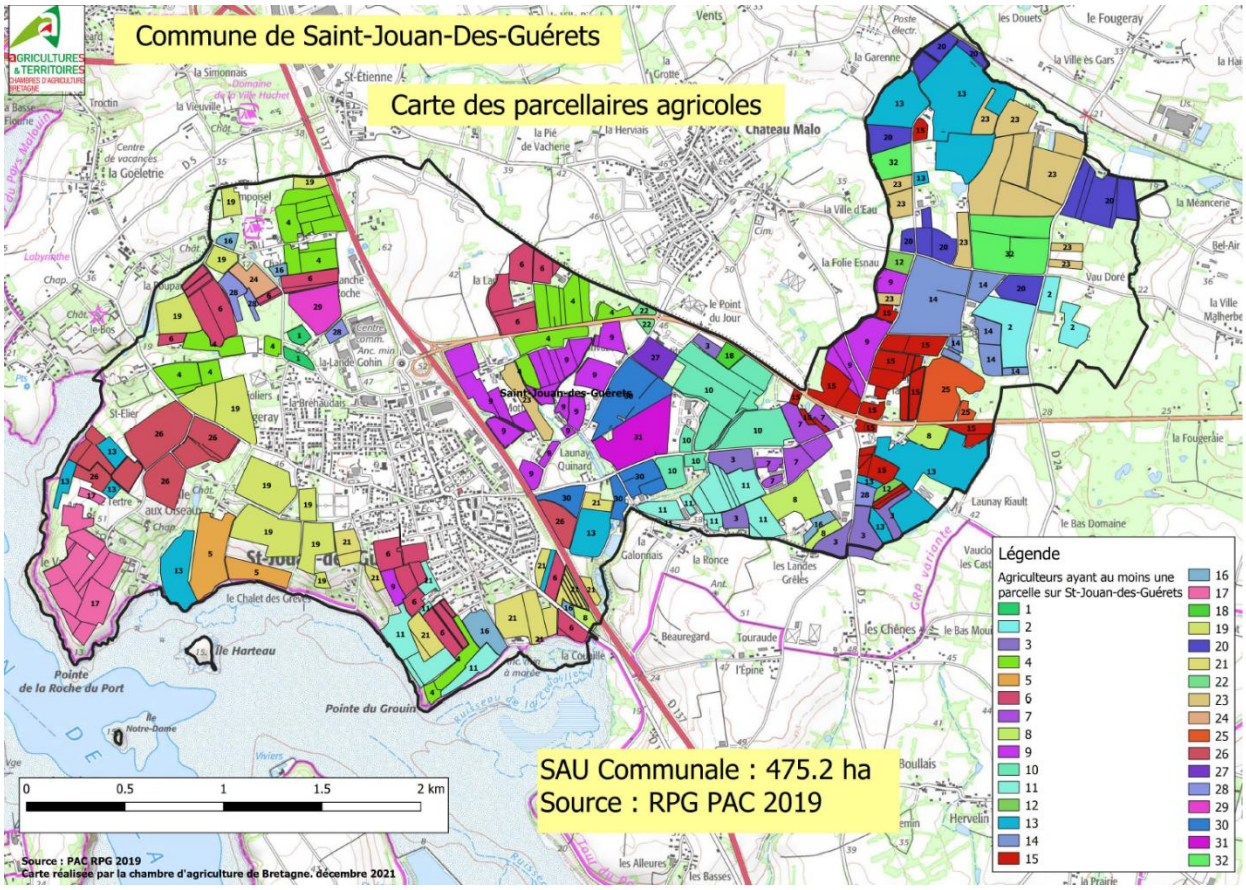
Des contraintes, une grande pression foncière mais aussi des terres de bonne valeur agronomiques, bénéficiant d'atouts climatiques propices à la production légumière et un savoir-faire local.
Vers une nouvelle diminution du nombre de sièges d'exploitations à Saint-Jouan-des-Guérets dans un contexte agricole pourtant dynamique ?



LOCALISATION DES SIEGES ET SITES D'EXPLOITATION



CARTE DES PARCELLAIRES AGRICOLES



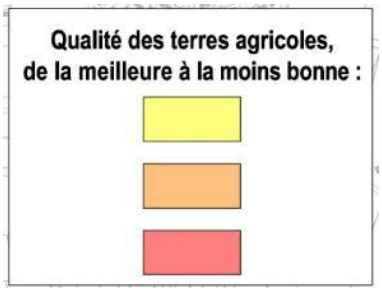
QUALITE DES TERRES AGRICOLES

Concernant la **qualité des terres agricoles**, deux sources complémentaires ont pu être exploitées.

LES DONNEES INSEE

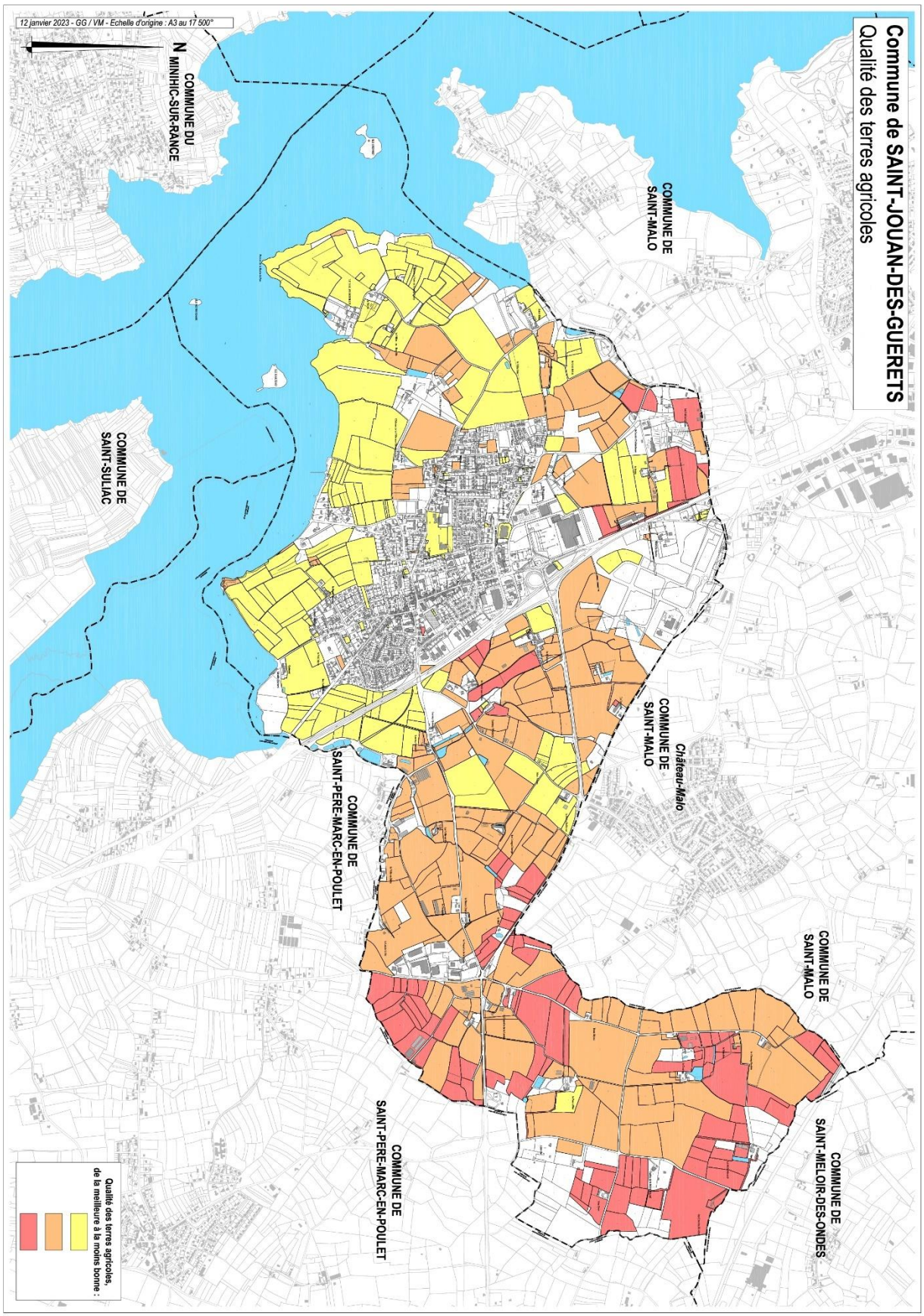
Les données de l'INSEE nous fournissent des informations sur la qualité des terres agricoles en les classant en 3 catégories – voir carte ci-après.

Légende de la carte :



D'après ces données, il en ressort que les terres de qualité se trouvent plutôt au sud-ouest du territoire, et que la qualité serait moins bonne en allant vers le nord et surtout vers l'est de la commune.

L'ensemble de ces données est toutefois à prendre avec prudence. Il s'agit d'une approche « statistique » de l'INSEE dont nous ne connaissons pas la méthodologie employée.


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Qualité des terres agricoles
12 janvier 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500°
N
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
Château-Malo
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES
Qualité des terres agricoles, de la meilleure à la moins bonne :

LA CARTE DEPARTEMENTALE

Par ailleurs, une carte départementale des terres agricoles datant de 1983 a été réalisée sur Saint-Malo ; une partie de l'étude couvre la commune de Saint-Jouan-des-Guérets comme le montre la carte ci-après.

Légende de la carte :

MARAIS



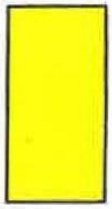
Terroir : grandes cultures; céréales - cultures fourragères - cultures légumières plein champ en appoint (choux-fleurs).
Climat : de type océanique avec contraintes thermiques (gel printanier et exposition au vent).
Sols : profonds, constitués de dépôts argileux, peu différenciés, à forte capacité en eau et à forte productivité potentielle.
Contraintes : limitées à la texture lourde des sols.



Terroir : Polyculture
Cultures fourragères.
Herbages.
Cultures légumières de plein champ marginales (choux-fleurs).
Climat : de type océanique avec contraintes thermiques (gel printanier et exposition au vent).
Sols : de marais de bonne productivité potentielle.
Contraintes : à l'exploitation moyennes (texture lourde, morcellement).



Terroir : Polyculture, élevage
Cultures fourragères.
Herbages.
Climat : de type océanique avec contraintes thermiques (gel printanier et exposition au vent).
Sols : de marais de productivité potentielle moyenne.
Contraintes : à l'exploitation sérieuses (texture lourde, hydromorphie, morcellement).



Terroir : Défavorisé, polyculture et élevage marginaux.
Herbages.
Climat : de type océanique avec contraintes thermiques (gel printanier et exposition au vent).
Sols : de marais de productivité médiocre.
Contraintes : à l'exploitation très sévères (texture lourde, hydromorphie, pierrosité, accès difficiles, morcellement excessif).

ESPACES AGRICOLES

TERRES HAUTES



Terroir : cultures légumières de plein champ pommes de terre primeurs, choux-fleurs, carottes, poireaux, cultures céréalières en assolement.

Climat : océanique, doux et humide; favorable aux cultures légumières.

Sols : reconnus comme favorables aux cultures les plus valorisantes.

Absence de contraintes : culturales et climatiques.



Terroir : cultures légumières de plein champ, cultures céréalières ou fourragères en assolement.

Climat : océanique, doux et humide, favorable aux cultures légumières.

Sols : de bonne à moyenne qualité.

Contraintes à l'exploitation : nulles à légères (morcellement, pente, pierrosité, hydromorphie).



Terroir : cultures légumières de plein champ, cultures céréalières ou fourragères en alternance.

Climat : océanique doux et humide, favorable à la culture légumière.

Sols : de qualité moyenne.

Contraintes à l'exploitation : moyennes (morcellement, pente, pierrosité, hydromorphie).



Terroir : Grandes cultures dominantes
Céréales (blé, orge, avoine, maïs).
Cultures fourragères.
Cultures légumières accessoires.

Climat : de type océanique avec contraintes thermiques (gel printanier) exposition au vent.

Sols : de bonne valeur agricole.

Absence de contraintes sévères.



Terroir : Polyculture
Cultures fourragères.
Herbages.
Cultures légumières marginales (choux-fleurs exclusivement).

Climat : de type océanique avec contraintes thermiques (gel printanier) et/ou exposition au vent.

Sols : de valeur agricole moyenne à médiocre, gamme limitée de cultures possibles.

Contraintes à l'exploitation : (morcellement, pente forte, texture lourde, pierrosité, hydromorphie).

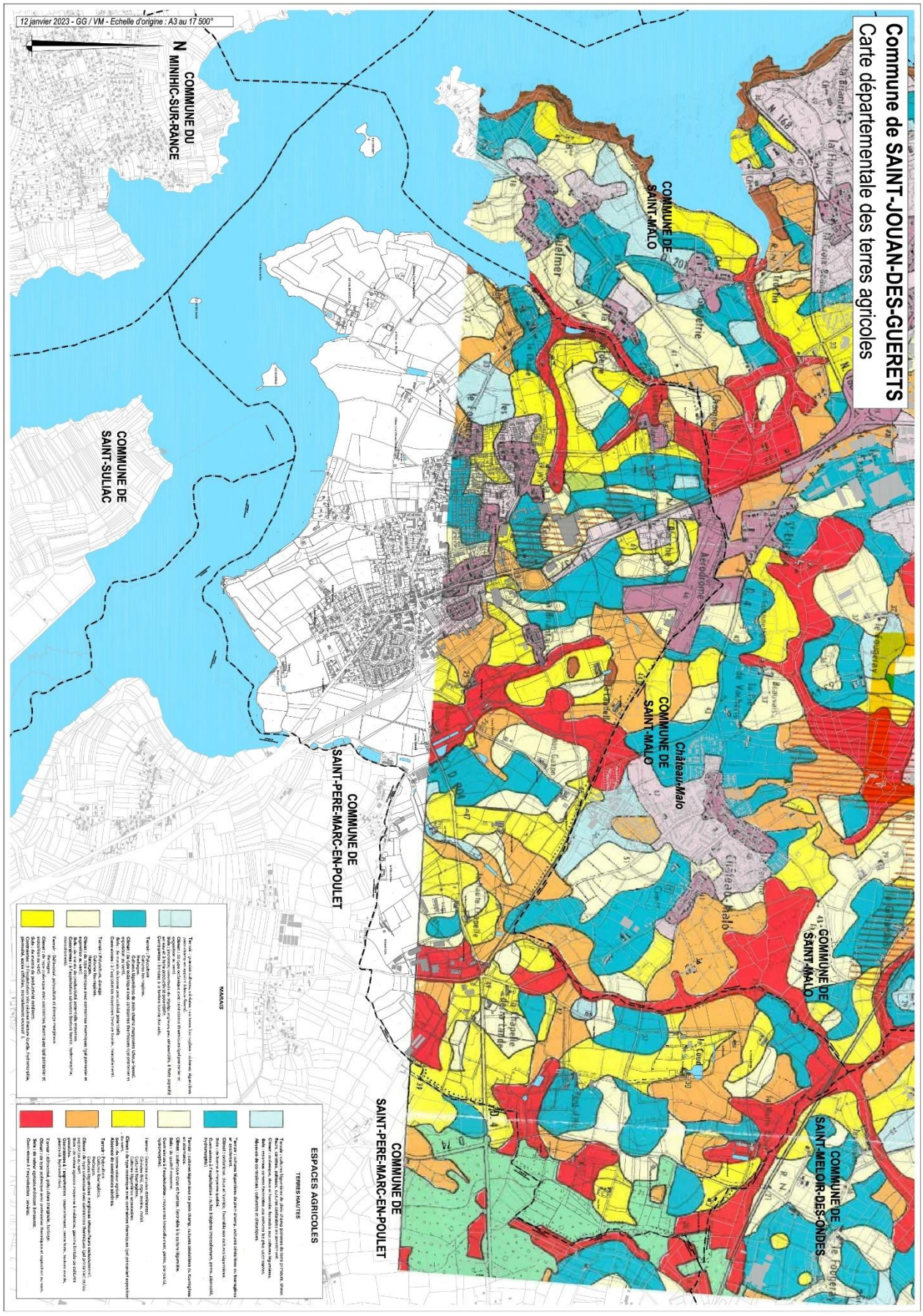


Terroir : défavorisé, polyculture marginale, herbage.

Climat : de type océanique avec contraintes thermiques et exposition au vent.

Sols : de valeur agricole médiocre à mauvais.

Contraintes à l'exploitation : sévères.


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Carte départementale des terres agricoles
12 janvier 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500e
N
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES
Château-Malo
MARAIS
ESPACES AGRICOLES
TERRES HAUTES

La carte du département sur Saint-Malo ne dit rien sur la partie sud de Saint-Jouan-des-Guérets. Les données couvant la partie nord sont beaucoup plus contrastées que l'approche de l'INSEE et offre une analyse territoriale plus localisée. Globalement, il y a peu de bonnes terres sur le territoire communale.

Méthodologie employée :

I. — AVERTISSEMENT

La carte ci-jointe a été réalisée au cours de l'année 1982. Elle a été précédée d'une prospection pédologique à la précision de la carte.
Pour sa réalisation ont été utilisés l'ensemble des documents disponibles, photos aériennes, fonds I.G.N., cartes géologiques, documents statistiques de la D.D.A. et de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, documents d'urbanisme,...
Les travaux de terrain ont consisté dans la réalisation d'une carte pédologique et d'enquêtes auprès de la profession agricole.
Divers documents thématiques préliminaires ont été réalisés :
- carte des pentes et orientations, hydromorphie des sols, pierrosité, morcellement.

Les superficies irriguées en appoint, ainsi que l'existence des réseaux de drainage cartographiés sur un carton annexé à la carte n'ont pas été prises en compte dans le classement des terres.

II. — MODE DE RÉALISATION DE LA CARTE

L'aire à cartographier a fait l'objet d'un découpage préliminaire en zones homogènes à l'échelle régionale.
A l'intérieur de chaque zone et au niveau parcellaire ont été pris en compte 7 critères principaux dont la quantification permet l'attribution d'une note de valeur.

2.1 Découpage régional

2.1.1 Le climat

Trois zones ont été différenciées d'après l'exploitation des relevés des stations climatiques et utilisation des informations fournies au cours d'interviews de responsables et exploitants agricoles :
— Le *« terrain »* correspondant géographiquement à la zone légumière (altitudes généralement comprises entre 20 et 50 m), occupe l'essentiel de la région de la carte. La caractéristique climatologique essentielle en est la quasi-absence des gelées de printemps.
— Le *« marais »*, partie sud-est de la carte : altitudes 10 m.
Les gels printaniers rendent la culture légumière aléatoire en pomme de terre primeur.
— La *frange côtière*, au niveau du terrain, bénéficie d'un climat assez particulier et qui intègre, outre une topographie accentuée, l'influence maritime immédiate (zone ventée, humidité ambiante élevée).

2.1.2. Les structures socio-économiques

La spécificité de la zone en matière économique tient à la fois :
— à l'existence d'une structure de commercialisation spécialisée efficiente, coopératives d'achat et mise en marché de St-Meloir ou de la Gouesnière;
— à la proximité immédiate du port de St-Malo, bien adapté à l'exportation des produits maraîchers régionaux.

2.1.3 L'occupation du sol et les systèmes agraires

Deux zones ont été distinguées; elles se calquent exactement sur le zonage climatique pour constituer deux strates agro-climatiques très tranchées.

— Le *« terrain »*, dominé par les cultures de légumes de plein champ;
— le *« marais »*, à vocation grandes cultures.

2.2 Découpage parcellaire

Critères pris en compte pour le classement *« sol »*

1. La profondeur (P)

	P1 >	1,0 m
0,8 m <	P2 <	1,0 m
0,6 m <	P3 <	0,8 m
0,4 m <	P4 <	0,6 m
0,2 m <	P5 <	0,4 m
	P6 <	0,2 m

2. L'hydromorphie (H)

H0 : absence
H1 : faible à partir de 0,8 m
H2 : forte à partir de 0,8 m
H3 : faible entre 0,4 et 0,8 m
H4 : forte entre 0,4 et 0,8 m
H5 : faible dès la surface
H6 : forte dès la surface

Cotation PrH

P \ H	6	5	4	3	2	1	0
6	180	360	540	1 080	1 080	1 800	2 160
5	360	540	1 260	1 440	2 160	2 880	3 600
4	540	720	1 440	2 880	3 600	3 960	5 040
3	540	1 080	1 800	3 600	3 960	5 040	5 760
2	900	1 440	2 520	3 960	4 320	5 040	5 760
1	900	1 440	2 520	3 960	4 680	5 050	5 760

3. La Texture

Classes de texture : (triangle de Jamague)

	Cotation
— 5-9-4-10-12-1-7	1 635
— 3-6	1 905
— 2	2 180

Critères complémentaires au niveau de la parcelle

4. La pente (p)

0 % >	p1 >	5 %	—
5 % >	p2 >	10 %	— 40
10 % >	p3 >	15 %	— 80
	p4 >	15 %	Déclassement

5. Le morcellement (m)

	m1 >	2	ha	—
1 <	m2 <	2	ha	— 220
0,5 <	m3 <	1	ha	— 450
	m4 <	0,5	ha	— 680

6. La pierrosité (pr)

absence pr1	—
présence pr2	— 230

7. L'orientation (ov)

Protection au vent

orientation S/S.E o.v.1	+ 18 %
autre ou plat o.v.2	—
N/N.W. o.v.3	— 18 %

2.3 Grille de classement

Le classement de la valeur de la terre est obtenu après sommation des valeurs de chacun des 7 critères indiqués ci-dessus, en utilisant la grille ci-après :

TERRAIN			MARAIS		
1		> 6 500	1		> 4 900
2	5 100 <	< 6 500	2	3 500 <	< 4 900
3	4 100 <	< 5 100	3	2 100 <	< 3 500
4	3 100 <	< 4 100	4		< 2 100
5	2 300 <	< 3 100			
6		< 2 300			

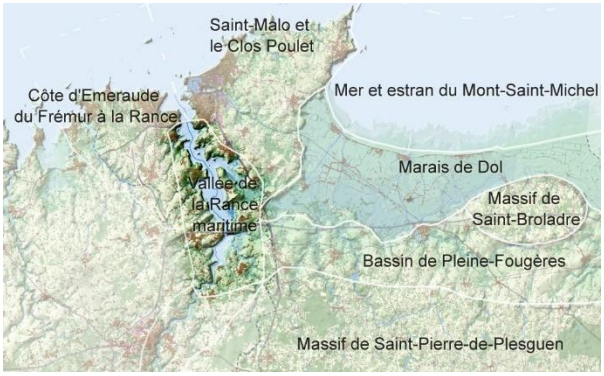
4.10 LE PAYSAGE

4.10.1 PAYSAGE, PATRIMOINE

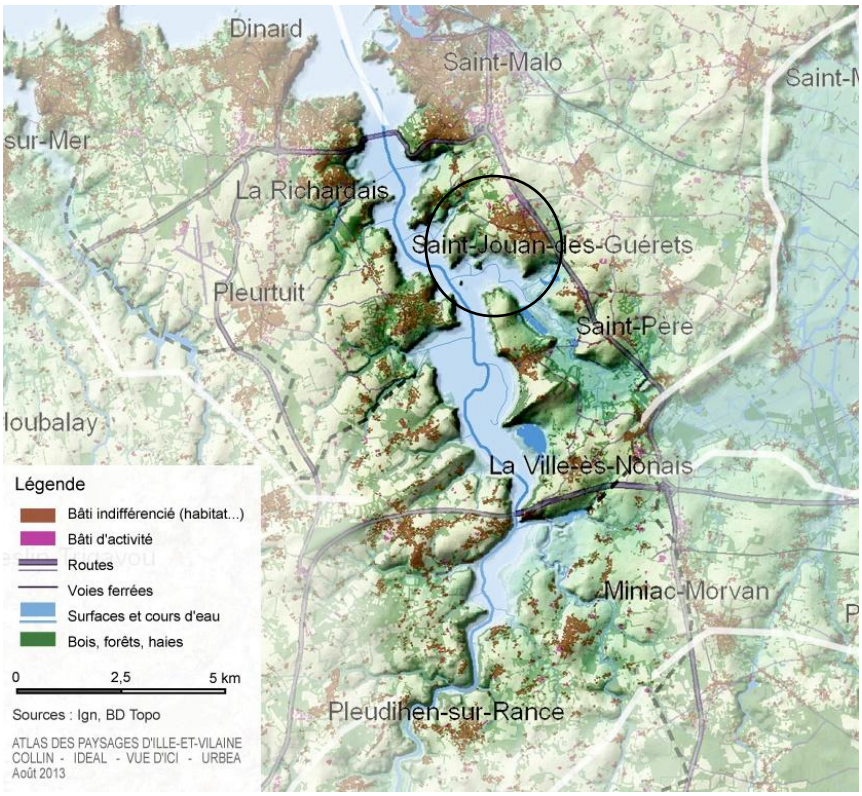
4.10.1.1 DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES

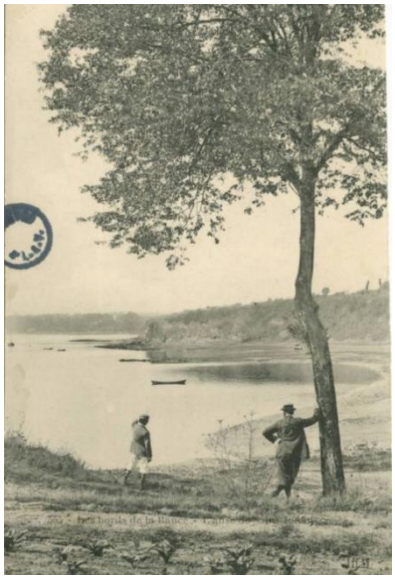
Atlas des paysages d'Ille et Vilaine

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est située dans l'entité paysagère départementale de la vallée de la Rance maritime. Elle présente des paysages emblématiques du département, des paysages reconnus, recherchés. C'est une vallée maritime bordée de coteaux agricoles ponctués de propriétés remarquables.



Carte de l'entité paysagère (source Atlas des paysages d'Ille et Vilaine)





Carte postale ancienne du début du 20e siècle (Source : archives départementales 35)

Le SCoT du Pays de Saint-Malo

Le SCoT affiche une réelle préoccupation en matière de préservation des paysages. Le Document d'Orientations et d'Objectifs affiche les ambitions suivantes :

- Assurer un traitement qualitatif des entrées de bourg et de ville,
- Tenir compte des silhouettes urbaines des bourgs et des villes,
- Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines, en préservant les entités paysagères du pays et notamment la vallée de la Rance,
- Assurer l'intégration des constructions dans le grand paysage,
- Préserver les patrimoines bâtis des plus remarquables aux plus communs.

Le SCoT prend en compte les paysages remarquables comme ceux du quotidien.

Le projet de Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude est en cours d'élaboration. L'objectif est de préserver et gérer durablement ce territoire dont le patrimoine naturel, culturel et paysager présente un intérêt particulier.

4.10.1.2 UNE GRANDE RICHESSE PAYSAGERE

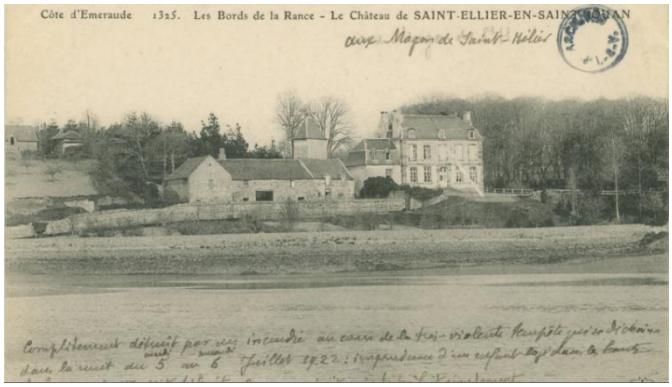
Perception du territoire communal

Les supports iconographiques

Dans la première moitié du 20ème siècle, les cartes postales de la commune, les plus nombreuses montraient des éléments bâtis remarquables comme le moulin Quinard, l'église et les différents châteaux et manoirs qui ponctuent le territoire.













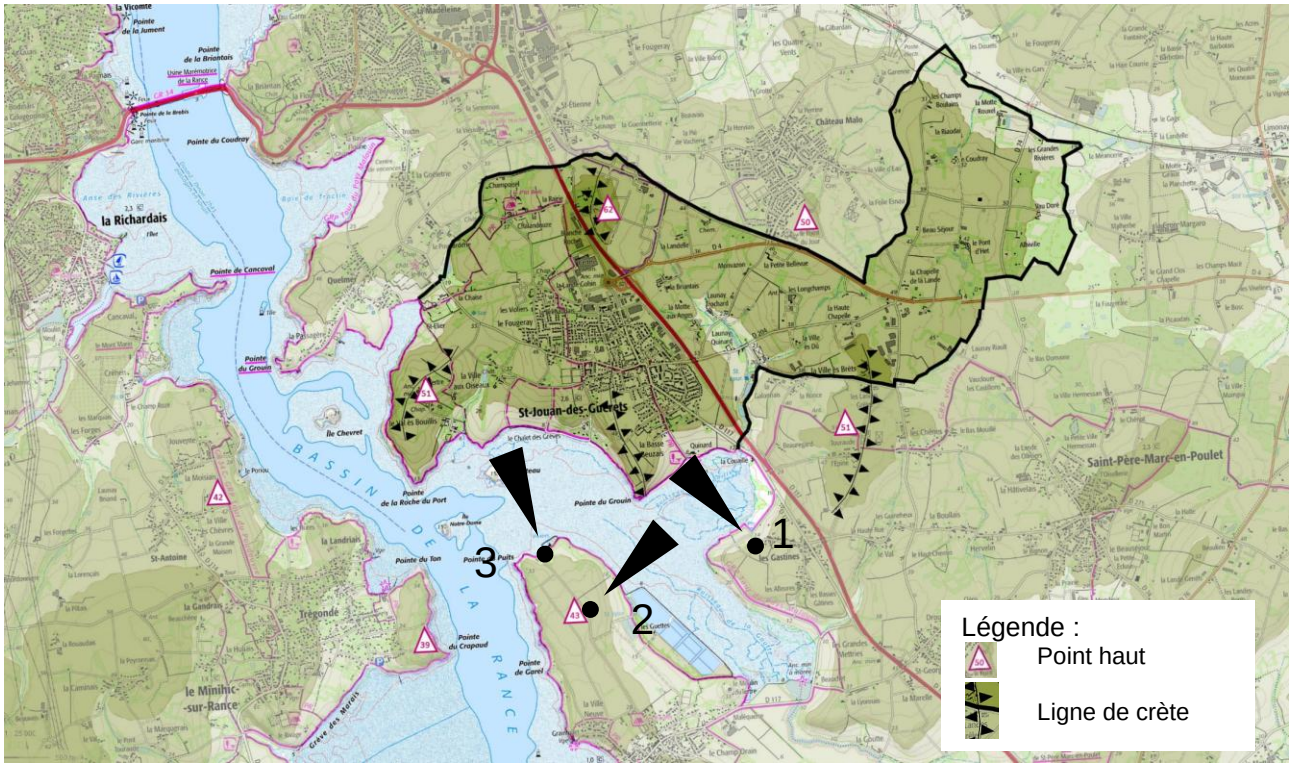
Aujourd'hui, le moulin Quinard reste l'image emblématique de la commune. Le récent éboulement du pignon est (début 2024) rend la question de sa sauvegarde plus urgente.

De nombreux points de vue

Le territoire communal participe pleinement au paysage de la vallée de la Rance. Son positionnement géographique et topographique l'expose à de nombreuses vues, notamment depuis les communes voisines.

Des pans entiers du paysage communal se livrent aux regards des promeneurs.

Un territoire visuellement exposé. Carte de la topographie (Fond carte IGN au 1/25000 – Source : Geoportail)



Un territoire qui domine la Rance. Coupe topographique du bourg vers le moulin Quinard

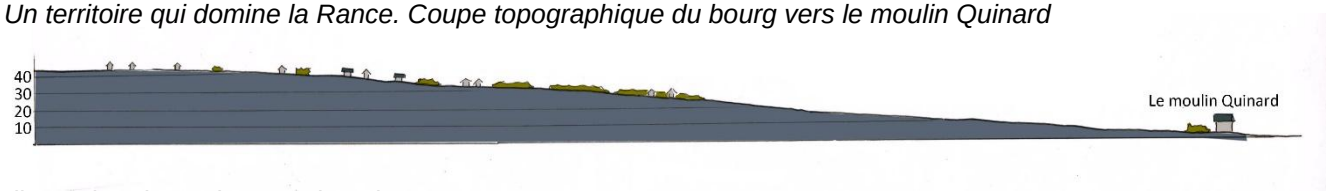
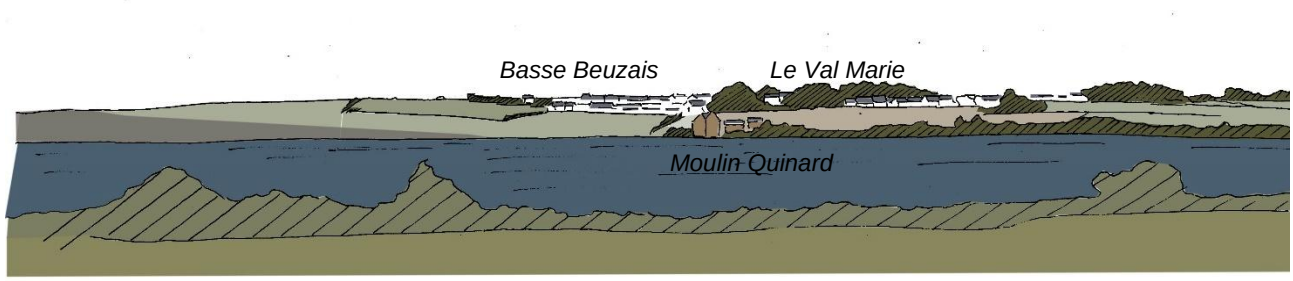


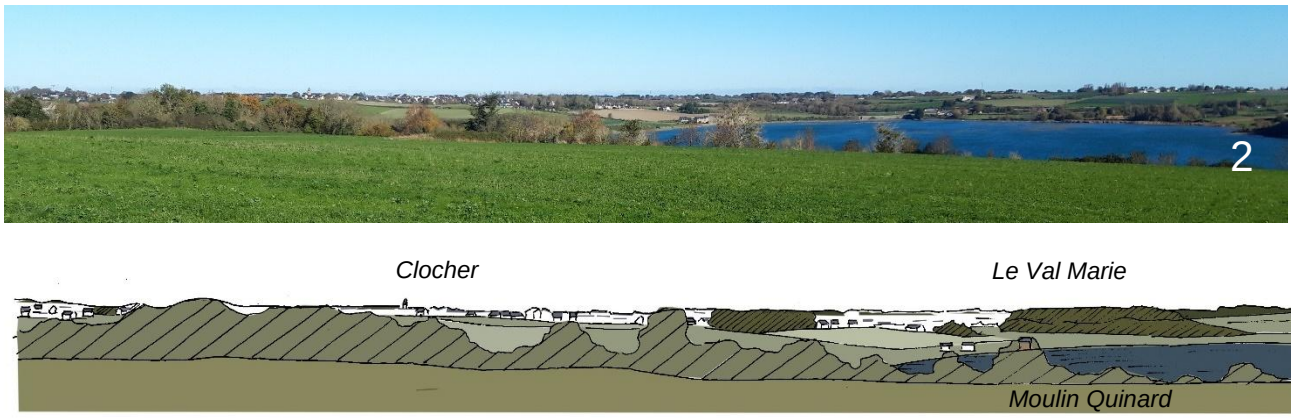
Illustration de quelques points de vue

Vue de Saint-Jouan-des-Guérets depuis les Gastine, perception de la silhouette urbaine et des coteaux cultivés





Vue de Saint-Jouan-des-Guérets depuis la route de la pointe du puits à Saint-Suliac

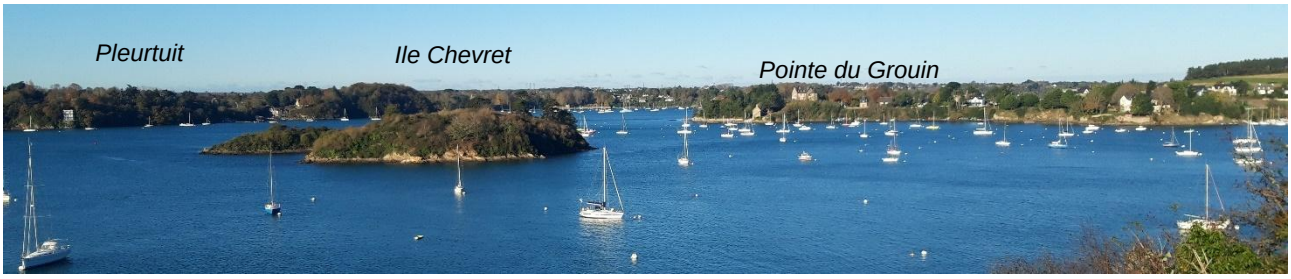


Vue de Saint-Jouan-des-Guérets depuis la route de la pointe du puits à Saint-Suliac



Depuis le territoire communal les points de vue sur le grand paysage et notamment la Rance sont nombreux. Ils nous offrent une grande diversité de vues. Lorsque l'on pratique la bande côtière chaque pas nous offre un point de vue différent. La structure de la ria se révèle au fil de notre cheminement.

Vue du GRP Tour du Pays Malouin





4.10.1.3 UN TERRITOIRE A DEUX FACETTES CONTRASTEES

Le territoire communal présente deux grandes entités de paysage, riches de nombreuses nuances.



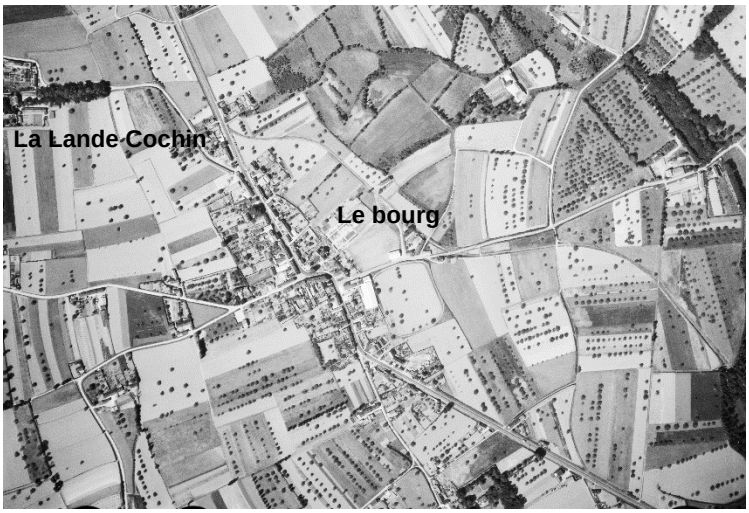
La représentation cartographique de la France du 18ème siècle nous laisse entrevoir les deux grandes entités de paysage :

- La vallée de la Rance
- Le plateau

Carte de Cassini (représentation de la France au XVIIIème siècle) (Source : Géoportail). Lecture des deux entités paysagères

Au cours du 20ème siècle l'évolution des paysages s'est accélérée, modifiant ses caractéristiques.

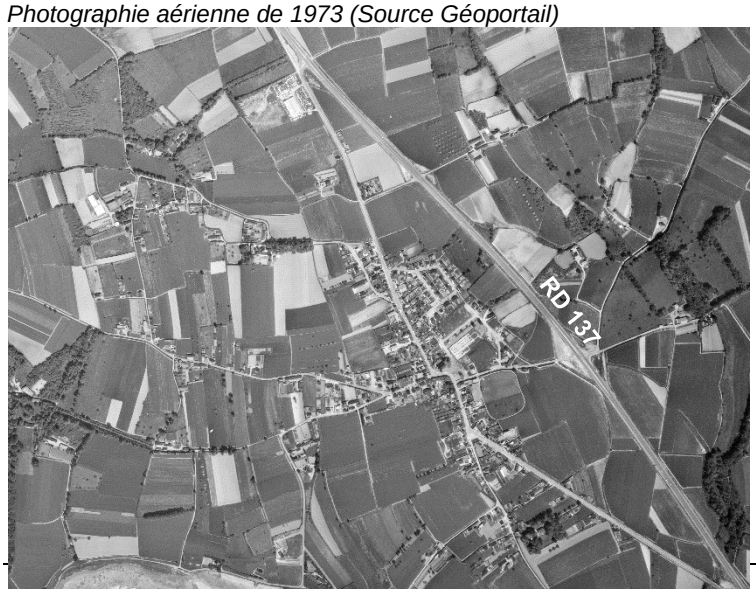
Photographie aérienne de 1952 (Source Géoportail)



Dans les années cinquante, Saint-Jouan-des-Guérets est un village rue, structuré par des fronts bâtis continus, traversé par la voie menant à Saint-Malo.

L'agrandissement des ilots de culture altère la présence du bocage. Les vergers encore très présents dans le paysage disparaissent peu à peu.

Photographie aérienne de 1973 (Source Géoportail)



Les années soixante ont été marquées par la construction de l'usine marémotrice de la Rance. Cette infrastructure a modifié l'écosystème de la ria notamment par son envasement progressif.

Dans les années soixante-dix, les vergers ont quasiment tous disparu du paysage communal. Le bourg a commencé à se développer en épaisseur, par une première opération de lotissement rue de la Chesnaie. La RD 137 vient d'être construite, coupant le territoire communal.

Photographie aérienne de 1990 (Source Géoportail)



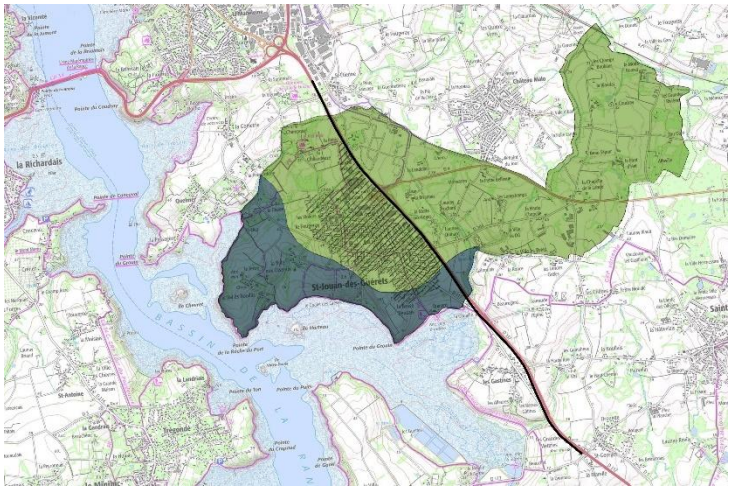
La construction de la RD 137 a joué le rôle de catalyseur et accéléré le développement urbain de Saint-Jouan-des-Guérets. Le bourg s'est développé sous forme de lotissements au fil des opportunités foncières. Des activités se sont installées le long de la RD 137, jusqu'à former une véritable façade.

Le développement urbain du bourg et des hameaux s'est affranchi du contexte paysager et environnemental guidé par l'attrait de la Rance.

Alors que la vallée de la Rance nous offre un paysage paisible, pittoresque, préservé, hors du temps, le plateau subit une pression importante, son paysage est fragile.

La vallée de la Rance offre un lieu à échelle humaine où il fait bon s'arrêter. La marche est le mode de déplacement idéal pour la découvrir. Le plateau est exposé aux vents, aux bruits, le promeneur le traverse ne s'y arrête pas.

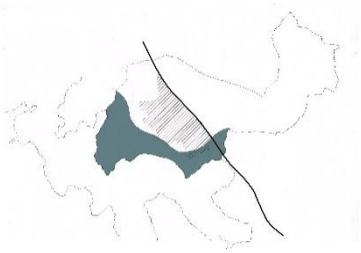
Carte des entités paysagères (Fond carte IGN au 1/25000 – Source : Geoportail



Le plateau

La vallée de la Rance

<u>La vallée de la Rance et ses paysages remarquables</u>



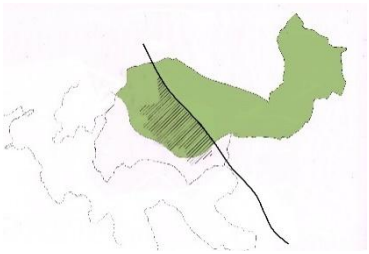
La vallée de la Rance nous offre des paysages emblématiques de la Bretagne. Le Moulin Quinard, joue le rôle de point de repère. Très présent dans l'iconographie de la commune, il est emblématique de Saint-Jouan-des-Guérets.

La frange côtière de la commune est très variée. Les falaises boisées sont interrompues au niveau des lieux de confluence des affluents de la Rance et de la plage du Vallion.



Les vallons qui débouchent dans la Rance sont des havres qui accueillent des propriétés importantes. Leur présence que l'on devine au détour d'un boisement rythme la découverte de la vallée et témoignent de l'attrait que ce lieu a toujours exercé.

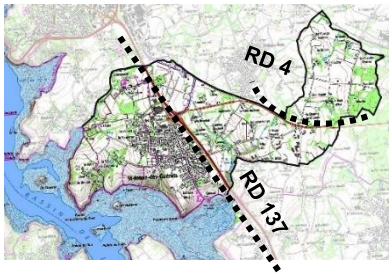
Le plateau





Le plateau est le support de l'agriculture et du développement communal.

Le plateau porte les infrastructures importantes, la RD 137, la ZAC Atalante avec le complexe aquatique Aquamalo dont la présence marque l'entrée de bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.



Les bâtiments d'activités, agricoles et autres sont très présents dans le paysage du plateau. Cette entité est difficile à lire. Au Nord de la RD 4, son caractère agricole domine, mais entre la RD 4 et la RD 137, la pression foncière, les évolutions récentes altèrent son caractère rural. Ce paysage semble fragile.

La RD 137



Aquamalo en bordure de la RD 137



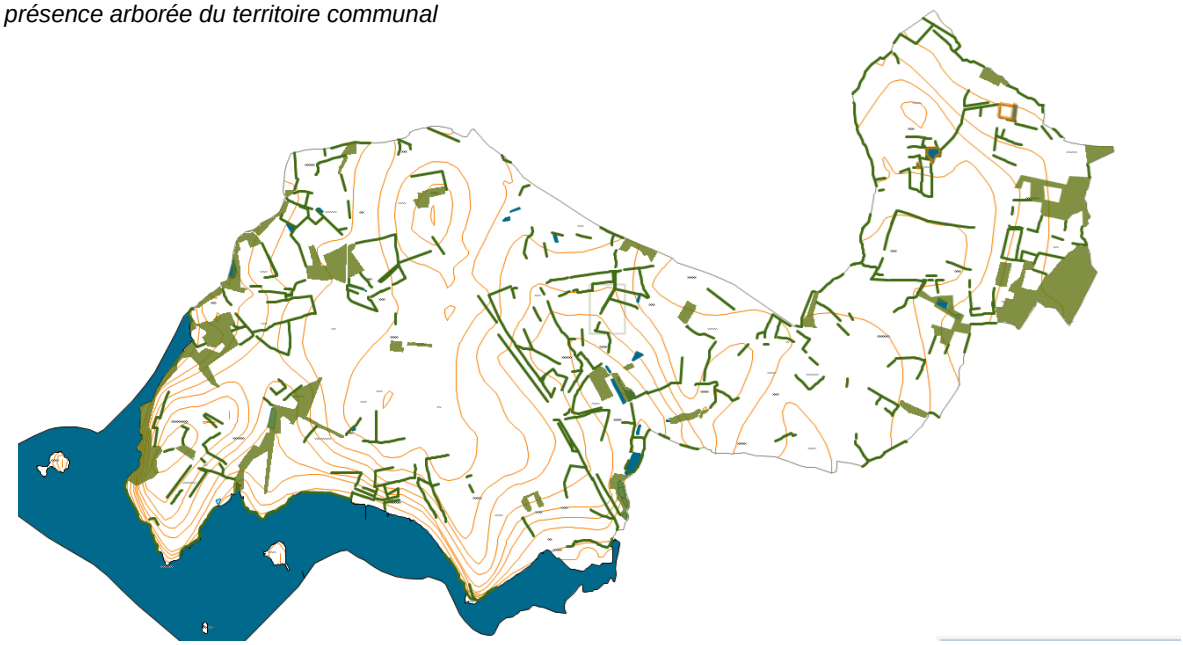
4.10.1.4 FORT IMPACT PAYSAGER DE LA VEGETATION ARBOREE

Au fil du temps, le paysage du plateau s'est ouvert, les haies bocagères et les vergers disparaissant, alors que celui des vallons s'est refermé, la végétation arborée colonisant les terres difficilement cultivables.

La végétation arborée est présente sous différentes formes :

- Les haies bocagères, la trame est discontinue et fragile
- Les boisements, présents au niveau des falaises littorales, des fonds de vallon.
- Les ripisylves et les taillis présents dans les vallons, le long des ruisseaux.
- Les arbres isolés ou en alignement des grandes propriétés.

La présence arborée du territoire communal



Dans le paysage ouvert de Saint-Jouan-des-Guérets du plateau les haies et les boisements adoucissent la présence des infrastructures et du bâti. Le bocage est un élément constitutif de l'identité de nos paysages. Des mesures de protection seront mises en œuvre dans le PLU.

La présence des arbres a une incidence paysagère forte dans la perception du territoire communal :

- Elle adoucit la perception des franges urbaines, des bâtiments d'activités, des infrastructures.
- Elle signale la présence des grandes propriétés, les magnifie.
- Elle joue le rôle de point de repère.
- Elle crée un jeu d'ouvertures et de fermetures visuelles.
- Elle renforce la perception de la topographie.











1. *Les haies bocagères et la végétation arborée qui accompagne la RD 137 présentent à l'est du bourg adoucissent la présence visuelle du bâti*
2. *Les pins en accompagnement des voies d'Atalante.*
3. *Des arbres de haut jet soulignant la présence d'une grande propriété au-dessus de la plage du Vallion*
4. *Chêne vert situé à l'extrémité du parc du château de la Ville aux Oiseaux*
5. *Boisement émergeant du vallon de la Ville aux Oiseaux*

4.10.2 UN TERRITOIRE HABITE

4.10.2.1 LE BATI DISPERSE

Les paysage de bocage sont des espaces habités. Sur le territoire communal, le bâti dispersé correspond essentiellement aux anciennes fermes et importantes propriétés. Il y avait peu de hameau structuré.

Le bâti dispersé présent au 19ème siècle a peu évolué, par contre de nouvelles constructions liées notamment à l'activité se sont implantées, rompant avec l'échelle, les teintes, les matériaux, les implantations du bâti historique.

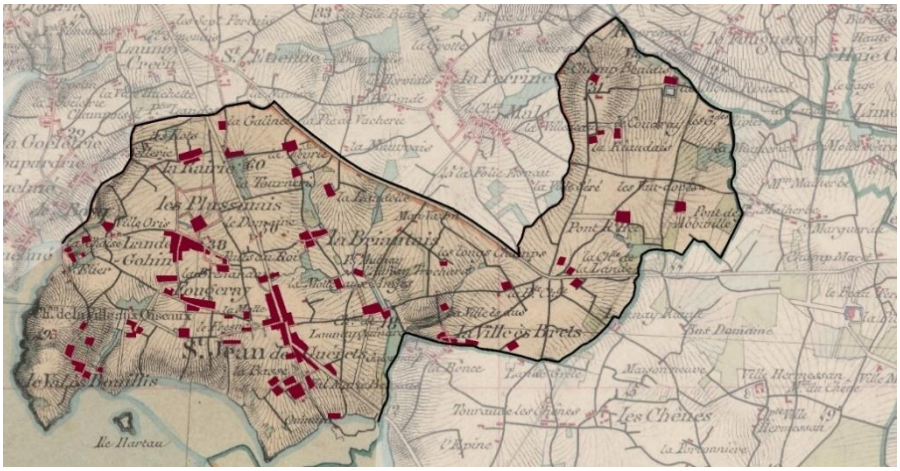
L'évolution la plus importante concerne le cœur de Saint-Jouan-des-Guérets, la tâche urbaine s'est considérablement étendue. Les différentes opérations d'urbanisation qui se sont développées au grès des opportunités foncières ont rattrapé les anciens hameaux qui entouraient le village.

Discrétion paysagère des hameaux anciens

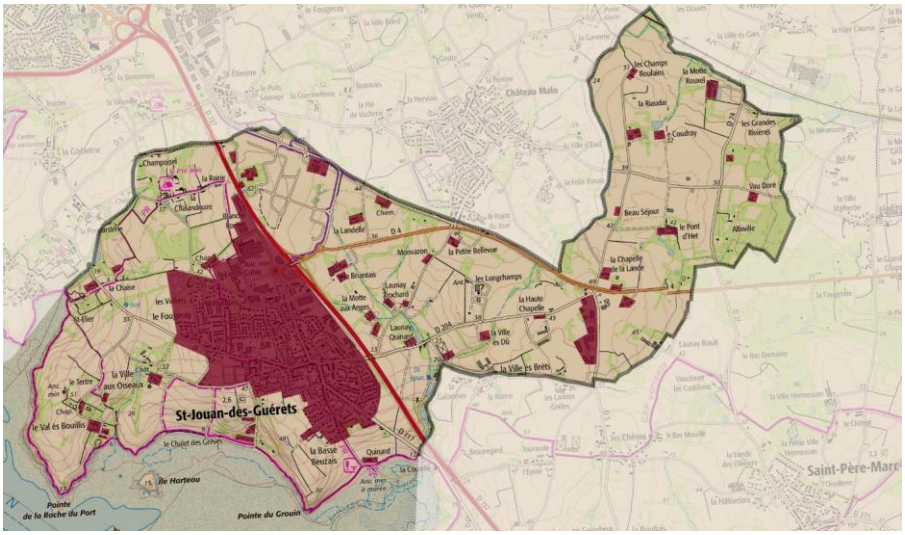




Le bâti dispersé au cours du 19ème siècle (Fond : Carte d'Etat Major, 1866. Source Geoportail)



Le bâti dispersé au cours du 21ème siècle (Fond : Carte d'Etat Major. Source Geoportail)



4.10.2.2 LES ZONES COMMERCIALES ET D'ACTIVITES

Le territoire communal est occupé par trois zones d'activités importantes :

- La zone artisanale de la Chapelle-de-la-Lande située au sein de l'espace agricole. Les quelques haies bocagères encore présentes sur le pourtour de la zone peinent à minimiser sa présence visuelle.

  La vision hivernale de la zone d'activité révèle la nécessité de travailler sur la présence d'une transition arborée



- La zone commerciale du Moulin-du-Domaine. Cadrée au Nord par une campagne où la végétation arborée est assez dense, rattachée à l'espace aggloméré de Saint-Jouan-des-Guérets, et masquée à l'Ouest par le RD 137 et la végétation qui l'accompagne, son incidence paysagère est moindre. Par contre, elle nous offre des paysages d'une grande pauvreté, royaume de la voiture et des surfaces en enrobé.

- La zone d'Atalante représente une surface importante du territoire communal. Support d'équipement intercommunautaire d'ampleur (Aquamalo), elle nous donne à lire la proximité de Saint-Malo. Compte-tenu de sa surface et de la dimension des constructions qu'elle est susceptible d'accueillir, les aménagements paysagers de l'espace public, planté notamment d'arbre ne suffiront pas à recréer un paysage de qualité en harmonie avec celui de la vallée de la Rance. Une véritable réflexion sur la trame verte devra être engagée.

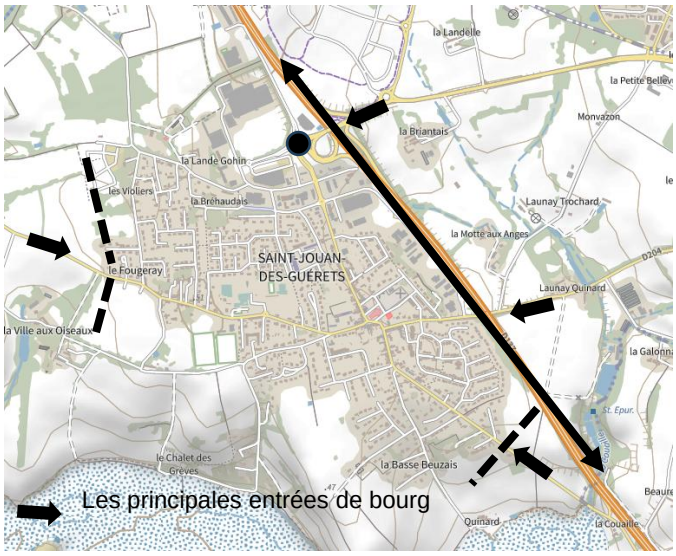
  Vue sur Aquamalo, avec au premier plan la pauvreté paysagère des abords des bâtiments de la ZA du Moulin-du-Domaine



4.10.2.3 LE BOURG DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

Ses entrées

Les entrées de bourg de Saint-Jouan-des-Guérets sont identifiables (perception lointaine de la lisière urbaine, présence d'infrastructure routière) mais elles ne sont pas aménagées en tant que telle. Les voies d'entrée de bourg restent des voies routières sans réelle prise en compte des mobilités actives.



Les marqueurs d'entrée de bourg

- Front bâti, silhouette urbaine
- Infrastructure routière
- Passage RD 137
- Giratoire

Entrée Ouest, rue du Fougeray, la lisière urbaine annonce l'entrée de bourg





Entrée Nord par la RD 117 depuis l'échangeur de la RD 137, rue de Saint-Malo, Grande rue. Le rondpoint giratoire marque l'entrée dans la zone commerciale



Entrée Sud par la RD 117, rue de Rennes, offre un itinéraire d'entrée de bourg idéal pour la découverte de la commune. Mais nécessite un aménagement en adéquation avec la qualité paysagère du lieu.





4.10.2.4 LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics du bourg sont liés à la circulation automobile, ce sont essentiellement les voies et les aires de stationnement.

Seule la place de l'église est réservée aux piétons. Ce lieu marque la centralité du bourg. Son aménagement pourrait être complété pour offrir aux habitants un véritable lieu de rencontre, de vie.

Plusieurs espaces verts agrémentent le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. Ce sont essentiellement des espaces verts de quartier.

En cœur de bourg, le jardin de la salle socioculturelle et le square Charcot offrent des espaces de jeux.

Le square Charcot en cœur de bourg





Espace vert, sportif et d'agrément

Espace boisé

Liaisons douces

4.10.2.5 DES LIMITES DE L'ESPACE PUBLIC EN COURS DE BANALISATION

Le traitement des limites parcellaires participe pleinement à la qualité du paysage de l'espace public.

Au fil du temps, les murets et les haies sont remplacés par des clôtures opaques, rigides, en matériaux composites. Ces aménagements sont en rupture avec l'identité paysagère du lieu, et concourent à l'appauvrissement environnemental des espaces habités.

Murs et murets liés au bâti ancien







4.11 L'URBANISME

4.11.1 ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

4.11.1.1 STRUCTURES URBAINES

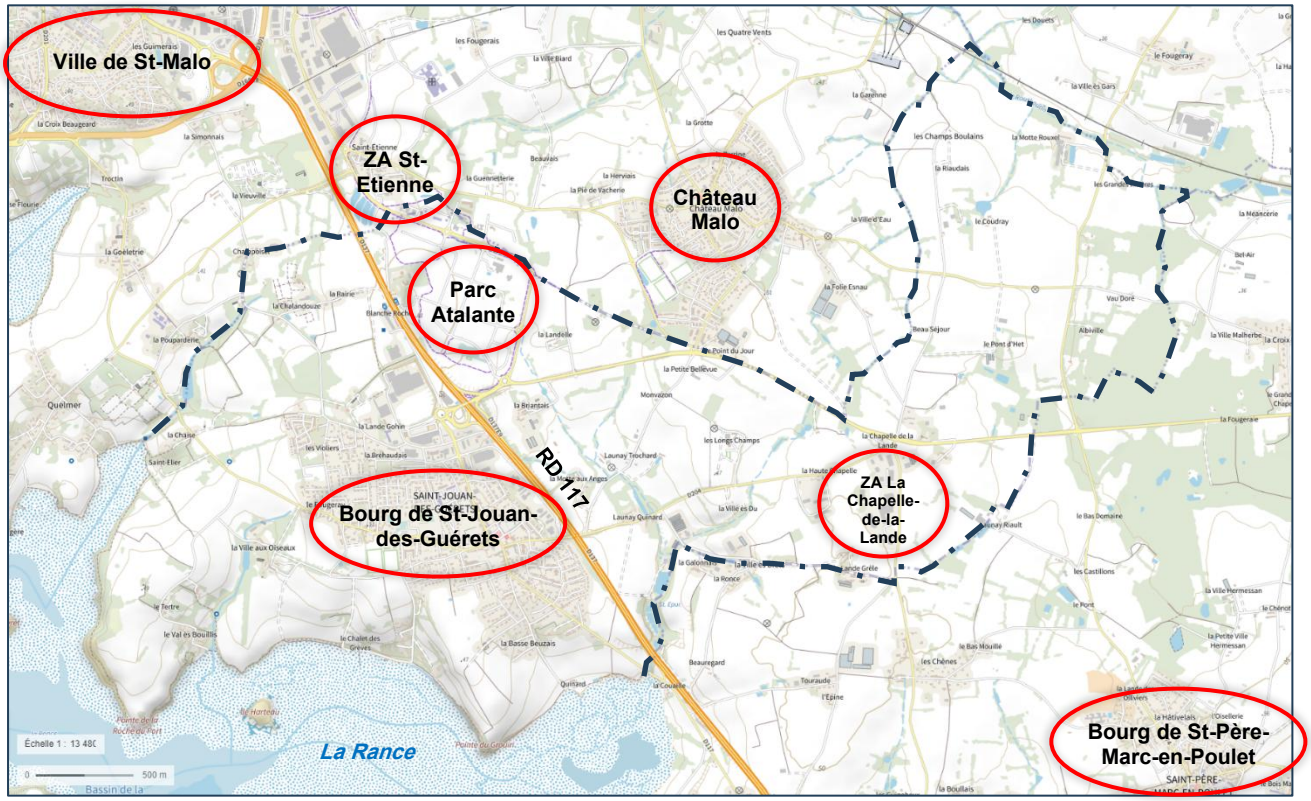
Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets constitue le pôle urbain historique de la commune. Simple village au lendemain de la guerre, il s'est étoffé et transformé pour devenir aujourd'hui un véritable bourg, avec des espaces spécialisés à vocation de commerce, d'artisanat ou d'équipements.

Parallèlement s'est développée **la zone d'activités de la Chapelle-de-la-Lande**. Cette zone n'est rattachée à aucune agglomération et constitue une enclave urbaine au sein du milieu rural. Au regard de la loi Littoral, ce secteur ne constitue pas une zone urbaine s'inscrivant en continuité d'une agglomération et à ce titre ne peut prétendre à se développer.

À l'inverse, **le Parc Atalante** à vocation économique et d'équipements s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités sud de Saint-Malo et assurera à termes la jonction avec le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets se trouvant de l'autre côté de la RD 137. Le Parc Atalante fait l'objet d'une ZAC. Il est actuellement aménagé et en cours de commercialisation. Il se situe à cheval entre les communes de Saint-Jouan-des-Guérets (sur 49 hectares), et sur Saint-Malo (19 hectares).

En dehors de ces trois entités urbaines, la commune est à dominante rurale composée de hameaux et de constructions isolées. On ne trouve pas de village.

ENTITES URBAINES SUR LA COMMUNE ET A PROXIMITE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS



Source : Géoportail, carte IGN

A proximité immédiate de la commune se trouve plusieurs secteurs urbains.

Château Malo est un village situé sur le territoire de Saint-Malo et dont la partie sud jouxte le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets. Toutefois, ce village ne présente pas de besoin d'extension sud sur Saint-Jouan-des-Guérets.

Toujours au nord de Saint-Jouan-des-Guérets s'est développée le long de la RD 117 **une zone d'activités sur le quartier Saint-Etienne** de la commune de Saint-Malo. Comme évoqué ci-dessus, le Parc Atalante en constitue l'extension sud et s'inscrit très largement sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. A ce stade, aucune autre extension urbaine n'est envisagée à partir de ce secteur : la ZAC Atalante, bien qu'aménagée, conserve un potentiel d'urbanisation jugé suffisant.

Au final, les besoins d'extension sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets se concentre autour du bourg. Une présentation des limites existantes autour du bourg permettra de donner un premier regard sur les possibilités de développement.

4.11.1.2 LES LIMITES AUTOUR DU BOURG

Deux limites fortes sont présentes autour du bourg.

Au sud du bourg, **la Rance**, associée parfois à des coteaux boisés, parfois à une topographie prononcée, est avant tout une limite naturelle, mais également juridique avec la loi Littoral qui vise notamment à protéger les espaces proches du rivage.

La RD 137 constitue la limite est du bourg. Cette 2x2 voies supporte un trafic important et peut être qualifiée d'infrastructure majeure qui limite très fortement les possibilités d'établir des continuités urbaines de part et d'autre.

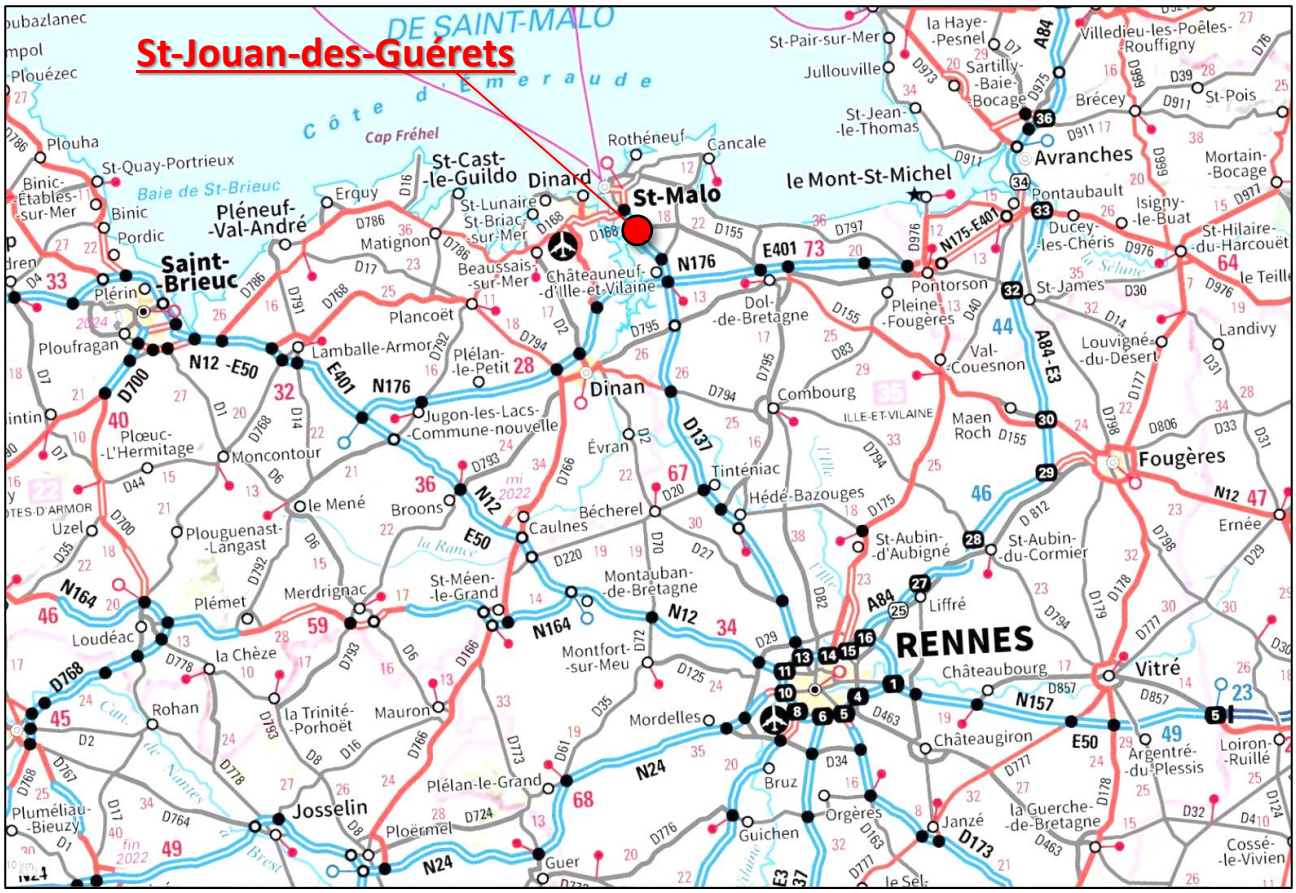
D'autres limites, plus éloignées ou d'une importance moindre sont à relever, comme la présence de **coulées vertes** arborées souvent associées à des cours d'eau (ex : ruisseau de la Couaille au sud-est), une **limite administrative** avec Saint-Malo au nord, ou la présence de **Monuments historiques** et leurs périmètres de protection. A noter également la présence d'une **canalisation d'eau potable** passant au nord du bourg.



Le choix d'un scénario de développement du bourg devra tenir compte de ces limites.

4.11.2 FONCTIONNEMENT

4.11.2.1 LA DESSERTE REGIONALE



Source : Géoportail

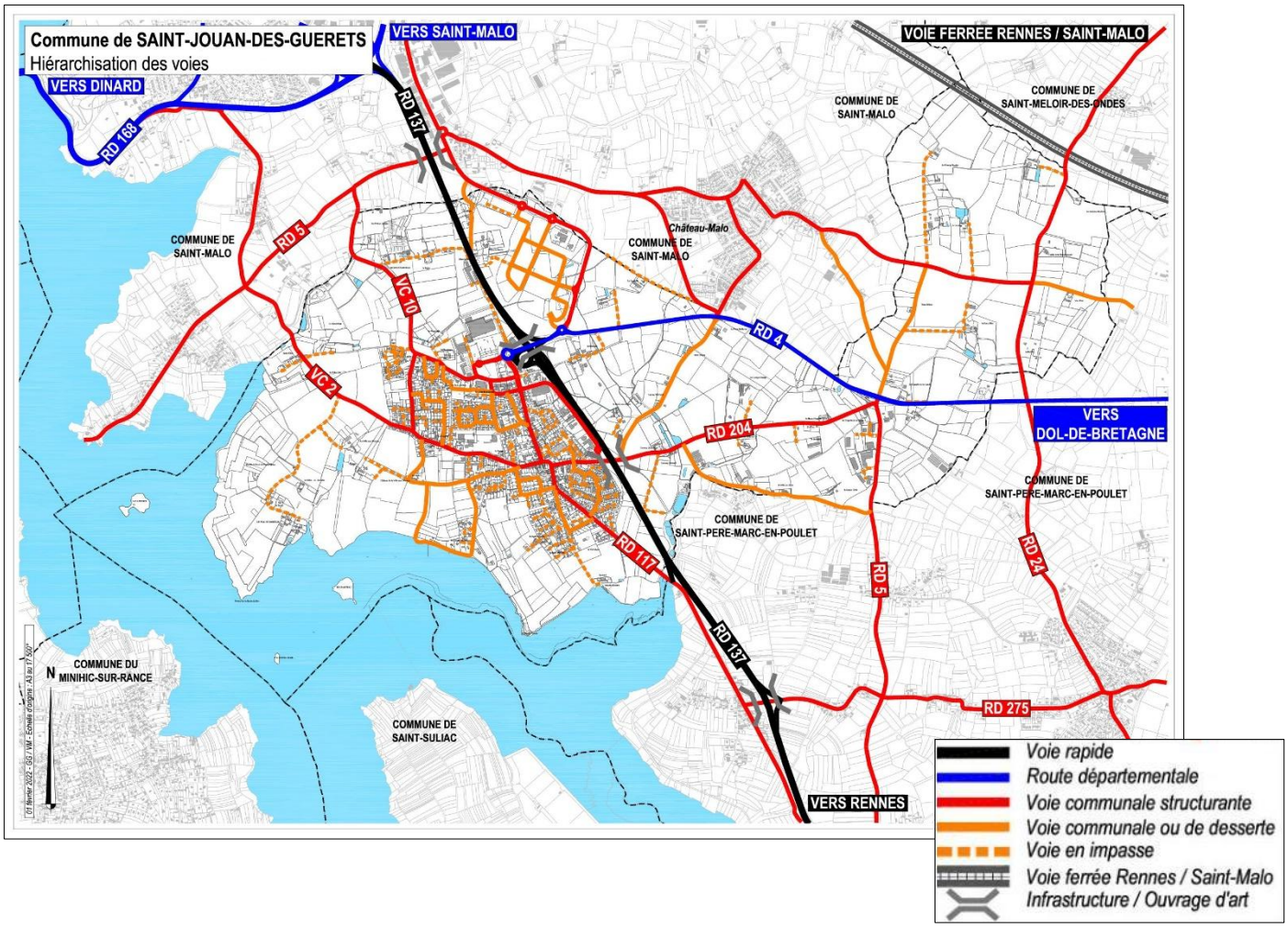
Avec la RN 176 Brest/Caen au sud, la RD 137 Rennes/Saint-Malo qui traverse la commune, les Gares TGV de Saint-Malo, La Gouesnière, Dol-de-Bretagne, Rennes, le port de Saint-Malo et ses connexions vers les iles anglo-normandes, et les aéroports de Dinard et de Rennes, la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets bénéficie d'un bon accès direct ou indirect au niveau régional et au-delà.

Localement, l'échangeur sur la RD 137 donne un point accès direct à la commune de Saint-Jouan-des-Guérets.

- St-Malo :
  10 km, 20 mn
- Rennes :
  60 km, 50 mn
- St-Brieuc :
  80 km, 55 mn
- Avranches :
  60 km, 45 mn

Source : Mappy

4.11.2.2 UNE TRAME VIAIRE BIEN STRUCTUREE

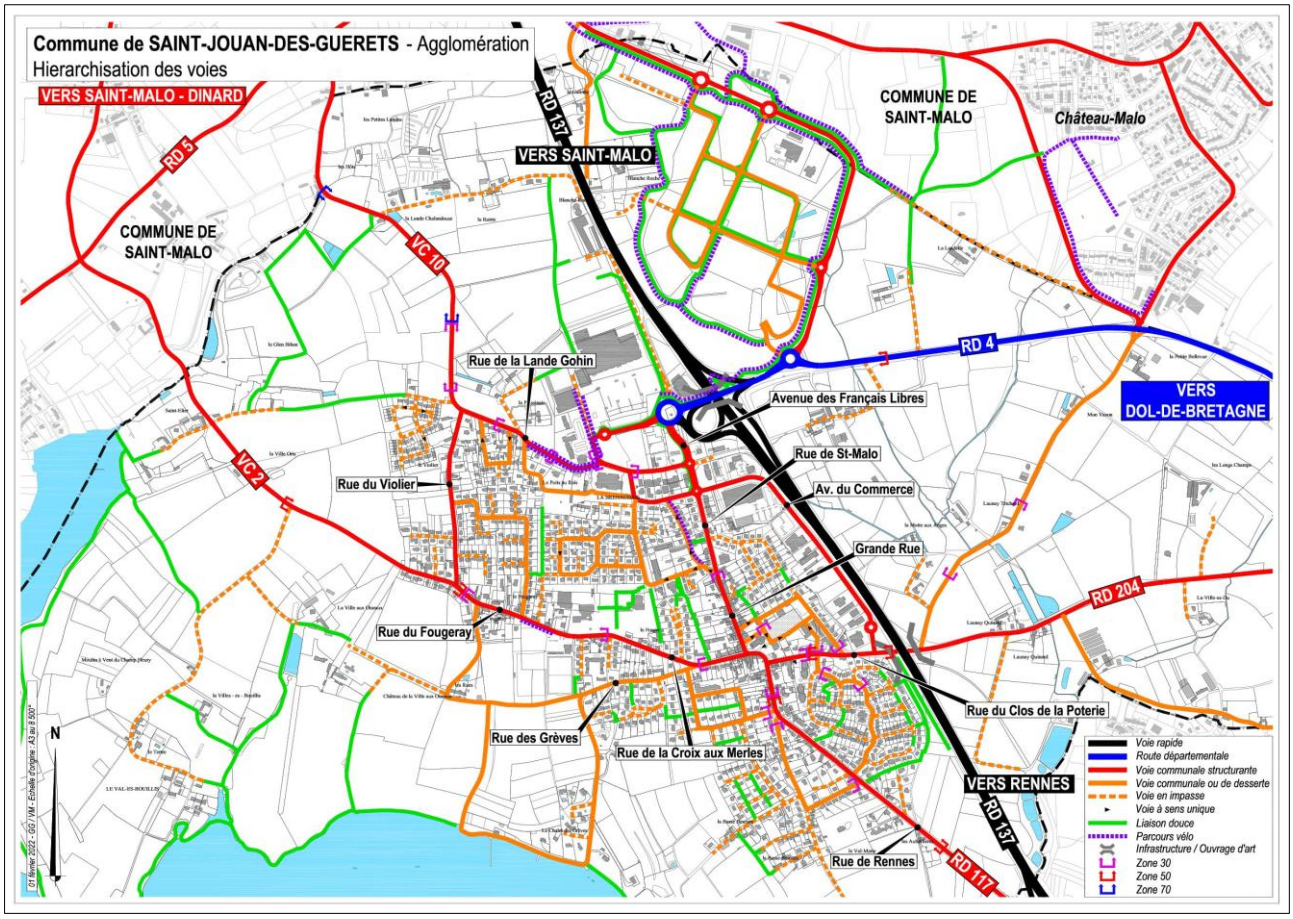


La RD 137 est une 2x2 voies qui constitue la voie principale reliant Rennes à Saint-Malo. Elle traverse la commune suivant un axe nord/sud et donne un accès direct au bourg et au Parc Atalante à partir d'un échangeur complet.

La RD 4 est hiérarchiquement le 2ème axe traversant la commune depuis la RD 137 vers l'est en direction de Dol-de-Bretagne et la RN 176. Elle donne un accès au Parc Atalante, à Château Malo, à la ZA de la Chapelle-de-la-Lande, et à la partie rurale de la commune.

En simplifiant, on peut considérer que l'échangeur entre la RD 137 et la RD 4 joue le rôle de porte d'accès à la commune, et que la RD 4 assure la desserte principale du territoire vers l'est. La RD 204/VC 2, la RD 4/RD 5 et la RD 24 complètent ce dispositif.

La hiérarchisation des voies est lisible à l'échelle de la commune. On note globalement une bonne continuité du réseau principale de voiries malgré la traversée de la RD 137 et de la voie ferrée au nord-est.





Emprise étroite rue du Violier

Le bourg s'articule autour de plusieurs axes historiques déjà présents au lendemain de la 2nde guerre mondiale quand le bourg était encore un village et s'est étendu à partir des voies rurales. 2 axes principaux ressortent.

Un axe nord-sud correspondant à l'ancienne route nationale depuis la rue de Rennes au sud en passant par la Grande Rue, la rue de Saint-Malo et l'avenue des Français libres. La partie Grande Rue traversant le centre historique du bourg est relativement étroite et continue de supporter un trafic qui peut perturber la quiétude recherchée dans le centre et la cohabitation avec les modes actifs piétons/vélos.

Un axe est-ouest depuis la rue du Clos de la Poterie à l'est jusqu'à la rue du Fougeray à l'ouest en passant par la rue Saint-Edouard et la rue de la Croix-aux-Merles. Depuis l'aménagement du carrefour entre la rue de la Croix-aux-Merles et la rue de la Grève, la lecture de la hiérarchisation des voies a été renforcée au profit de l'axe est/ouest.

A partir des deux axes principaux se greffent pour former **une boucle** la rue du Violier nord-sud et un axe est-ouest constitué par la rue de la Lande Gohin, la rue Siochan et l'avenue du Commerce. L'ensemble forme un bouclage continue mais qui rencontre une difficulté par des emprises de voies étroites rue du Violier (inférieures à 6 mètres) compromettant la cohérence globale.

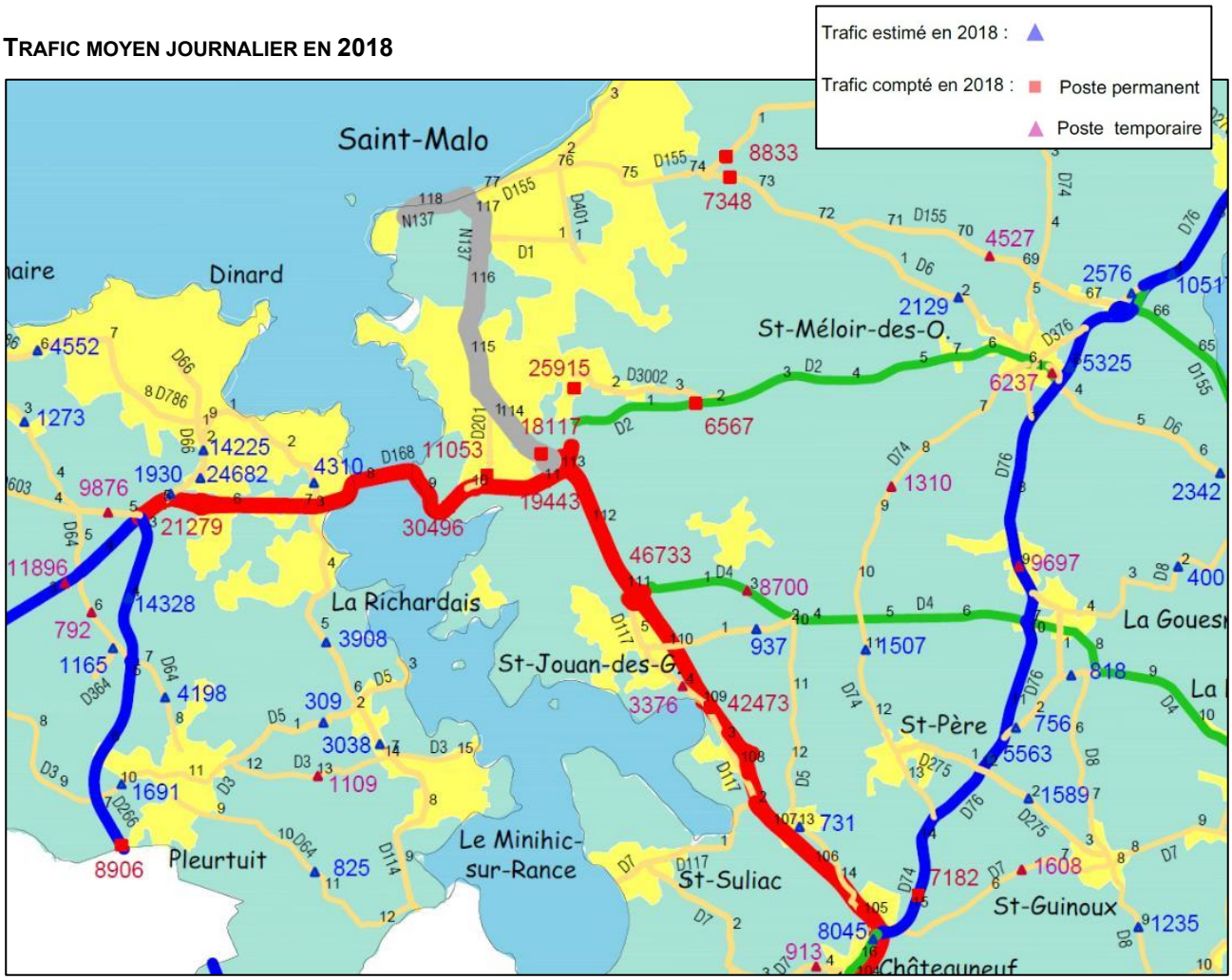
En limite est du bourg, l'avenue du Commerce qui longe la RD 137 offre un autre axe nord-sud.

En complément de ces voies principales on trouve de nombreuses voies en boucle ou en impasse, limitant le trafic et assurant une tranquillité et une sécurité aux quartiers ainsi desservis, mais n'offrant pas de possibilité de maillage à l'échelle du bourg. Les voies en impasse sont le plus souvent poursuivit par des liaisons douces assurant une continuité globale des modes actifs.

La signalétique limite la vitesse à 30 km/h au droit des passages piétons, passages surélevés ; il n'existe pas de linéaire de voie classé en « zone 30 ».

4.11.2.3 EVOLUTION DU TRAFIC

TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN 2018



Source : département 35

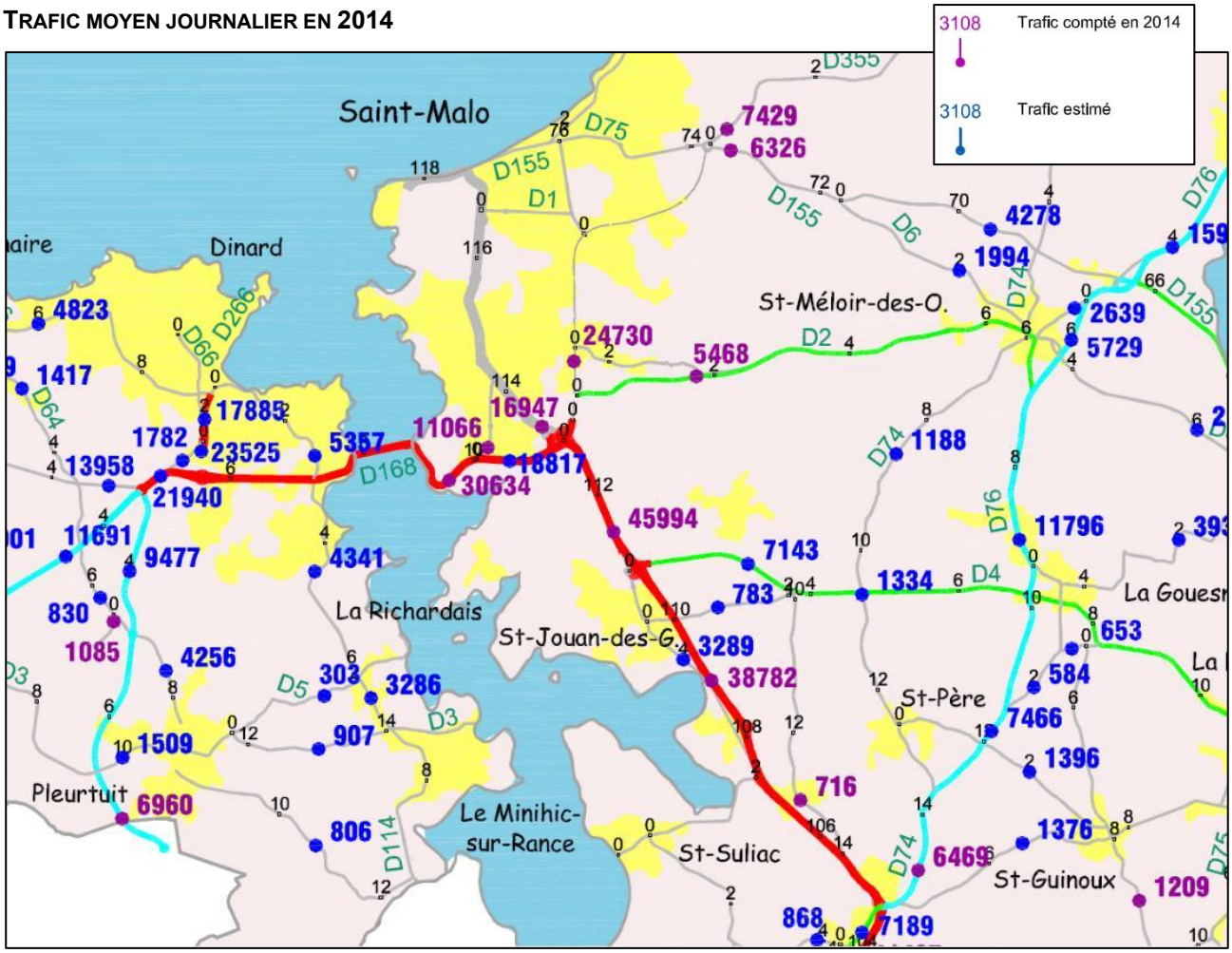
Conformément à sa vocation, la RD 137 connait le plus haut niveau de trafic (plus de 40 000 v/j), avec une augmentation à l'approche de Saint-Malo.

La RD 4 arrive est en 2ème position avec 8 700 v/j (après la RD 76, situé hors du territoire de Saint-Jouan-des-Guérets).

A noter que l'entrée sud du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets cumule 3 376 v/j.

Les aménagements des voies sont proportionnels au niveau de trafic.

TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN 2014

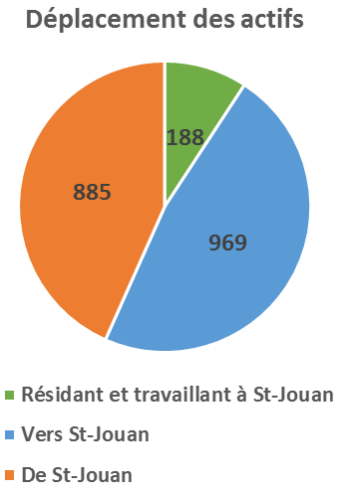


Source : département 35

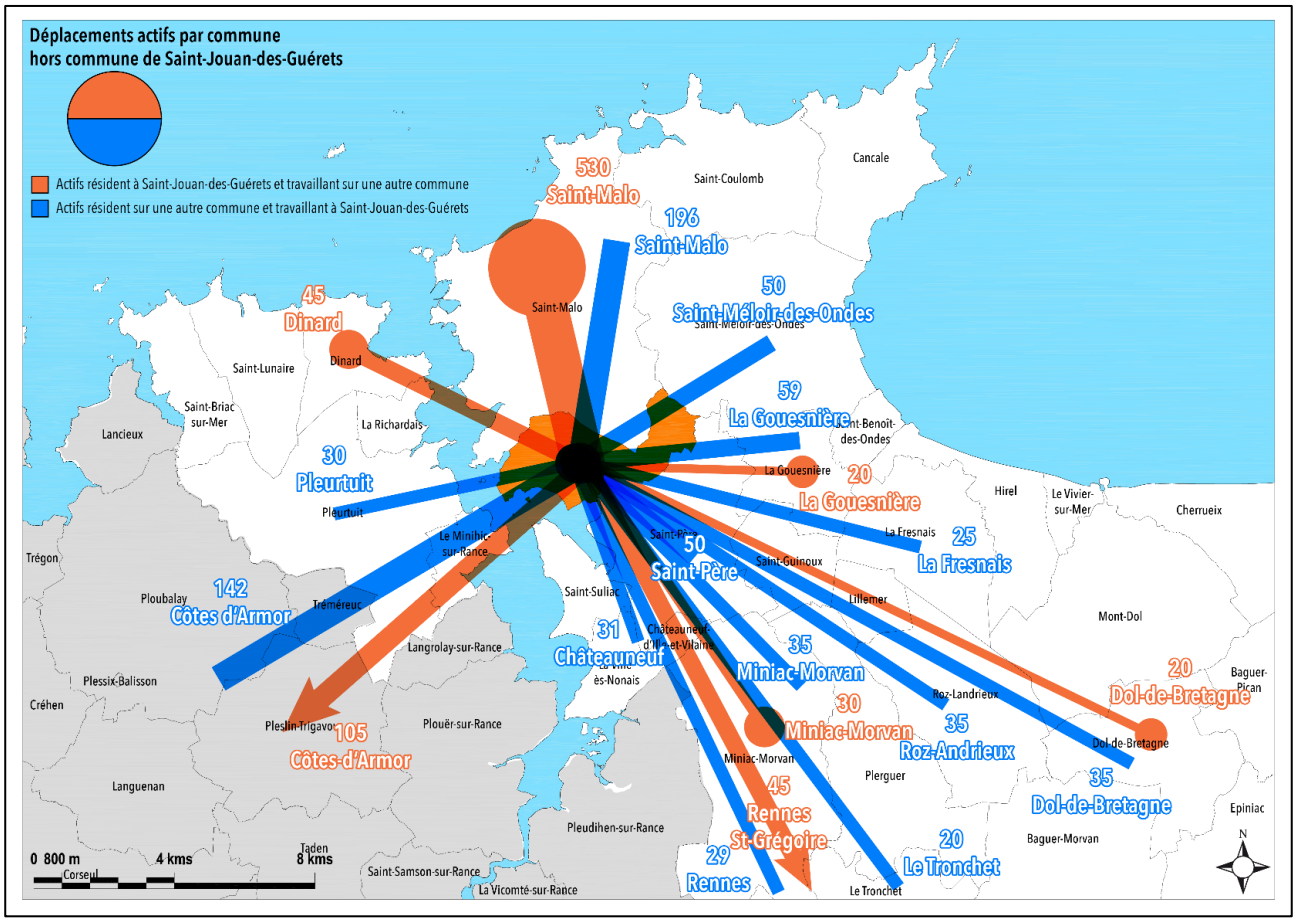
La comparaison entre la carte de 2014 et celle de 2018 montre que le trafic augmente sur tous les axes.

DEPLACEMENT DES ACTIFS

Principaux flux (≥20)	De St-Jouan	Vers St-Jouan
St-Malo	530	196
Dinard	45	
Pleurtuit		30
Châteauneuf		31
Rennes	45	29
Miniac		35
St-Père		50
Roz-Andrieux		35
Dol-de-Bretagne	20	35
La Fresnais		25
La Gouesnière	20	59
St-Méloir		50
Côtes d'Armor	105	132
Total	**765**	**707**



DEPLACEMENT DES ACTIFS (PRINCIPAUX FLUX)



Source : DDTM 35

La très grande majorité des actifs résidents à Saint-Jouan-des-Guérets et sortant vont travailler à Saint-Malo (530). Ensuite viennent les Côtes d'Armor (105) et Dinard (45) et Rennes (45).

Dans le sens inverse, Saint-Malo (196) est également le principal apport pour Saint-Jouan-des-Guérets, suivi par les Côtes d'Armor (132) ; Saint-Jouan-des-Guérets attire également l'ensemble de Saint-Malo Agglomération (SMA).

Au total, la part des entrants et des sortants s'équilibre. Il y a une forte interdépendance entre Saint-Jouan-des-Guérets et Saint-Malo et également à l'échelle de SMA, montrant que Saint-Jouan-des-Guérets participe du même bassin d'emplois que celui de Saint-Malo.

LA PLAGE DU VALLION

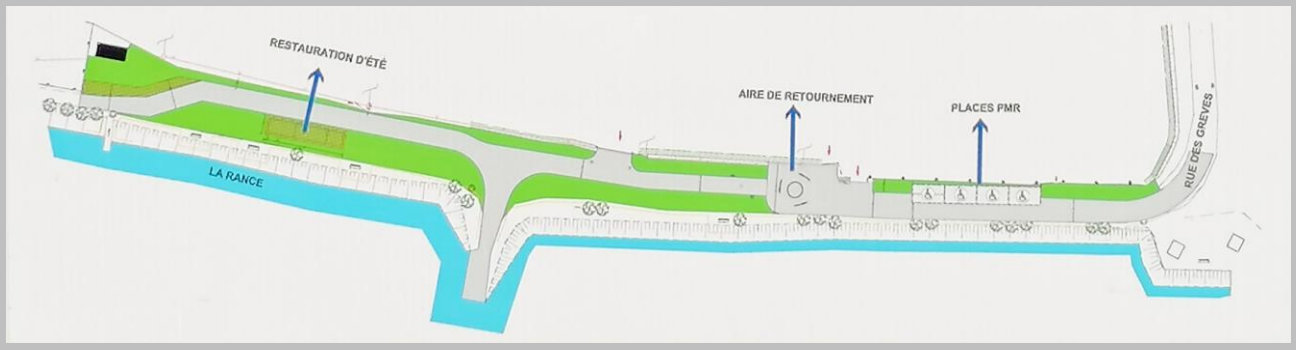
Durant la période estivale, **la plage du Vallion** connait un pic de fréquentation. Afin d'organiser l'accueil des touristes, des aménagements ont été réalisés 1er semestre 2024 afin de gérer les flux de véhicules et de valoriser le paysage du site du . En particulier, une aire de stationnement a été aménagée en amont du site rue des Grèves, et la voie le long du littoral est fermée aux véhicules (sauf PMR).



Aménagement d'une aire de stationnement



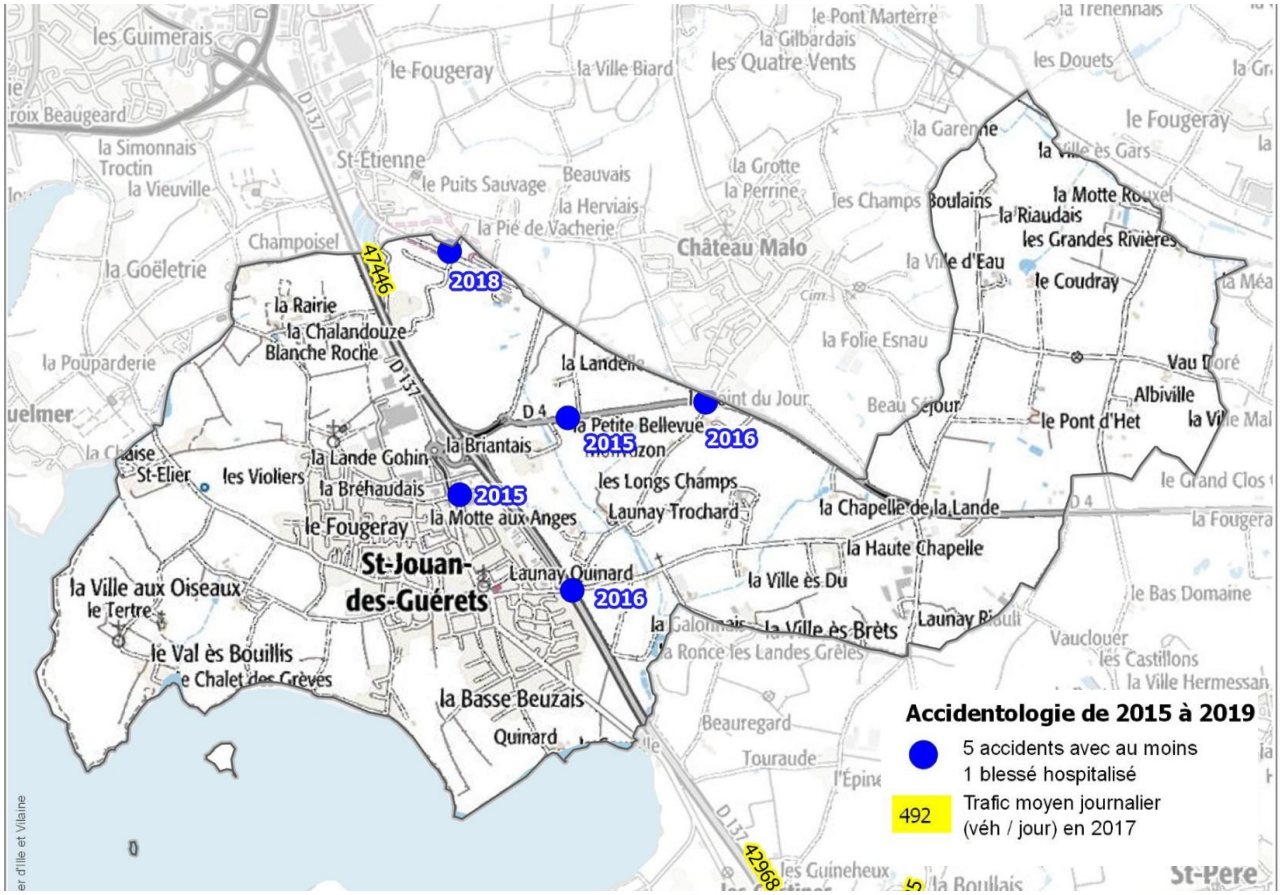
Aménagement du parking



Aménagement de la voie longeant de la plage

4.11.2.4 SECURITE ROUTIERE

ACCIDENTOLOGIE DE 2015 A 2019



Source : PAC, DDTM35, fichier national des accidents, le 21/04/2021

5 secteurs ont été identifiés comme ayant eu des accidents répétés : la RD 137, la RD 4 notamment l'accès à Château Malo, au nord de la ZAC Atalante, et dans le bourg.

LE CARREFOUR ENTRE LA RD 4 ET LA RD 74 MENANT A CHATEAU MALO

Une étude visant à renforcer le niveau de sécurité sur le carrefour entre la RD 4 et la RD 74 menant à Château Malo prévoit la création d'un giratoire.

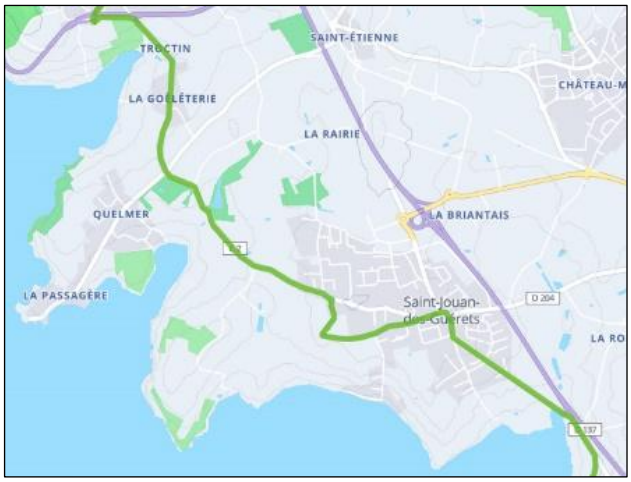


Carrefour RD 4 / Château Malo

4.11.2.5 LES MODES ACTIFS

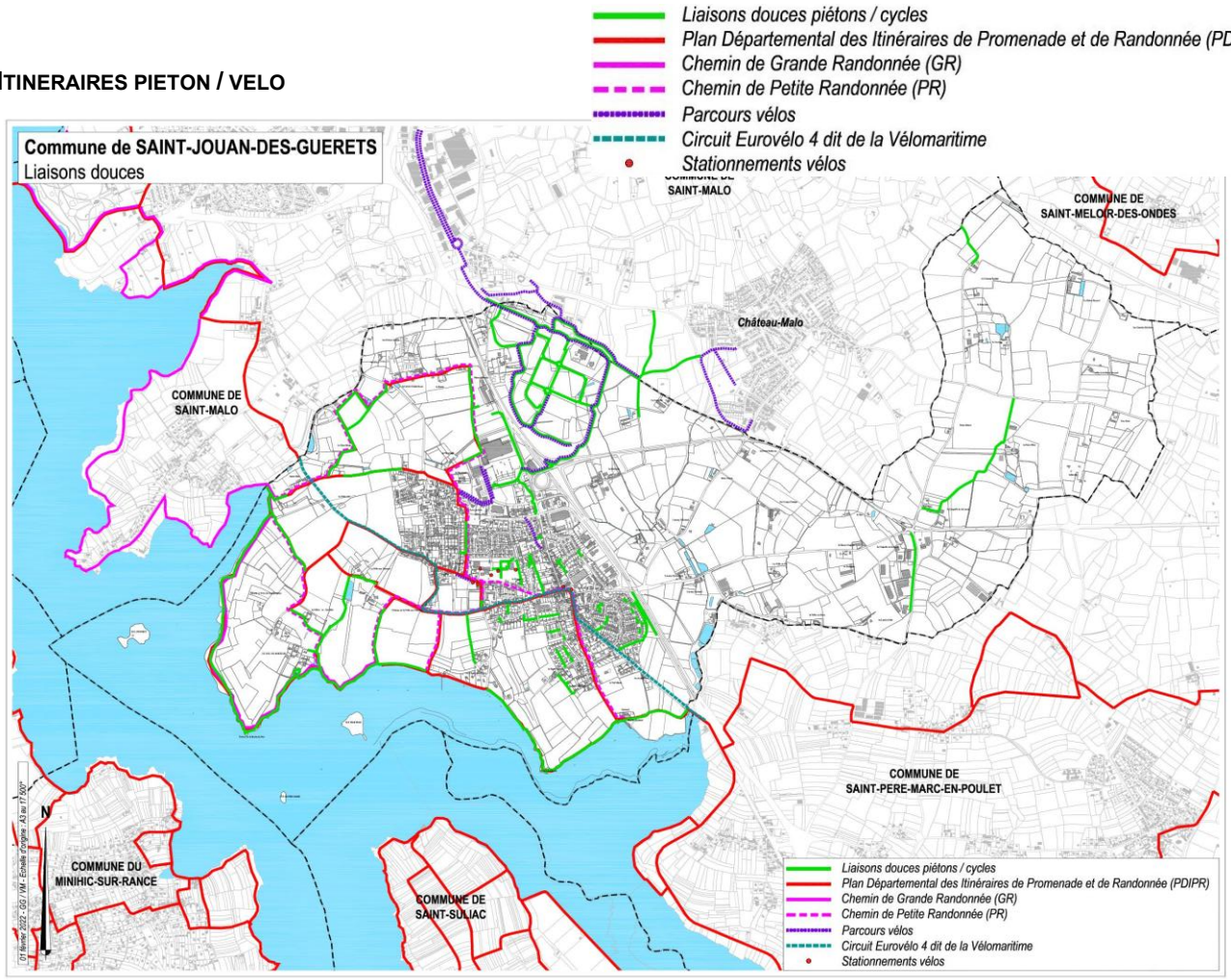


Plan public d'itinéraires de randonnées



Itinéraire Eurovélo-4 sur Saint-Jouan-des-Guérets

ITINERAIRES PIETON / VELO



De nombreux circuits traversent le territoire communal et s'inscrivent dans des itinéraires d'échelle très variée, du niveau européen avec l'itinéraire EuroVélo-4, le Plan de départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) qui assure des liaisons vers les autres communes, les chemins de grandes randonnées (GR dont le GRP tour du Pays Malouin) et petites randonnées (PR)…

La répartition des itinéraires pour mode actif est inégalement répartie sur le territoire communal avec une forte concentration à l'Ouest notamment en bord de Rance. Des portions existent sur la partie est du territoire mais qui ne constituent pas un ensemble cohérent.

Des connexions existent vers les communes voisines, vers Saint-Malo et Saint-Père-Marc-en-Poulet en lien avec le sentier du littoral.

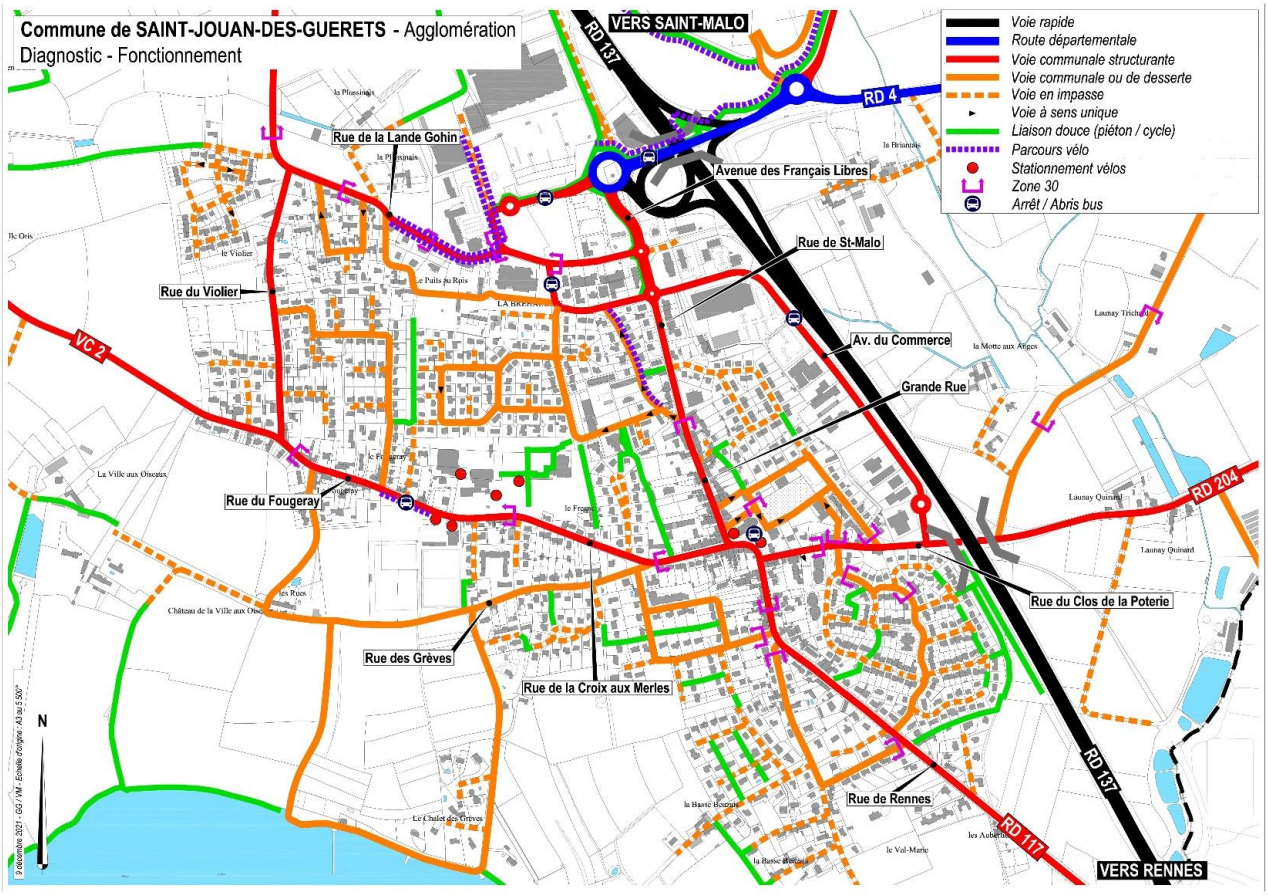
La majeure partie des itinéraires sont destinées à des usages de loisirs de promenade, à l'exception notable du **parcours vélo entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, le Parc Atalante, Château Malo et Saint-Malo** offrant un lien d'usage domicile-travail. Un tronçon reste à sécuriser : le franchissement de la RD 137.



Pont au-dessus de la RD 137

La ZA de la Chapelle-de-la-Lande dispose d'une liaison douce sur sa frange est, mais sans lien vers le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets ni vers Saint-Père-Marc-en-Poulet.

HIERARCHISATION DES VOIES ET ITINERAIRES PIETON / VELO A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION



Dans le centre historique du bourg, l'étroitesse de l'emprise de Grande Rue limite la largeur de certains trottoirs qui s'avèrent trop étroits.



Trottoirs étroits Grande Rue

On note la présence de plusieurs aménagements pour vélo dans le bourg : rue Siochan, rue de la Lande et partiellement rue du Fougeray. Il existe également un aménagement vélo entre le bourg et le Parc Atalante avec un passage souterrain sous l'une des bretelles de l'échangeur RD 137 / RD 4 ; en revanche, le franchissement du pont reste à aménager.

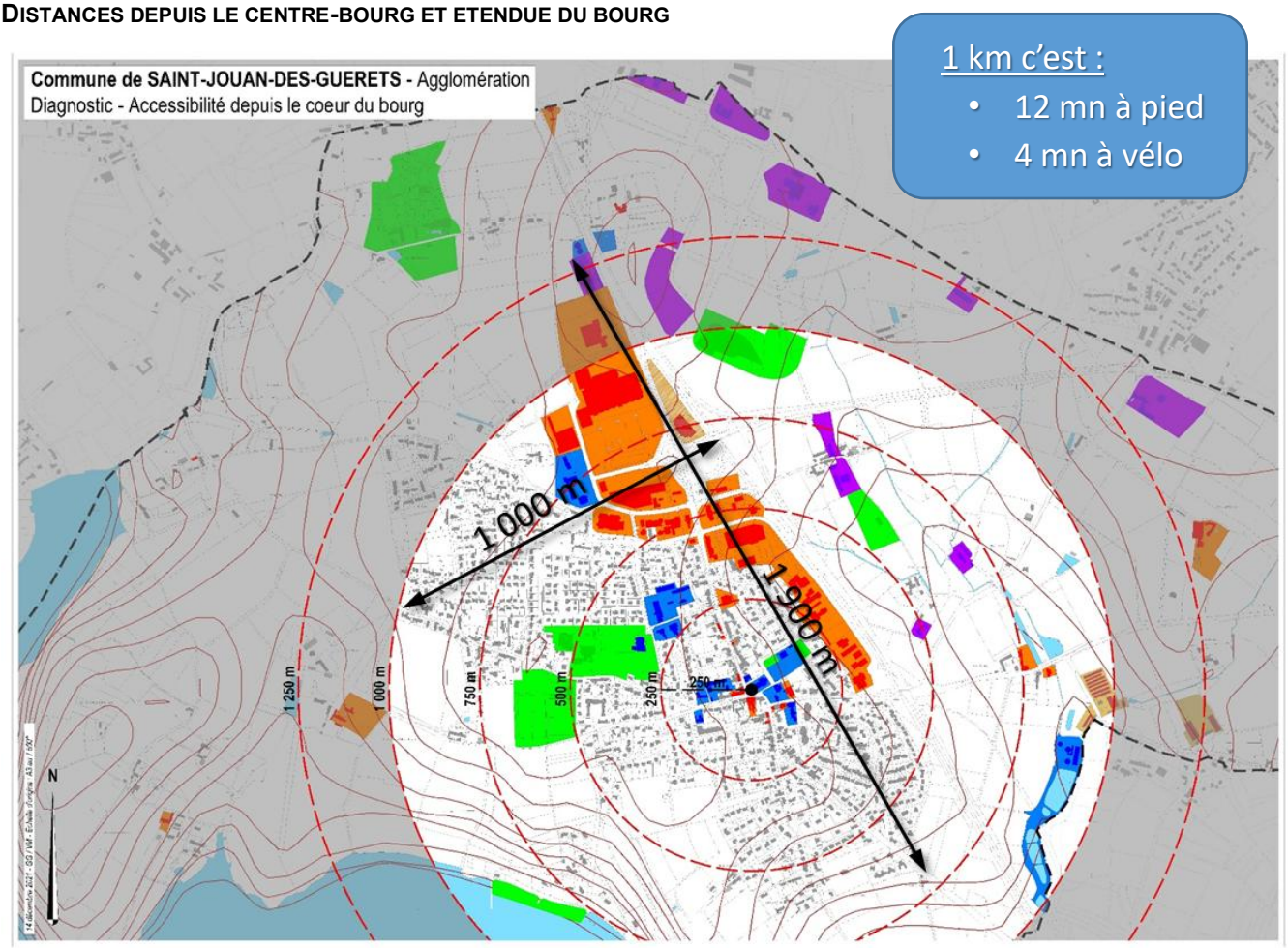
Plusieurs départs de promenade depuis le bourg permettent de rejoindre la Rance vers le sentier côtier, la plage du Vallion, le moulin de Quinard…



Bande cyclable rue Siochan

Les zones 30 assurent ponctuellement la sécurité de franchissements piéton, mais ne s'étendent pas sur des linéaires de voie, ne jouant pas le rôle de voie partagée qui aurait pu constituer un prolongement aux aménagements spécifiques pour vélo.

DISTANCES DEPUIS LE CENTRE-BOURG ET ETENDUE DU BOURG



Le bourg s'étend sur près de 2 km le long de la RD 137, et sur 1 km perpendiculairement. La position du centre-bourg est proche de la limite est et légèrement au sud par rapport à l'emprise du bourg. Toutefois, depuis le centre sont accessibles à pied, et surtout à vélo sur des distances beaucoup plus importantes :

- la majeure partie du bourg,
- les principaux équipements,
- les zones commerciales de la Chesnais et du Moulin-du-Domaine,
- l'entrée du Parc Atalante,
- les bords de Rance, avec toutefois une topographie prononcée.



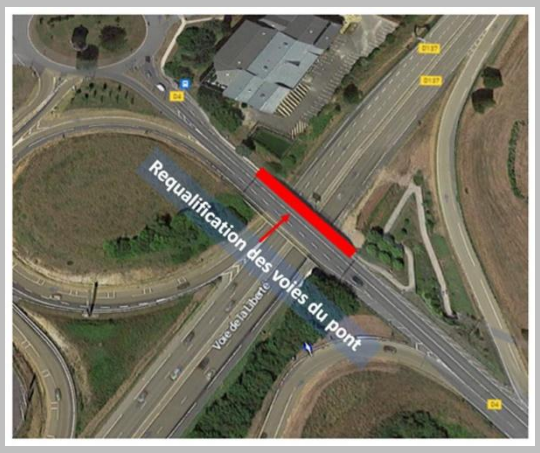
Rue des Grèves, forte topographie

Il existe donc localement un fort potentiel de développement de l'usage des modes actifs. Avec la motorisation des vélos, les dénivelés deviennent de moins en moins un obstacle aux continuités des itinéraires vélo.

AMENAGEMENT CYCLABLE ENTRE LE BOURG DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS ET LE PARC ATALANTE



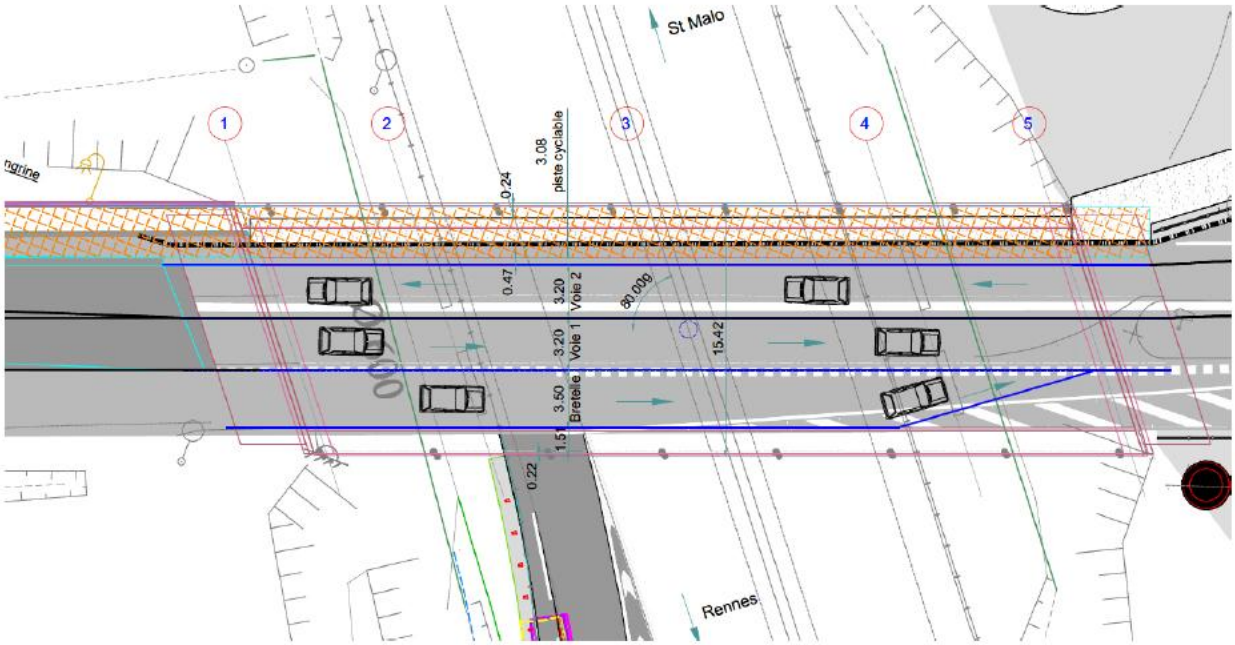
Franchissement de la RD 177



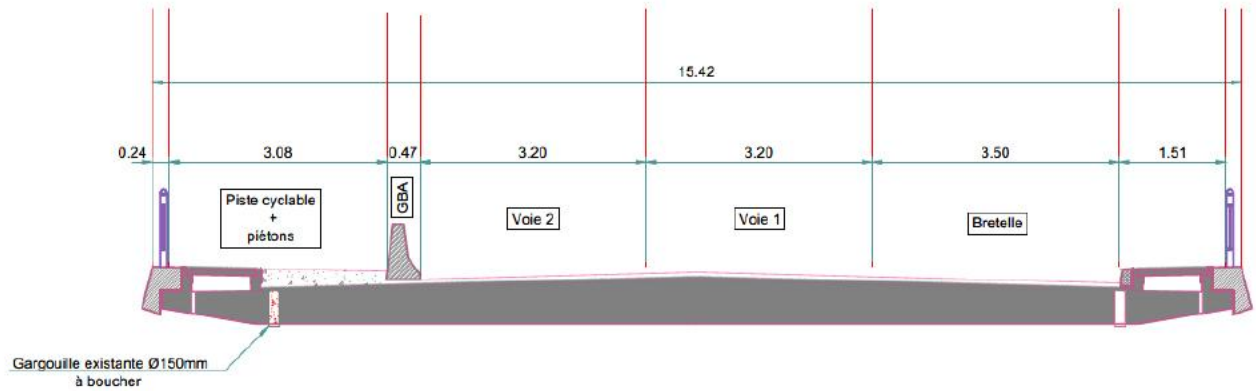
Source fiches actions du programme Petites Villes de Demain

La liaison cyclable qui permet de raccorder le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets au Parc Atalante - dont AquaMalo - et au-delà, Saint-Malo et Château Malo, n'était pas sécurisée au niveau du franchissement de la RD 177. Des aménagements ont été réalisés d'avril à juin 2024, assurant la continuité vélo du parcours : élargissement du trottoir nord et rehaussement du garde-corps.

Plan du projet



Coupe transversale du projet



Source fiches actions du programme Petites Villes de Demain

PROJET D'AMENAGEMENT CYCLABLE LE LONG DE LA RD 4

L'aménagement d'une piste cyclable est envisagé entre le carrefour de la RD 4 au niveau de Château Malo, et le carrefour avec la RD 5. L'objectif à terme est de relier la zone d'activité de la Chapelle-de-la-Lande, le Parc Atalante et le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

PROJET D'AMENAGEMENT CYCLABLE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Le Schéma Directeur cyclable de Saint-Malo Agglomération prévoit de réaliser une continuité vélo entre Saint-Malo et Saint-Suliac, en passant par Saint-Jouan-des-Guérets. Ce projet rejoint les objectifs du Schéma directeur des déplacements de Saint-Jouan-des-Guérets, notamment dans le réaménagement des entrées de bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

Extrait des fiches actions du programme Petites Villes de Demain :

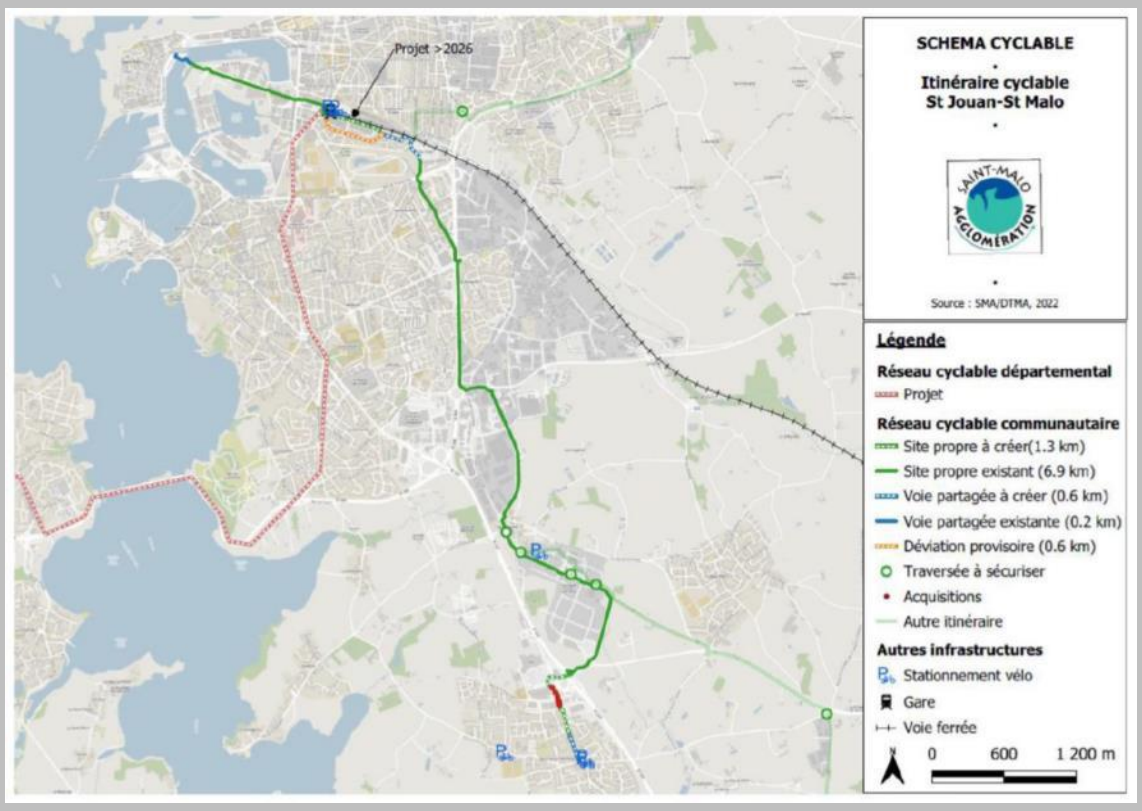
Carte du schéma directeur cyclable de Saint-Malo agglomération

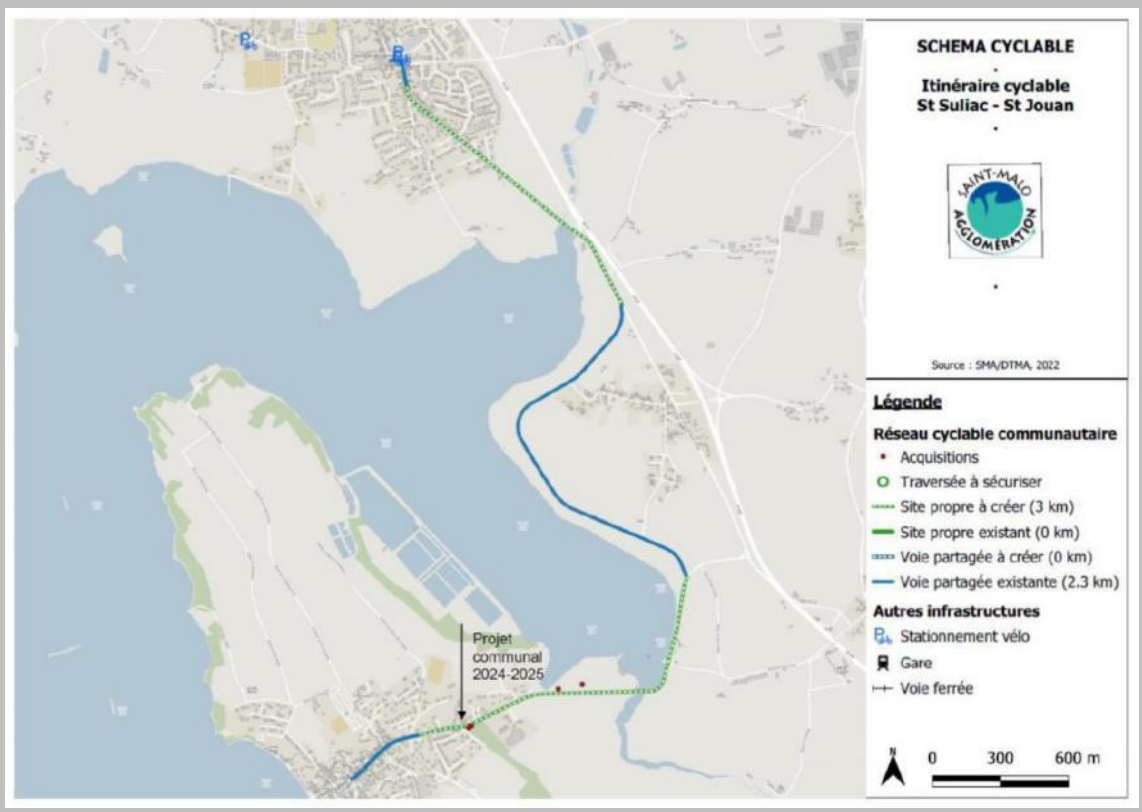


« *La liaison cyclable Saint-Malo / Saint-Suliac traverse Saint-Jouan du Nord au sud.*

A partir de la zone Atalante déjà réalisée, la liaison doit rejoindre l'entrée de Saint-Jouan au niveau de la zone commerciale en passant au-dessus de la RD 137. Le projet d'aménagement de la passerelle sera réalisé par Saint-Malo Agglomération (SMA) en 2024.

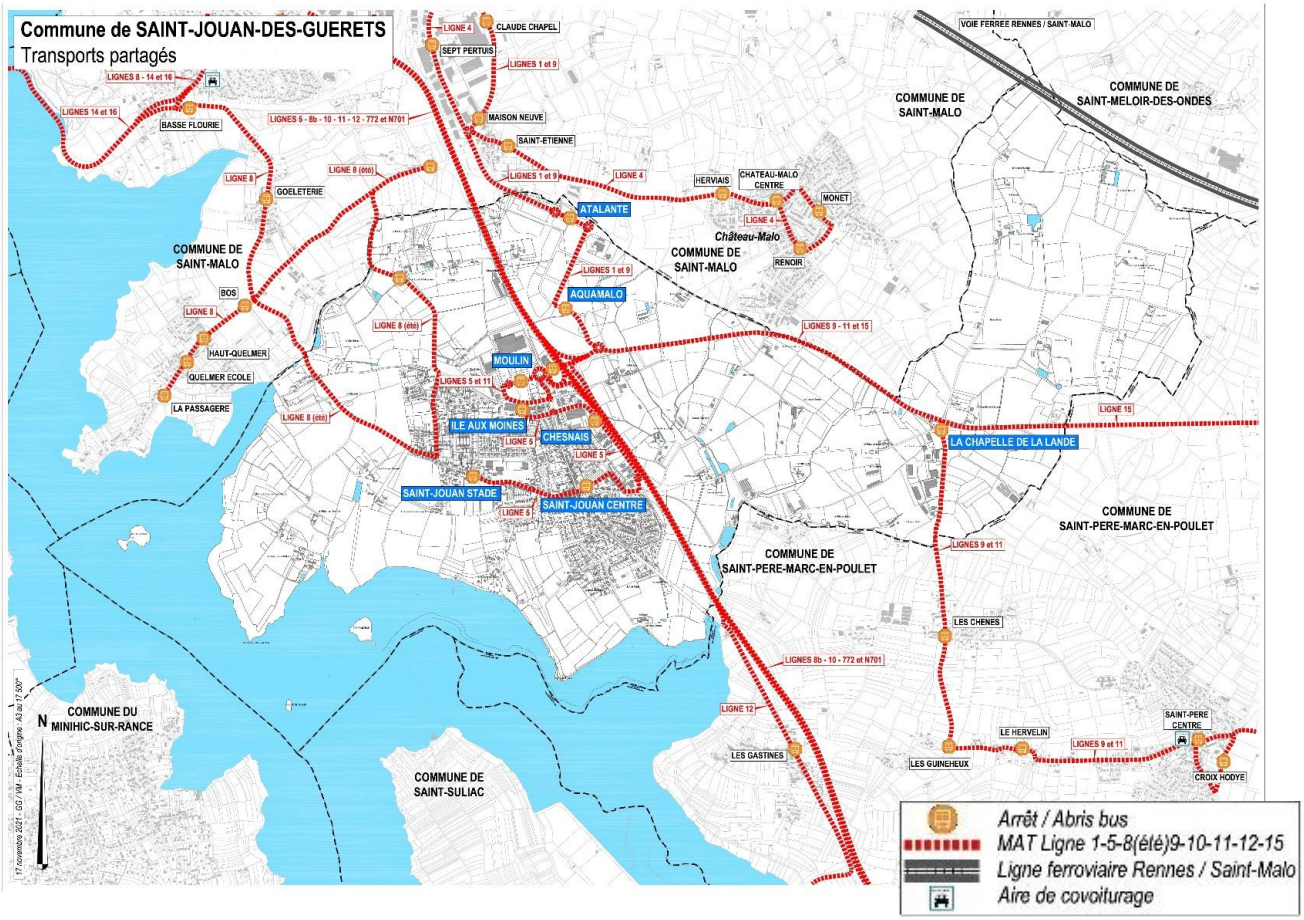
La zone commerciale sera reliée jusqu'au cœur de bourg par la rue de Saint-Malo puis la Grande rue. Puis, de la place de l'église, la liaison sera aménagée rue de Rennes jusqu'à la sortie de Saint-Jouan. »





4.11.2.6 LE TRANSPORT PARTAGE

TRANSPORT PARTAGE : TRANSPORT EN COMMUN ET COVOITURAGE



Il n'exista pas d'aire de **covoiturage** sur Saint-Jouan-des-Guérets malgré la proximité entre le bourg et l'échangeur RD 137/RD 4. A défaut, on observe que l'aire de stationnement de Cora joue parfois ce rôle. L'aire de covoiturage la plus proche se trouve à Châteauneuf.



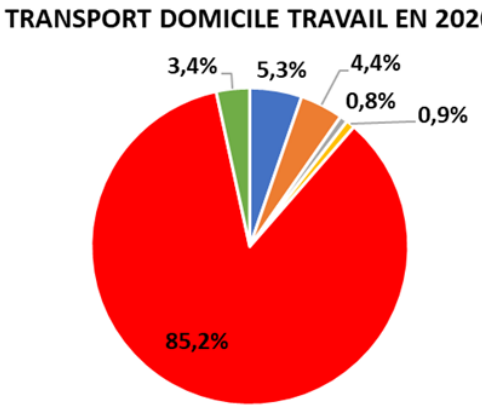
Aire de stationnement de Cora jouant parfois un rôle d'aire de covoiturage.

Compte-tenu de sa proximité avec la ville de Saint-Malo, Saint-Jouan-des-Guérets bénéficie d'un bon niveau de **desserte en bus**, tout particulièrement vers Saint-Malo.

Ainsi la desserte bus permet de desservir les principaux pôles urbains et de loisirs de la commune : le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets (lignes n°5 et 11), le Parc Atalante (lignes n°1 et 9), la ZA la Chapelle-de-la-Lande (lignes n°9 et 11), le camping le P'tit Bois (ligne n°8 l'été).

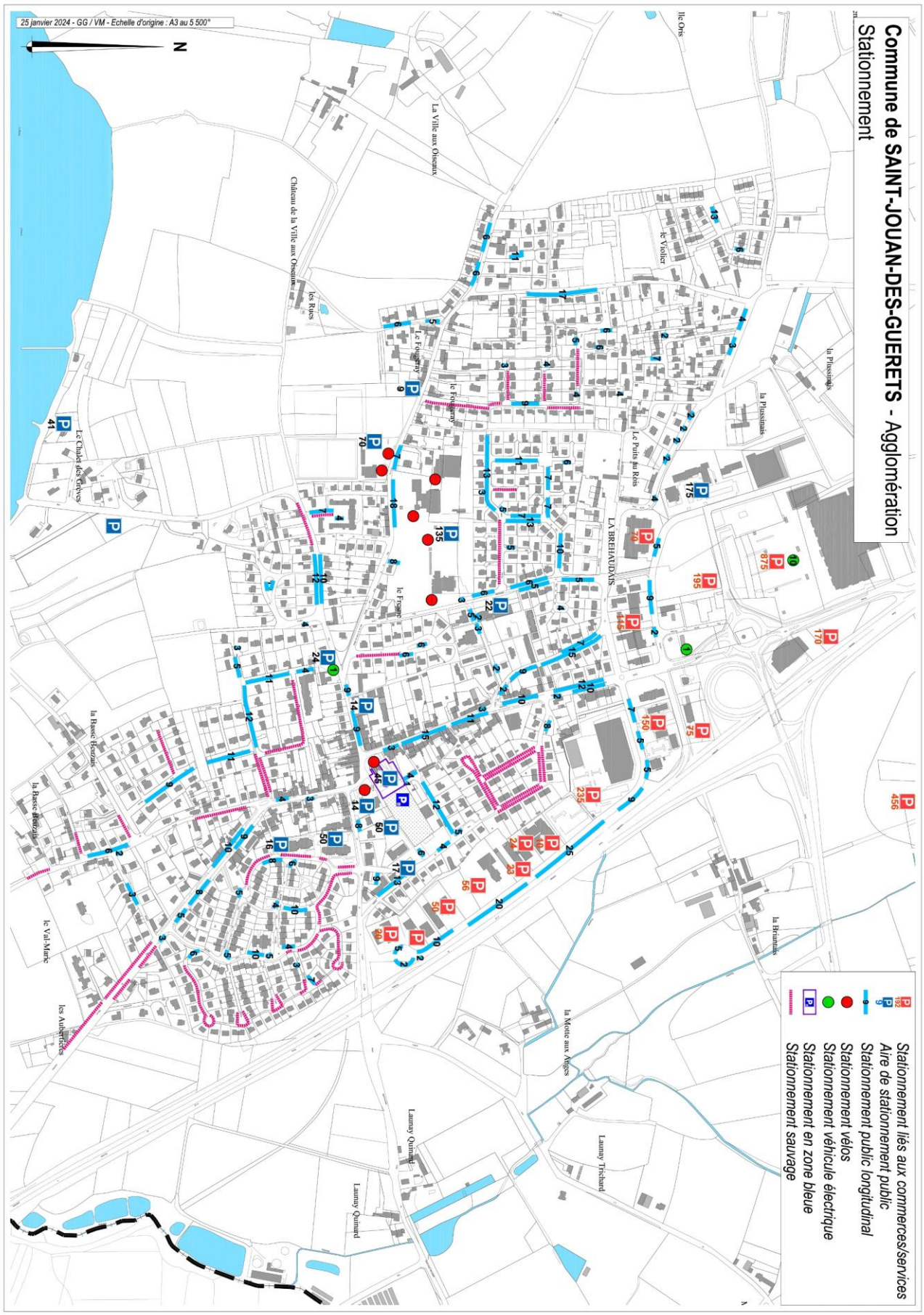
Pour autant, l'offre de bus ne concurrence pas l'usage de la voiture. La cause principale est la lenteur du transport en commun par rapport aux voitures. On pourrait également jouer sur la fréquence des bus.

La commune est traversée à l'est par la **voie ferrée** Rennes/Saint-Malo mais n'offre pas de halte ferroviaire sur le territoire. Il faut rejoindre la gare de Saint-Malo ou la gare ferroviaire de la Gouesnière/Cancale pour accéder au train.

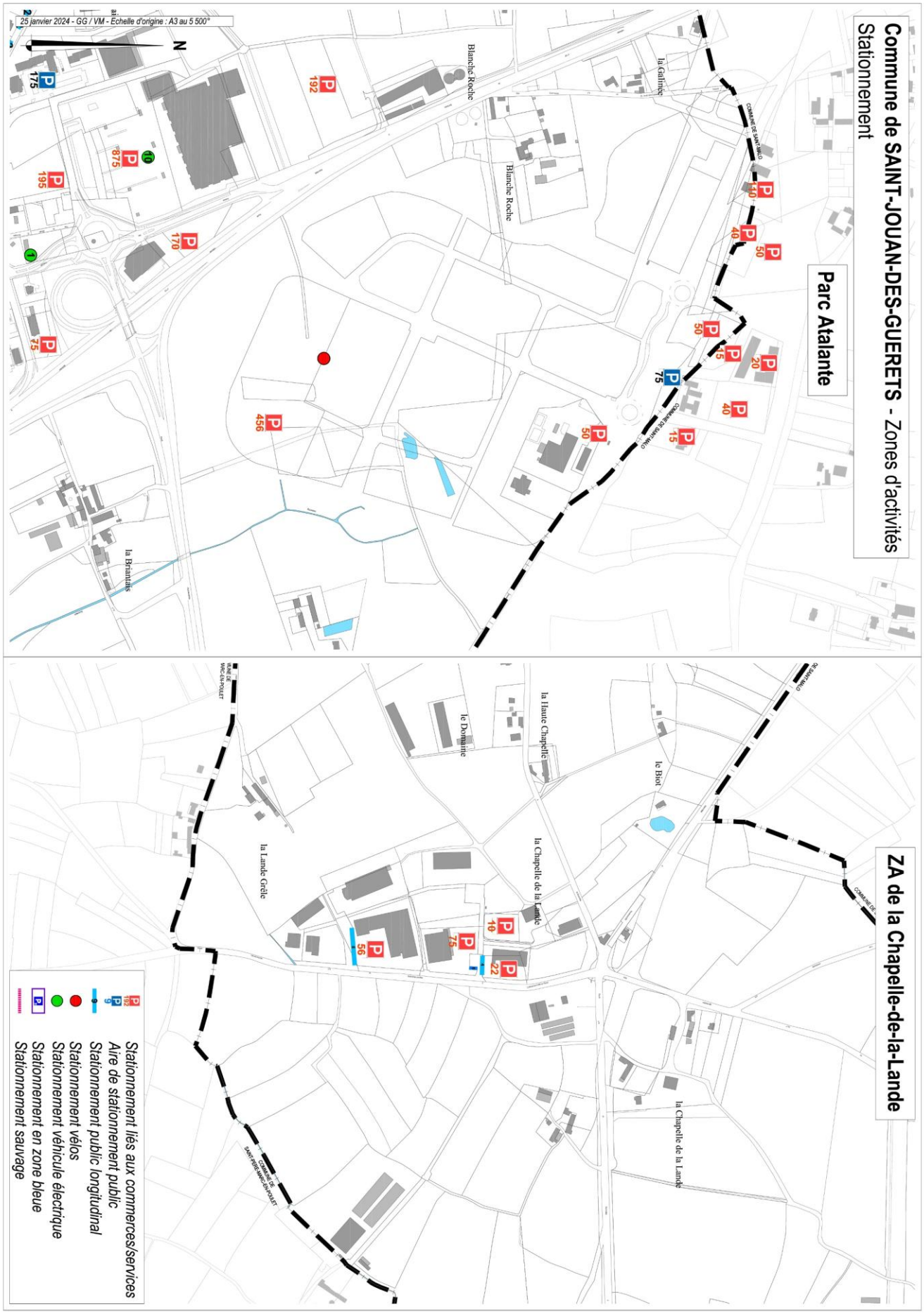


4.11.2.7 LE STATIONNEMENT ET LES POSSIBILITES DE MUTUALISATION

LES AIRES DE STATIONNEMENT DANS LE BOURG



LES AIRES DE STATIONNEMENT DANS LE PARC ATALANTE ET LA ZA DE LA CHAPELLE-DE-LA-LANDE



DANS LE BOURG :

Globalement l'offre de **stationnement** est cohérente, y compris dans le centre (zone bleue). Ainsi, on trouve une offre conséquente dans les deux zones commerciales et artisanales, et dans le pôle d'équipements rue du Fougeray. L'offre est également présente autour des autres équipements mais plus inégalement répartie.

Il existe une pratique du stationnement « sauvage » malgré du stationnement de proximité (exemple rue de Rennes). Certains quartiers n'ont que peu voire pas de stationnement public engendrant du stationnement « sauvage ».



Stationnement sauvage rue de Rennes malgré une offre

Il existe à ce jour **12 bornes de recharge électrique** pour voiture :

- 1 borne rue du Val du Moulin,
- 1 borne à la station-service,
- 10 bornes sur l'aire de stationnement de Cora.



Borne de recharge électrique rue du Val-du-Moulin (Source Google)



Bornes de recharge électrique de Cora (Source Google)





Stationnement vélo dans le pôle d'équipements…



… et dans le centre-bourg

Les aires de **stationnement pour vélo** se trouvent essentiellement dans le centre-bourg, le pôle d'équipements et le complexe sportif.



Box à vélo dans le centre



Abris vélo dans le centre…



et face au complexe sportif

DANS LE PARC ATALANTE ET LA ZA DE LA CHAPELLE-DE-LA-LANDE

Le **Parc Atalante** présente une aire de stationnement public de 75 places en complément des stationnements privés. Le centre AquaMalo dispose de stationnement pour vélos.

La **ZA de la Chapelle-de-la-Lande** dispose pour l'essentiel de stationnement privé. Aucun stationnement dédié aux vélos n'a été aménagé.

Sur ces deux secteurs, il n'existe pas de borne de recharge électrique voiture.

POSSIBILITES DE MUTUALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la recherche d'une optimisation de l'usage des sols et d'une diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la mutualisation de l'usage des aires de stationnement est susceptible d'offrir des opportunités. C'est dans ce cadre que sont examinées les possibilités sur Saint-Jouan-des-Guérets.



Aire de stationnement derrière la Mairie.

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'une offre localement importante.

Le **centre-bourg** propose autour de l'église-Mairie-cimetière plus d'une centaine de places de stationnement public. Située dans un contexte urbain dense et bénéficiant d'une mixité d'usage (habitat, commerces/services, équipements), l'offre de stationnement joue déjà son rôle de mutualisation des usages. Il existe également une aire de stationnement d'une capacité d'environ 50 places située place Robert Surcouf, proche du centre-bourg et dont la mutualisation d'usage pourrait être facilitée.



Aire de stationnement place R. Surcouf.

Le **pôle d'équipements** rue du Fougeray dispose d'une aire de stationnement centrale d'environ 135 places qui répond au besoin des différents équipements présents autour. En ce sens il remplit déjà une fonction de mutualisation. Pour être étendue, il faudrait envisager que cette aire puisse répondre aux besoins des lotissements d'habitat présents à proximité. Il en va de même pour les 70 places de stationnement public liées au **complexe sportif**.



Aire de stationnement du pôle d'équipements



Aire de stationnement du complexe de sport

La **zone commerciale du Moulin-du-Domaine** est le quartier qui offre le plus de possibilité de stationnement sur la commune. L'aire de stationnement de Cora/Truffaut a une capacité d'accueil d'environ 875 places et à proximité on dénombre également au sud environ 200 places de l'autre côté de la rue de l'île Harteau, 170 places à l'est sur l'ancien site de Décathlon et plus au nord, 190 places pour l'actuel Decathlon. Le long de la rue Siochan on trouve à l'ouest le site de la CCI avec 175 places, et au sud répartis sur 2 ilots successifs, 70 et 115 places. L'ensemble offre près de 1 800 places de stationnement. Les possibilités de mutualisation sont possibles entre zones de chalandise et se pratiquent déjà, certains consommateurs laissant leur véhicule à l'une des aires de stationnement ayant un positionnement central et fréquentes plusieurs magasins. Pour autant, le plan masse n'a pas été conçu dans le sens d'une mutualisation des usages. On pourrait encourager ce mode de fonctionnement pour limiter l'emprise totale des stationnements. Toujours dans un esprit de mutualisation, le projet de reconversion du site de la CCI en collège pourrait également profiter de la proximité de l'aire de Cora pour les poses/déposes ponctuelles des collégiens. De même, la mutualisation pourrait concerner la résidence étudiante. Celle avec le quartier d'habitation principalement composé de maisons individuelles ayant leur propre stationnement privé parait plus limité.



Aire de stationnement de Cora



Aire de stationnement rue de l'île Harteau



Aire de stationnement de la CCI

Dans le prolongement de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine s'est développé la **zone commerciale et artisanale de la Chesnais** le long de l'avenue du commerce. Chaque entité commerciale ou artisanale a développé son offre de stationnement cumulant environ un total de 570 places, dont 235 pour Mr Bricolage. Par ailleurs, on compte 90 places de stationnement public tout le long de l'avenue du Commerce. La mutualisation entre commerces/artisans parait compliqué du fait de l'organisation individualisée du stationnement. De même, la proximité avec le quartier d'habitation à l'ouest pourrait offrir une possibilité de mutualisation, mais d'une part, ces maisons individuelles ont déjà leur propres stationnement et d'autre part, ce quartier d'habitat n'a pas de connexion directe avec la ZC/ZA de la Chesnais.



Aire de stationnement de Mr Bricolage



Avenue du Commerce

Les possibilités de mutualisation du Parc Atalante et de la ZA de la Chapelle-de-la-Lande ne peuvent jouer qu'en interne, car ils sont trop éloignés l'un de l'autre et du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

L'absence d'aire de stationnement public sur la **ZA de la Chapelle-de-la-Lande** limite les possibilités de mutualisation d'usage. Elle ne serait envisageable que par la mise en commun des différents parking privés ce qui semble peu conciliable avec le plan d'aménagement existant (entrées individualisées, absence de connexion entre aires de stationnement…).



Aires de stationnement dans la ZA

De même sur le **Parc Atalante**, le plan d'aménagement et les aménagements réalisés n'ont pas été conçus dans le sens d'une mutualisation à l'exception notable de l'aire de stationnement public réalisée au nord-ouest du rond-point avenue Atalante et située à cheval entre les communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo et contigüe à deux arrêts bus. Cependant cette aire n'a pas engendré une réduction de l'offre de stationnement sur chacun des lots privés qui ont leur propre stationnement. On pourrait donc envisager pour faciliter la densification du tissu urbain existant (extension d'une construction, division de terrains…), que l'aire de stationnement public permette de répondre aux besoins locaux. Par ailleurs, la ZAC Atalante a défini un programme mixte activité/équipement dont les usages peuvent être différents suivant les heures de la journée permettant potentiellement d'envisager une mutualisation de certaines aires de stationnement. Une autre opportunité apparait sur le Parc Atalante avec la nouvelle programmation d'un hôpital ; ce projet pourrait en effet constituer l'occasion de repenser les usages en faveur d'une mutualisation des usages de stationnement par une approche globale. A titre d'exemple, AquaMalo dispose d'une offre de 450 stationnements à proximité du futur hôpital. Après plusieurs années de fonctionnement, il est possible de tirer un bilan des besoins réels d'AquaMalo et d'envisager des possibilités de mutualisation.



Aire de stationnement public Parc Atalante
Source : Streetview



Aire de stationnement d'AquaMalo

4.11.2.8 LES POINTS DE CHARGE ELECTRIQUE

Le Schéma Directeur des Infrastructures de Recharge de Véhicules Electriques (SDIRVE) et hybrides rechargeables ouvertes au public pour le département d'Ille et Vilaine en date de juillet 2022 prévoit le déploiement des points de charge électrique aux horizons 2025 et 2030.

PROJECTIONS DES POINTS DE CHARGE (PDC) PAR TYPE

	Existant				2025						2030					
EPCI	PDC u.-r.	PDC r.	PDC a	PDC l.	PDC	~ bornes	PDC u.-r.	PDC r.	PDC a	PDC l.	PDC	~ bornes	PDC u.-r.	PDC r.	PDC a	PDC l.
Pays de St Malo - St MA	0	2	39	22	138	69	8	12	83	35	288	144	20	27	174	67

« *NB : les résultats sont donnés en termes de nombre de points de charge par classe (« rapide » noté PDC r., « accélérée » noté PDC a., « lente » noté PDC l.) : les nombres de bornes correspondants ne sont que des estimations à partir de ces nombres de points de charge en considérant une moyenne de 2 points de charge par borne (arrondis au supérieur en considérant davantage de cas à 3 points de charge par borne que de cas à un seul point de charge par borne).* »

Sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, il est prévu l'installation d'ici 2025 de 3 à 6 PDC et également de 3 à 6 PDC entre 2025 et 2030.

4.11.2.9 DEFINITION D'UN SCHEMA DIRECTEUR DES DEPLACEMENTS

Consciente des difficultés de circulation et désireuse d'apporter une cohérence d'ensemble, la Mairie a lancé une étude portant sur la définition d'un **Schéma directeur des déplacements**. Il a débouché sur un scénario et une stratégie d'actions.

LE SCÉNARIO RETENU



Légende :

- Développer et généraliser les zones de circulation apaisée au sein de la commune
- Favoriser les déplacements des modes actifs dans l'hypercentre
- Mailler, sécuriser et développer les liaisons douces
- Relier les liaisons douces aux pôles générateurs de déplacements
- Compléter l'offre de stationnement vélo
- Améliorer la lisibilité des aménagements
- Connecter la Chapelle de la Lande et les hameaux
- Valoriser les offres de mobilité partagée
- Liaisons et zones prioritaires

Existant :

- Zones de circulation apaisée et limitation à 30km/h
- Liaisons douces
- Principaux pôles générateurs de déplacements
- Limite communale

LE PROGRAMME D'ACTIONS

Volet 1 : Apaiser er sécuriser les déplacements

- Action 1 - Etendre la zone 30 à l'échelle du centre-ville et des quartiers résidentiels
- Action 2 - Développer une zone de rencontre dans le cœur de bourg et dans les ruelles résidentielles
- Action 3 - Marquer les entrées de zones de circulation apaisée / Uniformiser la signalétique
- Action 4 - Systématiser la priorité à droite dans les zones de circulation apaisée

Volet 2 : Renforcer la pratique des modes actifs

- Action 5 - Adapter les aménagements existants / S'appuyer sur un guide pour des aménagements cohérents et adaptés au contexte
- Action 6 - Réaménager les principales portes d'entrée de la commune
- Action 7 - Poursuivre l'identification et la définition d'itinéraires privilégiés vers les pôles générateurs de déplacements
- Action 8 - Jalonner et éclairer les itinéraires piétons et cyclables
- Action 9 - Compléter l'offre de stationnement vélo à proximité des lieux d'intérêt
- Action 10 - Jalonner des services dédiés à la pratique du vélo
- Action 11 - Encourager et accompagner la mise en place du pédibus et / ou du vélobus

Volet 3 - Communication et accompagnement au changement

- Action 12 - Communiquer, sensibiliser et accompagner les usagers dans de nouvelles pratiques
- Action 13 - Suivre et évaluer les actions du schéma directeur des déplacements

Volet 4 - Encourager l'utilisation des mobilités partagées et des transports en commun

- Action 14 - Valoriser l'utilisation des transports en commun
- Action 15 : Accompagner le développement du covoiturage

4.11.2.10 LES MARGES DE RECUL

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par les marges de recul liées à la loi Barnier et celles liées au Règlement de voirie départementale.

4.11.2.10.1 LE RECUL LIE A LA LOI BARNIER

La loi Barnier vise à protéger le paysage le long des principaux axes routiers.

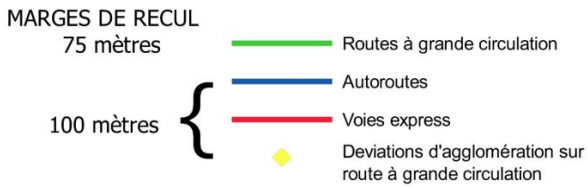
Un recul est imposé en fonction du classement de la voie. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites :

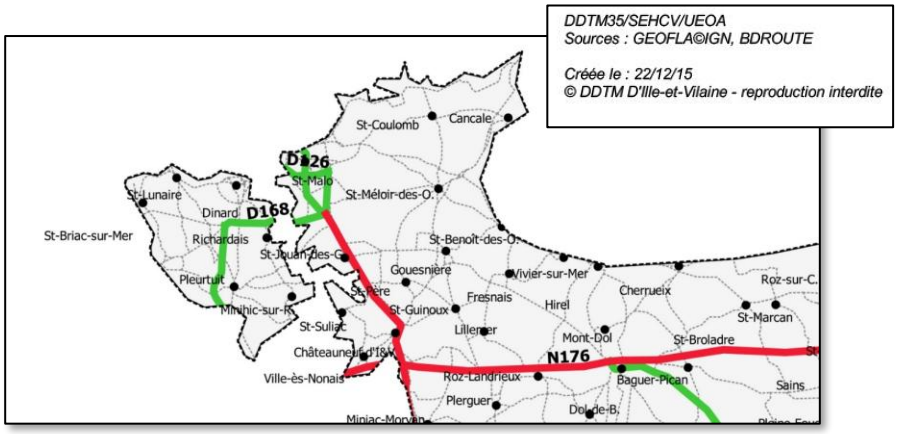
- dans une bande de **100 mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- dans une bande de **75 mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique si le règlement de zone les y autorisent,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Sur Saint-Jouan-des-Guérets, la RD 137 est classée comme voie express à laquelle s'applique le recul de 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.

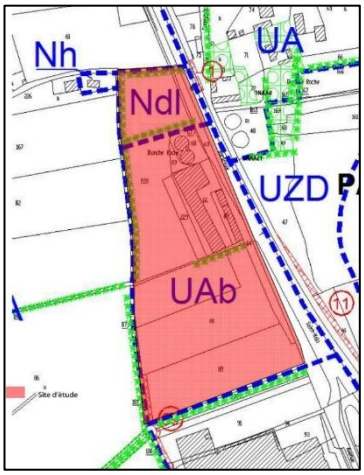




Extrait du réseau routier à grande circulation en Ille et Vilaine (décret du 31 mai 2010)

Toutefois, afin de permettre des aménagements dans ce recul, la loi offre la possibilité d'une dérogation. C'est le cas sur Saint-Jouan-des-Guérets. Le PLU de 2013 intègre un dossier de dérogation à la loi Barnier au nord du bourg qui diminue le recul et fixe des principes et des règles architecturaux, paysager et urbains, pour assurer la bonne intégration du projet.

La présente révision du PLU est l'occasion de reconsidérer l'utilité de cette dérogation, d'autant que la partie sud est maintenant urbanisée (implantation du nouveau Decathlon), et que le maintien en zone **UAb** de la partie nord non urbanisée peut être requestionné.



Extrait de l'étude de dérogation de la loi Barnier

4.11.2.10.2 LE RECUL DEPARTEMENTAL

Le département défini un recul pour assurer un bon niveau de sécurité et permettre un entretien des voies.

4 catégories de voies sont définies avec un recul spécifique :

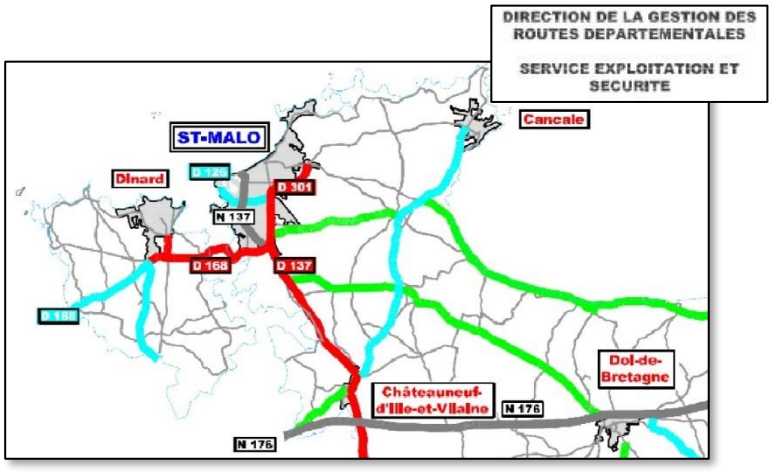
- Catégories A et B : recul de 100 mètres pour les habitations et de 50 mètres pour les autres usages.
- Catégorie C : recul de 50 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres usages.
- Catégorie D : recul de 25 mètres.

Les marges de recul sont des zones non aedificandi mesurées depuis l'axe de la voie et s'appliquent en dehors des agglomérations au sens de l'article R. 110-2 du code de la Route (panneau d'agglomération).

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale.

La RD 137 est classée en route de catégorie A, la RD 4 est classée en route de catégorie C, et les autres routes départementales sont classées en route de catégorie D.





A noter que la RD 137 est concernée par les deux types de marge de recul, départementales et Loi Barnier.

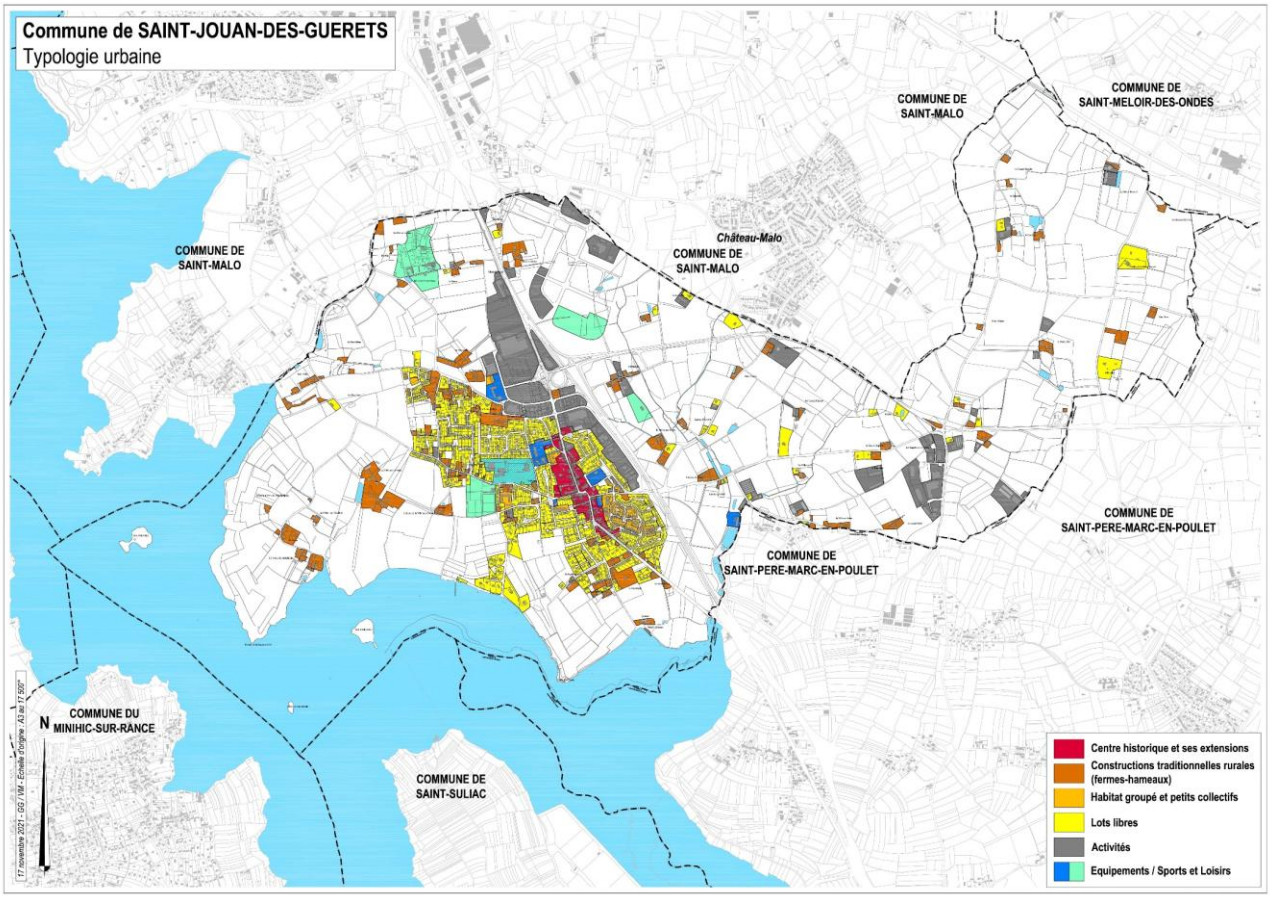
4.11.2.11 ENJEUX LIES AU FONCTIONNEMENT

Les principaux enjeux liés au fonctionnement :

- Poursuivre l'aménagement des axes principaux dans le bourg.
- Offrir une alternative au passage par la rue du Violier.
- Augmenter la part des jouannais travaillant sur Saint-Jouan-des-Guérets pour limiter les déplacements domicile/travail.
- Aménager le carrefour depuis la RD 4 vers Château Malo pour renforcer le niveau de sécurité.
- Requestionner la pertinence de maintenir la dérogation à la loi Barnier.
- Développer le co-voiturage en privilégiant la proximité de l'échangeur entre la RD 137 et la RD 4.
- Améliorer l'efficacité des bus (rapidité, cadence…) pour offrir une réelle alternative à l'usage de la voiture.
- Faciliter les accès au transport en commun (rabattre les modes actifs vers les arrêts bus…).
- Pacifier la circulation dans le centre-bourg.
- Développer l'usage des modes doux, particulièrement dans le bourg.
- Créer des aménagements sécurisés pour vélos :
  - dans le bourg sur les voies principales et dans le centre-bourg,
  - entre le bourg et le camping,
  - entre le bourg et le Parc Atalante (franchissement du pont),
  - entre le bourg et la ZA de la Chapelle-de-la-Lande,
  - entre le bourg et la gare ferroviaire La Gouesnière – Cancale.
- Développer des itinéraires doux à l'est du territoire communal.
- Développer l'offre de bornes de recharge électrique pour voiture.
- Développer la mutualisation de l'usage des aires de stationnement.
- Poursuivre l'offre de stationnement pour vélo en priorisant les secteurs attractifs (équipements, commerces/services, activité, centralité…).

4.11.3 TYPOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE

4.11.3.1 TYPOLOGIE URBAINE



Le territoire jouannais se caractérise par la présence du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets à l'ouest de la RD 137, et à l'est par le Parc Atalante en cours de commercialisation et qui rejoint par le nord une zone d'activités située sur Saint-Malo.

Autre secteur urbain présent sur la commune, la zone d'activités de la Chapelle-de-la-Lande est implantée en milieu rural sans rattachement à aucune agglomération. De ce fait, la loi Littoral interdit toute extension urbaine afin de préserver les communes littorales de tout étalement urbain.

Par ailleurs, il n'existe pas de village sur le territoire jouannais. D'une manière générale, Saint-Jouan-des-Guérets compte relativement peu de constructions isolées et de hameaux par rapport à d'autres communes.

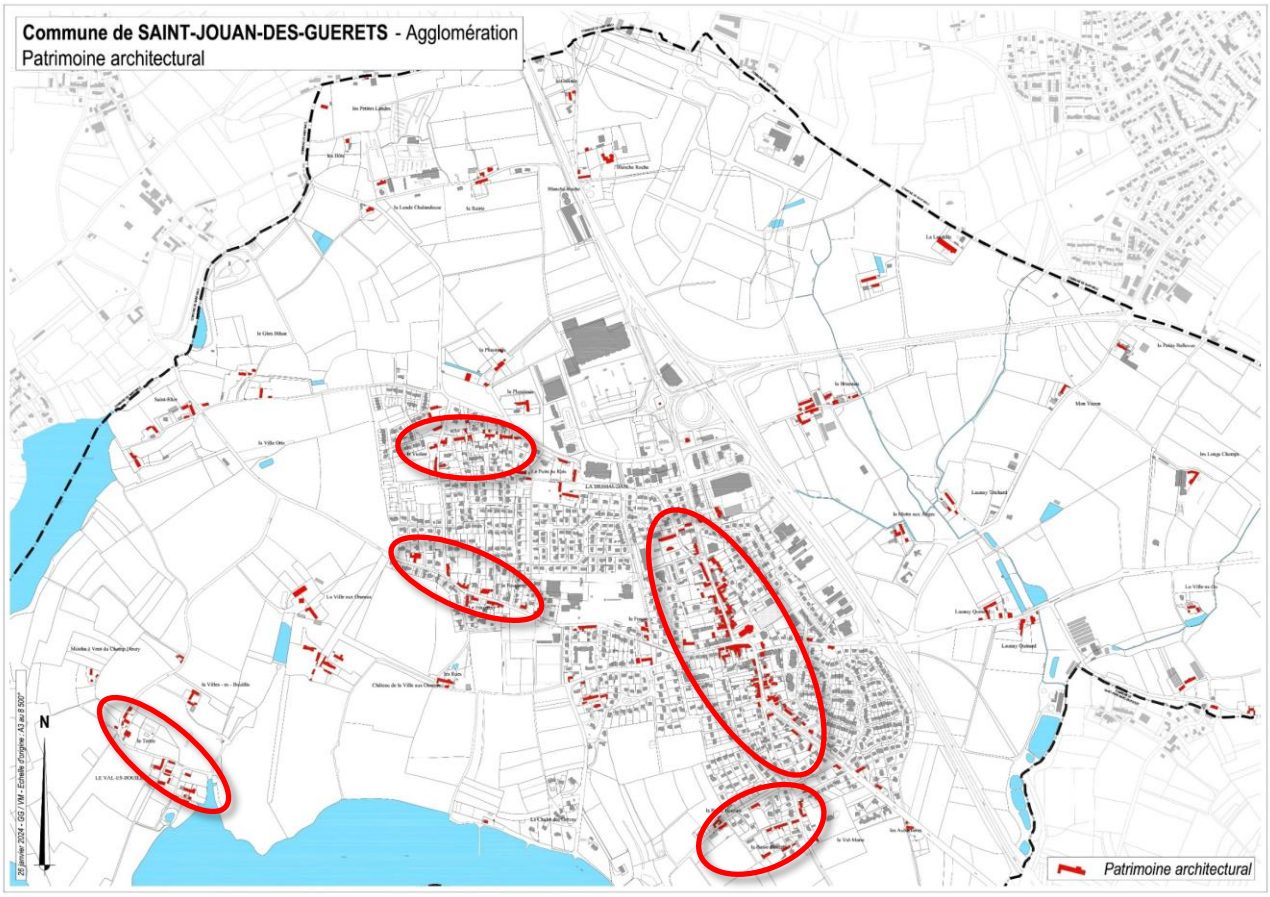


Longère



Bâtis organisés autour d'une cour

Les **constructions traditionnelles** correspondent le plus souvent à des longères orientées suivant un axe est-ouest pour développer une façade sud et bénéficier de l'ensoleillement. On trouve également des corps de ferme organisés autour d'une cour centrale. Ces constructions sont de hauteurs modestes en R, R+1 et parfois avec 1 étage.





Rue Sainte

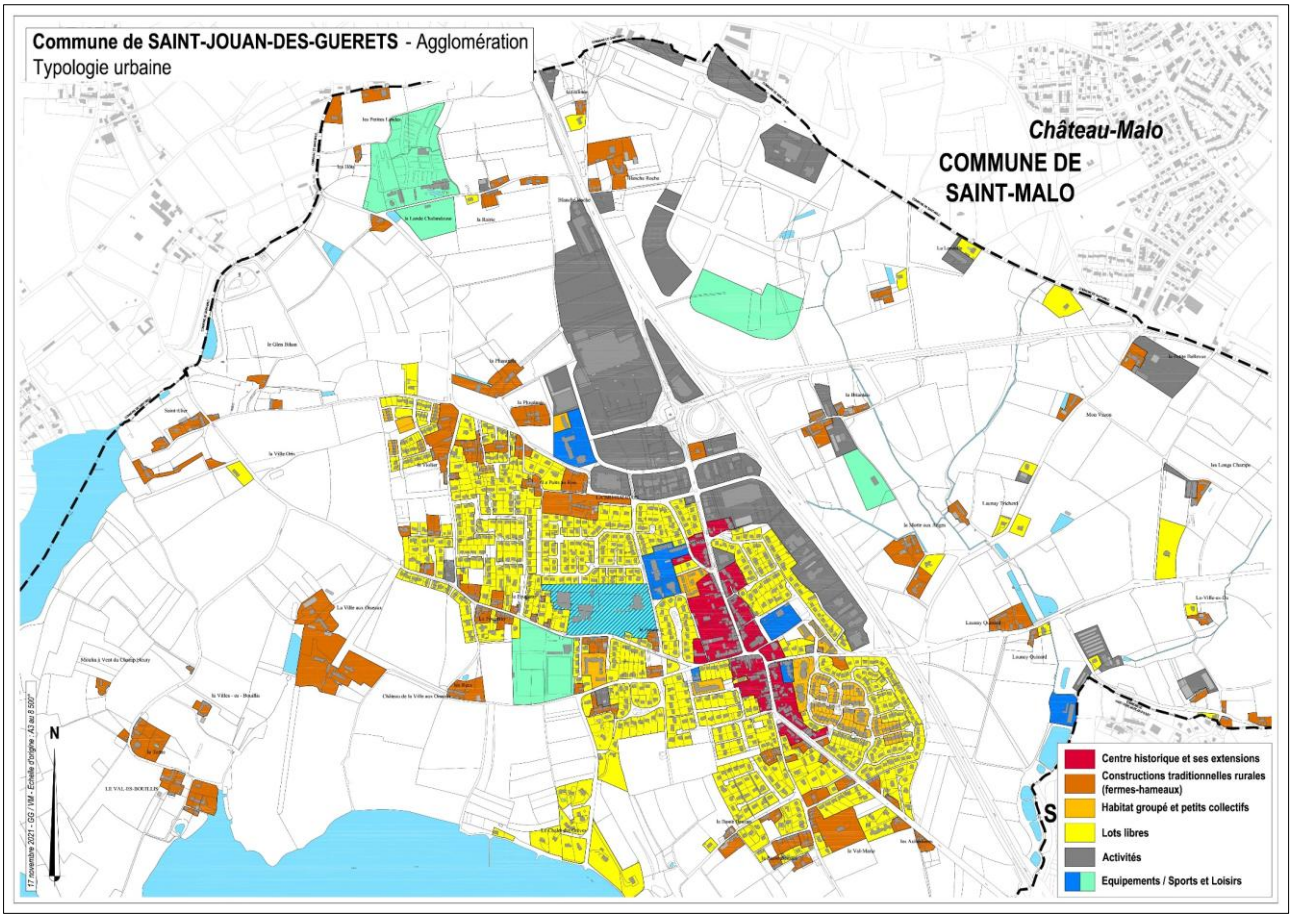


Grande Rue



Rue du Violier

L'ancien village de Saint-Jouan-des-Guérets et plusieurs hameaux (le Fougeray, le Violier, la Bréhaudais, la Plussinais…) sont aujourd'hui intégrés au bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. Le hameau du Tertre/Val-es-Bouillis, plus éloigné, reste indépendant du bourg.



<u>Note :</u> la notion de « lots libres » dans la légende des cartes fait référence à la forme urbaine constituée de constructions individuelles, par opposition aux constructions groupées de type maisons de ville.



Centre-bourg, mélange harmonieux d'ancien et de récent



L'îlot de l'Eglise constitue un rond-point

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets s'est construit à partir de l'ancien village-rue de Saint-Jouan-des-Guérets qui s'est développé selon un axe nord-sud en suivant le tracé de l'ancienne route nationale (Grande Rue et rue de Rennes). On retrouve dans ce qui constitue **le centre-bourg** actuel, des maisons de ville à touche-touche formant une continuité urbaine à l'alignement sur rue, suivant un gabarit en R+1+combles (ponctuellement en R+2+combles), et avec dans l'hypercentre du commerce en rez-de-chaussée. L'emprise des voies est relativement étroite. L'église et la Mairie sont situées à des positions stratégiques, aux carrefours des deux voies principales. En termes d'espaces publics, un parvis fait face à l'église et une placette se trouve devant la Mairie. Le cimetière se trouve en deuxième rideau derrière l'église. Des constructions plus récentes prenant la forme de petits collectifs poursuivent la forme urbaine du centre, créant des **extensions du centre-bourg**.



Opération mixte maisons de ville petits collectifs aux gabarits harmonieux rue de l'Ancienne Gare



Rue des Goélands, maisons jumelées et résidence, des gabarits cohérents

Autour du centre-bourg se sont développés des **quartiers d'habitation**. Ils sont majoritairement composés de maisons individuelles en R+1+combles, en retrait par rapport à la voie. Si sur la plupart des lots les maisons sont détachées les unes des autres, on trouve cependant des maisons jumelées et des maisons en bande offrant une mixité de formes urbaines. Celles-ci incluent des programmes de petits collectifs ne dépassant pas le R+2+combles.





Eléments de patrimoine au sein du bourg



La bibliothèque municipale

Le développement du bourg a rattrapé plusieurs anciennes constructions, dont de belles propriétés, et des **hameaux**. Il s'agit souvent d'anciennes longères privilégiant une façade sud, en R+combles.



Habitat groupé face à la Rance



Habitat groupé sur le lotissement le Jardin des Serres



Petit collectif rue St-Edouard



Opération de réhabilitation et extension sur la Plussinais

Plusieurs **opérations récentes** adoptent une forme urbaine respectueuse de la typologie du bourg, et prenant en compte le caractère patrimonial de constructions existantes.

Avec le développement du bourg, de nouvelles fonctions urbaines sont apparues : un pôle d'équipements et deux zones de commerce et d'activités.



Pôle d'équipements



Complexe sportif

Le **pôle d'équipements** s'est développé de part et d'autre de la rue du Fougeray, Elle se compose de terrains de sport et de bâtiments occupant une emprise au sol relativement importante, sur une hauteur équivalente à du R+1, et suivant une composition de plan libre, c'est-à-dire sans rapport direct avec la rue, mais selon un ordonnancement propre à l'intérieur de l'ilot.



Truffaut avec un rapport direct à la rue Siochan



Cora avec son aire de stationnement, la construction et la cours de service

La **zone commerciale et artisanale du Moulin-du-Domaine** est située au nord-est du bourg, et celle de **la Chesnais** à l'est, le long de la RD 137 et formant une transition entre la partie habitat du bourg et la 2x2 voies source de nuisance sonore. Ces deux ZA/ZC ont des typologies urbaines assez proches. Les constructions occupent une emprise au sol très variables, allant jusqu'à environ 17 000 m² d'emprise au sol pour Cora. La hauteur ne dépasse pas l'équivalent d'un R+1. En termes de composition urbaine, les petites constructions occupent un parcellaire étroite et se trouvent en recul par rapport à la voie avec une aire de stationnement en premier plan. Les grandes constructions adoptent une organisation interne à leur enveloppe foncière suivant un plan libre, mais parfois en lien avec la voie (Mr Bricolage, Truffaut…) et avec une part importante des terrains occupés par les aires de stationnement.





ZA la Chapelle-de-la-Lande

La **zone d'activité la Chapelle-de-la-Lande** a développé une typologie comparable sur le modèle à partir de la rue aire de stationnement / construction / et parfois derrière une cour de service.



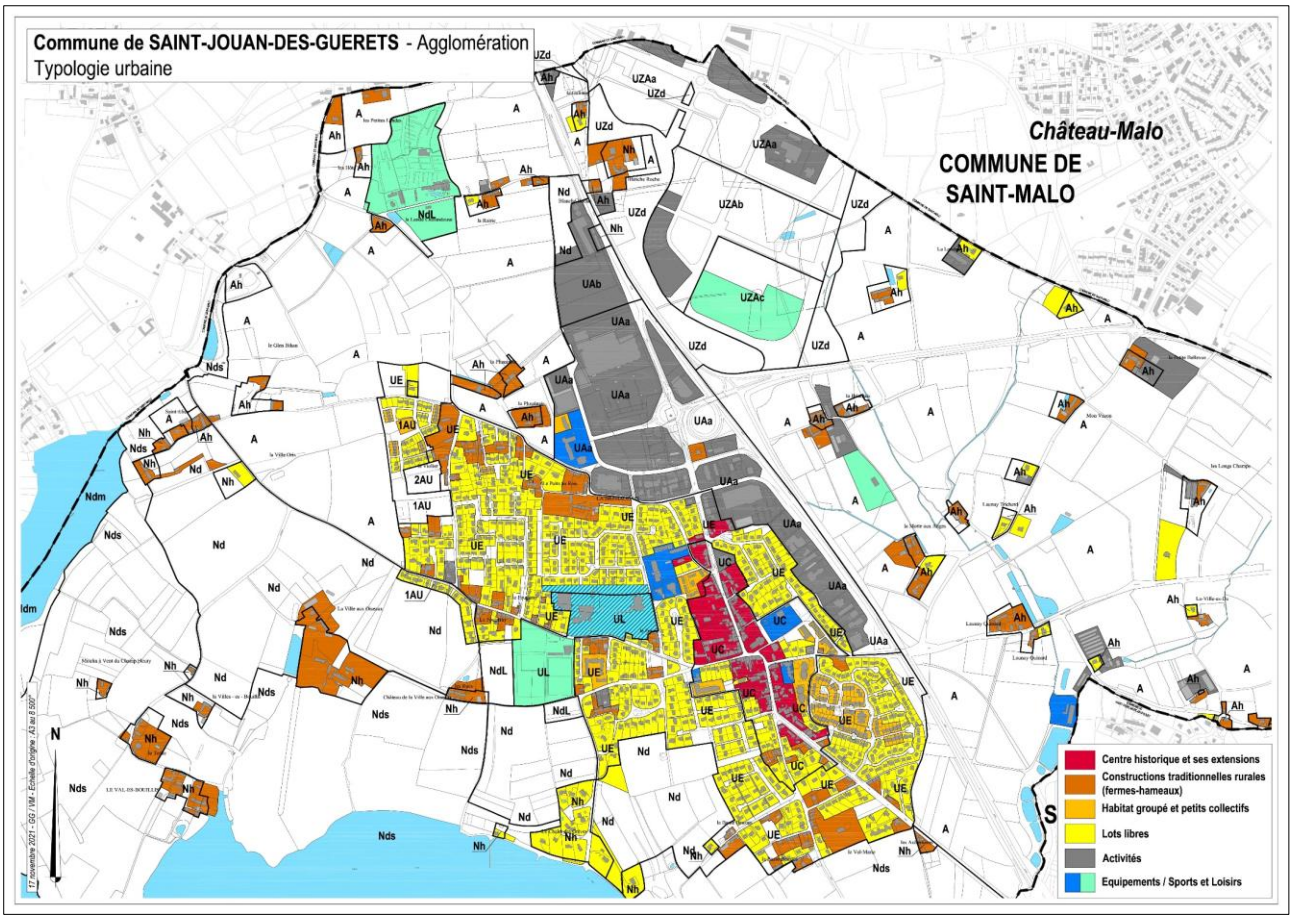
AquaMalo



Rue Atalante

Le **Parc Atalante** se distingue par l'emprise de ses voies et la diversité de la taille des unités foncières permettant d'accueillir des structures mixtes. AquaMalo constitue à ce stade l'emprise la plus importante (environ 4,3 hectares), mais le projet d'hôpital devrait occuper une surface beaucoup plus importante. De nombreuses petites entreprises se sont développées notamment sur la partie Saint-Malo, au nord du Parc.

SUPERPOSITION DE LA TYPOLOGIE URBAINE ET DES ZONES DU PLU DE 2013



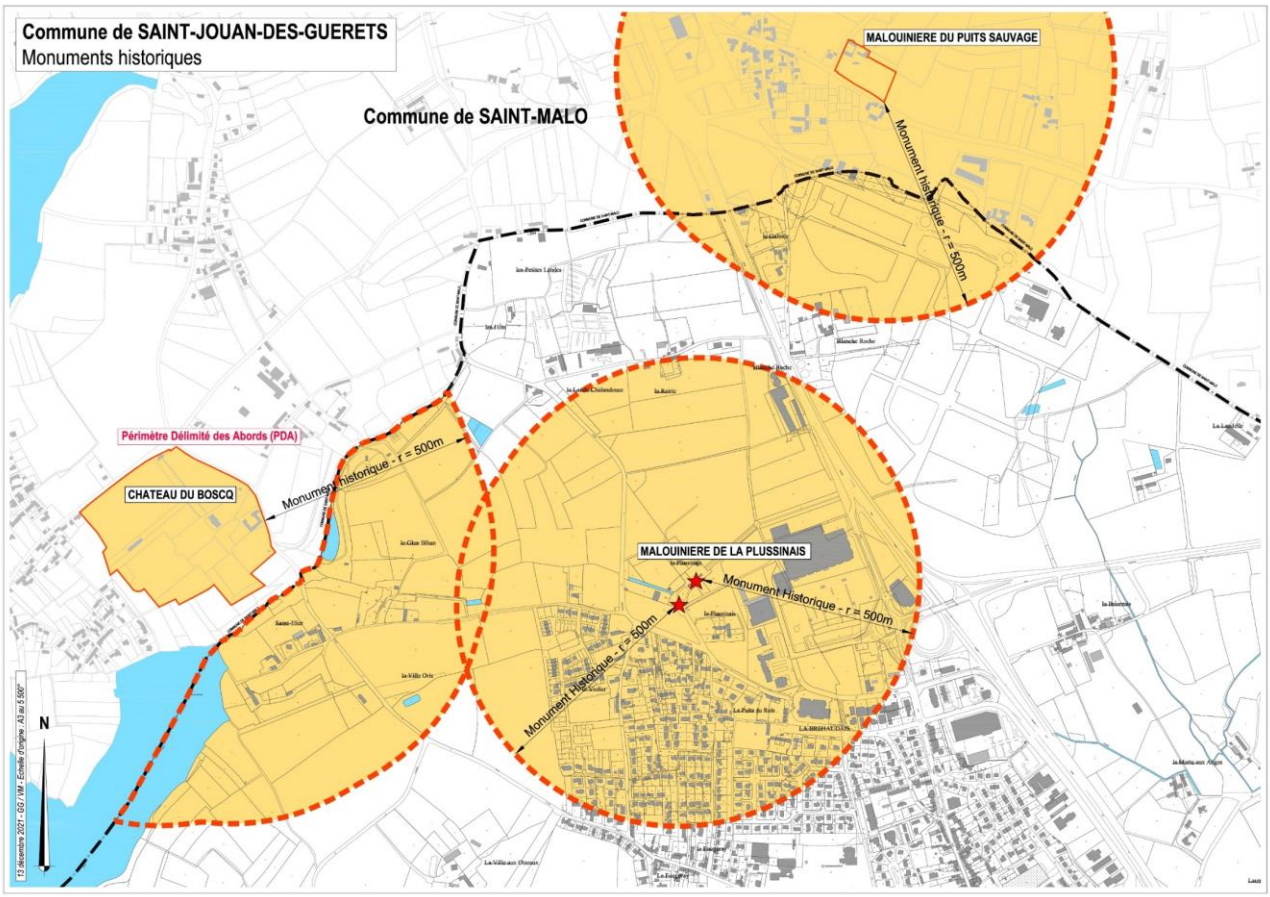
Globalement il y a une bonne adéquation entre la typologie urbaine et le découpage des zones figurant au PLU de 2013. Toutefois, on peut observer les points suivants :

- La zone **UC** englobe le centre historique et oriente une extension du centre vers le sud et l'est.
- La zone **UL** n'intègre pas la partie nord du pôle d'équipements.
- La zone **UA** correspond globalement à la zone commerciale et d'artisanat.

La révision du PLU est l'occasion d'adapter les limites de zones à la typologie existante et aux évolutions souhaitées.

4.11.3.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par des périmètres de protection de 500 mètres de plusieurs **monuments historique**s.



Sur Saint-Jouan-des-Guérets, la Malouinière de la Plussinais (les façades et toitures de la Malouinière et la chapelle Saint-François-d'Assise) fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral en date du 23 octobre 1980.



Demeure de la Plussinais

Deux monuments historiques inscrits se situant sur Saint-Malo ont un périmètre de protection qui impacte la commune de Saint-Jouan-des-Guérets : la Malouinière du Puits Sauvage inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral en date du 9 octobre 1990, et le Château de Bosq inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 1994.



Chapelle Saint-François-d'Assise de la Plussinais



Le château du Bosq

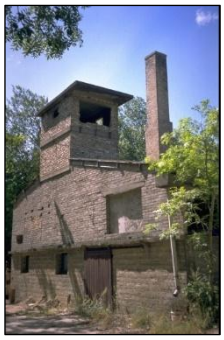


Malouinière du Puits Sauvage

A noter que le château du Bosq a fait l'objet d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur Saint-Malo, et il fait partie d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) jusqu'à la limite communale avec Saint-Jouan-des-Guérets.

DIVERSITE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
















Saint-Jouan-des-Guérets offre une grande diversité de son patrimoine architecturale :

- Châteaux : la Plussinais, la Ville-aux-Oiseaux, la Ville Oris
- Malouinières et demeures : la Trouchandière, le Pont d'Het…
- Eglise : Saint-Jean-Baptiste
- Chapelles : la Plussinais, le Tertre, le Pont d'Het
- Briqueterie : la Landelle
- Moulins : Champ Fleury, le Domaine, la Minoterie de Quinard (ancien moulin à marée)
- Des corps de fermes, des longères…



Le Moulin Quinard



Effondrement du pignon - Source Le Télégramme

Le moulin à marée de Quinard, construit au XIX^{ème} siècle, utilisait la force des marées. Une réserve d'eau de 4 hectares et demi se remplissait à chaque marée. L'eau était retenue par une digue et entourait le moulin à marée. Ce fut le plus grand des moulins de Rance. Il cessa de fonctionner en 1925.

La question de la sauvegarde de l'ancienne Minoterie de Quinard qui constitue un des éléments architecturaux emblématiques de l'image de Saint-Jouan-des-Guérets, est actuellement à l'étude. Cette étude prend une importance particulière et un caractère d'urgence depuis l'effondrement du pignon sud-est côté Rance début 2024.

De même, après avoir subi un incendie, la très belle **Villa** en entrée d'agglomération constitue un enjeu de sauvegarde du patrimoine jouannais.



La Villa avant l'incendie

4.11.3.3 LE PETIT PATRIMOINE

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par des périmètres de protection de 500 mètres de plusieurs **monuments historique**s.








Lavoir et fontaine de Clarisse


Puit à mettre en valeur




Pigeonnier à réhabiliter


Meule à grain

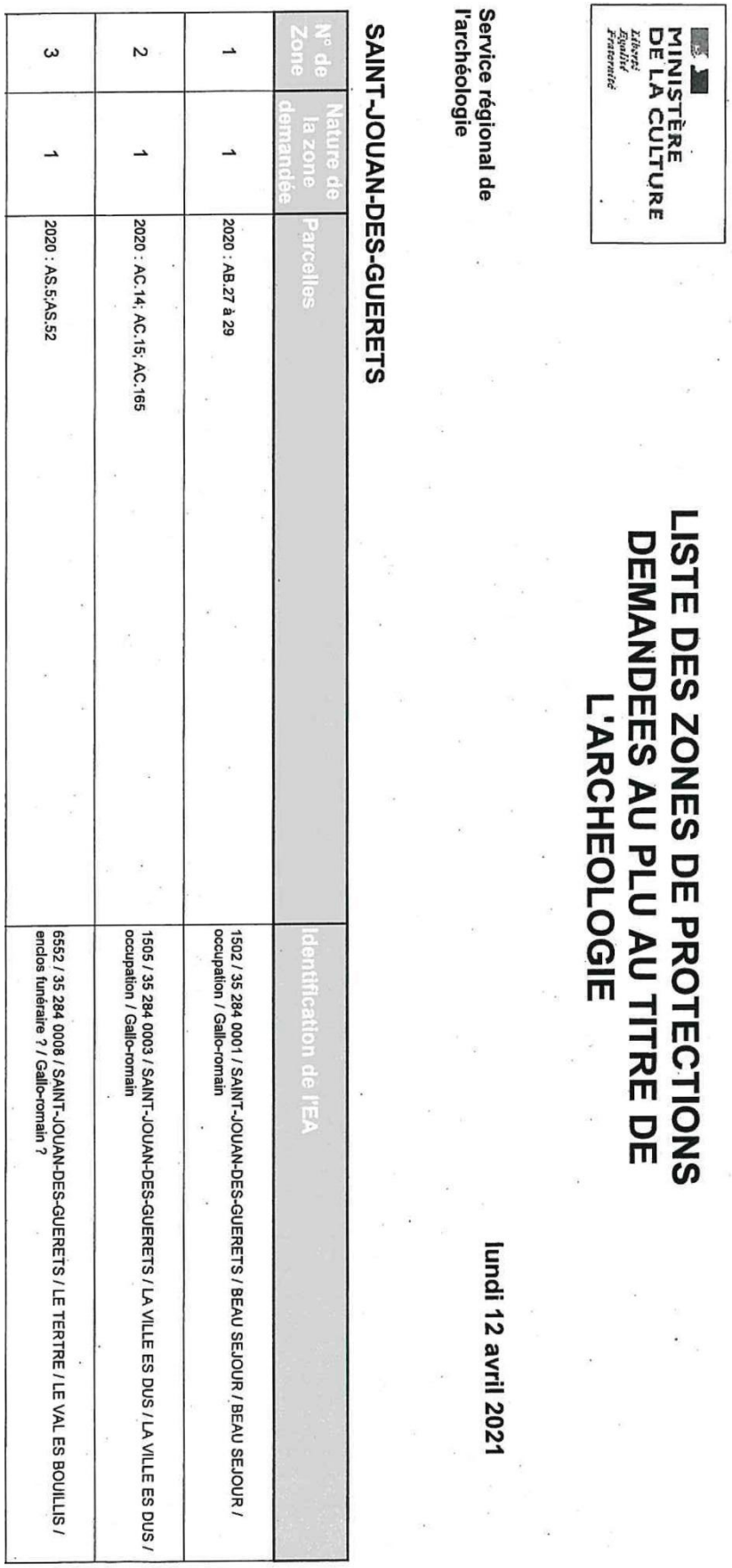

Calvaire rue de St-Malo

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'un riche Petit patrimoine prenant des formes variées comme en attestent les photos ci-dessus :

- des murs de clôture en pierre entourant de grandes propriétés,
- des portes et portails,
- des statues, notamment en façade des constructions,
- un pigeonnier,
- des lavoirs, fontaines et puits,
- des fours à pain et meules à grain,
- des croix et calvaires…

4.11.3.4 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relative à l'archéologie préventive. La liste de ces sites en date du 12 avril 2021 et leur localisation sur la carte figure ci-dessous et ci-après.



MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

Service régional de l'archéologie

LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

lundi 12 avril 2021

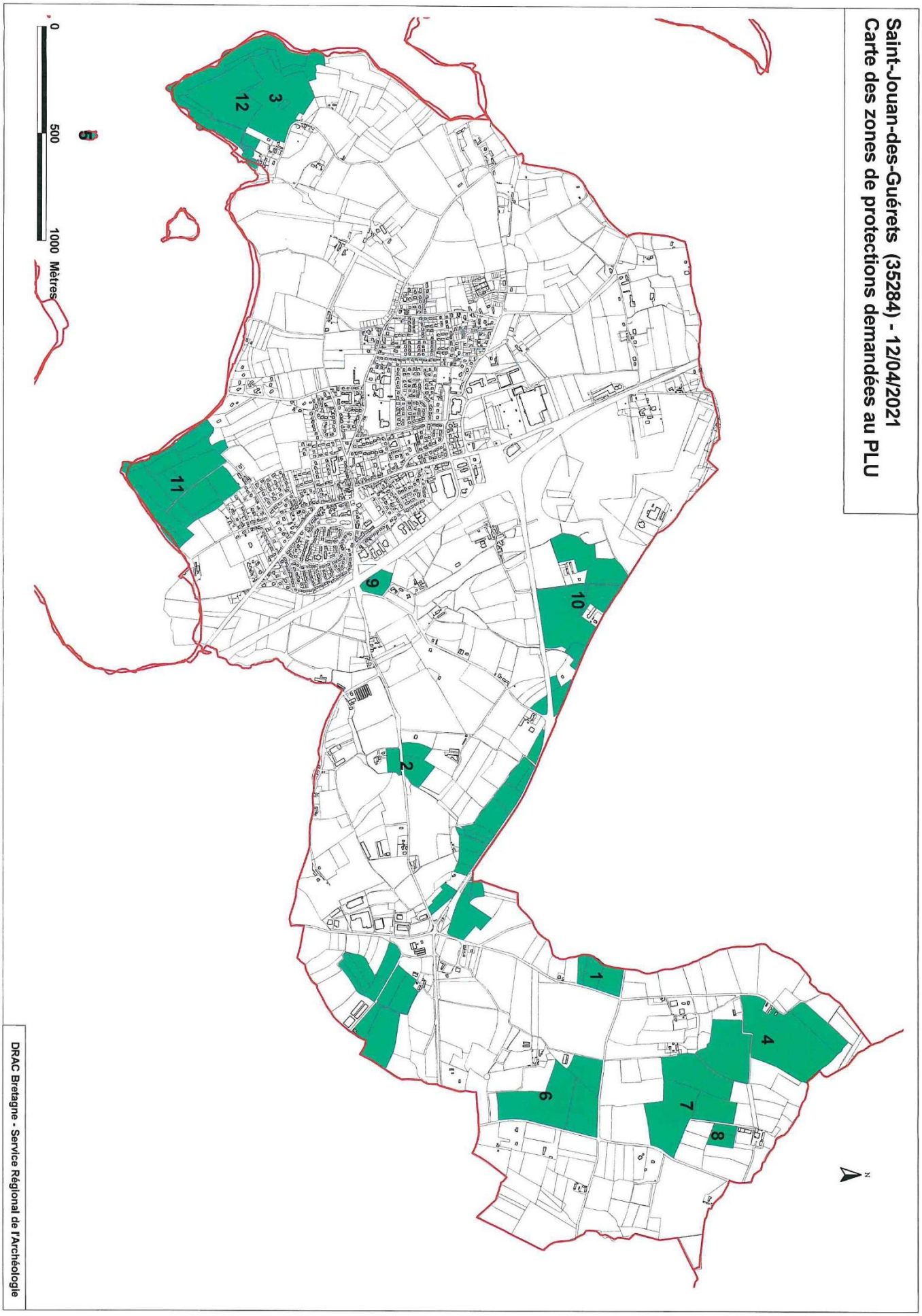
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2020 : AB.27 à 29	1502 / 35 284 0001 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / BEAU SEJOUR / BEAU SEJOUR / occupation / Gallo-romain
2	1	2020 : AC.14; AC.15; AC.165	1505 / 35 284 0003 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / LA VILLE ES DUS / LA VILLE ES DUS / occupation / Gallo-romain
3	1	2020 : AS.5;AS.52	6552 / 35 284 0008 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / LE TERTRE / LE VAL ES BOUILLIS / enclos funéraire ? / Gallo-romain ?

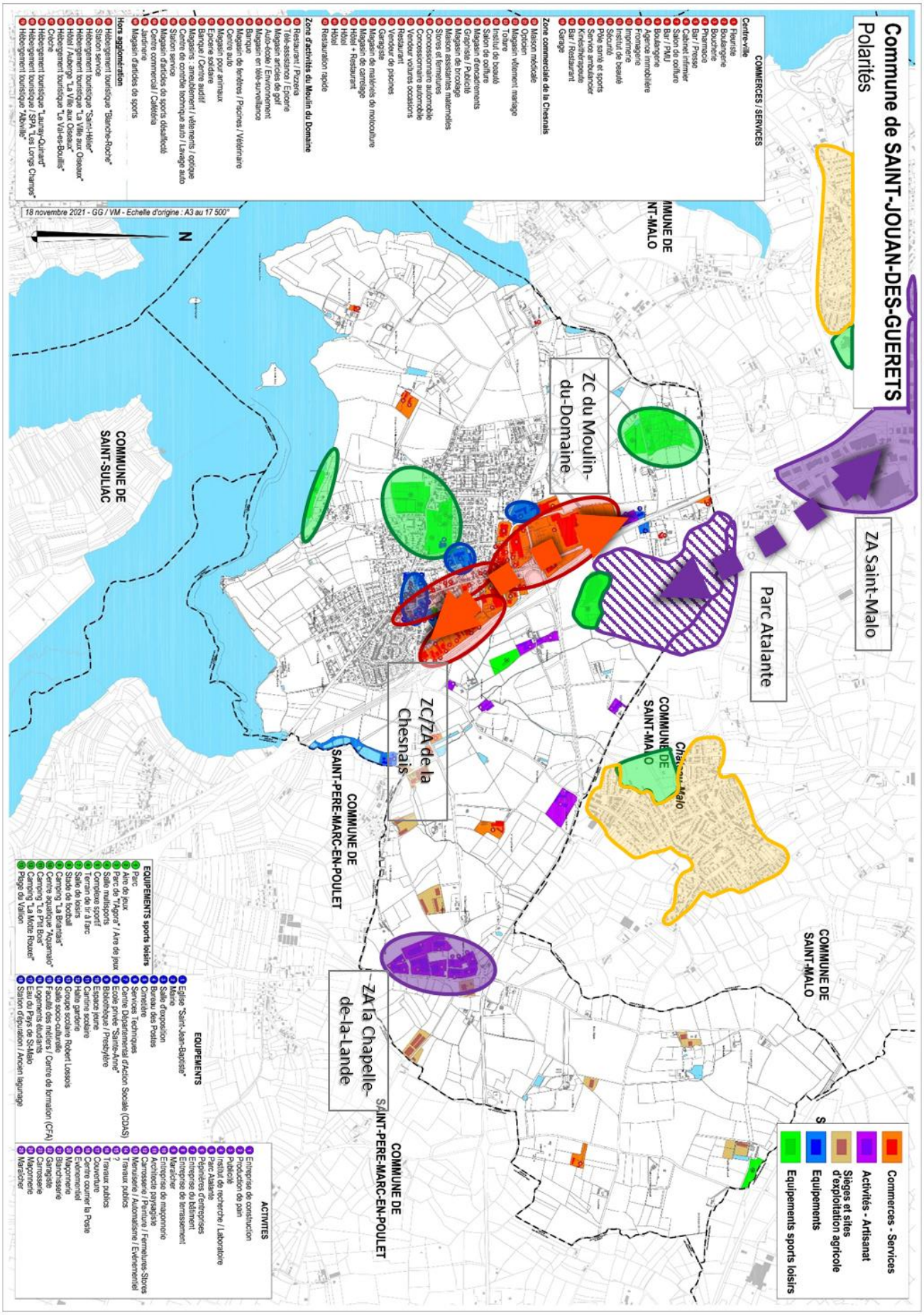
4	1	2020 : AA.127;AA.128;AA.150	6553 / 35 284 0009 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / LES CHAMPS BOULAINS / ferme / Age du fer ? 6554 / 35 284 0010 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / LA RIAUDAIS / LES CHAMPS BOULAINS / ferme / Age du fer ?
5	1	2020 : AS.26	26685 / 35 284 0015 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / CHAPELLE NOTRE-DAME / ILE NOTRE-DAME / chapelle / ermitage / Bas moyen-âge - Epoque moderne
6	1	2020 : AB.139;AB.59;AB.60	17240 / 35 284 0019 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / BEAUSEJOUR / BEAUSEJOUR / exploitation agricole ? / Gallo-romain ?
7	1	2020 : AA.16 à 18	17241 / 35 284 0020 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / LE COUDRAY / LE COUDRAY / ferme ? / Epoque indéterminée
8	1	2020 : AA.23;AA.24	6550 / 35 284 0004 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / LA MOTTE ROUSSEL / LA MOTTE ROUSSEL / fontaine / Moyen-âge ?
9	1	2020 : AD.79; AD.80	25723 / 35 284 0006 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / LAUNAY QUINARD / LAUNAY QUINARD / chemin ? / Gallo-romain ?
10	1	2020 : AB.7;AB.12; à 16;AB.98 à 101;AB.103 à 106;AB.117;AB.125;AC.2;AC.3;AC.5;AC.8;AC.28;AC.31;AC.42;AC.49 à 51;AC.53;AC.297;AC.299;AC.300;AD.46;AD.48;AE.22;AE.23;AE.26;AE.27;AE.29;AE.30;AE.34;AE.106	21677 / 35 284 0016 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / VOIE RENNES/ALET / section unique de la Chapelle de la Lande / route / Gallo-romain - Période récente
11	1	2020 : AN.1;AN.2;AN.5;AN.6;AN.9;AN.47 à 51;AN.53 à 58	10847 / 35 284 0014 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / POINTE DU GROUIN / POINTE DU GROUIN / occupation / Paléolithique
12	1	2020 : AS.2;AS.3;AS.6;AS.8;AS.22;AS.23;AS.35 à 38;AS.45 à 50	10847 / 35 284 0014 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / POINTE DU GROUIN / POINTE DU GROUIN / occupation / Paléolithique 13020 / 35 284 0002 / SAINT-JOUAN-DES-GUERETS / LE VAL-ES BOUILLIS -POINTE DE LA ROCHE DU PORT / LE VAL-ES BOUILLIS -POINTE DE LA ROCHE DU PORT / occupation / Paléolithique moyen

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région


Saint-Jouan-des-Guérets (35284) - 12/04/2021
Carte des zones de protections demandées au PLU
0
500
1000 Mètres
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
N
DRAC Bretagne - Service Régional de l'Archéologie

4.11.4 LES POLARITES



4.11.4.1 LES POLARITES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE ET AUTOUR DE LA COMMUNE

Les exploitations agricoles occupent la majeure partie du territoire jouannais en dehors des espaces urbanisés et forme un ensemble cohérent. Toutefois, la RD 137 constitue une rupture géographique. Il existe par ailleurs de nombreux activités et équipements en milieu rural, mais seule la **ZA la Chapelle-de-la-Lande** forme une véritable entité urbaine au sein de l'espace rural.

On recense en milieu rural :

- de la vente à la ferme,
- de nombreux gîtes,
- une auberge,
- 3 campings,
- 2 crèches,
- un paysagiste,
- une station d'épuration,
- une station-service…

Le milieu rural est très « habité ».

Le **Parc Atalante** se trouve à cheval entre les communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo. Il fait l'objet d'une procédure d'aménagement au traves la ZAC Atalante. Le secteur est viabilisé et en cours de commercialisation. Il a pour vocation d'accueillir de l'activité et des équipements. Récemment, le site a été retenu pour y créer un **hôpital**, ce qui nécessitera des adaptations du plan de composition d'origine, le projet de ZAC et les PLU de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo.

A terme, le Parc Atalante créera un trait d'union entre la zone économique de Saint-Malo et les zones commerciales de la Chesnais et du Moulin-du-Domaine.

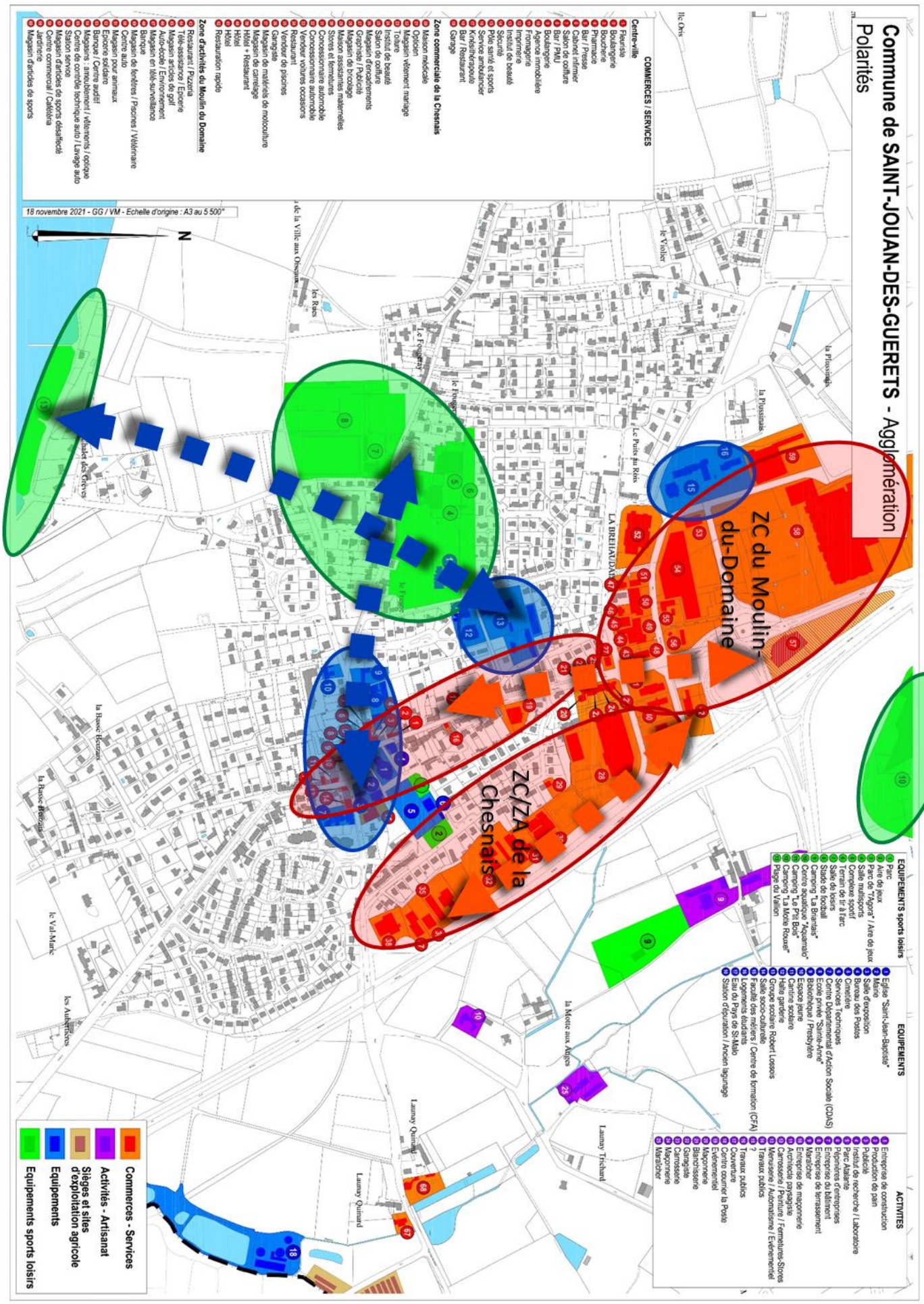


Le Parc Atalante en 2020, source Géoportail

Ainsi se dessinent **deux axes économiques** de part et d'autre de la RD 137 : la zone d'activités et d'équipements Atalante d'une part, et les zones commerciales et artisanales du Moulin-du-Domaine de la Chesnais d'autre part. L'échangeur de la RD 137 constitue une porte d'accès commune à ces deux axes qui restent cependant séparés par la RD 137.

Château Malo jouxte le territoire communal de Saint-Jouan-des-Guérets avec notamment ses terrains de sport.

Deux équipements de loisirs majeurs sont directement accessibles depuis la RD 137 : **AquaMalo** sur Saint-Jouan-des-Guérets dans le Parc Atalante, et plus au nord, le **Grand Aquarium** de Saint-Malo sur la commune du même nom. Ils constituent des pôles attractifs importants au rayonnement intercommunal.


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Agglomération
Polarités
18 novembre 2021 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 5 500°
N
ZC du Moulin du-Domaine
ZC/ZA de la Chesnais
COMMERCES / SERVICES
Centre-ville
Fleuriste
Boulangerie
Boucherie
Pharmacie
Bar / Presse
Cabinet infirmier
Salon de coiffure
Bar / PMU
Boulangerie
Agence immobilière
Fromagerie
Imprimerie
Institut de beauté
Sécurité
Pôle santé et sports
Service ambulancier
Kinésithérapeute
Bar / Restaurant
Garage
Zone commerciale de la Chesnais
Maison médicale
Opticien
Magasin vêtement mariage
Toilure
Institut de beauté
Salon de coiffure
Magasin d'encartements
Graphiste / Publicité
Magasin de bricolage
Maison assistantes maternelles
Stores et fermetures
Concessionnaire automobile
Concessionnaire automobile
Restaurant
Vendeur voitures occasions
Restaurant
Vendeur de piscines
Garagiste
Magasin de matériels de motoculture
Magasin de carrelage
Hôtel + Restaurant
Hôtel
Hôtel
Restauration rapide
Zone d'activités du Moulin du Domaine
Restaurant / Pizzeria
Télé-assistance / Epicerie
Magasin articles de golf
Auto-école / Environnement
Magasin en télé-surveillance
Banque
Magasin de fenêtres / Piscines / Vétérinaire
Centre auto
Magasin pour animaux
Epicerie solaire
Banque / Centre auditif
Magasins : ameublement / vêtements / optique
Centre de contrôle technique auto / Lavage auto
Station service
Magasin d'articles de sports désaffecté
Centre commercial / Cafétéria
Jardinerie
Magasin d'articles de sports
EQUIPEMENTS sports loisirs
Parc
Aire de jeux
Parc de "Agora" / Aire de jeux
Salle multisports
Complexe sportif
Terrain de tir à l'arc
Salle de loisirs
Stade de football
Camping "La Briantais"
Centre aquatique "Aquamalo"
Camping "Le Pré Bois"
Camping "La Motte Rouge"
Plage du Vallon
EQUIPEMENTS
Eglise "Saint-Jean-Baptiste"
Mairie
Salle d'exposition
Bureau des Postes
Cimetière
Services Techniques
Centre Départemental d'Action Sociale (CDAS)
Ecole privée "Sainte-Anne"
Bibliothèque / Presbytère
Espace jeune
Cantine scolaire
Halte garderie
Groupe scolaire Robert Lossois
Salle socio-culturelle
Faculté des métiers / Centre de formation (CFA)
Logements étudiants
Eau du Pays de St-Malo
Station d'épuration / Ancien lagunage
ACTIVITES
Entreprise de construction
Production de pain
Publicité
Institut de recherche / Laboratoire
Parc Alalante
Pépinières d'entreprises
Entreprise du bâtiment
Entreprise de terrassement
Maraîcher
Entreprise de maçonnerie
Architecte paysagiste
Carrosserie / Peinture / Fermetures-Stores
Menuiserie / Automatisme / Evénementiel
?
Travaux publics
Couverture
Centre courrier la Poste
Evénementiel
Maçonnerie
Blanchisserie
Garagiste
Carrosserie
Maçonnerie
Maraîcher
Commerces - Services
Activités - Artisanat
Sièges et sites d'exploitation agricole
Equipements
Equipements sports loisirs
la Plissinais
le Volier
les Rias
le Fougeray
le Puits au Rois
LA BRIHAUDAIS
la Basse Rivière
le Val-Marie
les Authentiques
la Motte aux Anges
Launay Quinard
Launay Trichard

4.11.4.2 LES POLARITES URBAINES A L'ECHELLE DU BOURG ET DU CENTRE-BOURG



Le bourg se caractérise par une très forte présence commerciale :

- **Le centre-bourg**, avec environ 20 enseignes. L'absence de locaux vides tend à montrer le bon dynamisme du commerce/service de proximité, et ceux malgré une potentielle concurrence des zones commerciales et des nouvelles pratiques d'achat en ligne. La répartition du commerce est inégale avec une concentration devant l'église, un linéaire discontinu le long de Grande Rue et à nouveau un petit regroupement d'enseignes rue de Saint-Malo.



Linéaire de commerces autour de l'église



Linéaire de commerces rue de Saint-Malo

A noter la tenue d'un **marché hebdomadaire** (vendredi soir et samedi matin) place de l'église regroupant environ 6 stands proposant des produits alimentaires.

- **La ZC de la Chesnais** compte également environ 20 enseignes, dont l'une joue le rôle de locomotive secondaire (Mr Bricolage). Cette zone offre une large vitrine sur la RD 137, mais apparait en 2ème rideau dans le bourg par rapport à l'axe principal de Grande Rue et n'est pas perceptible. Les deux accès à l'avenue du Commerce (qui dessert cette zone) apparaissent relativement confidentiels par rapport à la taille de la zone commerciale.



Avenue du Commerce le long de la RD 137

- **La ZC du Moulin-du-Domaine** compte à son tour une vingtaine d'enseignes. Cora en est la locomotive principale, avec deux locomotives secondaires (Decathlon et Truffaut) mais qui n'ont que peu d'effet sur les enseignes environnantes car elles sont localisées en périphérie de la zone commerciale. C'est tout particulièrement vrai pour Décathlon qui apparait comme séparé du fonctionnement urbain de la zone commerciale.



Petit secteur d'activité et…



…Décathlon, deux secteurs au nord à l'écart du bourg



Derrière Décathlon, aménagement du Labyrinthe de la biodiversité



Cora, principale locomotive de la zone commerciale

Le dynamisme du **centre-bourg** tient aussi au bon niveau **d'équipements** qui créent de l'attractivité : la Mairie, l'église, le nouveau pôle culturel (ancienne Mairie), les groupes scolaires, la bibliothèque… Autres atouts qui bénéficient au centre, la présence d'espaces publics comme la place de la Mairie et le parvis de l'église, et l'offre de stationnement dans l'hypercentre et à proximité immédiate. En revanche, l'absence d'un aménagement urbain attractif et offrant une cohérence urbaine, le peu de place faite aux modes actifs piétons/vélo sur les grands axes, limitent l'attractivité du centre.



Bibliothèque municipale



Ecole Sainte-Anne



Ecole Robert Lossois



Halte-garderie et cantine scolaire



La Mairie, l'église Saint-Jean Baptiste, la Poste



La Mairie



Transformation de l'ancienne Mairie en pôle culturel et jardin

Le **pôle d'équipements** regroupe une salle socio-culturelle attenante au Parc de l'Agora et de son aire de jeux, et des équipements de sport : une salle multisports (tennis…), le complexe sportif Jean Léon (basket…), un terrain de tennis, un terrain de tir à l'arc, un terrain multisports…



L'Agora et la salle socio-culturelle



Plan de l'Agora











A l'ouest, les équipements de sport

La construction d'un Pumptrack est en cours de réalisation sur l'espace sportif et socio culturelle.

Le pôle d'équipements se trouve à proximité, voire en continuité des groupes scolaires, mais également du **complexe sportif** avec ses deux terrains de football dont le stade André Pinault, et une salle de loisirs. Toutefois, la cohérence d'ensemble entre le pôle d'équipements qui apparait enclavé et fonctionnant en vase clos autour de son aire de stationnement, et le complexe sportif situé de l'autre côté de la rue du Fougeray sans lien évident, n'est pas lisible et gagnerait à être renforcé.



Salle de loisirs et sport



Stade André Pinault

TRANSFERT DU COLLEGE DU SACRE-CŒUR

Le projet de transfert du **collège du Sacré-Cœur** de Saint-Malo sur le site du centre d'apprentissage de la Chambre de Commerce et d'Industrie à Saint-Jouan-des-Guérets ouvrira à la rentrée de septembre 2024.

Géographiquement, le collège est très bien desservi, mais se trouve « relativement » éloigné du pôle d'équipements et du complexe sportif.



Projet du collège Sacré-Cœur

AMENAGEMENT AUTOUR DE LA PLAGE DU VALLION

La **plage du Vallion** se trouve à près de 500 mètres des limites du bourg, avec une topographie prononcée pour y accéder. L'accès depuis le centre-bourg reste très confidentiel, mais cette relative proximité constitue un potentiel touristique et de loisirs pour le bourg et la commune. Cette plage est par ailleurs très fréquentée l'été, ce qui a nécessité d'étendre l'offre de stationnement pendant cette période et de contrôler le trafic aux abords du site.

Des aménagements ont ainsi été réalisés courant 1er semestre 2024 visant à améliorer les flux et la qualité paysagère autour de la plage.





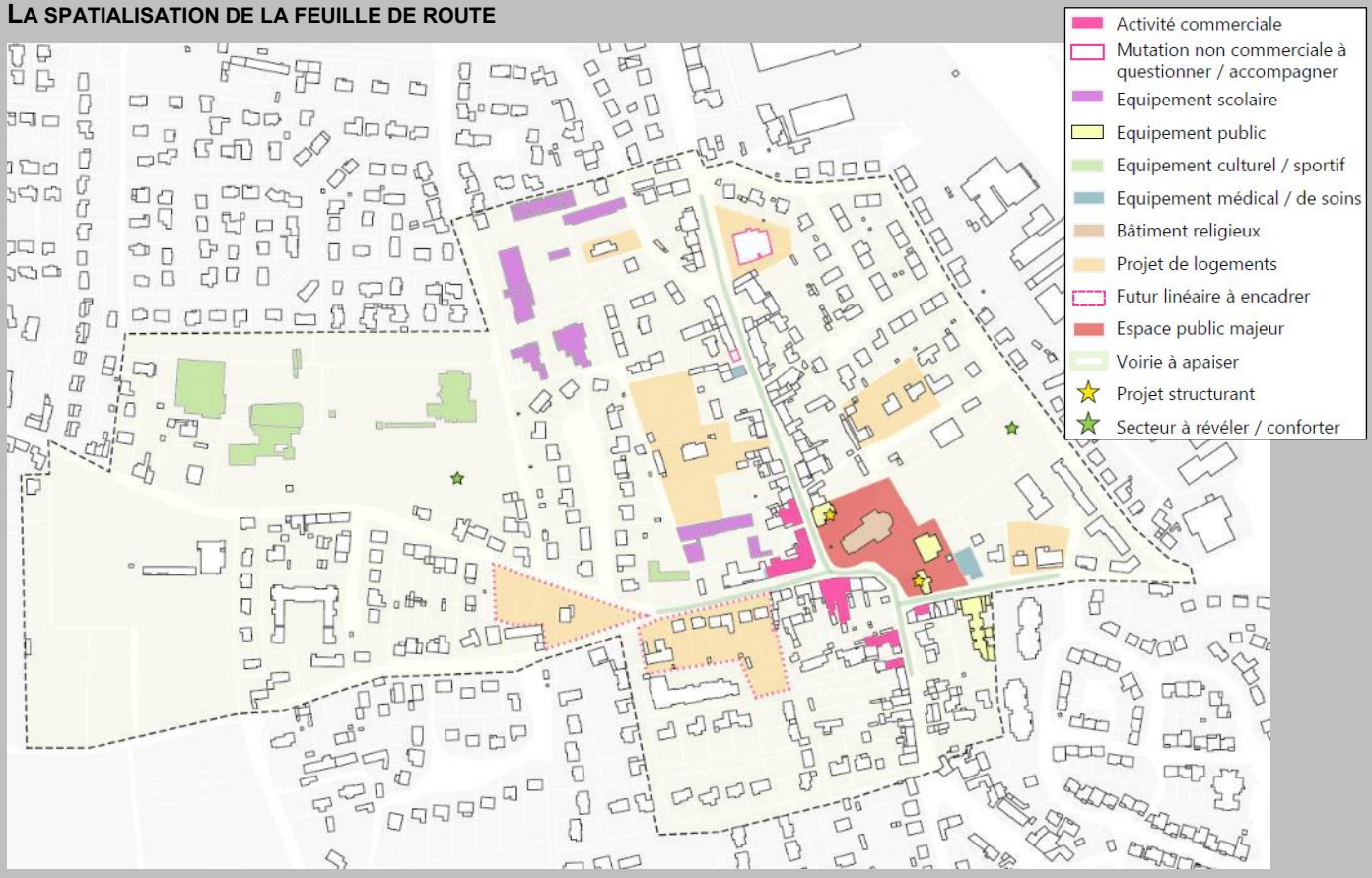
La plage du Vallion et son ponton qui dessert la zone de mouillage

4.11.4.3 UN CADRE POUR LE DEVENIR COMMERCIAL

Désireuse d'inscrire la vitalité de son commerce dans une perspective de long terme et d'anticiper les mutations des modes de vie, la Mairie a fait réaliser deux études, l'une portant sur le commerce de centre-bourg, et l'autre sur les deux zones commerciales. En voici quelques extraits.

LE COMMERCE DE CENTRE-BOURG

LA SPATIALISATION DE LA FEUILLE DE ROUTE



EXEMPLES D'ACTIONS

- Mettre en place le droit de préemption sur les fonds et les murs commerciaux.
- Maîtriser la périphérisation des activités commerciales au sein du PLU.
- Accompagner la reconversion du bâtiment de la Poste.
- Créer un espace public structurant autour de l'église et de la mairie.
- Faire évoluer le plan de circulation pour apaiser le centre-ville.
- Décliner une signalétique de centre-ville.
- Valoriser la place de l'enfant et travailler la dimension ludique du centre-ville.
- Redonner la place à la nature en ville en lien avec des projets de désimperméabilisation.
- Encadrer les vocations des pieds d'immeubles des nouveaux logements à venir en cœur de ville.
- Développer les actions participatives et opérations d'urbanisme éphémère.
- Renforcer la mixité des usages au sein du projet de pôle culturel.
- Poursuivre les réflexions relatives aux entrées de bourg et maillage à l'échelle de la commune.

Ces études sur le commerce ont permis de définir des « *OAP thématiques - Commerce* » dans le PLU.

4.11.4.4 L'INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE

En novembre 2023, SMA a approuvé l'inventaire des zones d'activité économique tel que prévu à l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme.

Sur Saint-Jouan-des-Guérets, trois secteurs ont fait l'objet de cette analyse, concluant aux caractéristiques suivantes :

- **La zone d'activité Atalante** à cheval entre les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets se développe sur une surface de 68,37 hectares et dispose de 54 établissements employant moins de 200 salariés ; on observe une vacance d'environ 6,82%.
- **La zone d'activité Le Moulin du Domaine** se développe sur une surface de 27,77 hectares et dispose de 72 établissements employant moins de 200 salariés ; on observe une vacance d'environ 8,93%.
- **La zone d'activité La Chapelle-de-la-Lande** se développe sur une surface de 7,72 hectares et dispose de 16 établissements employant entre 100 et 200 salariés ; on observe une vacance d'environ 13,33%.

4.11.4.5 ENJEUX LIES AUX POLARITES

Les principaux enjeux liés aux pôles urbains :

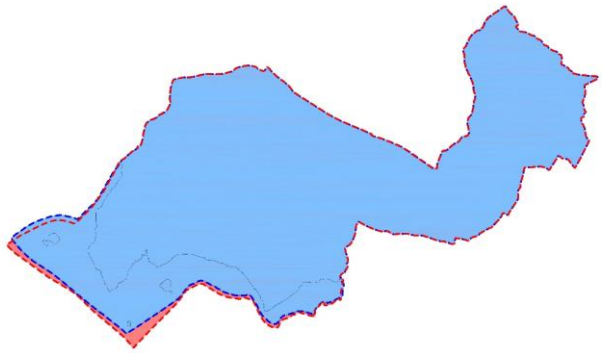
- Renforcer la synergie entre les zones économiques présentes autour de la RD 137 : le Parc Atalante d'un côté, et les zones commerciales et artisanales du Moulin-du-Domaine et de la Chesnais.
- Conforter le commerce/service de proximité.
- Poursuivre le développement du Parc Atalante.
- Inscrire le développement commercial dans une logique de complémentarité entre le commerce/service du centre-bourg, et celui des zones commerciales et artisanales du Moulin-du-Domaine et de la Chesnais et éviter toute concurrence au centre-bourg.
- Anticiper les futurs besoins en équipements.
- Rendre plus ouvert et plus lisible les accès au pôle d'équipements.
- Développer la cohésion urbaine entre le pôle d'équipements et le complexe sportif.
- Renforcer les axes équipements/loisirs et le lien entre le centre-bourg et le pôle d'équipements.
- Renforcer le lien entre le bourg et les bords de Rance, notamment depuis le centre-bourg vers la plage du Vallion.

4.12 BILAN DU PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

4.12.1 BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU approuvé le 25 juin 2013 a un peu plus d'une dizaine d'année d'existance.

Le territoire communal est relativement peu étendu (environ 1 100 hectares) mais présente de multiples facettes. La surface cadastrale de la commune a évolué suite à la **mise à jour du cadastre** apparue avec l'édition d'avril 2022. De plus, la limite communale maritime en Rance se met en conformité avec l'arrêté interdépartemental Ille-et-Vilaine / Cotes d'Armor du 17 juin 2003. Ainsi, le principal changement de la limite communale s'est opéré sur la Rance comme le montre la carte ci-dessous. On passe ainsi d'une surface communale cadastrale de 1 102 à 1 086 hectares entrainant un recalage du PLU.



Rouge : ancienne limite / Bleu : nouvelle limite

<u>Note :</u> sauf mention particulière, dans la suite de l'étude, les chiffres présentés sont ceux liés à la nouvelle limite communale.

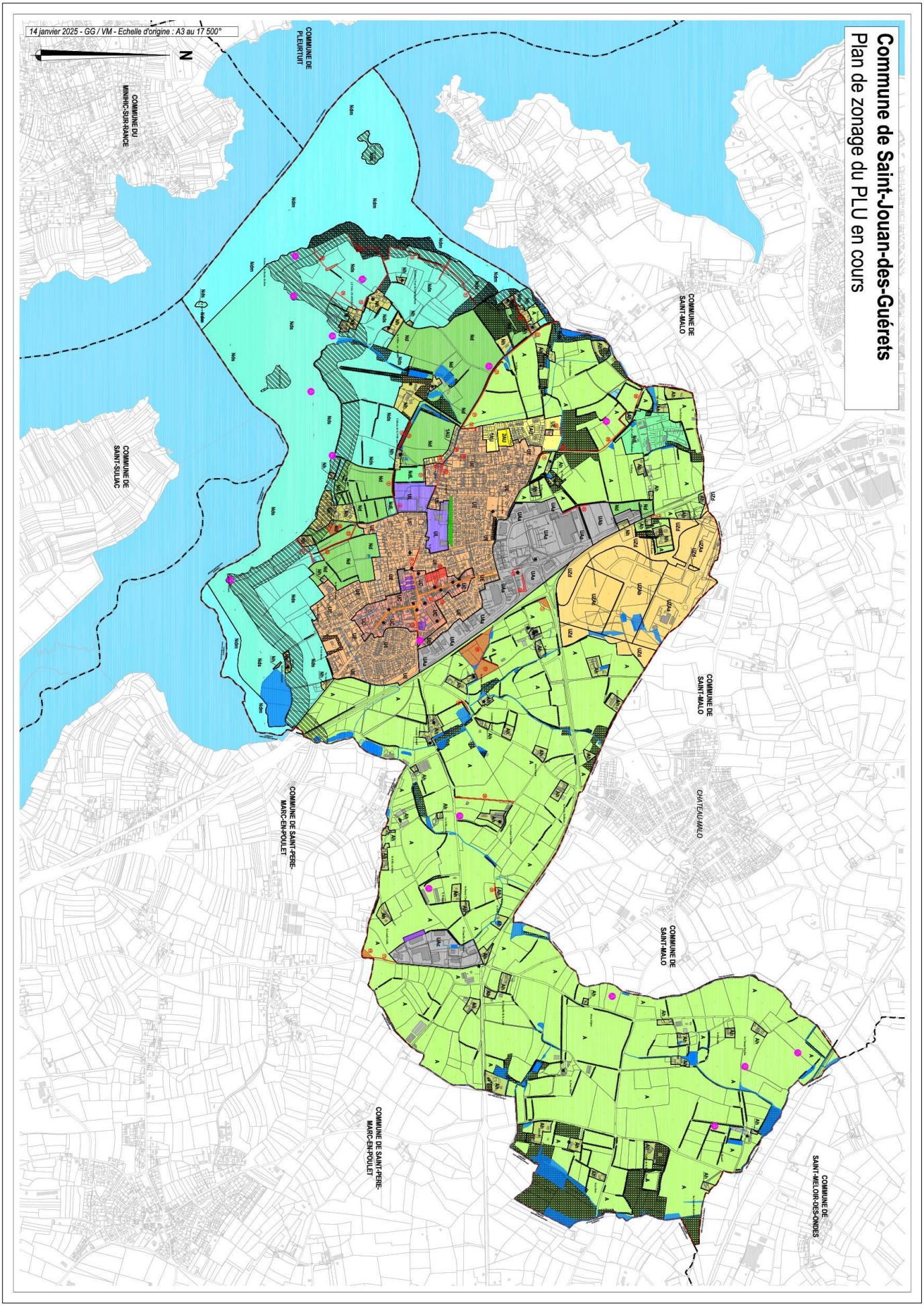
Autre particularité, une partie de la commune se trouve sur le **domaine maritime** (150 hectares).

La répartition des zones figurant au PLU de 2013 montre que 80% du territoire est classé en zones agro-naturelles, dont 50% pour les seules <u>zones agricoles **A**</u>. La relative importance des <u>zones naturelles et forestières **N**</u> s'explique par la traduction de la loi Littoral dans le PLU qui classe en espaces remarquables terrestres (**Nds**) et maritimes (**Ndm**) 276 hectares, soit la très grande partie des zones **N**.

Par ailleurs, le PLU de 2013 n'intègre pas la loi ALUR (ni celles postérieures) et affiche donc des « pastillages » **Ah** et **Nh** correspondant aux hameaux et constructions isolées en zones **A** et **N** pour un cumule de 40 hectares.

Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
UC	14,7	1,4
UE	70,9	6,5
UL	6,5	0,6
UAa	29,6	2,7
UAb	4,3	0,4
UAc	8,1	0,7
UA	42,0	3,9
UZAa	16,7	1,5
UZAb	12,5	1,2
UZAc	8,3	0,8
UZD	12,5	1,2
UZ	50,0	4,6
Zones U	184,1	16,9
1AU	6,9	0,6
1AU	6,9	0,6
2AU	0,8	0,1
Zones AU	7,7	0,7
A	513,0	47,2
Ah	25,9	2,4
Zones A	538,9	49,6
Nd	56,4	5,2
NdL	8,9	0,8
Nds	189,9	17,5
Ndm	86,3	7,9
Nh	14,2	1,3
Zones N	355,7	32,7
TOTAL	1 086,4	100,0

Surfaces sur la base du nouveau cadastre


Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Plan de zonage du PLU en cours
14 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500°
N
COMMUNE DE PLEURTUIT
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
CHATEAU-MALO
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES

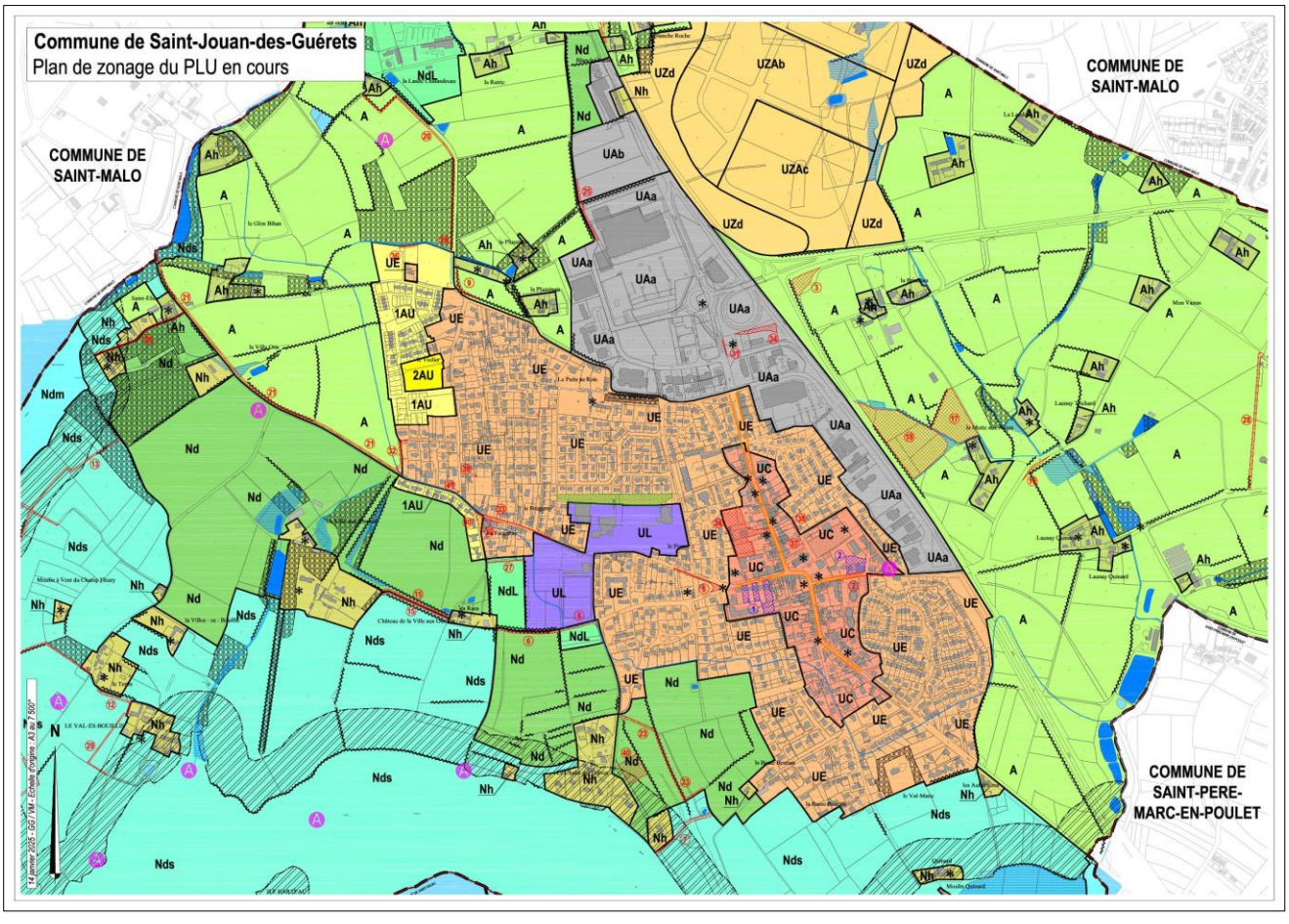
Bien qu'arrivant en 3ème position <u>les zones urbaines **U**</u> couvrent 184 hectares, soit 17% du territoire communal. Les zones urbaines incluent 50 hectares de zones **UZ** liées à la ZAC Atalante sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets en cours d'urbanisation.

La répartition des zones **U** est également significative. En effet, sur les 184 hectares, seules 85 hectares sont associés à l'habitat (zones **UC**+**UE**), ce qui ne représente pas la moitié des zones urbaines. 14,8 hectares sont dédiés aux zones de sport et de loisirs (**UL** et **UZc**) dont 8,4 dans le cadre de la ZAC Atalante (**UZc**) soit plus que sur le bourg (**UL**). A contrario, la part des zones dédiées à la vie économique est importante avec 42 hectares de zones **UA** et un cumul des secteurs du Parc Atalante exclusivement réservé à l'activité **UZAa** et **UZAb**, de 29 hectares, soit un total de 71 hectares (38% des zones **U**), presque autant que les zones d'habitat. A noter le cas particulier du secteur **UAc** lié à la ZA la Chapelle-de-la-Lande qui, du fait de son isolement en milieu agricole, est considéré au regard de la loi Littoral comme un secteur ne pouvant se développer.

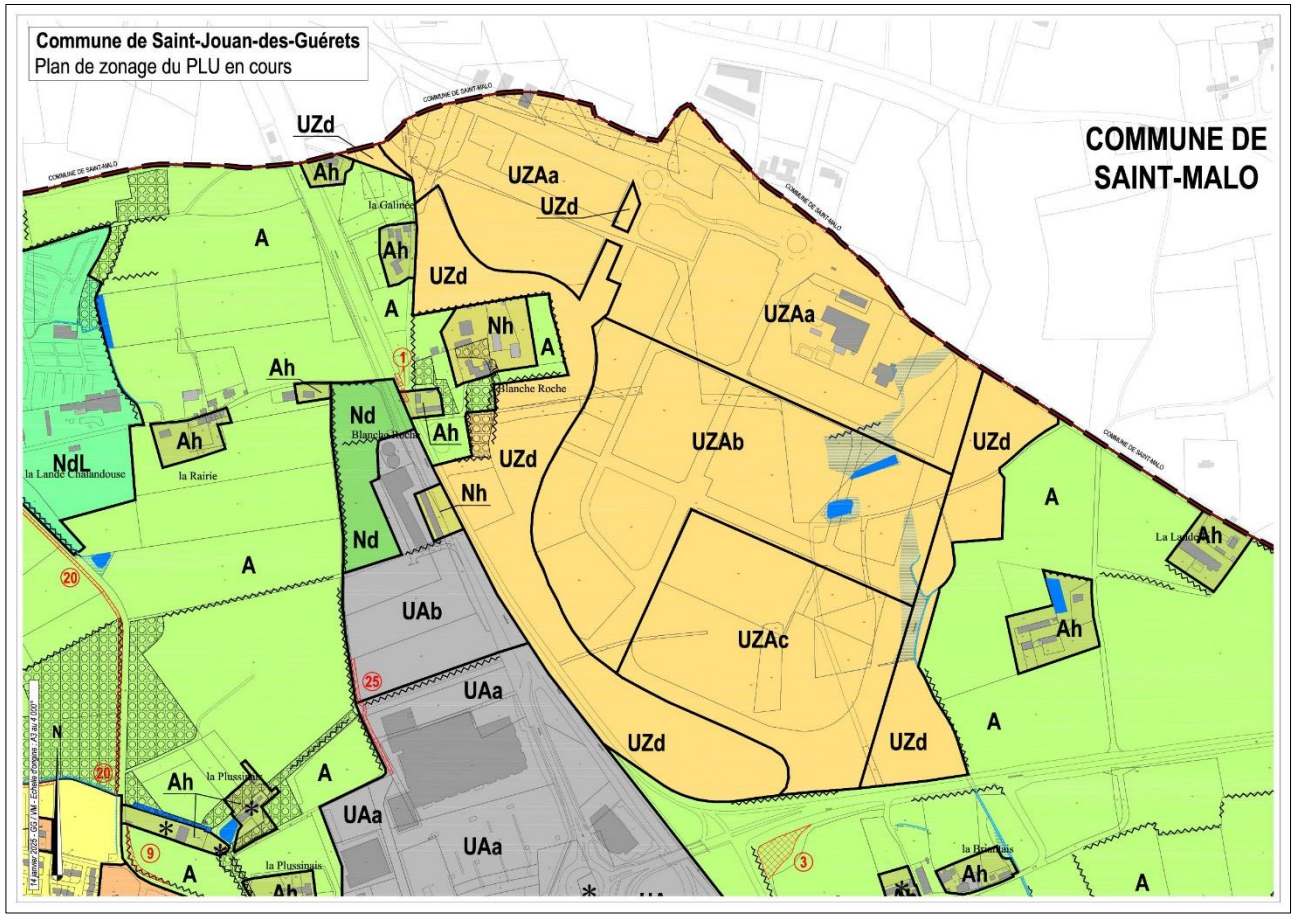
Pour rappel, le chapitre précédent montrait dans la comparaison entre la typologie urbaine et le découpage des zones du PLU que globalement les zones **U** étaient en adéquation avec l'occupation du sol.

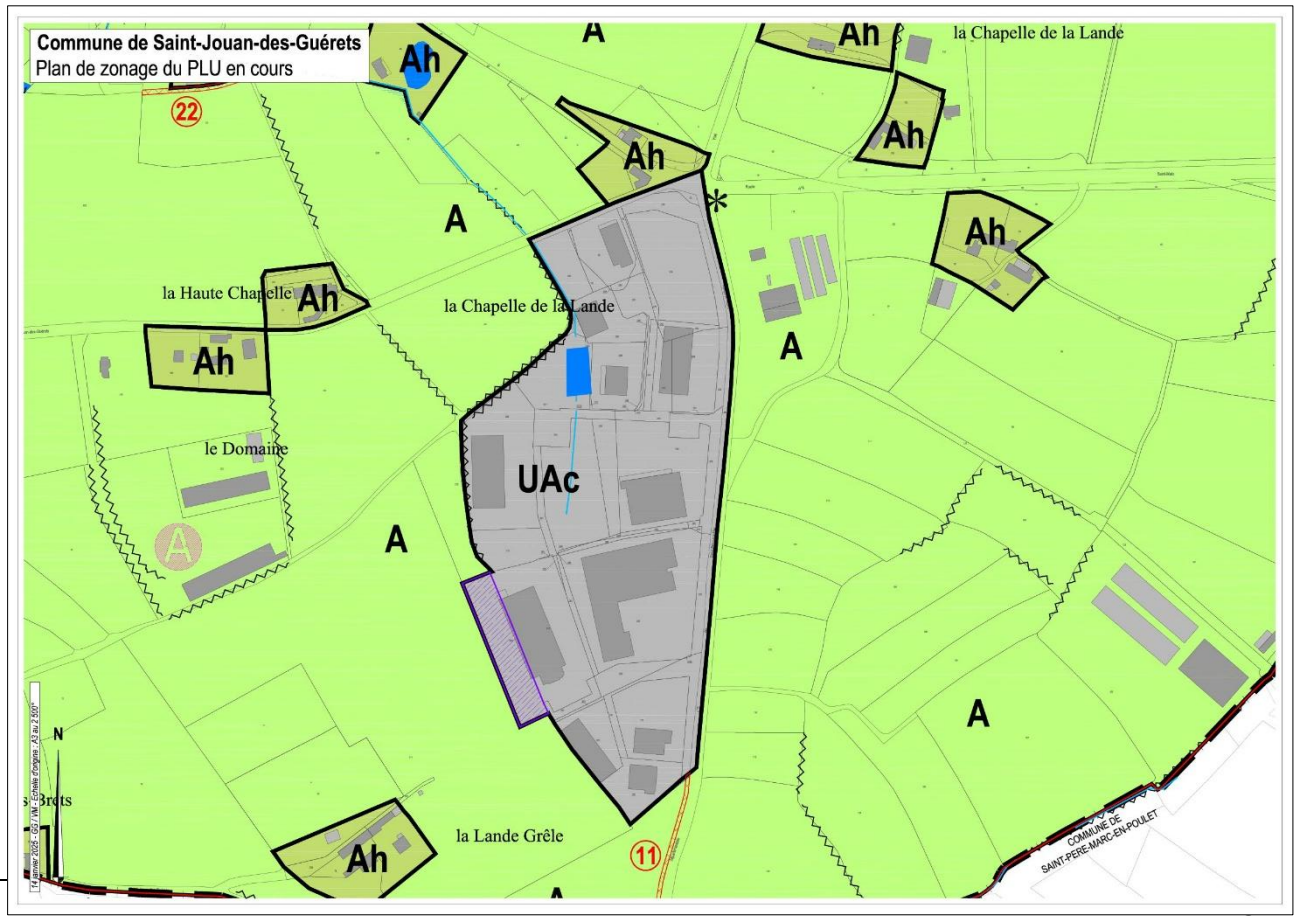
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
UC	**14,7**	**8,0**
UE	**70,9**	**38,5**
UL	**6,5**	**3,5**
UAa	29,6	16,1
UAb	4,3	2,3
UAc	8,1	4,4
UA	**41,9**	**22,8**
UZAa	16,7	9,1
UZAb	12,5	6,8
UZAc	8,4	4,5
UZD	12,5	6,8
UZ	**50,1**	**27,2**
Zones U	**184,1**	**100,0**

En comparaison des zones urbaines, la part des <u>zones à urbaniser **AU**</u> de 8 hectares ne représente que 4% des zones **U**, ce qui est très faible. Cette comparaison est toutefois à relativiser, car les zones **U** inclues les 50 hectares du projet Atalante qui répond à des besoins supra-communaux. En les retirant, la part des zones **AU** par rapport aux zones **U** (hors Atalante), reste malgré tout très faible (6%) montrant une grande maîtrise du développement communal. Par ailleurs, les zones **1AU** sont très largement prépondérante par rapport aux zones **2AU**, ce qui est cohérent avec un PLU ayant déjà une dizaine d'années d'existence.



Au final, la répartition des zones montre que la commune conserve une part prépondérante de son territoire en milieu rural, avec une sensibilité environnementale et paysagère (loi Littoral) importante le long de la Rance, et un développement urbain en lien avec le bourg et la poussée de Saint-Malo vers le sud au travers le Parc Atalante.

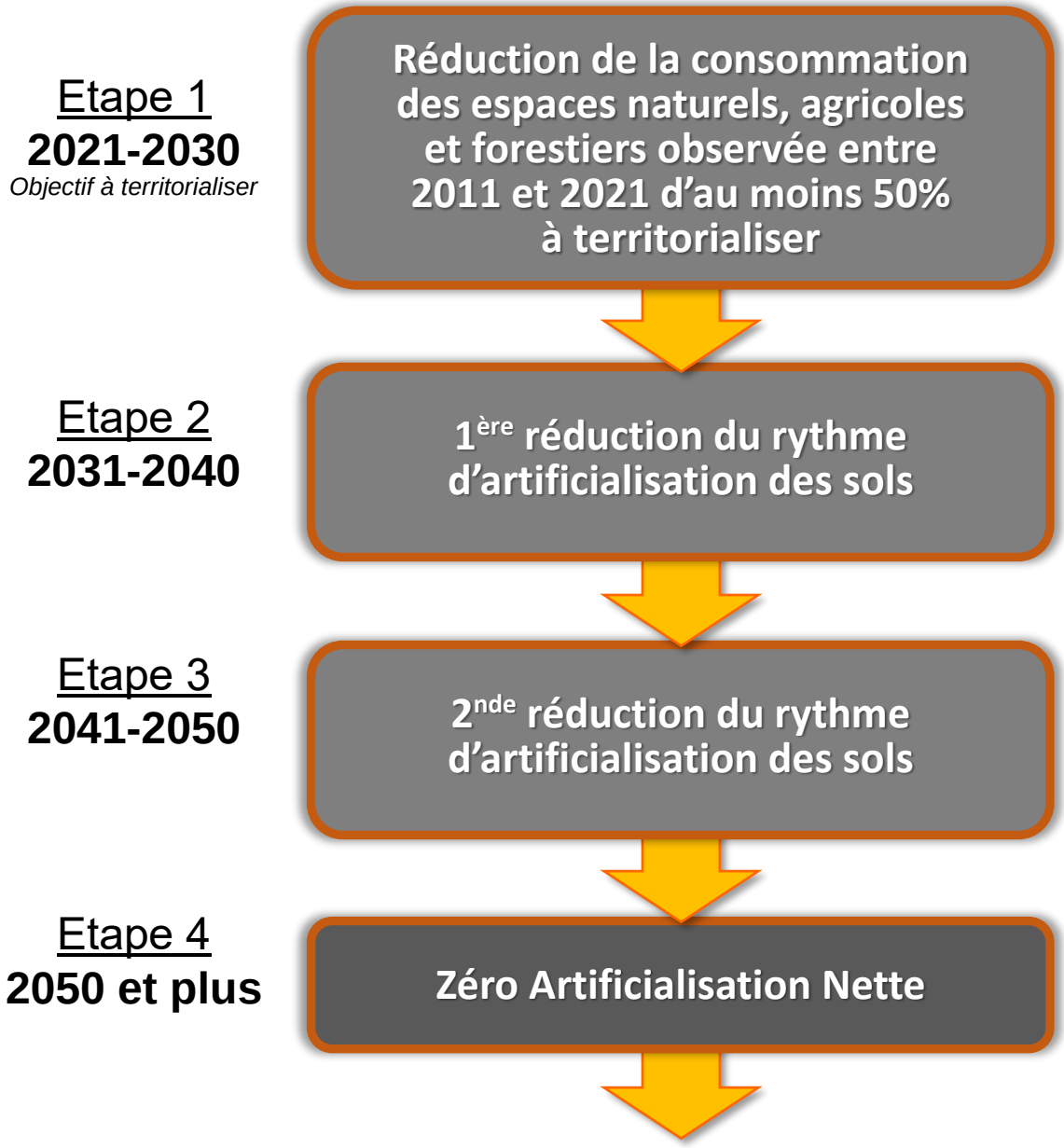




4.12.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, une analyse de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) sur la période 2011-2021 doit être réalisée. Elle servira de référence pour analyser la consommation projetée sur la période 2021-2031. En effet, la loi Climat & Résilience définit un calendrier visant **à l'horizon 2050 au Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) des sols, avec plusieurs étapes intermédiaires :

OBJECTIFS DE REDUCTION PUIS D'ARRET DE L'ARTIFICIALISATION DES TERRES EN 4 ETAPES

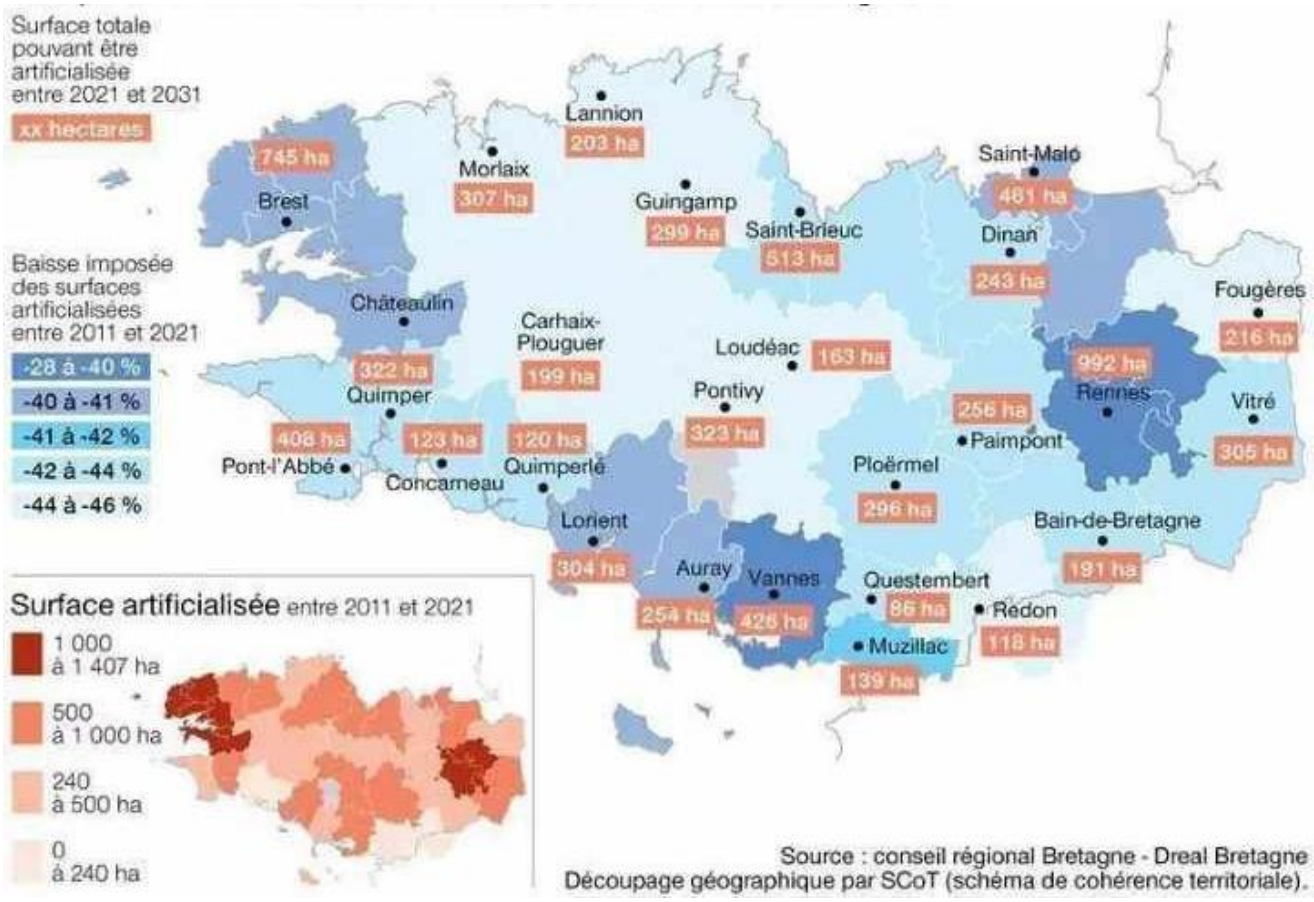


L'objectif de réduction de 50% de la consommation des espaces NAF de l'étape 1 peut être territorialisé, c'est-à-dire que ce pourcentage peut être ventiler en tenant compte des spécificités propres à chaque territoire, en gardant l'objectif global de 50%. Deux documents de planification peuvent ainsi ventiler ce pourcentage :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo.

A la date de l'arrêt du présent PLU, seul le SRADDET a effectué cette ventilation territoriale.

Le SRADDET breton affiche une distribution des espaces NAF maximum consommables entre 2021 et 2031 à l'échelle de chacun des SCoT bretons.



Ainsi, **le SCoT du Pays de Saint-Malo se voit attribuer un plafond de 461 hectares**. Charge au SCoT du Pays de Saint-Malo de territorialiser cette enveloppe par commune et/ou par nature de développement (Projets d'envergure).

Dans l'attente de cette répartition, on partira sur la consommation observée entre 2011 et 2021 pour établir le plafond de consommation des espaces NAF pour le PLU. Il sera également tenu compte des spécificités territoriales de Saint-Jouan-des-Guérets notamment au regard de la place qu'occupe la commune et du rôle qu'elle joue au sein du Pays de Saint-Malo, de son attractivité, de son rythme de croissance, pour établir dans quel sens une territorialisation pourrait se faire sur le territoire communal.

L'établissement de ces objectifs passe par :

- la prise en compte des projets en cours,
- la définition du projet communal (notamment sur le plan démographique),
- la prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs au PLU et en particulier la compatibilité avec les orientations du SCoT qui joue un rôle de document intégrateur des autres documents d'urbanisme supérieurs au PLU, tout en tenant compte du fait qu'il n'intègre pas la loi Climat & Résilience.

4.12.2.1 CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2011 A 2021

Le MOS breton fait apparaitre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en 2011 (266,19 ha) et en 2021 (304,39 ha), soit 38,20 ha de consommés sur cette période.

Il s'agit d'une démarche réalisée à l'échelle de la région qui n'offre pas le même niveau de précision qu'une approche au niveau communal.

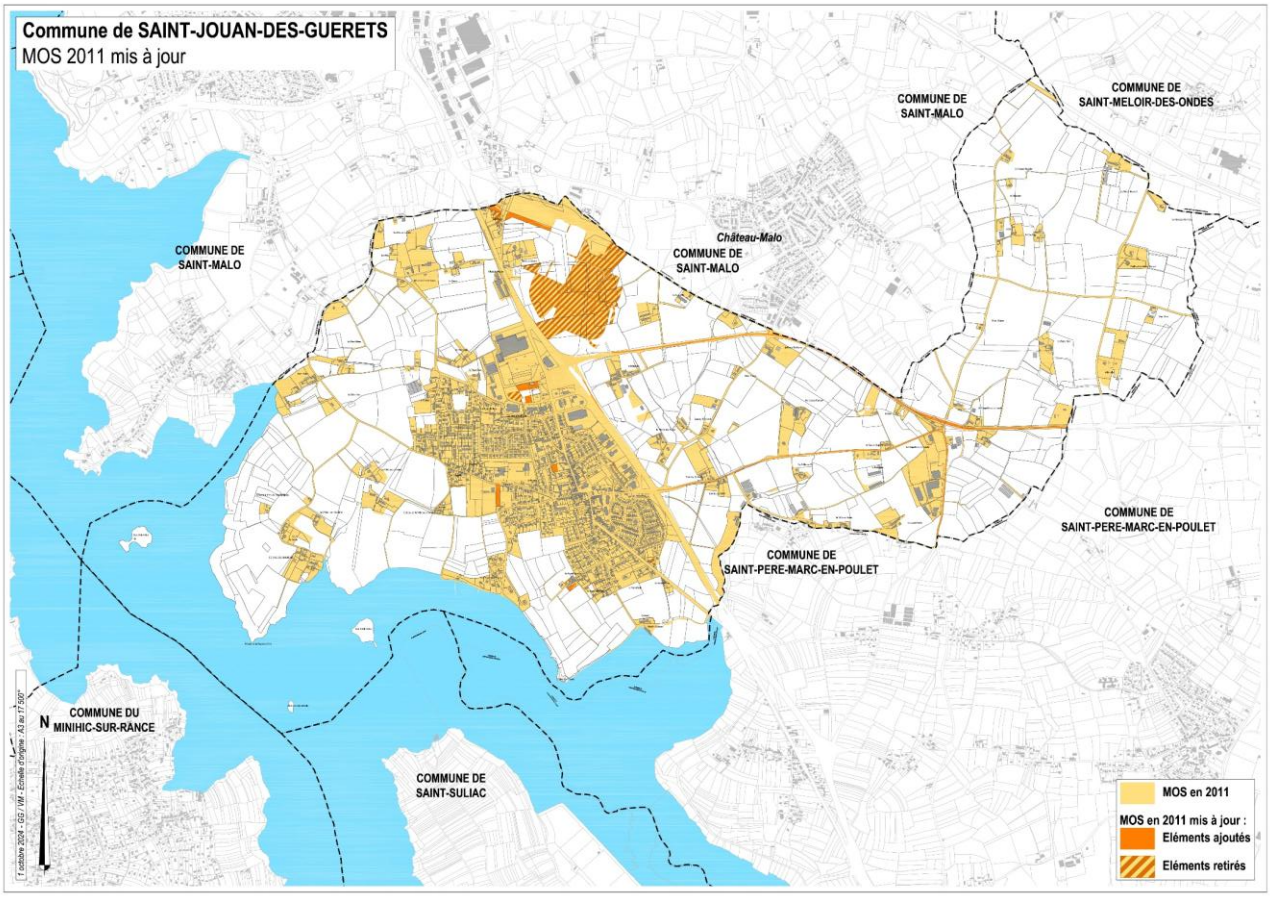
La commune de Saint-Jouan-des-Guérets a pu mettre à jour cette base de données en s'appuyant sur sa connaissance locale du territoire (constructions, voies et chemins existants) et des projets d'aménagement. Ainsi, le MOS du 22 août 2011 et celui du 22 août 2021 ont été précisés sur les bases exposées ci-dessous. Précisons que cette évolution s'est faite en concertation avec les services de l'Etat et les services du Pays de Saint-Malo.

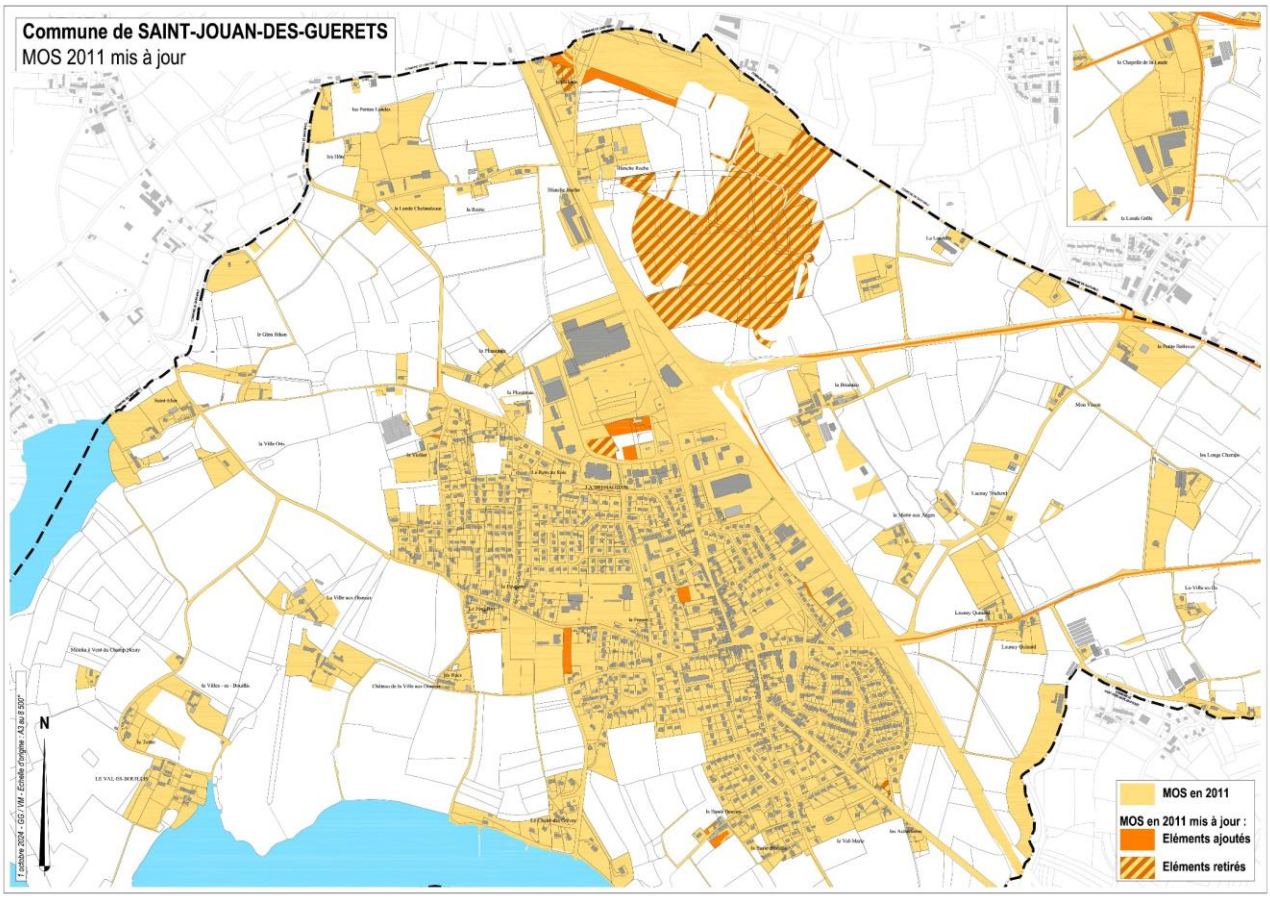
Les cartes ci-après montrent ces évolutions.

4.12.2.1.1 EVOLUTIONS DU MOS EN 2011

Après la mise à jour, la consommation en 2011 passe de 266,19 ha à 251,68 ha, soit une diminution de 14,51 ha :

- Ajout des espaces consommés du bourg (+1,24 ha).
- Ajout de voies principalement en milieu rural (+3,55 ha).
- Autres ajouts (+0,62 ha).
- Retrait de la ZAC Atalante (-19,14 ha).
- Retrait de la ZC du Moulin-du-Domaine (-0,34 ha).
- Autres retraits (-0,44 ha).




Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
MOS 2011 mis à jour
N
MOS en 2011
MOS en 2011 mis à jour :
Eléments ajoutés
Eléments retirés



JUSTIFICATIONS DES MISES A JOUR APPORTEES

Une première analyse **sur le bourg** a permis d'apporter quelques adaptations, notamment liées à des jardins de particuliers, et de rectifier les espaces NAF consommés sur la zone commerciale du Moulin.

Voici un extrait du MOS avec en fond le cadastre et la photo aérienne de 2011.

Cet extrait montre 2 exemples de jardin liés à une habitation qu'il convient de classer en espace NAF consommé.



A contrario, un secteur dans le bourg a été retiré des espaces NAF consommés en 2011 sur la **zone commerciale du Moulin-du-Domaine** comme l'atteste la photo aérienne de 2011.

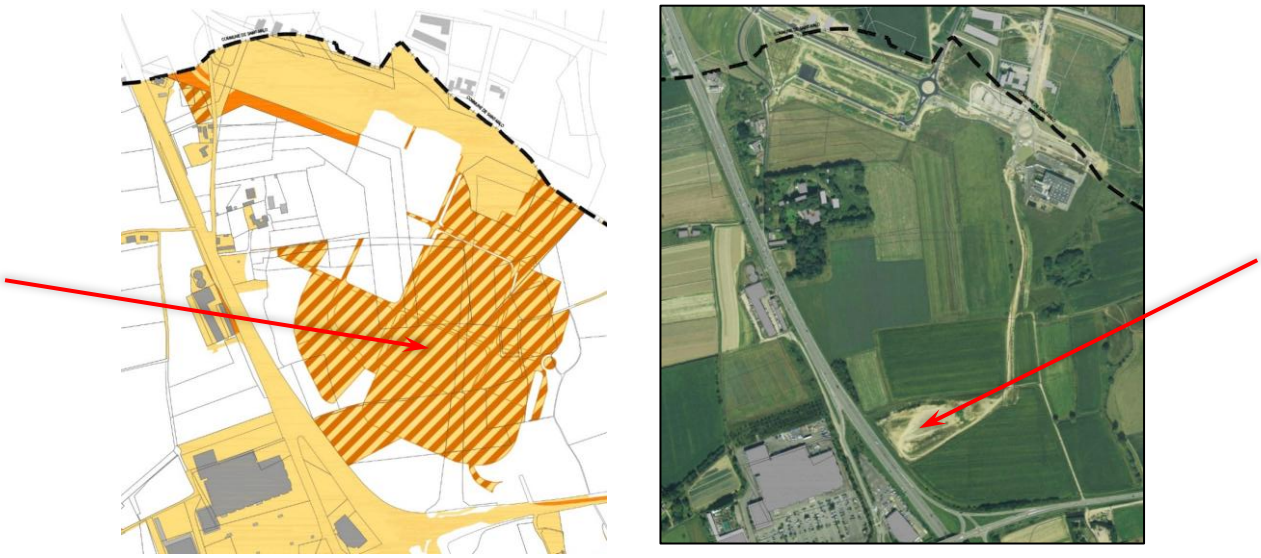
Espace NAF considéré par le MOS comme consommé.

Espace NAF considéré par le MOS comme non consommé.



Au total, 1,24 hectare a été ajouté dans le bourg et 0,34 hectare a été retiré.

Autre mise à jour importante qui a donné lieu à des échanges avec SMA et la DDTM : le classement au MOS de 2011 de la partie sud de la **ZAC Atalante** en espace NAF consommé.



Ce classement avait été fait au regard de la photo aérienne de 2011 (extrait ci-dessus) et de streetview (ci-dessous) qui pouvaient laisser penser à un début de travaux d'aménagement, et sur le classement de certains terrains fiscalement en tab en 2011.



Toutefois, l'analyse des photos aériennes postérieures à 2011 montrent qu'aucune viabilisation n'avait été effectuée, avec même un retour en espace cultivé.

Mars 2009



2011



Avril 2014



Juin 2015



Octobre 2015



Août 2016



Juin 2017



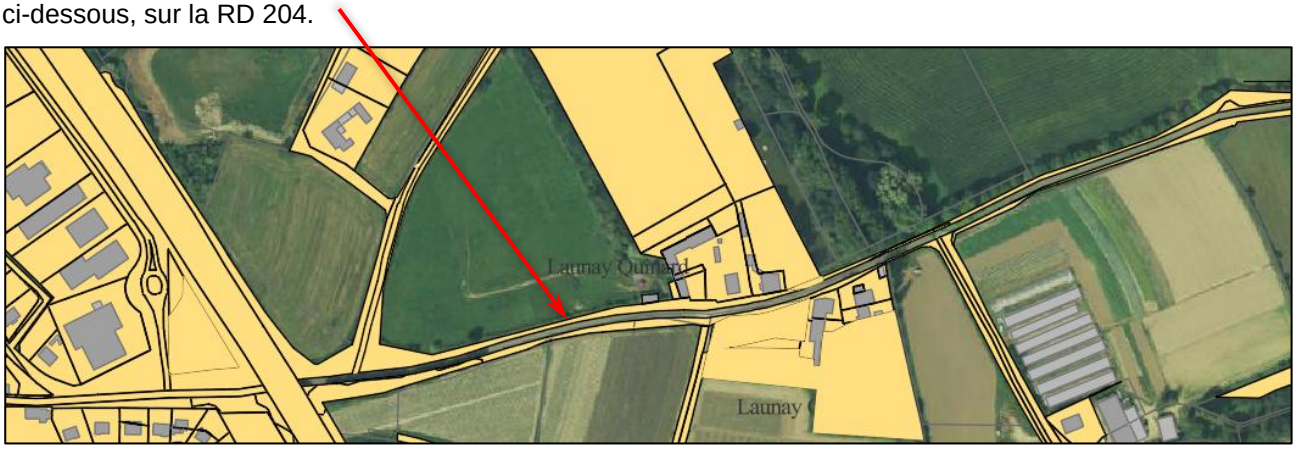
Mai 2020



En réalité, la partie sud de la ZAC n'a été viabilisée qu'en 2019 *(source SMA)*.

Il s'agit d'un changement important en surface car il porte sur une enveloppe d'environ 19 hectares.

Une mise à jour a été effectuée sur les voies existantes classées au MOS en 2021 et non en 2011 alors qu'il s'agit des mêmes routes. Par cohérence, elles ont été ajoutées aux espaces NAF consommés. Un exemple ci-dessous, sur la RD 204.

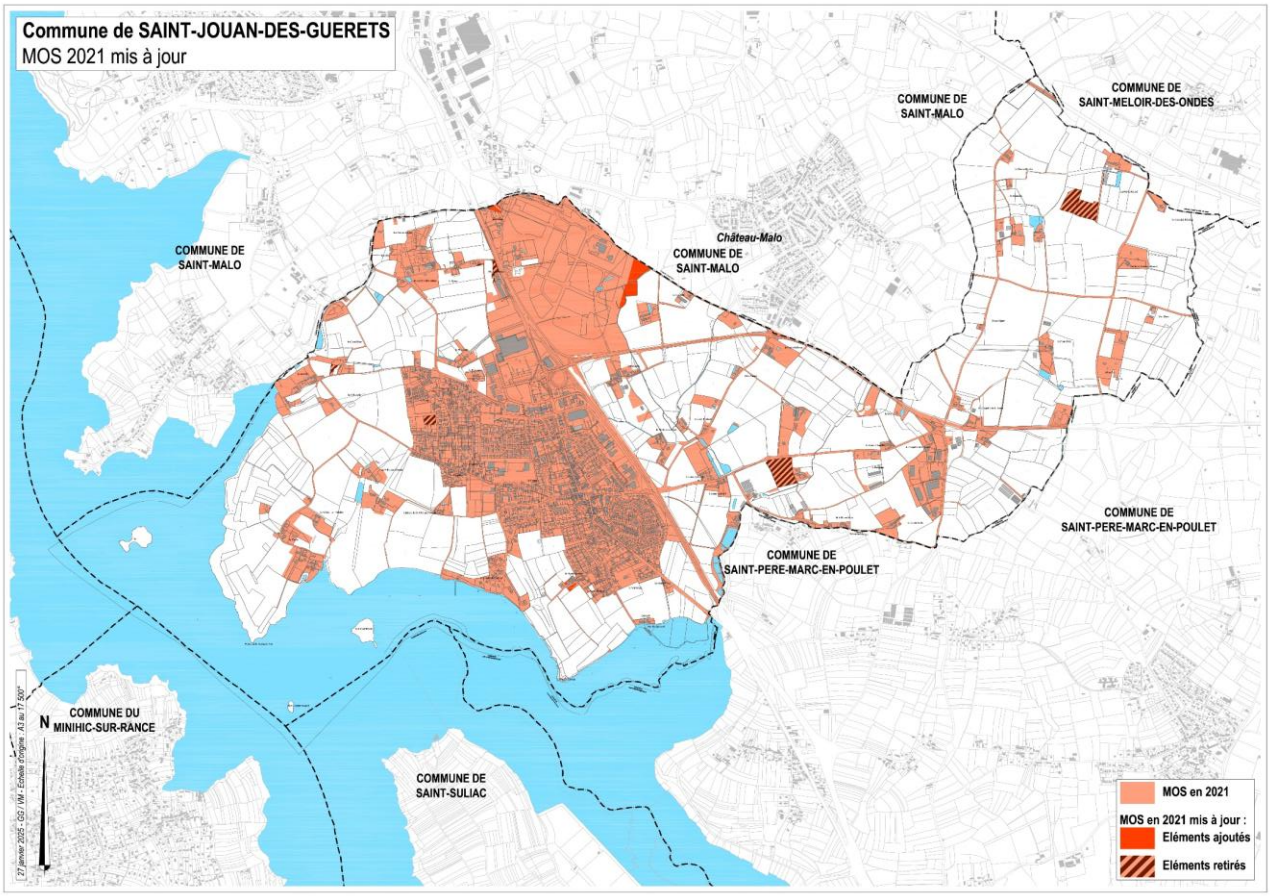


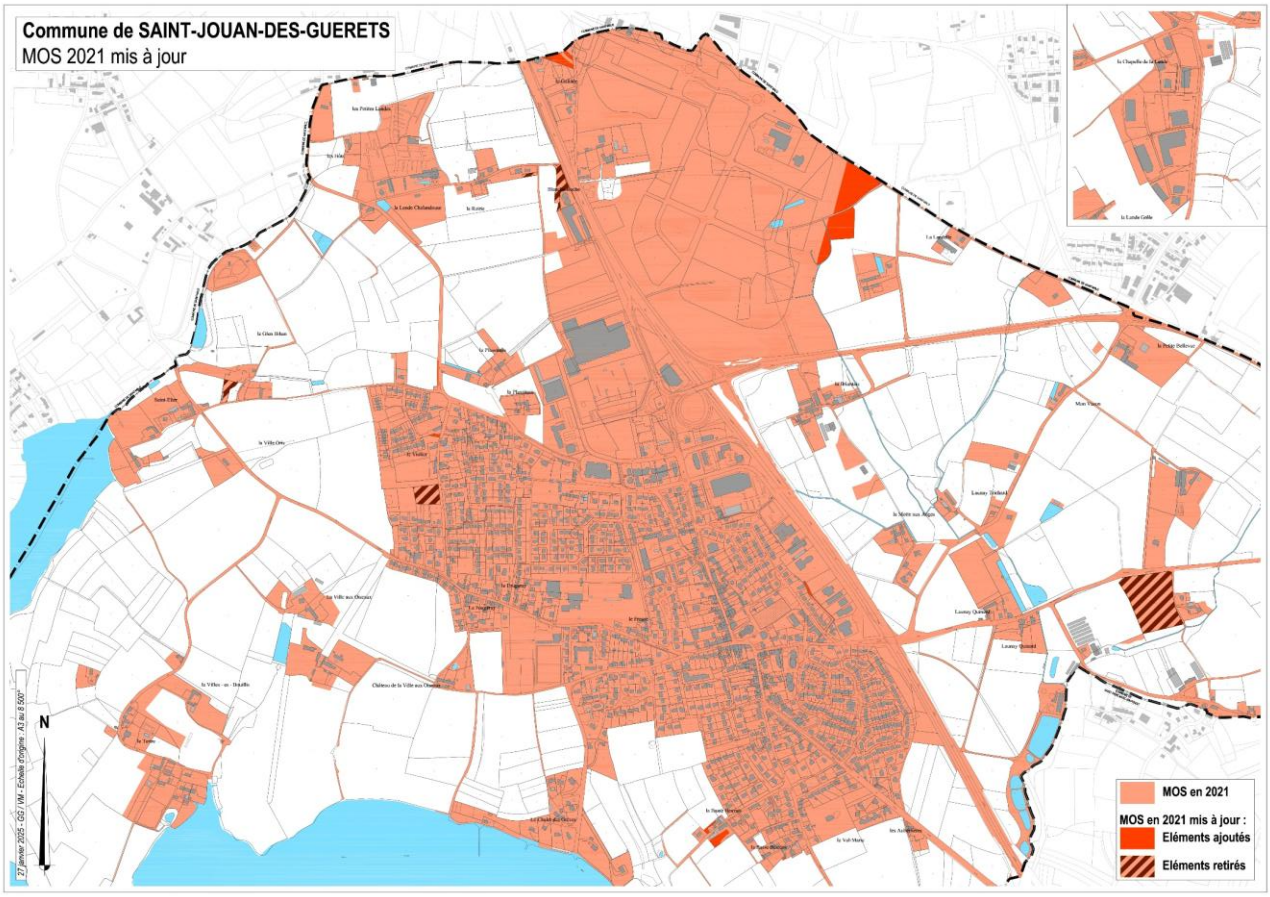
Au total, 3,55 hectares ont ainsi été ajoutés.

4.12.2.1.2 EVOLUTIONS DU MOS EN 2021

Après la mise à jour, la consommation en 2021 passe de 304,39 ha à 301,48 ha, soit une diminution de 2,91 ha :

- Ajout des espaces consommés du bourg (+0,22 ha).
- Ajout sur le Parc Atalante (+1,87 ha).
- Retrait du Violier (-0,36 ha).
- Retrait sur des emprises agricoles (-4,27 ha) et autres (-0,37 ha).




Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
MOS 2021 mis à jour
N
MOS en 2021
MOS en 2021 mis à jour :
Eléments ajoutés
Eléments retirés

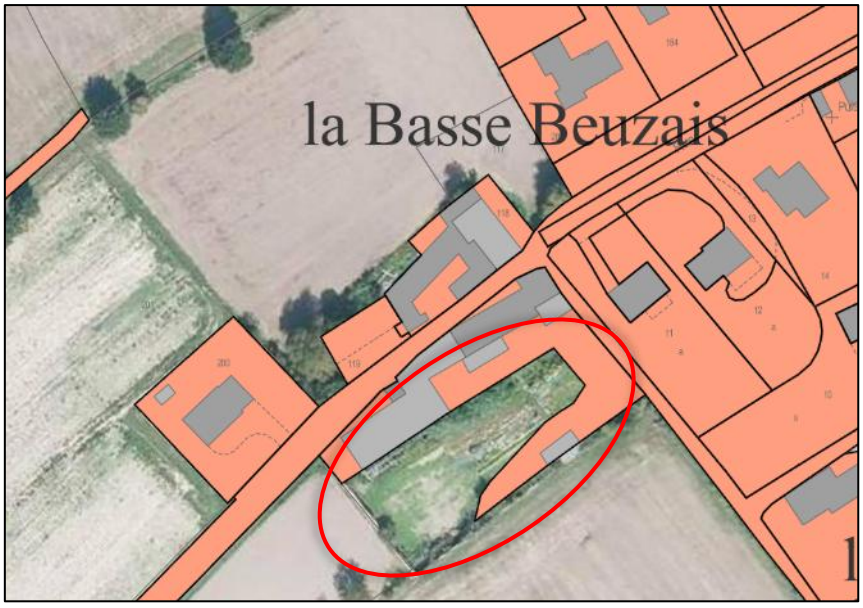

Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Photo et cadastre 2021
N

JUSTIFICATIONS DES MISES A JOUR APPORTEES

Comme pour le MOS de 2011, la consommation des espaces NAF dans le bourg ne prenait pas en compte certains jardins de lots construits, de voies et espaces aménagés. La même approche a été adoptée arrivant à un résultat similaire.

Voici un extrait du MOS de 2021 et du cadastre et de la photo aérienne de 2021, sur le secteur de la Basse Beuzais.

Au total, ce sont près de 0,22 hectare qui a ainsi été ajouté en secteur NAF consommés.



Le **secteur du Violier** à l'est du bourg connait un développement urbain avec le lotissement du Violier. Les travaux de celui-ci ont démarré avant août 2021.

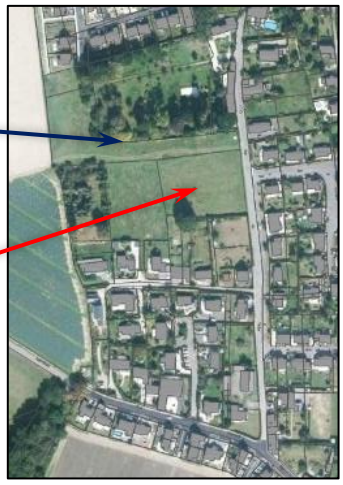
En revanche, la partie centrale ne fait pas partie du lotissement et a donc été déclassée des espaces consommés en août 2021.

Au total, un retrait de 0,36 hectare d'espace consommé en 2021.



Lotissement le Violier antérieur à août 2021

Partie hors du lotissement et non urbanisée



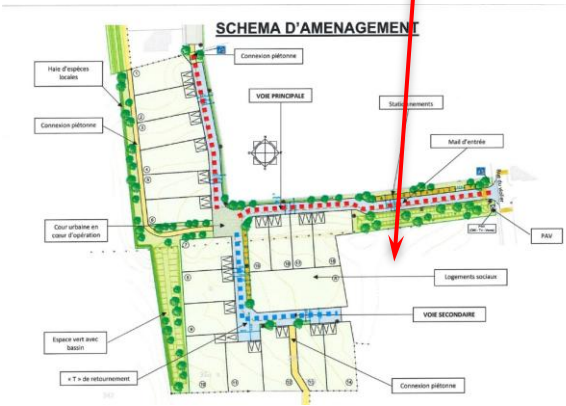


Schéma d'aménagement du lotissement le Violier

En milieu rural, le MOS de 2021 fait apparaitre deux nouveaux secteurs consommant des espaces NAF. La photo aérienne de 2021 (à gauche, *source géoportail*) montre en effet des mouvements de terrains. Celle de droite plus récente (photo 2023 *source googleMap*) ne confirme pas de consommation des espaces NAF sur ces secteurs qui ont donc été déclassés.

LA MOTTE ROUXEL







LA VILLE ES DUS :

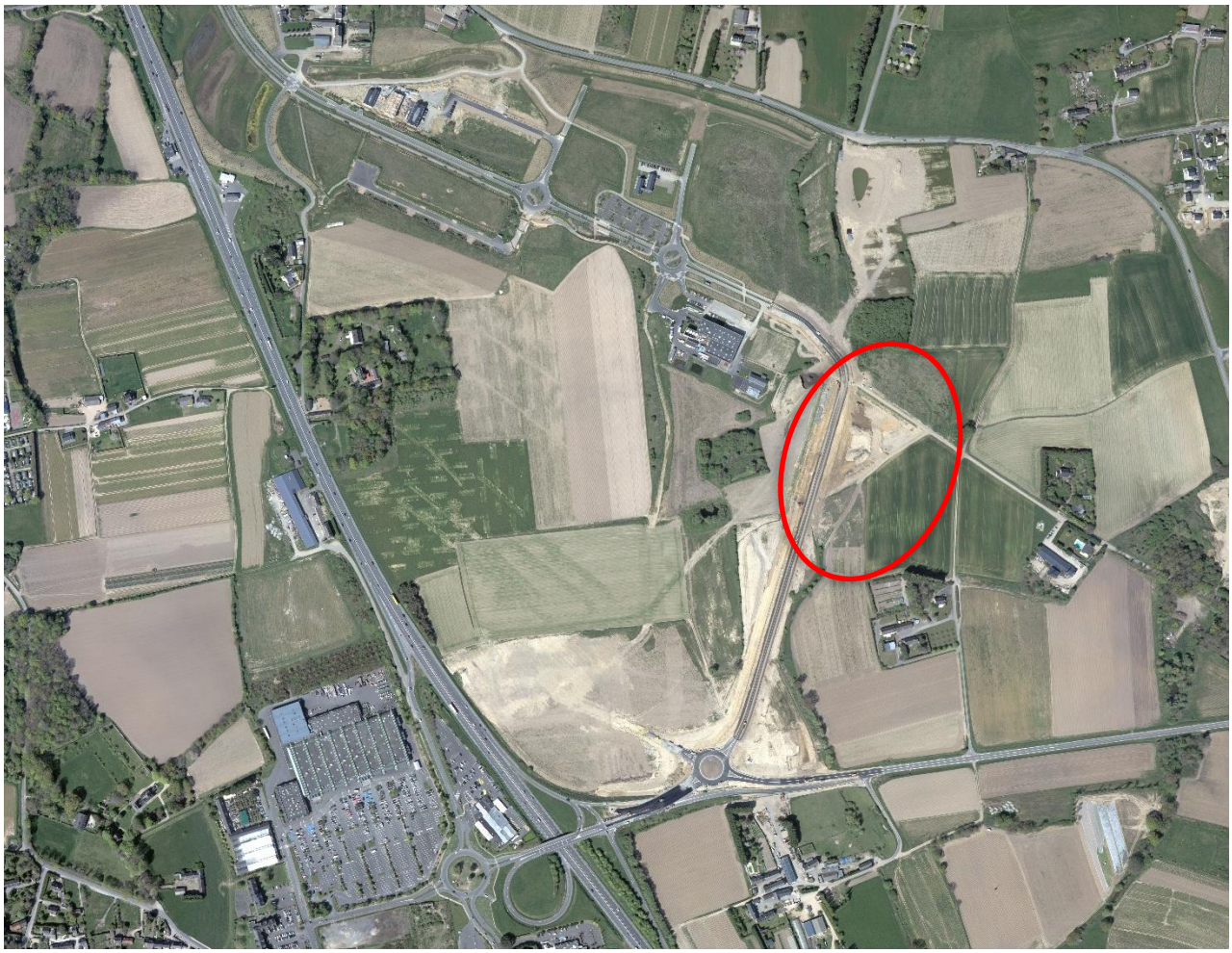






Au total, ce sont 4,27 hectares d'espace NAF qui ont été retirés de la consommation du MOS 2021.

Sur le Parc Atalante, suite au premier dossier loi sur l'eau de la ZAC, les zones humides du centre du secteur ont été déplacées en périphérie comme le montre les aménagements le long de la nouvelle voie sur la photo aérienne datant de 2014 (*source géoportail, remonté dans le temps*). Deux petits aménagements sont également complétés en lien avec la ZAC. Ces aménagements portent sur environ 1,87 hectares.



Ci-contre, l'aménagement aujourd'hui.



4.12.2.1.3 EVOLUTIONS DU MOS ENTRE 2011 ET 2021

Après la mise à jour, la consommation entre 2011 et 2021 passe de +38,20 ha à +49,80 ha, soit une augmentation de 11,60 ha.

En résumé :

- Changements 2011 : -14,51 ha
  - Ajouts des espaces consommés du bourg (environ +1,24 ha).
  - Ajout de voies principalement en milieu rural (+3,55 ha).
  - Retrait du sud de la ZAC Atalante (-19,14 ha).
  - Retrait de la ZC du Moulin (-0,34 ha).
  - Autres (+0,62 et -0,44 ha).
- Changements 2021 : -2,91 ha
  - Ajout des aménagements sur la ZAC Atalante (+1,87 ha).
  - Retrait du Violier (-0,36 ha).
  - Retrait d'emprises agricoles (-4,27 ha).
  - Autres (-0,37 ha).

Au final, les deux principales évolutions sont liées d'une part au retrait de la partie sud du **Parc Atalante** des espaces consommés en 2011 (-19,14 ha) et aménagements en 2021 (+1,87 ha), et d'autre part à la prise en compte en 2011 des voies en milieu rural (+3,55 ha) et en 2021 du retrait d'emprise agricoles (-4,27 ha).

Malgré le retrait de la partie sud du Parc Atalante sur 19,14 ha, l'augmentation globale n'est que de 11,60 ha.

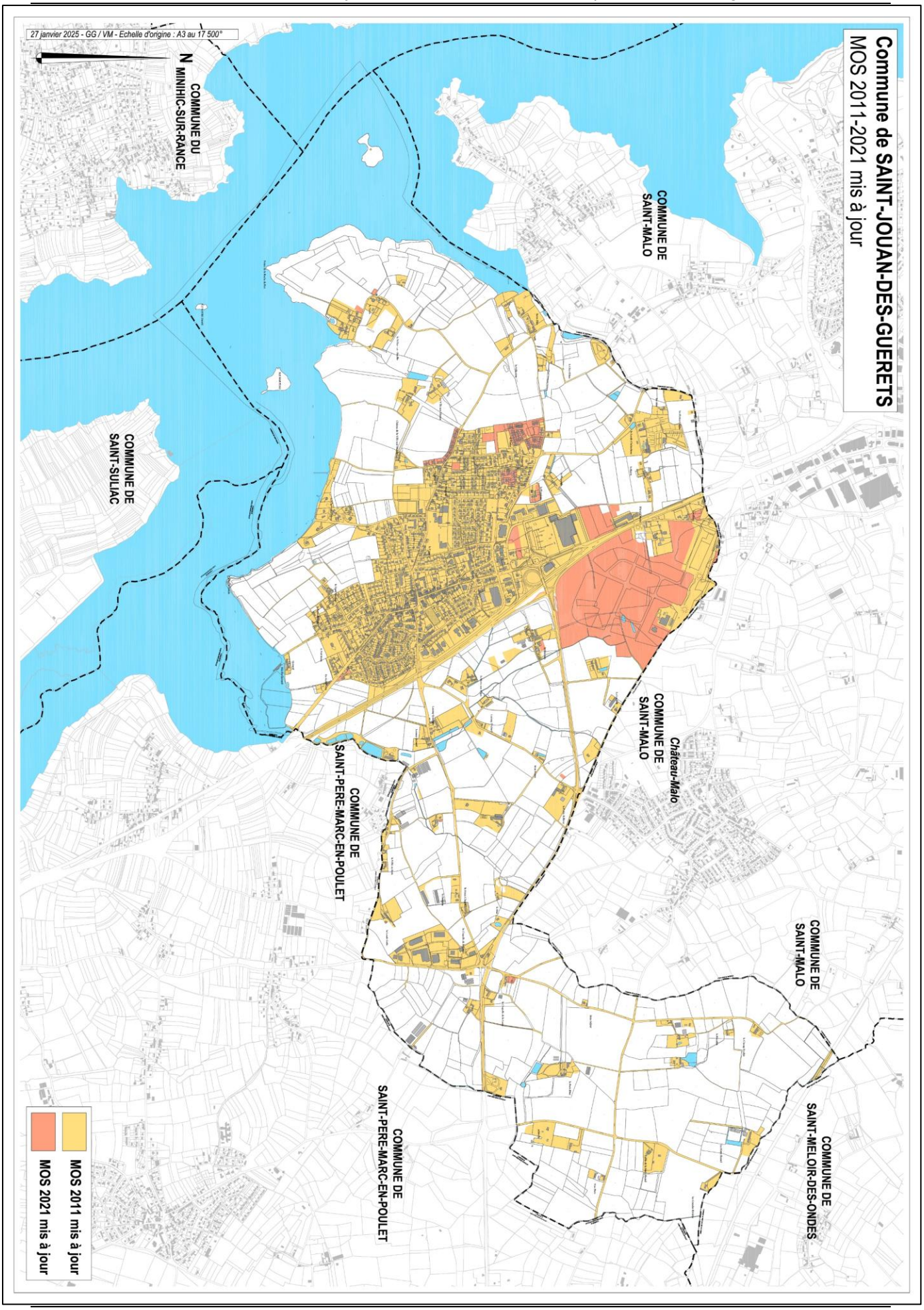
Il en ressort les consommations mises à jour suivantes :

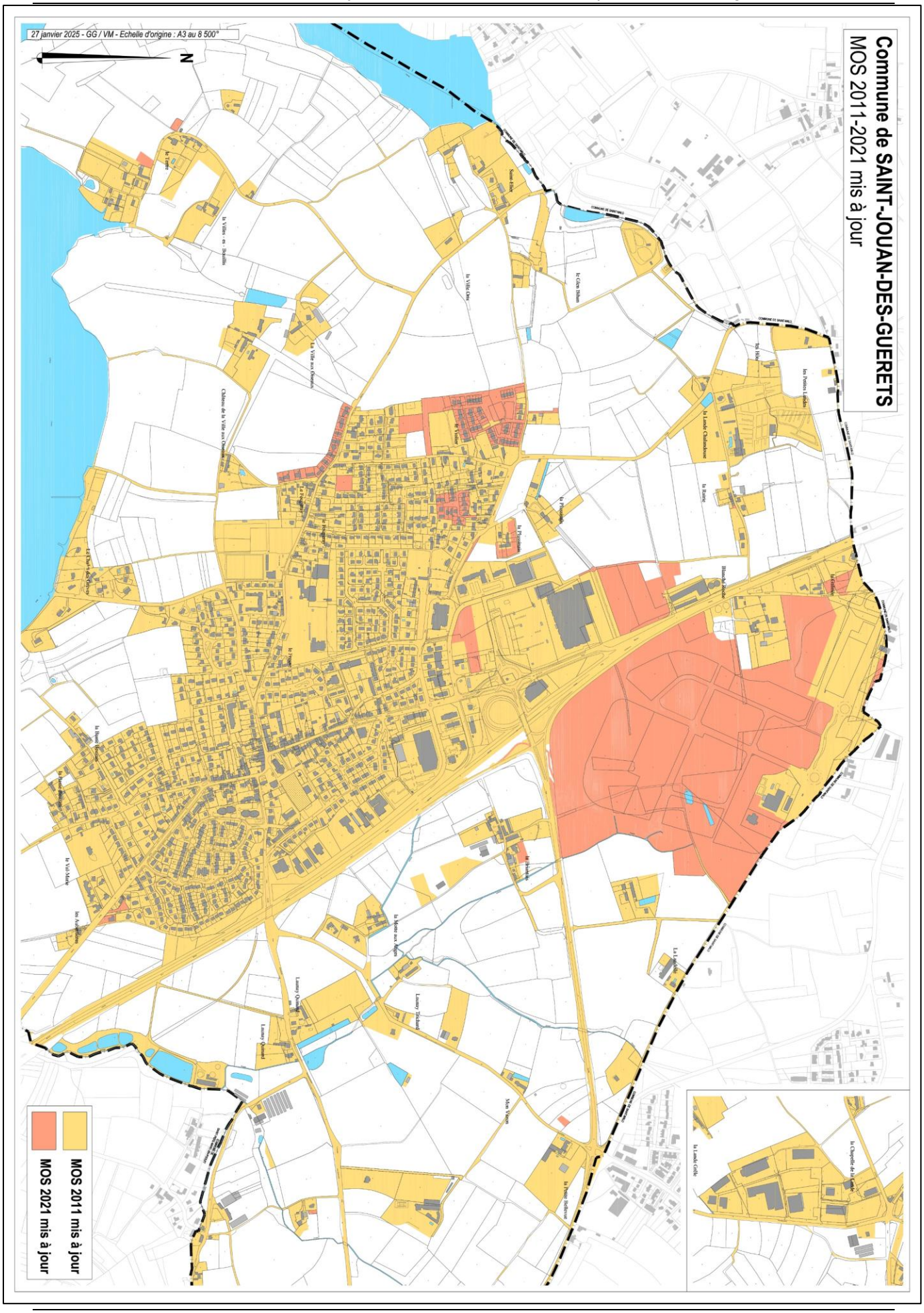
CHIFFRES MIS A JOUR DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN AOUT 2021 ET AOUT 2031

Août 2011		Août 2021		Consommation entre août 2011 et août 2021
251,68 hectares	**-**	**301,48 hectares**	**=**	**49,80 hectares**

Ainsi, sur la période 2011-2021, on constate une consommation des espaces NAF d'environ 49,80 hectares.

Ce chiffre est important car il va servir de base pour définir le plafond de la consommation des espaces NAF pour la période 2021 à 2031.


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
MOS 2011-2021 mis à jour
27 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500°
N
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
COMMUNE DE SAINT-MALO
Château-Malo
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES
MOS 2011 mis à jour
MOS 2021 mis à jour


27 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 500°
N
Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
MOS 2011-2021 mis à jour
MOS 2011 mis à jour
MOS 2021 mis à jour

4.12.2.2 CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2021

La loi Climat & Résilience affiche pour objectif pour la période août 2021 à août 2031 la réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) observée entre août 2011 et août 2021.

Dans le cas présent, la consommation des espaces NAF entre août 2011 et août 2021 est estimée à 49,80 hectares (voir chapitre précédent), ce qui donne un plafond de consommation des espaces NAF entre août 2021 et août 2031 de 24,90 hectares.

Toutefois, l'arrêt du PLU étant postérieur à août 2021 (arrêt du PLU en juillet 2024), le plafond de consommation des espaces NAF pour le PLU doit tenir compte des espaces NAF déjà consommés entre août 2021 et juillet 2024.

Cette consommation a été estimée sur la base du suivi des permis par le service Droit des sols. Les cartes suivantes localisent les permis de construire phase DOC et les permis d'aménagement ayant démarré leur viabilisation entre août 2021 et juillet 2024.

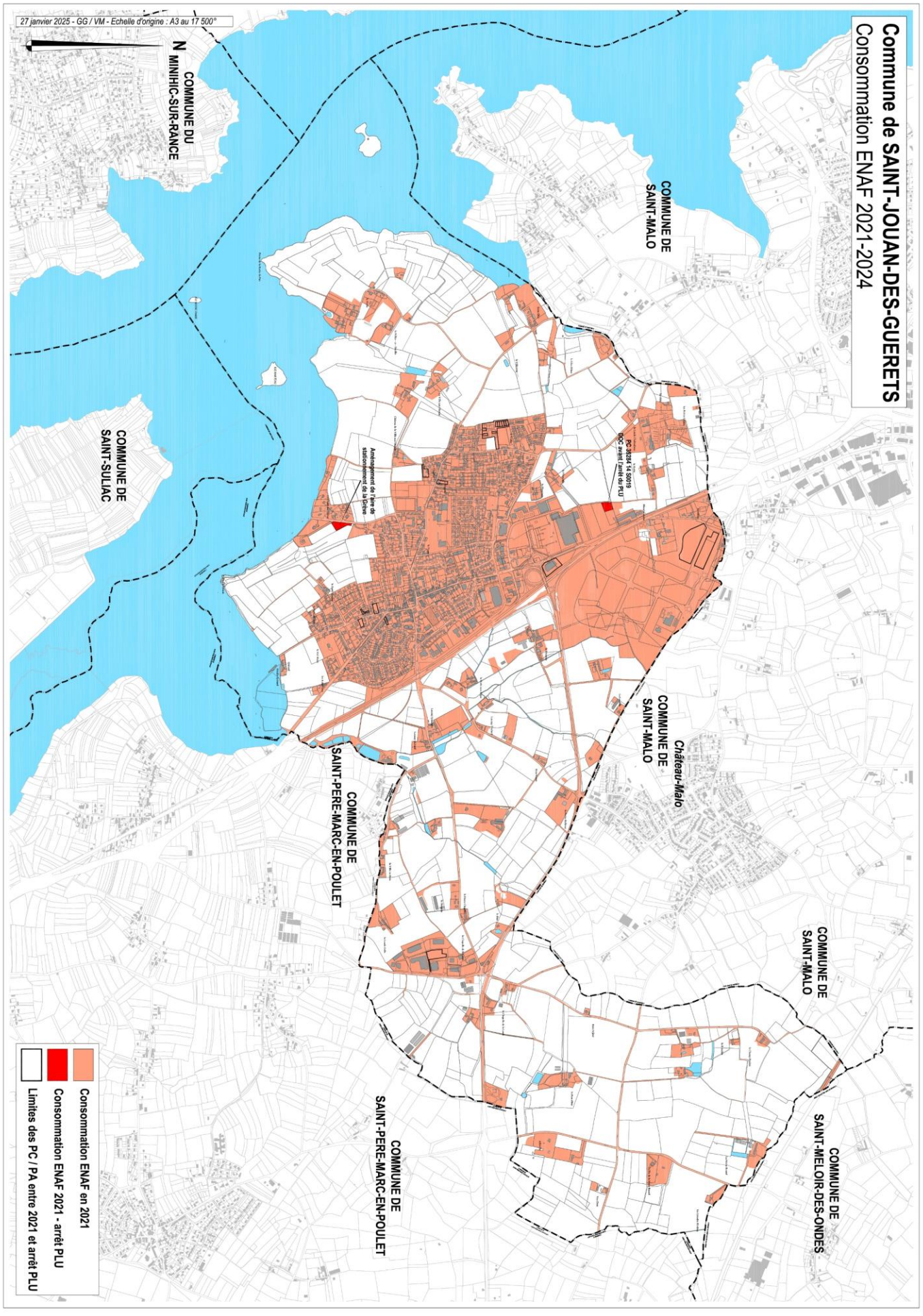
La plupart des permis se trouvent sur des espaces déjà consommés en août 2021. Néanmoins, il ressort de cette étude qu'environ 0,52 hectare a été consommé entre août 2021 et juillet 2024 :

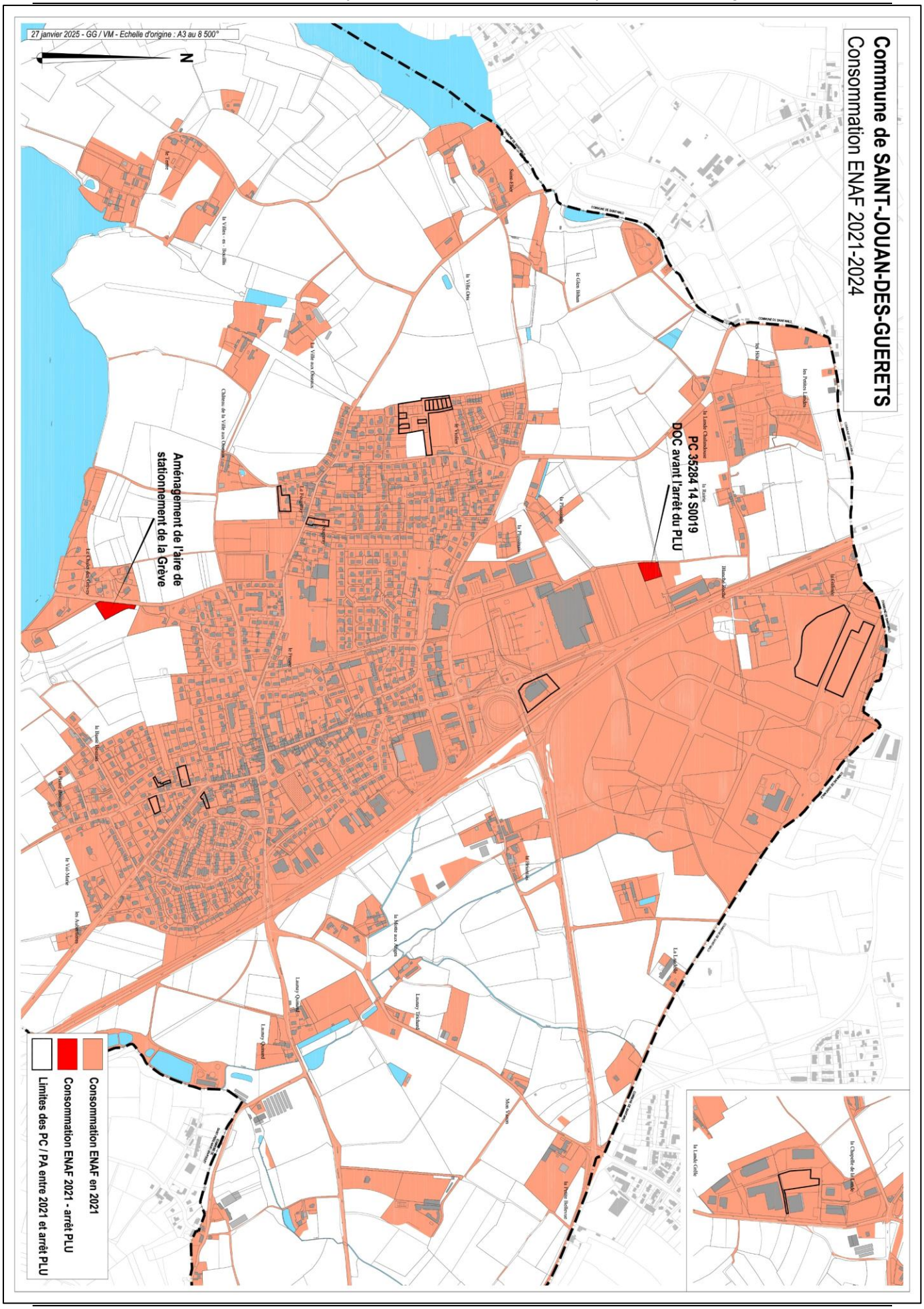
- L'aménagement d'un espace vert de loisir en lien avec Decathlon : 0,24 ha.
- L'aménagement de l'aire de stationnement du Vallion : 0,28 ha.

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

Plafond Août 2021 – Août 2031 **24,90 hectares**	=	Consommation observée Août 2021 – Juillet 2024 **0,52 hectare**	+	Plafond restant Juillet 2024 – Août 2031 **24,38 hectares**

Aussi, le plafond de la consommation des espaces NAF pour la période juillet 2024 et août 2031 est de 24,38 hectares.


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Consommation ENAF 2021-2024
27 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500°
N
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
Aménagement de l'aire de stationnement de la Grève
PC 35234 14 50019 DOC avant l'arrêt du PLU
Château-Malo
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES
Consommation ENAF en 2021
Consommation ENAF 2021 - arrêt PLU
Limites des PC / PA entre 2021 et arrêt PLU


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Consommation ENAF 2021-2024
27 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 500°
N
Aménagement de l'aire de stationnement de la Grève
PC 35284 14 S0019
DOC avant l'arrêt du PLU
Consommation ENAF en 2021
Consommation ENAF 2021 - arrêt PLU
Limites des PC / PA entre 2021 et arrêt PLU

4.12.2.3 CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LES 10 ANS PRECEDANT L'ARRET DU PLU

Le Rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLU, soit entre juillet 2014 et juillet 2024.

L'analyse des cartes ci-après montre les principales évolutions suivantes sur la base du cadastre et de la photo aérienne de 2014, et du cadastre 2024 et connaissance des permis de construire, permis d'aménager et aménagements (source Mairie) pour 2024. Voici les principales évolutions :

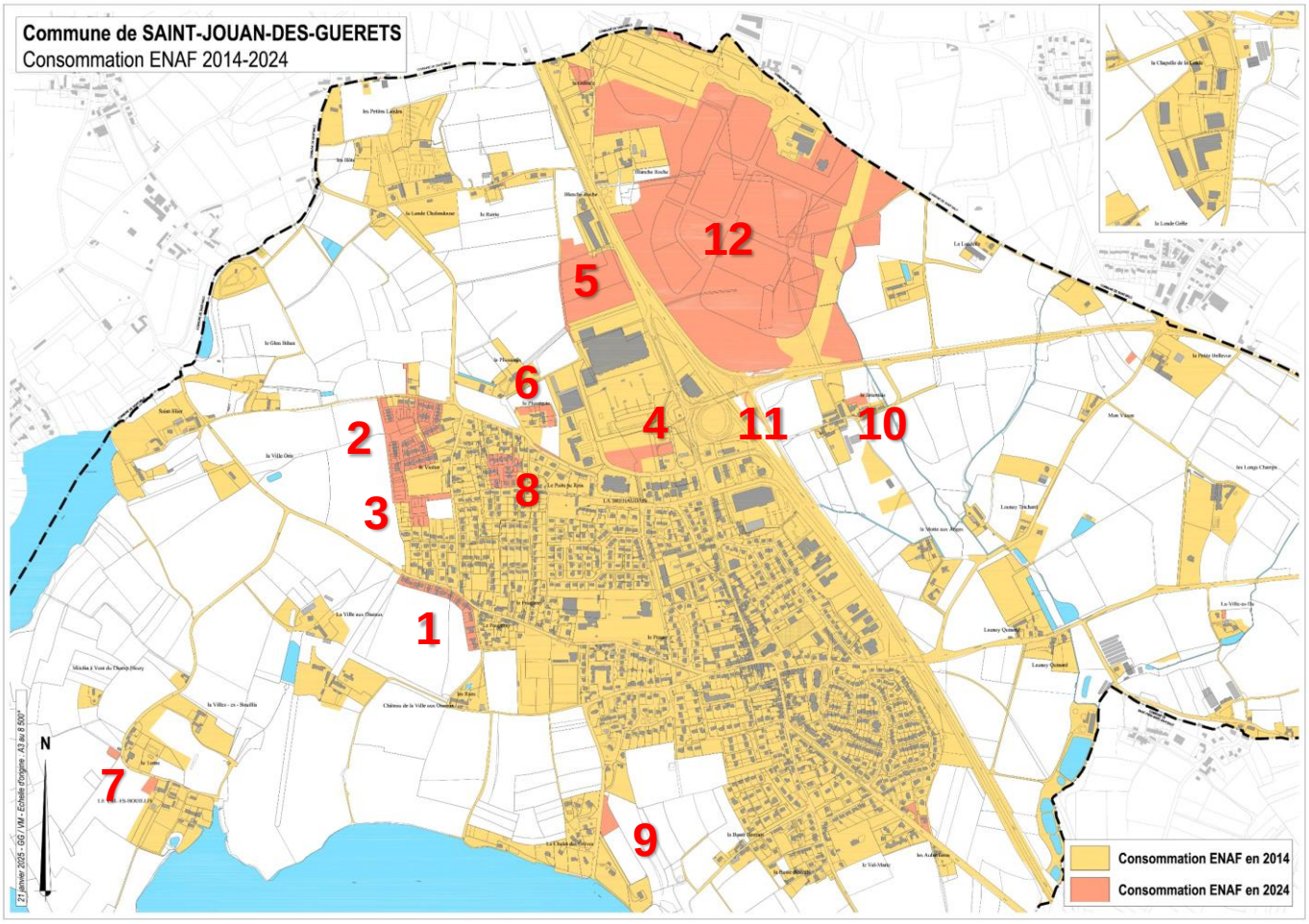
Sur le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets :

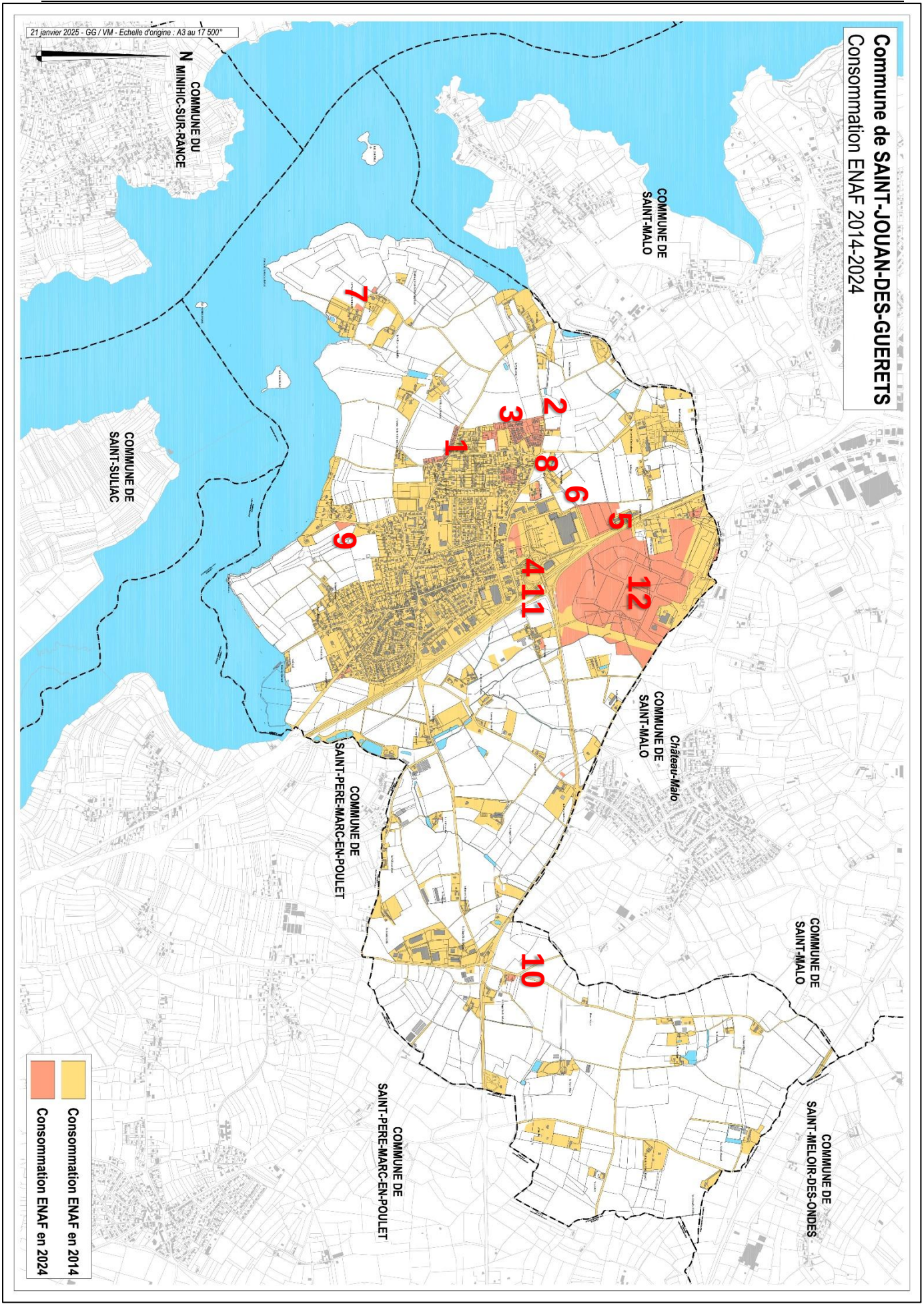
1) 0,8 ha - L'opération rue du Fougeray
2) 2,5 ha - Le lotissement des Serres
3) 0,8 ha - Le lotissement du Violier
4) 0,8 ha - L'opération au cœur de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine, rue Siochan (Action…)
5) 3,2 ha - L'extension au nord de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine (Decathlon)
6) 0,3 ha - L'opération sur la Plussinais
7) 0,2 ha - Le Tertre
8) 0,7 ha - Le lotissement la Lande Gohin rue Stéphane Hessel
9) 0,3 ha - Aménagement de l'aire de stationnement de la Grève
10) 0,4 ha - En milieu rural
11) 0,2 ha - Voies

Sur le Parc Atalante :

12) 36,7 ha - La viabilisation de la partie sud de la ZAC Atalante (courant 2019) et complément sur les autres secteurs

CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN 2014 ET 2024




Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Consommation ENAF 2014-2024
21 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500°
N
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE Château-Malo
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
Consommation ENAF en 2014
Consommation ENAF en 2024


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Photo et cadastre 2014
2 février 2024 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500°
N
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
Château-Malo
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES


2 février 2024 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 500e
N
Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Photo et cadastre 2014

En termes de surface, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) est principalement le fait de la poursuite de l'aménagement de la ZAC Atalante (environ 36,7 hectares de consommation des espaces NAF), et même si toute la ZAC n'est pas construite, la viabilisation occupe désormais la majeure partie de la ZAC.

Le cumul des lotissements pour habitation occupe la deuxième place, consommant près de 5,2 hectares d'espaces NAF.

Le déménagement de Decathlon au nord du bourg a consommé environ 3,2 hectares d'espaces NAF.

CHIFFRES DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN JUILLET 2014 ET EN JUILLET 2024

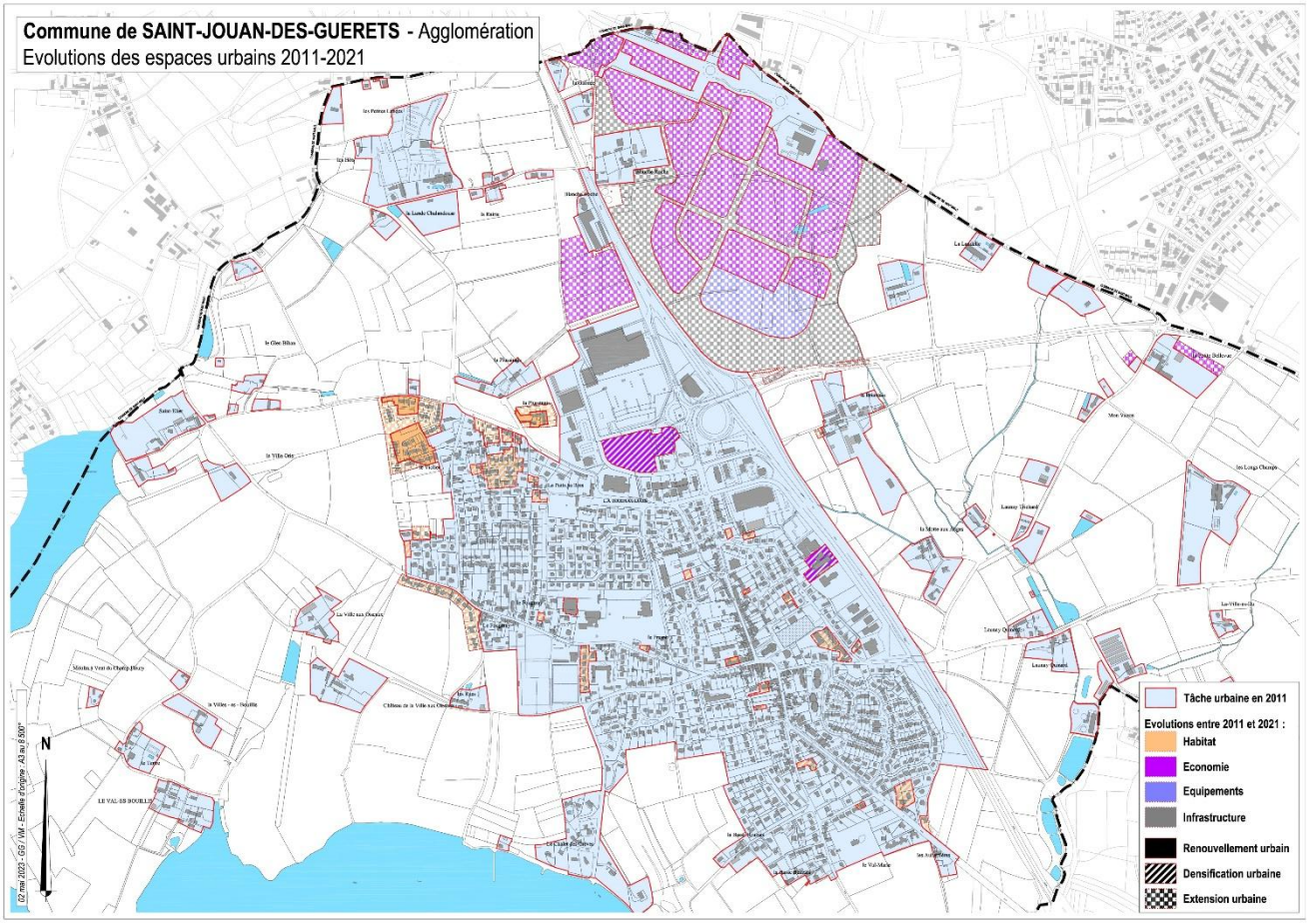
Juillet 2014		Juillet 2024		Consommation entre juillet 2014 et juillet 2024
255,11 hectares	**-**	**302,32 hectares**	**=**	**47,21 hectares**

Ainsi, sur la période 2014-2024, on constate une consommation des espaces NAF d'environ 47,21 hectares.

4.12.2.4 NATURE DE L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG

Avant l'entrée en vigueur du MOS breton, le diagnostic du PLU avait établi les évolutions urbaines entre 2011 et 2021.

EVOLUTIONS DES ESPACES URBAINS ENTRE 2011 ET 2021



Il en ressortait des extensions limitées autour du bourg :

- Une partie du lotissement du Jardin des Serres.
- Le lotissement rue du Fougeray.
- La Plussinais.
- L'implantation du nouveau Décathlon.

En revanche, l'urbanisation est venue optimiser le tissu urbain existant à l'intérieur du bourg :

- Une partie du lotissement du Jardin des Serres.
- Le lotissement la Lande Gohin.
- Le lotissement allée Pierre Lebuffe.
- L'implantation d'un nouveau linéaire commercial.
- Des collectifs rue de la Taluère, rue Saint-Edouard…

Au total, on cumule 6,8 hectares à l'intérieur du bourg (dont 3,5 pour l'habitat) contre 6,5 hectares en extension urbaine autour du bourg (dont 3,4 pour l'habitat) : les extensions sont inférieures au confortement du bourg, ce qui montre **la volonté municipale de privilégier les actions en milieu urbain**.

4.13 PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Ce chapitre abordera les potentiels d'urbanisation restant, dont les secteurs pouvant faire l'objet d'une **densification urbaine ou d'un renouvellement urbain**.

Cette analyse joue un rôle important car elle sera prise en compte dans la définition de la programmation de logements à produire dans le cadre de la révision du PLU. L'objectif est de diminuer les secteurs d'extension urbaine en optimisant la construction dans les secteurs urbains existants. Cette politique s'inscrit dans une tradition de longue date sur la Commune avec, comme le montre le chapitre précédent, et qui se poursuit au travers l'opération en cours en cœur de bourg sur « Les Fonds de Jardins », et à plus long terme, rue Saint-Edouard avec une politique d'acquisition foncière progressive pour mener une opération d'urbanisme dans la continuité du centre-bourg. Par ailleurs, la modification du PLU avait identifié de nombreux secteurs en milieu urbain dans les OAP afin de maitriser la construction dans le bourg. La présente révision du PLU a pour ambition de poursuivre et approfondir cette approche d'optimisation du foncier.

In fine, ce chapitre a pour but de définir **les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols** au regard de la loi Climat & Résilience.

Ce chapitre se décline en quatre parties :

1) **Définition des différents secteurs constructibles au regard des différentes lois** ; secteurs offrant un potentiel d'urbanisation.
2) **Analyse du potentiel d'optimisation du foncier urbain** ; densification urbaine et renouvellement urbain.
3) **Prise en compte des opérations en cours** et de leur programmation.
4) **Définition des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols** en tenant compte des caractéristiques du territoire.

4.13.1 DEFINITION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES AU REGARD DES DIFFERENTES LOIS

Le diagnostic communal a fait état du peu de constructions isolées et hameaux présents en milieu rural. Le PLU de 2013 classe ces constructions en secteurs **Ah**/**Nh** - ce que l'on appelle du « pastillage » - afin d'offrir des droits à construire. Ce pastillage va à l'encontre des objectifs de la loi ALUR qui vise à limiter les constructions en milieu rural au profit des agglomérations. En ce sens, elle rejoint les objectifs de la loi Littoral auxquels la commune de Saint-Jouan-des-Guérets est également soumise. Depuis, la loi Climat & Résilience est venue renforcer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers en quantifiant la limite de la consommation de ces espaces suivant un calendrier, pour aboutir au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050.

La loi ALUR du 24 mars 2014 prescrit des dispositions concernant la constructibilité en zone agricoles (**A**) et naturelles et forestières (**N**). Les zones **A** et **N** sont en principe inconstructibles, hors exploitations agricoles et forestières, et hors extensions ou annexes pour les habitations existantes. La loi offre cependant le recours aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) pour permettre l'évolution de certains sites ou constructions, en justifiant ces ouvertures à l'urbanisation limitée (par exemple, permettre le développement d'activités ou d'équipements existants…). Leur utilisation doit rester exceptionnelle en nombre comme en taille ou en capacité d'accueil.

De son côté, **la loi Littoral** est plus restrictive concernant la possibilité d'utiliser des STECAL dans la mesure où ils se traduiraient par une extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages existants ce qui contrevient à l'un des principes de la loi Littoral.

La loi ALUR permet de construire dans et autour des agglomérations, villages et secteurs urbanisés, et permet un classement de ces seuls espaces en zones **U** et **AU**. D'où la nécessité de qualifier les différents espaces construits, notamment pour distinguer les villages des hameaux. Il est communément admis que la notion de village doit regrouper l'ensemble des critères suivants : un ensemble de 50 à 60 constructions minimum, densément regroupé autour d'un réseau de voies ou espaces publics et d'un noyau traditionnel, et s'illustrant par une vie sociale.

A nouveau, **la loi Littoral** protège davantage les espaces agro-naturels : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* » (article L. 121-8 du code de l'urbanisme). Ainsi, un secteur urbanisé mais non rattaché à une agglomération ou à un village existant ne peut se développer en extension urbaine. C'est le cas de la zone d'activités la Chapelle-de-la-Lande qui se trouve isolée en milieu rural.

Précisons que le SCoT n'identifie pas de Secteur déjà urbanisé (SDU) sur la commune, ces SDU offrant des possibilités de densification du tissu urbain existant.

En synthèse, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets se caractérise par les entités urbaines suivantes :

- Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets constitue une agglomération.
- Le Parc Atalante s'est développé en continuité de l'agglomération de Saint-Malo par le nord et du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets par l'ouest.
- Une absence de village (*).

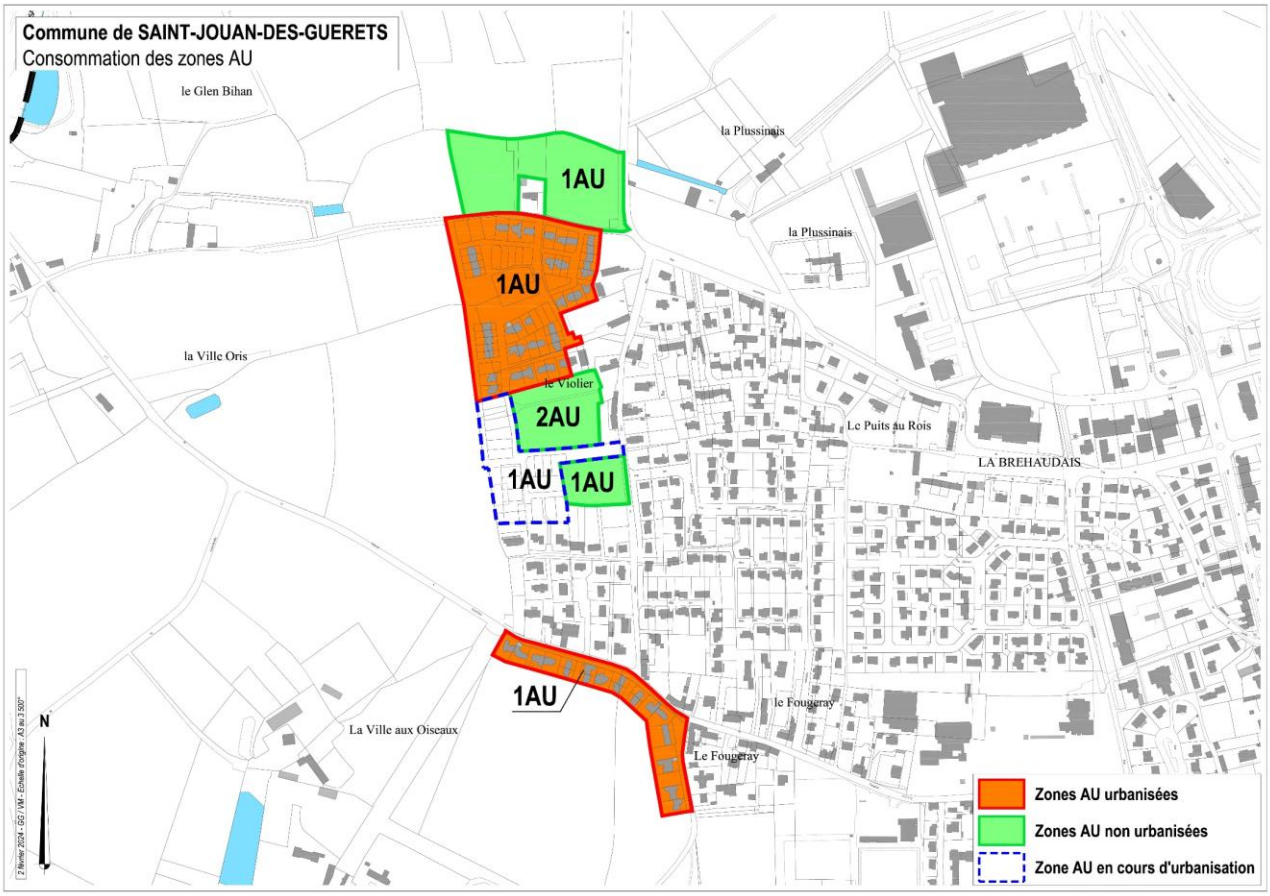
  (*) Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, comme par exemple une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou des services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie ; un camping ne constitue pas un village.
- La zone d'activités la Chapelle-de-la-Lande en milieu rural et sans rattachement à une agglomération.
- Des hameaux.
- Des constructions isolées.

Au regard des différentes lois, seuls le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et le Parc Atalante offrent des possibilités d'extension urbaine, sur le seul critère de la nature de l'entité urbaine.

4.13.2 ANALYSE DU POTENTIEL D'URBANISATION

Pour fixer des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), il est important de faire au préalable le bilan du potentiel restant constructible à la fois dans le cadre du PLU de 2013, mais surtout par une analyse du terrain en relevant les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain, d'une densification urbaine, de boucher des dents creuses ou combler des cœurs d'îlot, de tenir compte des opérations réalisées dans le diffus, ainsi que des projets en cours d'urbanisation.

4.13.2.1 POTENTIEL CONSTRUCTIBLE RESTANT AU PLU DE 2013 EN ZONES A URBANISER



Le PLU de 2013 ayant une dizaine d'année, une partie importante des zones à urbaniser a été construite. Le PLU a classé en zones à urbaniser (**AU**) 7,7 hectares. Elles sont toutes destinées à accueillir un secteur mixte à vocation d'habitat. Elles se répartissent comme suit :

- Secteurs urbanisés :
  - 2,7 hectares en zone **1AU** correspondant au lotissement des Serres.
  - 1 hectare en zone **1AU** rue du Fourgeray.
- Secteur en cours d'urbanisation :
  - 1,1 hectare en zone **1AU** lié au lotissement du Violier.
- Secteurs non urbanisés :
  - 1,7 hectare en zone **1AU** sur la Lande Gohin nord.
  - 0,4 hectare en zone **1AU** sur le Violier.
  - 0,8 hectare en zone **2AU** sur le Violier.

Au total, il reste 2,9 hectares urbanisables de zones **AU**.

4.13.2.2 SYNTHESE DE L'OPTIMISATION DU FONCIER URBAIN

4.13.2.2.1 POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION URBAINE

L'objet de ce chapitre est d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain ou d'une densification urbaine afin de les prendre en compte pour lutter contre les extensions urbaines.

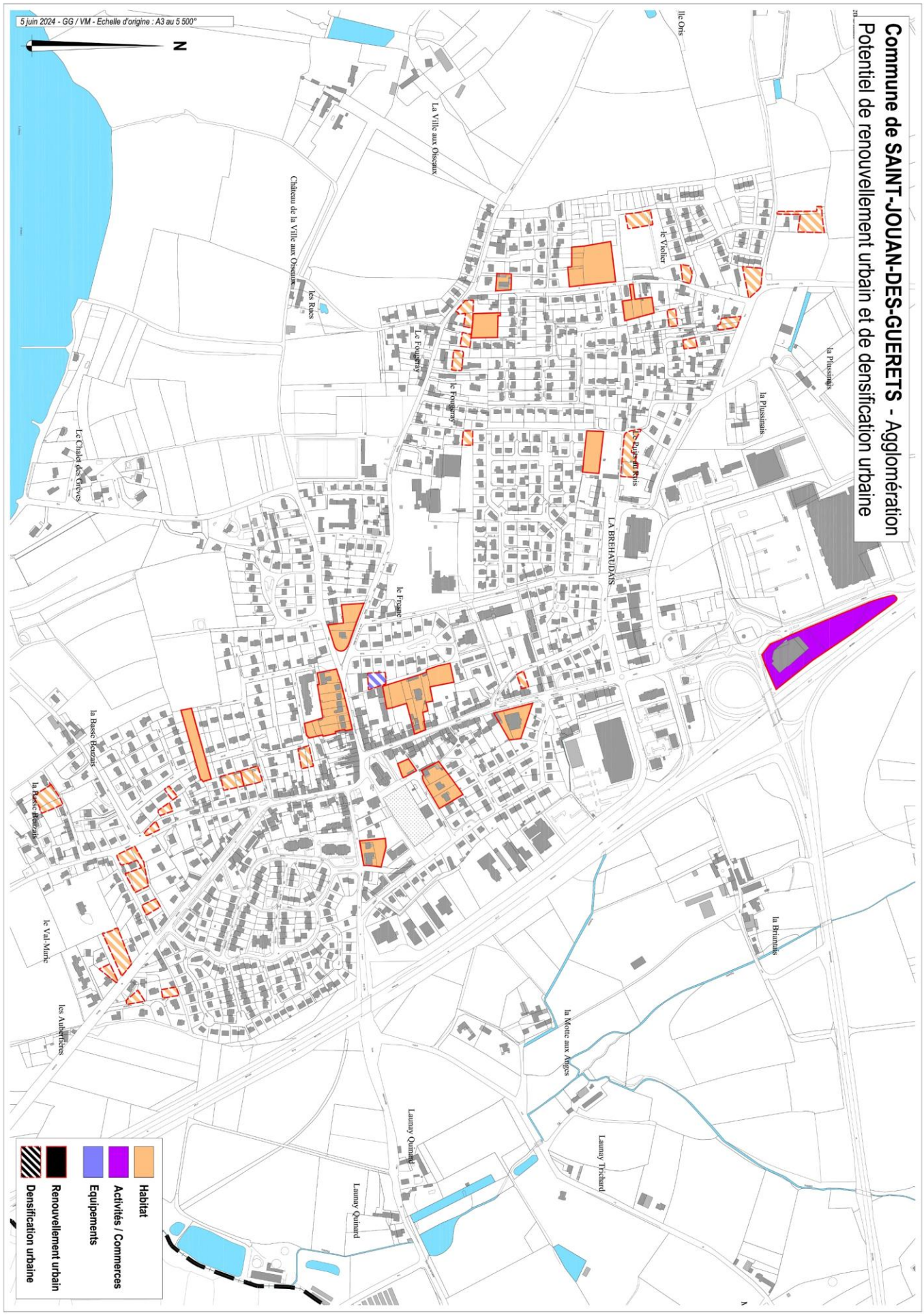
L'étude qui suit porte sur le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, les zones classées en **U** au PLU de 2013. Elle distingue les secteurs à vocation d'habitat, d'économie et d'équipements.

METHODE UTILISEE :

L'analyse se base sur le zonage existant au PLU de 2013. Les parcelles ayant un potentiel de densification urbaine ou de renouvellement urbain sont identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

Dans un premier temps le travail a consisté à repérer les secteurs (à partir du cadastre, de la connaissance des élus et des agents de la Mairie). Ensuite, afin de définir les parcelles pouvant être urbanisées, plusieurs « filtres » ont été appliqués dans le but d'écarter les zones non constructibles : les zones humides, les Espaces Boisés Classés (EBC), la topographie… Le choix des secteurs a également tenu compte des possibilités d'accès, de la taille et la de forme des terrains, du découpage parcellaire, du découpage foncier, mais aussi des projets en cours ou projetés, du souhait de préserver des parcs et squares en milieu urbain.

A la suite plusieurs secteurs de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets ont été identifiés comme relevant d'un potentiel de renouvellement urbain ou de densification urbaine.


5 juin 2024 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 5 500°
N
Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Agglomération
Potentiel de renouvellement urbain et de densification urbaine
Habitat
Activités / Commerces
Equipements
Renouvellement urbain
Densification urbaine
Ile Oris
La Ville aux Oiseaux
Château de la Ville aux Oiseaux
Les Rues
Le Fougeray
Le Violier
la Plussinais
Le Buisson Rois
LA BREHAUDAIS
le Prosaye
la Basse Bourais
le Val-Marie
les Auberdières
la Motte aux Anges
la Brianais
Launay Quinard
Launay Tréchard

4.13.2.2.1.1 POLITIQUE COMMUNALE EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION URBAINE

Depuis de nombreuses années, la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets a inscrit le développement de son territoire dans **une logique d'optimisation du foncier** en privilégiant les opérations en milieu urbain afin de limiter les extensions urbaines. Le Parc Atalante constitue une exception de taille, mais qui relève d'une politique communautaire.

On peut rappeler les **opérations dernièrement réalisées en milieu urbain :** les lotissements de la Lande Gohin et de l'allée Pierre Lebuffe, d'une partie du lotissement du Jardin des Serres, la réalisation de collectifs rue de la Taluère, rue Saint-Edouard, l'implantation d'un nouveau linéaire commercial…

Cette **démarche est toujours à l'œuvre** avec le projet de lotissement des Fonds de jardin au cœur du bourg.

Cette politique s'est approfondie dans le cadre de la modification n°2 du PLU de 2013 avec l'identification de nombreux **périmètres d'OAP en secteur urbain** inscrivant des densités minimales ou un nombre de logements minimal à respecter.

Par ailleurs, **une veille foncière** a permis à la Commune d'acquérir des terrains stratégiques dans le but de réaliser des opérations d'aménagement, notamment rue Saint-Edouard où depuis de nombreuses années une politique d'acquisition foncière progressive et « en douceur », tirant partie des opportunités foncières, est menée.

Cette **politique prospective** traduit la volonté communale de maîtrise de son développement dans le temps.

La révision générale du PLU de 2013 est l'occasion de poursuivre et d'approfondir cette démarche.

Parallèlement à la révision du PLU, la Commune a lancé **une étude sur le commerce** de centralité pour assurer sa vitalité, et sur le commerce de périphérie pour le soutenir et lui permettre une optimisation de l'usage du foncier à l'aune de la loi Climat & Résilience et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

4.13.2.2.1.2 POURSUITE DE LA ZAC ATALANTE

De compétence communautaire, **le Parc Atalante** a entièrement été viabilisé et poursuit l'accueil de nouvelles constructions, que ce soit à vocation d'activité ou d'équiqements. Le principal équipement est le centre aquatique d'AquaMalo.

A ce jour, il reste d'importantes surfaces non occupées.

Toutefois, le nouveau projet d'implantation d'un hôpital sur le site vient modifier la future capacité d'accueil puisqu'à lui seul, il viendra occuper une surperficie d'environ 11 hectares.

Les espaces restants sont destinés à accueillir un programme mixte activité économique/équipement.

4.13.2.2.1.3 CAPACITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION URBAINE POUR LES EQUIPEMENTS

Le principal pôle d'équipements autour de la salle socio-culturelle et des équipements de sport est déjà aménagé. Même si sa surface permet d'envisager des mutations, il est aujourd'hui entièrement occupé.

En revanche, derrière le bâtiment accueillant la bibliothèque et les salles paroissiales, il existe un terrain permettant d'accueillir de nouvelles constructions. Aujourd'hui, il fait fonction de jardin.

4.13.2.2.1.4 CAPACITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION URBAINE POUR L'ACTIVITE

Les deux zones commerciales et artisanales sur le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets sont actuellement occupées. On y trouve des enseignes de tailles très diverses, Cora occupant la surface au sol la plus importante. L'étude commerciale a fait le constat d'une emprise importante dédiée au stationnement, et à la nécessité de repenser l'organisation générale pour revaloriser les espaces et leur permettre une optimisation de l'usage des terrains.

Suite au déménagement plus au nord du Décathlon, son ancien terrain le long de la RD 137 constitue un potentiel de renouvellement urbain. La partie sud fait actuellement l'objet d'un nouveau projet d'occupation du site.

4.13.2.2.1.5 CAPACITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION URBAINE POUR L'HABITAT

En termes d'habitat, le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'un capital de densification urbaine relatif du fait d'un découpage parcellaire, y compris dans les anciens lotissements, relativement étroit, et le plus souvent occupé par une construction au centre du terrain, limitant les possibilités d'accueil d'une nouvelle construction.

Cependant, l'étude a permis d'identifier 13 secteurs pouvant donner lieu à du renouvellement urbain et 26 secteurs susceptibles d'accueillir au moins une nouvelle habitation en densification urbaine. Le chapitre suivant montre le potentiel de logements suceptibles d'être créé à minima sur les secteurs en densification urbaine.

4.13.2.2.2 EVALUATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS REALISABLES EN DENSIFICATION URBAINE

Suite à l'analyse du potentiel d'urbanisation en milieu urbain, les plus petits secteurs - ceux susceptibles de densification urbaine - ont fait l'objet d'une évaluation pour estimer leur capacité d'accueil de nouveaux logements.

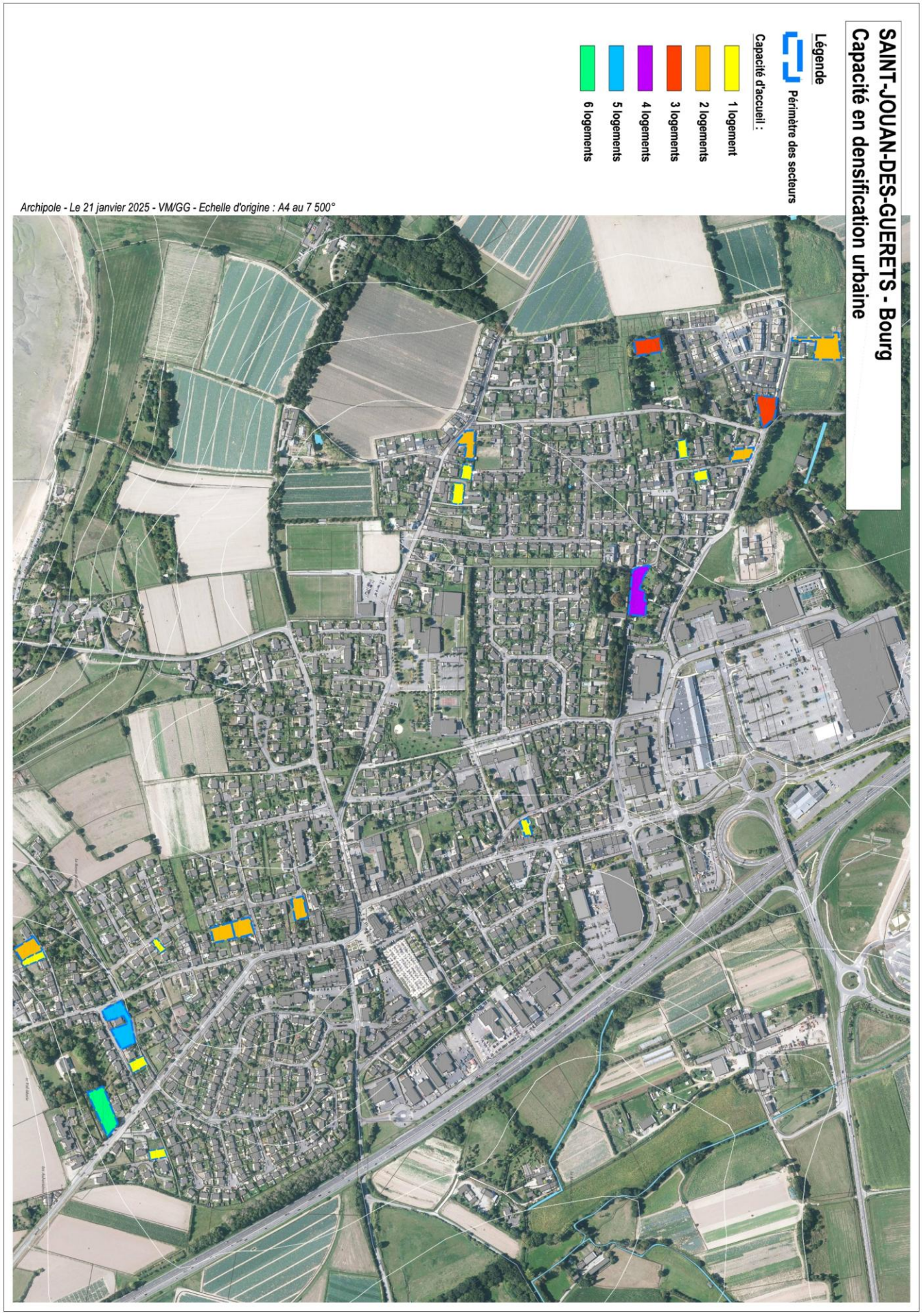
Sur ces petits secteurs, la capacité d'accueil en termes de logements est réduite. La carte qui suit indique une estimation du potentiel de logements réalisables en tenant compte du milieu urbain environnant, de façon à évaluer la quantité globale de logements pouvant être réalisés en densification urbaine :

- 9 secteurs peuvent accueillir 1 nouveau logement.
- 7 secteurs peuvent accueillir 2 nouveaux logements.
- 2 secteurs peuvent accueillir 3 nouveaux logements.
- 1 secteur peut accueillir 4 nouveaux logements.
- 1 secteur peut accueillir 5 nouveaux logements.
- 1 secteur peut accueillir 6 nouveaux logements.

soit un total de **44 logements réalisables en densification urbaine**.

Il s'agit d'une capacité d'accueil et non d'un programme, d'autant que la réalisation de ces constructions reste le plus souvent d'initiatives privées.

Toutefois, ce chiffre sera pris en compte dans la programmation de logements.


SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg
Capacité en densification urbaine
Légende
Périmètre des secteurs
Capacité d'accueil :
1 logement
2 logements
3 logements
4 logements
5 logements
6 logements
Archipole - Le 21 janvier 2025 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 7 500°

4.13.3 LES OPERATIONS EN COURS ET ETUDES D'AMENAGEMENT

Plusieurs opérations sont en cours sur la commune :

- **Le lotissement du Violier**.
- **Le lotissement Les Fonds de jardins**.
- **La ZAC Atalante.**

Par ailleurs, la Commune a mené ou mène des études d'aménagement :

- **Le programme « Petites Villes de Demain » et la mise en œuvre d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).**
- **Une étude sur le commerce de centre-bourg et une sur le commerce de périphérie** (voir chapitre *4.11.4.3 Un cadre pour le devenir commercial*).
- **Une étude sur la mobilité** (voir chapitre *4.11.2.9 Définition d'un Schéma directeur des déplacements*).

4.13.3.1 LE LOTISSEMENT DU VIOLIER

Le lotissement du Violier poursuit son aménagement à l'ouest du bourg. Il est entièrement viabilisé et en cours de construction.

Son programme prévoit la construction de 18 petits lots individuels et un minimum de 5 logements sociaux.

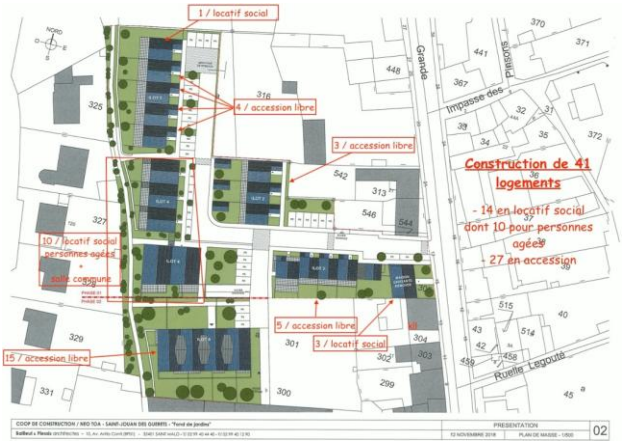
Ce programme est actuellement en cours d'achèvement.



Plan d'aménagement
Document à titre d'information sans valeur contractuelle et suceptible d'évolutions

4.13.3.2 LE LOTISSEMENT LES FONDS DE JARDINS

L'opération en cœur de bourg « Les Fonds de jardins » prévoit un programme d'environ 41 logements composé de 14 logements en locatif social dont 10 pour les personnes âgées, et 27 logements en accession.



Plan d'aménagement en novembre 2018
Document à titre d'information sans valeur contractuelle et suceptible d'évolutions

4.13.3.3 LA ZAC ATALANTE

La ZAC Atalante constitue le principal vecteur de développement sur la commune. Il s'agit d'une opération d'aménagement communautaire située à cheval entre les communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo. Son programme mixte se partage entre accueil économique et équipement.

Bien qu'entièrement viabilisée, la ZAC conserve de nombreux terrains non construits.



Plan d'aménagement de la ZAC en février 2018
Document à titre d'information sans valeur contractuelle et suceptible d'évolutions

Le nouveau projet d'accueil d'un **hôpital** sur la ZAC Atalante nécessite de modifier le dossier de ZAC et les PLU des communes concernées : le PLU de Saint-Malo et celui de Saint-Jouan-des-Guérets.

La présente révision générale du PLU de 2013 de Saint-Jouan-des-Guérets est l'occasion d'intégrer les modifications permettant d'accueillir l'hôpital au sein de la ZAC Atalante et de sa traduction dans les pièces du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets.

4.13.3.3.1 JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La motivation principale de la modification du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets est de permettre l'implantation du nouvel hôpital territorial porté par le Groupe Hospitalier Rance Emeraude (GHRE) au sein de la ZAC Atalante.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet de transformation de l'outil hospitalier du territoire Rance Emeraude afin de répondre aux besoins de santé de l'ensemble des habitants du territoire pour les années à venir. Ce nouveau plateau technique territorial vise à créer un outil performant pour permettre d'accueillir de nombreuses spécialités nécessaires à la sécurisation du parcours de santé de chaque citoyen.

4.13.3.3.1.1 LA JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE RESTRUCTURER L'APPAREIL HOSPITALIER PUBLIC DU TERRITOIRE

LA SITUATION EXISTANTE

Le Groupe Hospitalier du Territoire (GHT) Rance Emeraude est actuellement composé de 3 centres hospitaliers situés sur les communes de Saint Malo, Dinan et Cancale.

Ces établissements ont fusionné au 1er janvier 2024 et présentent une direction commune depuis 2010. Ils couvrent l'ensemble du territoire de santé n°6 de la région Bretonne qui concerne plus de 130 communes partagées entre les départements des Côtes-d'Armor et d'Ille-et-Vilaine ce qui représentait, en 2016, une population d'environ 265 600 habitants.

L'organisation territoriale actuelle des 3 hôpitaux est la suivante :

- Le site Hospitalier de Saint-Malo est l'établissement public de référence et de recours pour l'ensemble du territoire de santé n°6 de Bretagne.
- Le site Hospitalier René Pléven de Dinan est un établissement de proximité pour une population de près de 100 000 habitants.
- Enfin, le site hospitalier de Cancale est un établissement de proximité pour la population du bassin de vie cancalais.

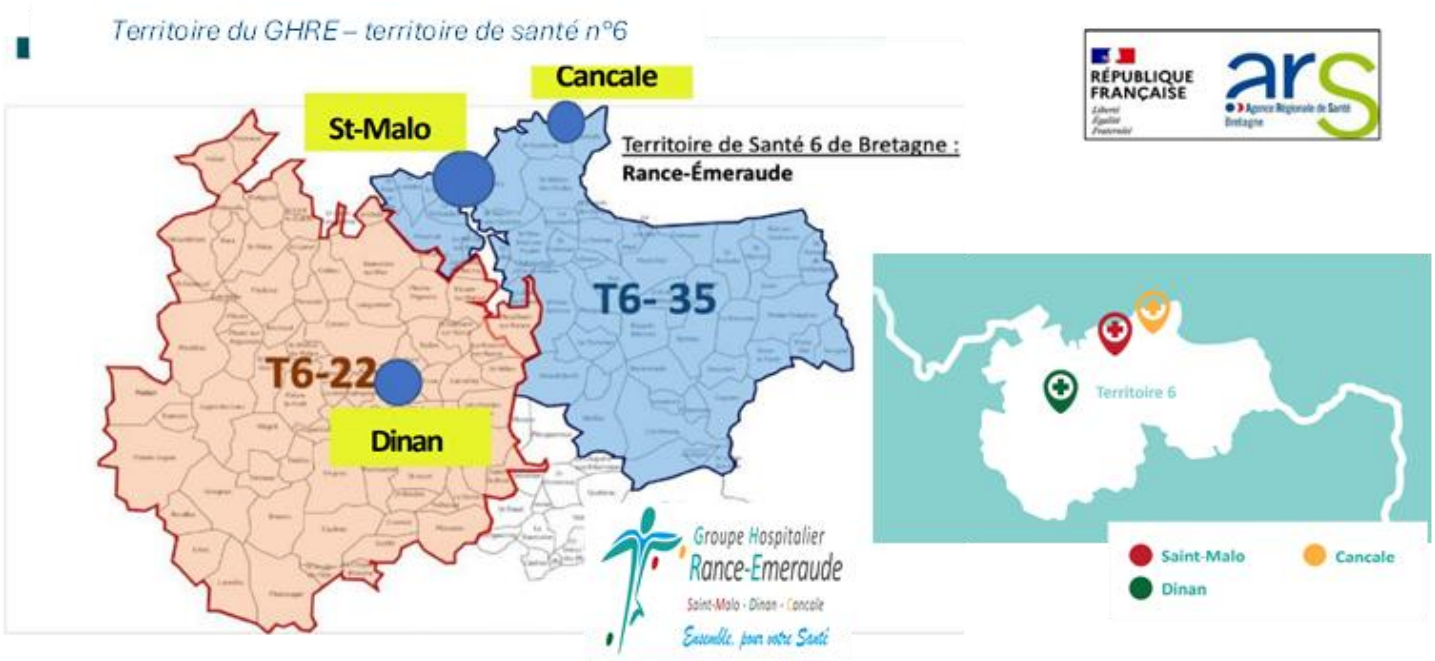
REPONDRE AUX BESOINS DE SANTE EN HAUSSE SUR LE TERRITOIRE

Le suivi de l'activité des centres hospitaliers du territoire montre une forte hausse des dernières années marquée par :

- Une forte croissance démographique du territoire.
- Une part de la population âgée en augmentation importante.
- Un afflux saisonnier important liés à l'attractivité touristique.

L'hôpital de Saint-Malo est l'établissement public de référence du GHRE qui a subi la plus forte augmentation du nombre de séjours entre 2014 à 2021 en répondant à près de 70% du nombre total des séjours des établissements du GHRE.

Parmi l'activité du centre hospitalier de Saint-Malo, 17 communes représentent environ 85% de son activité avec particulièrement la population ville de Saint-Malo qui couvre à elle-seule 30% de la fréquentation.



CHIFFRES CLÉS 2020

Capacité d'accueil au GH Rance Émeraude

3 Sites
- Centre Hospitalier de Saint-Malo
- Centre Hospitalier de Dinan
- Centre Hospitalier de Cancale

13 Pôles

5
- Pôle Médecine Pasteur
- Pôle SSR Gériatrie
- Pôle Médecine Cardiovasculaire et Métabolique
- Pôle Psychiatrie adulte
- Pôle Pédopsychiatrie

4 Pôles inter-établissements
- Pôle Urgences et soins critiques
- Pôle Médico technique
- Pôle Femme-Mère-Enfant
- Pôle Chirurgie - Anesthésie

2
- Pôle Médecine
- Pôle Gériatrie

2
- Activités de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR)
- Activités de l'EHPAD

7 EHPAD et USLD*
- **3**
  - Les Corbières
  - La Haize
  - La Briantais
- **3**
  - Les Malorines
  - Le Jardin Anglais
  - Maurice Peigné
- **1**
  - Les Prés - Bosgers

Nombre de lits

GHT · Saint-Malo · Dinan · Cancale

1 815 Capacité totale
1 006 664 145

Médecine 510
314 196

SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) 140
50 65 25

Gynécologie obstétrique 40
25 15

Chirurgie 60

Psychiatrie 100

Hôpital de Jour 145
117 28

USLD* 143
93 60

EHPAD 677
257 300 120

* USLD : Unité de soins longue durée

La hausse des besoins de santé sur le territoire nécessite de restructurer l'appareil hospitalier public du territoire.

En effet, il est fait :

- **D'une part, le constat de l'incapacité technique et architecturale des établissements malouins et dinannais actuels à incarner un projet d'hôpital territorial majeur, ce qui rend indispensable la construction d'un nouvel équipement.**
- **D'autre part, celui de l'impératif de conforter en parallèle la notion d'hôpital de proximité, ce qui implique de maintenir trois sites hospitaliers de « cœur de ville » pour satisfaire pleinement aux besoins hospitaliers du territoire.**

REPONDRE AU BESOIN DU "GRAND PROJET" PORTE PAR LE GHRE

Le GHRE a élaboré un « Grand Projet » visant à transformer l'outil hospitalier du territoire pour répondre aux évolutions des besoins de santé tout en s'inscrivant dans le Projet Régional de la Santé (PRS révisé arrêté en mai 2024) porté par l'Agence Régionale de Santé (ARS) Bretagne et le Ségur de la santé de 2020.

Ce « Grand Projet », mené en concertation avec l'ARS Bretagne et avec l'accompagnement des experts du Conseil scientifique d'investissement en santé (CSIS) et le suivi de la Direction générale de l'offre de soins (DGOS), est issu d'une élaboration participative qui vise à traduire un projet Médico-Soignant partagé avec l'ensemble des acteurs.

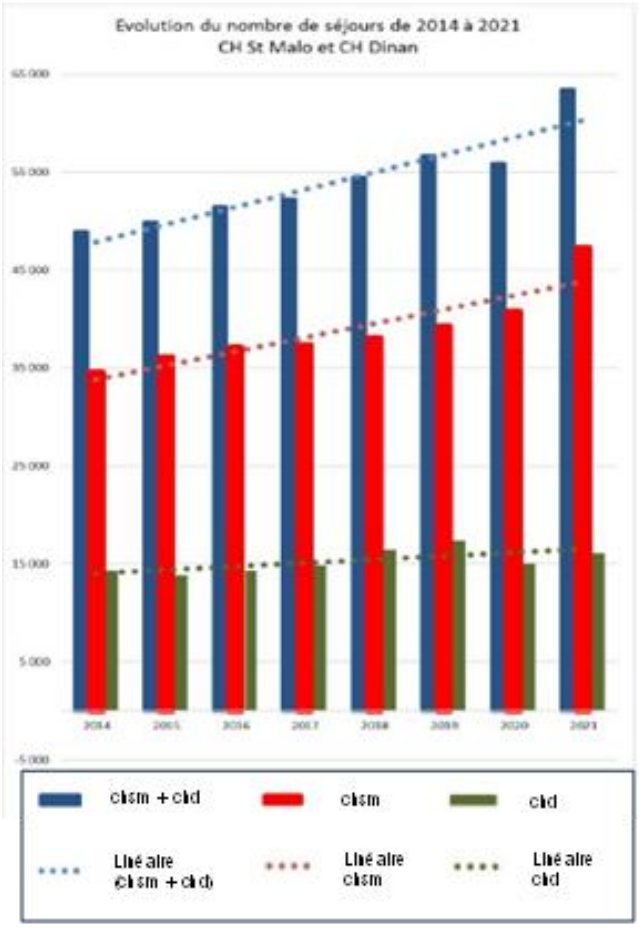
Les grands principes du "Grand Projet" du GHRE retenu pour permettre cette transformation :

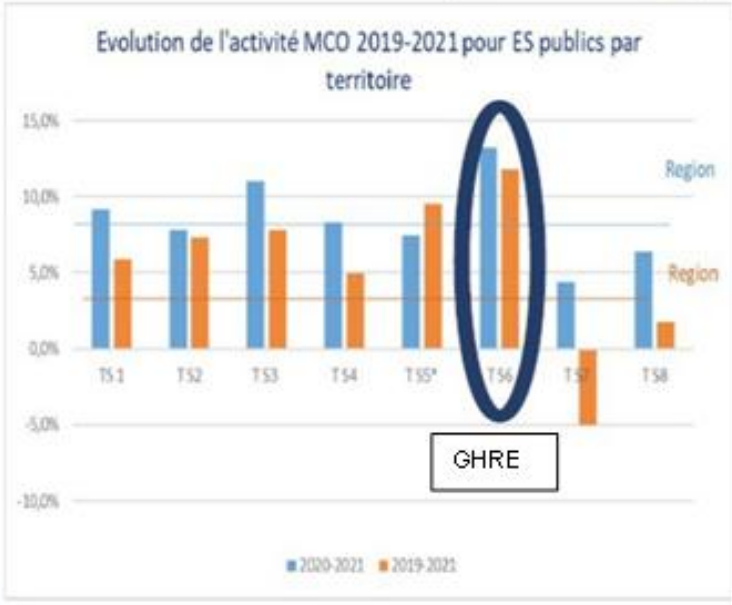
- **Une nécessaire modernisation des installations pour répondre aux critères de sécurité, d'efficience, de sobriété et de transition écologique.**
- **Des parcours de soins reposant sur une offre graduée** alliant proximité et recours, en lien avec des partenariats actifs intra et extra territoriaux.
- **Une démarche inclusive, participative et coconstruite** avec les autorités, les acteurs locaux et les usagers du territoire.
- **Un projet de territoire qui prend appui sur les coopérations** avec les acteurs de la ville, du privé, du médico-social et les partenaires hospitaliers.
- **Une modélisation économique optimisée** favorisée par le dynamisme du territoire et la mobilisation des acteurs et des pouvoirs publics.

Ce projet est centré sur les parcours patients et adossé aux coopérations avec :

- **Pour la stratégie du projet - l'ambition est de co-construire des solutions d'amélioration des parcours patients au travers :**
  - Un développement de la programmation et des alternatives à l'hospitalisation complète.
  - L'amélioration de la qualité des sorties hospitalières afin de limiter les ruptures de parcours et améliorer la Durée Moyenne de Séjour (DMS).
  - Le développement progressif des dynamiques populationnelles de prévention primaire et secondaire, en s'appuyant sur tous les acteurs de terrain.
  - Et enfin, une structuration marquée par la création du GCS Rance-Emeraude.
- **Pour les partenaires - l'ambition est de créer des coopérations opérationnelles avec plusieurs acteurs du territoire dont :**
  - le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) et Centre Régional de Lutte Contre le Cancer ;
  - les établissements de santé du territoire, Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) et EHPAD ;
  - et enfin, les dispositifs de coordination, Hospitalisation à domicile (HAD) et Libéraux.

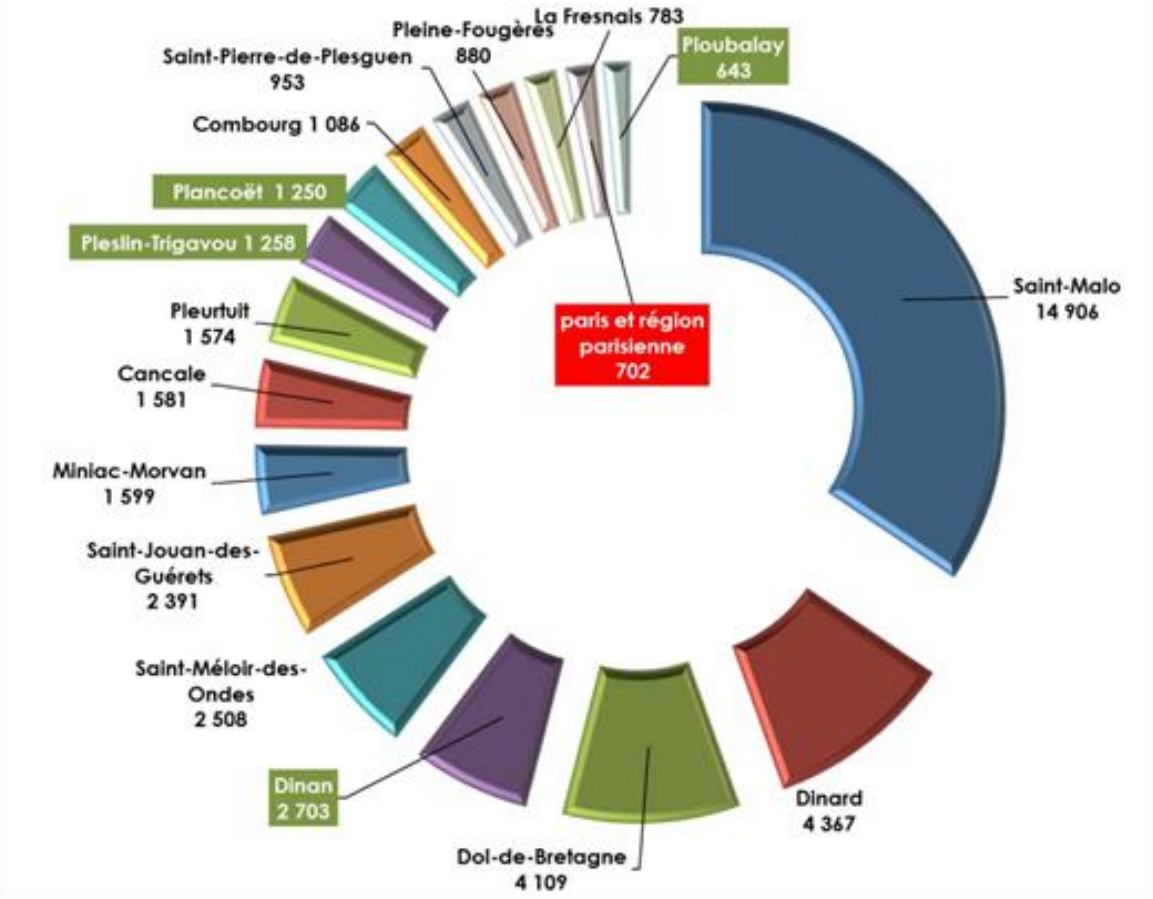
Suivi de l'activité des centres hospitaliers





chsm : Centre Hospitalier Saint-Malo
chd : Centre hospitalier Dinan

Répartition des fréquentations du CHSM en fonction des origines



Pour y parvenir, le projet comprend un volet sanitaire et un volet médico-social :

- **Pour le volet sanitaire** qui s'appuie sur **la construction d'un hôpital territorial** et la restructuration et l'extension de l'hôpital cœur de ville de Dinan :
  - **Hôpital territorial : il est composé du plateau technique lourd, des services de soins et d'un logipôle. Ce dernier est créé afin d'optimiser les temps soignants par la spécialisation et l'automatisation des tâches connexes.**
  - **Cœur de ville de Dinan :** cela concerne la restructuration des étages d'hospitalisation du bâtiment R. Pleven existant pour une meilleure prise en charge et son extension pour la création du plateau technique de rééducation.
- **Pour le volet médico-social,** cela concerne la **relocalisation de l'EHPAD des Corbières** pour l'implanter dans le Coeur de ville de Saint-Malo.

Le "grand projet" porté par le GHRE est largement partagé avec le Conseil National de Investissement en santé (CNIS - instance dont l'objectif est de co-construire, avec l'ensemble des acteurs du système de santé, les orientations et priorités d'investissement en santé) **qui, à ce stade d'avancement, relève de nombreux éléments positifs tel que :**

- La pertinence du projet du GHRE fondé sur une démarche d'articulation de l'offre de soins graduée entre **un hôpital de recours / territorial situé en proximité directe de la ville de Saint-Malo**, et les hôpitaux de Dinan et de Cancale.

  Il permet un regroupement des structures dans une dynamique de fonctionnement en partenariat depuis plusieurs années et un renforcement de la coordination des parcours de soins. Conformément au projet médico-soignant, ce projet prévoit une diminution du capacitaire conventionnel au bénéfice de la montée en charge du virage ambulatoire.
- **L'opportunité du projet porté par le GHRE au regard de la vétusté des équipements actuels et de leur inadaptation aux futurs enjeux de santé du territoire.**
- L'important travail partenarial et interne de mise au point du projet médico-soignant.
- **Les opportunités du territoire :** attractivité, démographie dynamique sous-tendant des besoins de santé en hausse.
- En enfin, le consensus politique autour du projet médical.

4.13.3.3.1.2 LA JUSTIFICATION DU SITE RETENU

LES BESOINS PROGRAMMATIQUES IDENTIFIES POUR PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE L'HOPITAL TERRITORIAL

L'implantation d'un nouvel hôpital territorial est l'une des composantes majeures du « Grand Projet » porté par le GHRE. Sur la base des données programmatiques du GHRE, les principaux critères impératifs pour permettre l'implantation de ce nouvel équipement sont les suivants :

- Disposer d'une unité foncière représentant une **surface minimale de 11 hectares** s'il est possible de construire les bâtiments sur plus de deux niveaux. Cette emprise doit permettre de créer un hôpital et ses activités connexes représentant environ 50 000 m², une plateforme logistique d'environ 15 000 m² desservant l'ensemble des structures du Groupe Hospitalier Territorial et enfin, une organisation des différentes catégories de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble (visiteurs, personnels…).

  Le nouveau plateau technique doit accueillir un ensemble de spécialités pour les habitants du territoire tel que **la chirurgie, la réanimation, la maternité, des services d'hospitalisation de médecine polyvalente et spécialisée, de gériatrie aiguë, un plateau d'imagerie avec des activités de radiologie interventionnelle, de la cardiologie interventionnelle, des soins médicaux et de réadaptation polyvalents et spécialisés**.
- Disposer d'une **bonne accessibilité** de l'équipement hospitalier qui doit se traduire par une fluidité des accès routiers, une accessibilité en transports en commun mais aussi aérienne (hélistation « héliSMUR »).
- Disposer d'un terrain disposant d'un **cadre réglementaire et environnemental favorable** à l'implantation de cet équipement.

UNE LOCALISATION RETENUE PRESENTANT LE MEILLEUR COMPROMIS AU REGARD DES DIFFERENTS ENJEUX TERRITORIAUX

Le site de la ZAC Atalante se révèle, suite à l'analyse de plusieurs sites étudiés au sein du territoire du GHRE, comme étant :

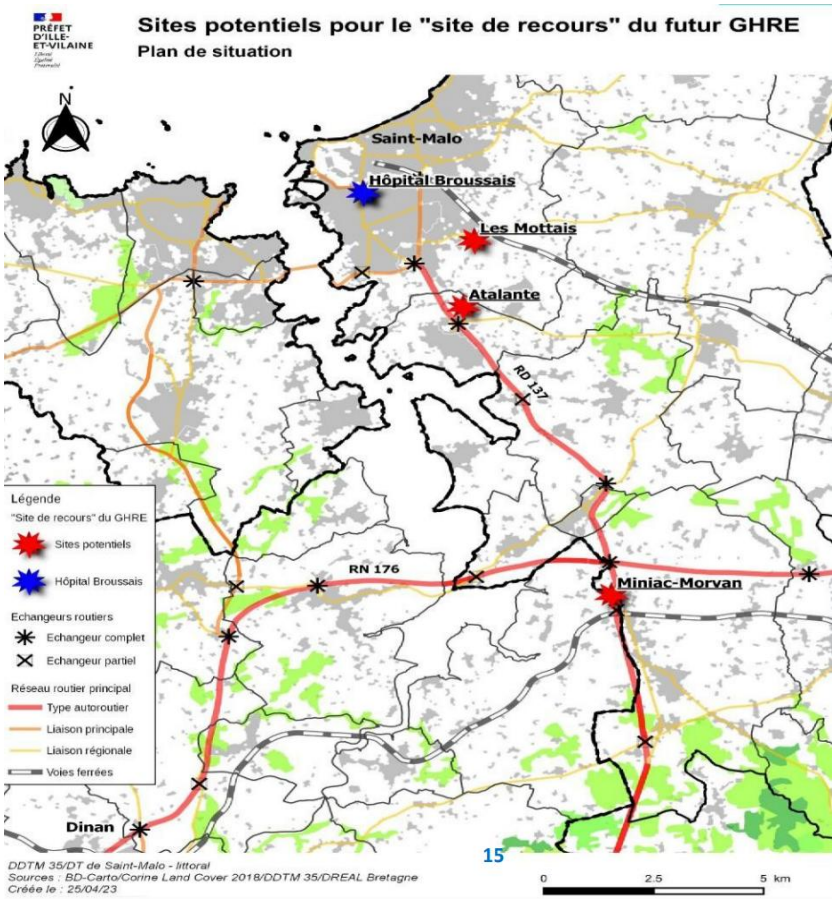
- L**e site qui s'inscrit le mieux dans la séquence Eviter – Réduire – Compenser** au regard des enjeux urbains et environnementaux **tout en s'inscrivant pleinement dans les ambitions nationales de lutte contre l'artificialisation nette des sols** issues de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 (ZAN – Zéro artificialisation Nette des sols en 2050).
- **Le site qui présente le meilleur compromis pour entrer en compatibilité avec le projet médico-soignant du territoire porté par le GHRE** par analyse croisée entre la surface disponible, la desserte de la zone multimodes et le contexte réglementaire déjà existant au sein de la ZAC Atalante qui est en cours de commercialisation (arrêté d'autorisation environnementale en vigueur, secteur déjà viabilisé, disponibilité des terrains permettant de répondre aux enjeux de planning, …).
- **Le site qui présente le meilleur consensus dans la communauté hospitalière et dans sa gouvernance aussi bien vis-à-vis du conseil de surveillance que le comité de suivi du projet (GHT, préfectures, ARS, services de l'Etat) et les élus de Saint-Malo Agglomération.**

Le choix de la localisation du site, au sein de la ZAC Atalante, s'appuie particulièrement sur les études menées conjointement entre les services de Saint Malo Agglomération, de la Sous-préfecture de Saint-Malo, de la DDTM35, de l'Unité Départementale de la DREAL 35 et enfin de l'ARS, qui ont étudié, analysé et comparé 4 sites potentiels au sein du territoire du GHRE avec :

- Site n°1 : Le site de l'Hôpital actuel à Saint-Malo - Broussais.
- Site n°2 : La zone des Mottais à Saint-Malo,
- Site n°3 : La ZAC Atalante côté Saint-Jouan-des-Guérets,
- Site n°4 : Miniac-Morvan – site le long de la RD 137.

Cf. tableau de synthèse pages suivantes

Les différents sites étudiés pour permettre l'implantation du nouvel hôpital territorial

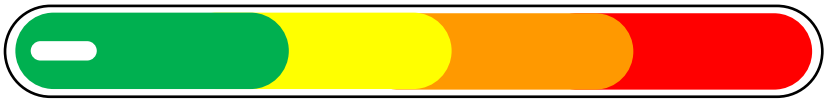


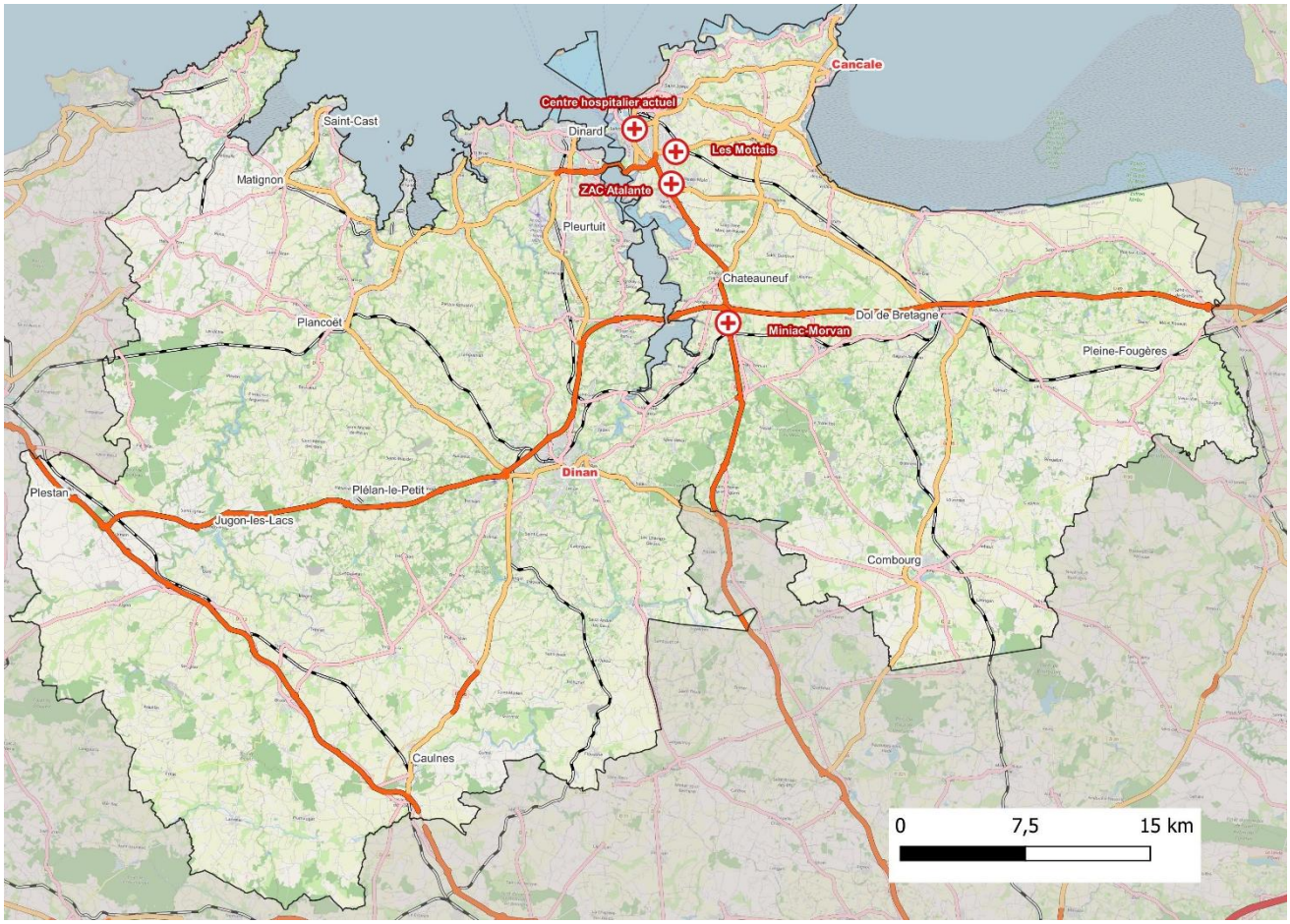
Les 4 zones potentielles pour permettre l'accueil de l'hôpital territorial ont été investiguées suivant un nombre de critères et de thématiques définis qui comprend :

- Les surfaces disponibles et l'enjeu relatif à l'artificialisation des sols.
- La desserte de la zone et les déplacements.
- Les règlementations d'urbanisme et la procédure opérationnelle.
- Le contexte environnemental.
- Les risques divers.
- Et enfin, la compatibilité avec le projet médico-soignant.

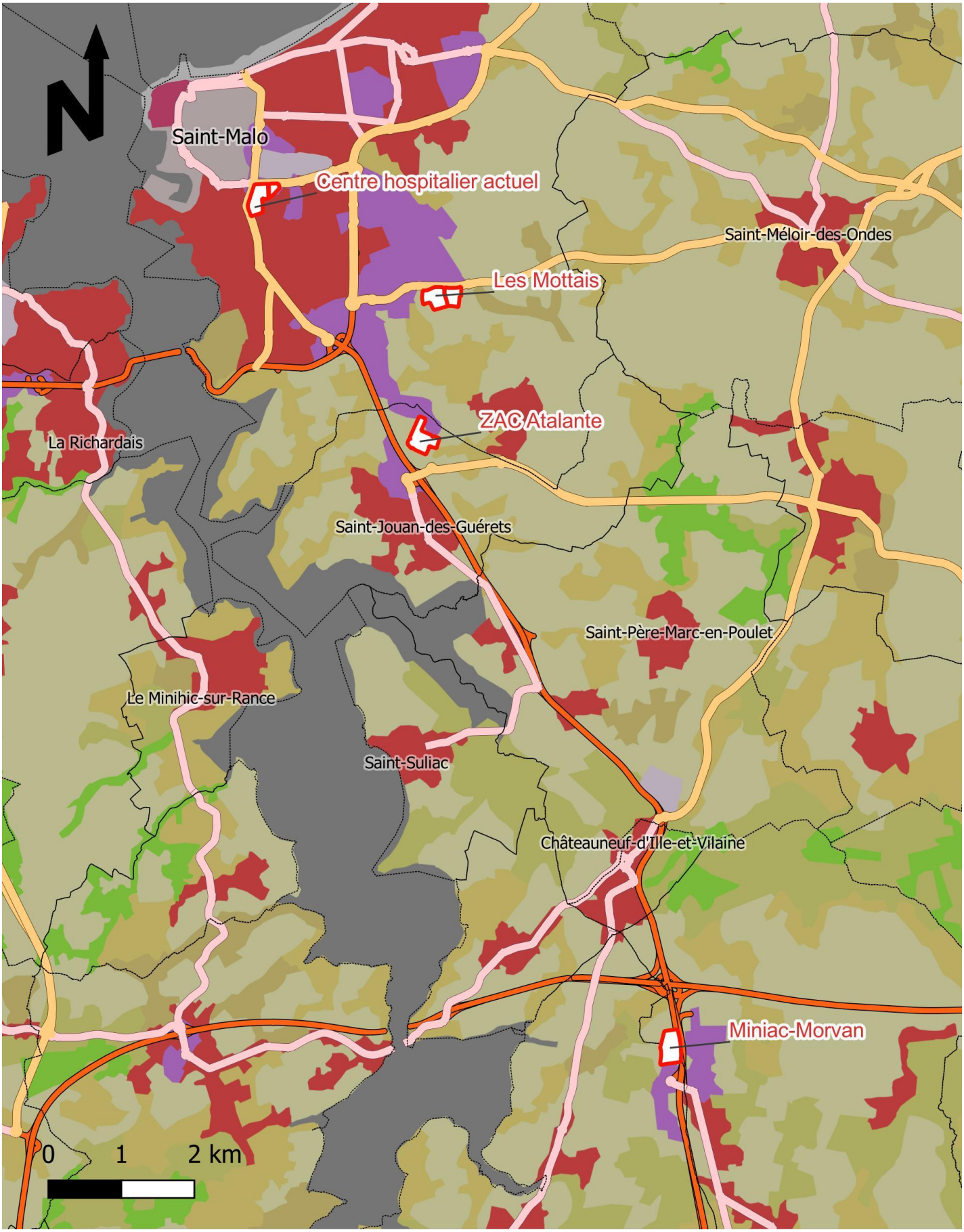
Chacune des zones a été classifiée sur une échelle de 1 à 4 suivant plusieurs critères qui sont détaillés par la suite.

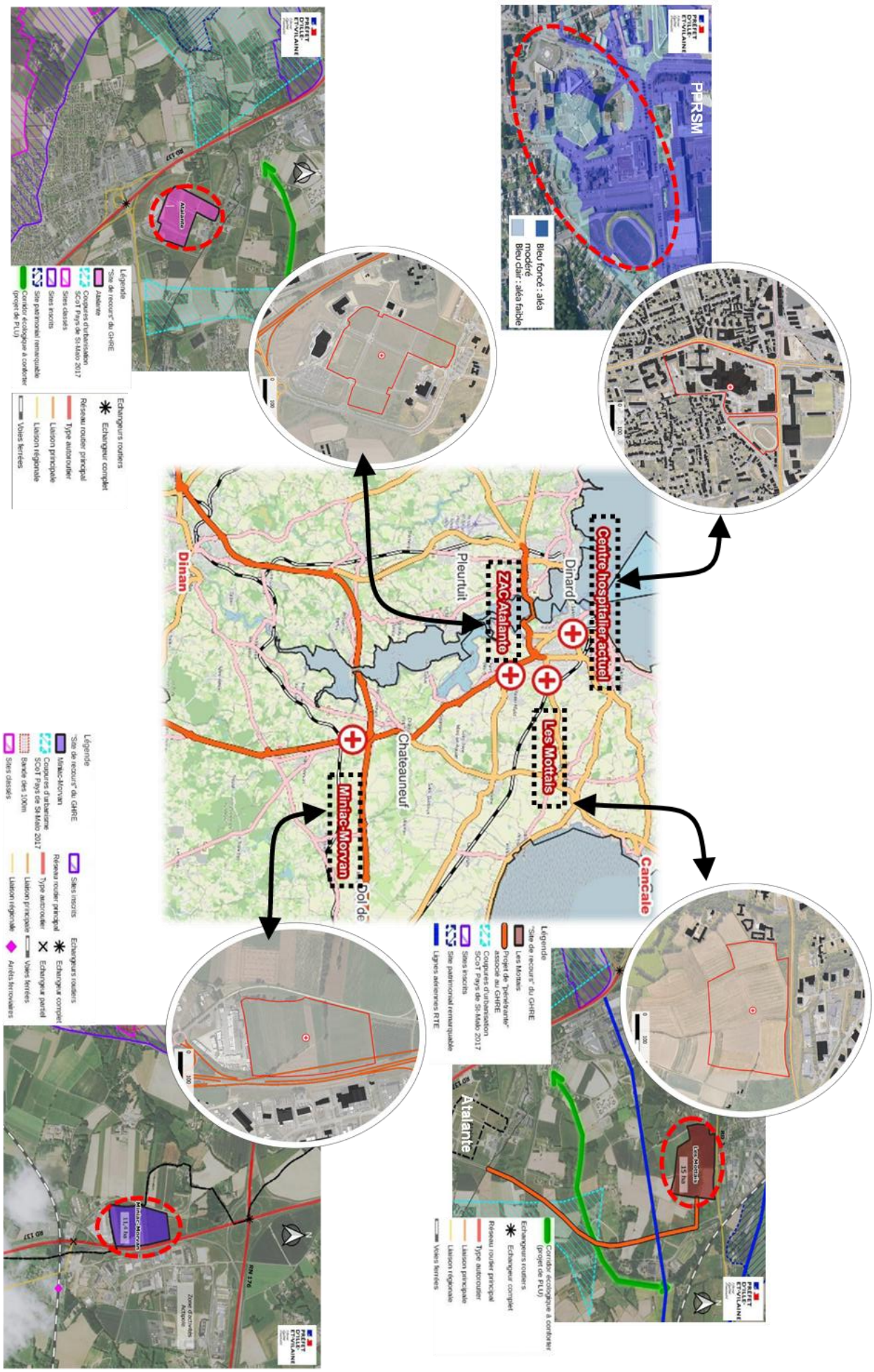
Idéal **Favorable** **Limitant** **Contraignant**



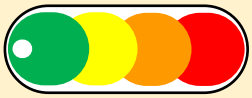
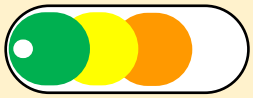
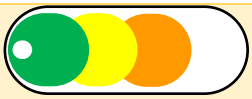
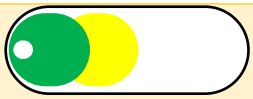
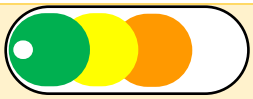
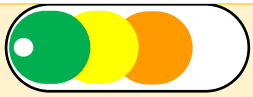
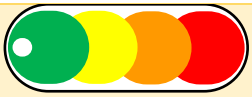
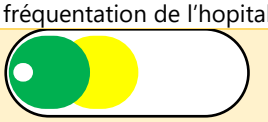
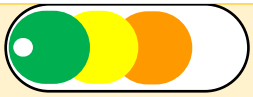


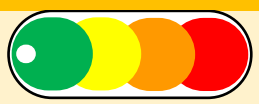
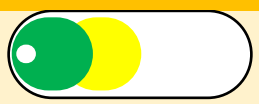
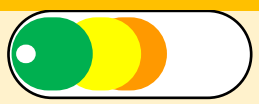
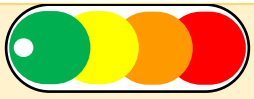
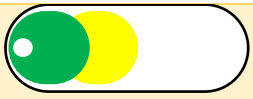
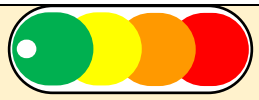
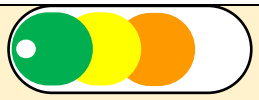
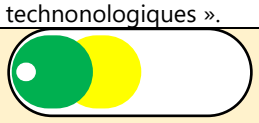
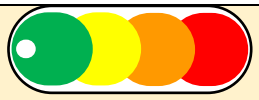
Les différents sites étudiés pour permettre l'implantation du nouvel hôpital territorial





Détail des différents sites étudiés pour permettre l'implantation du nouvel hôpital territorial & les principaux enjeux identifiés dans la cadre de l'étude comparative.

Synthèse	Hôpital actuel	Les Mottais	ZAC Atalante	Miniac-Morvan
Artificialisation des sols				
	- Zone comprise dans l'enveloppe urbaine.	- Zone occupée par une activité agricole disposant de grande qualité (terres légumières non gélives).	- Zone comprise dans la ZAC Atalante qui est en cours de commercialisation.	- Zone occupée par une activité agricole masi déjà pressentie pour être urbanisée au PLU.
Desserte & déplacement				
	- Zone accessible depuis le réseau routier existant. - Zone desservie par les transports collectifs. - **Conditions d'accessibilité à la zone contraintes liées à son implantation en centre-ville** (saturation aux heures de pointe du réseau routier). - Accessibilité contrainte pour l'ensemble de la fréquentation hors ville de Saint-Malo.	- Conditions d'accessibilité à la zone contraintes liées à la seule voirie de desserte (RD2), - **Site nécessitant de créer une nouvelle desserte depuis la voirie de la ZAC Atalante située au Sud.** - Pas de desserte directe en transport collectif mais celui-ci transite à proximité de la zone.	- **Périmètre impactant des voiries internes à la ZAC nécessitant des requalifications de voirie.** - Zone accessible depuis le réseau routier existant avec l'échangeur de la RD 137 situé à proximité immédiate. - Zone desservie par les transports collectifs. - Zone ne nécessitant pas de transiter par l'entrée de Saint-Malo pour une partie importante de la fréquentation de l'hopital.	- Zone accessible depuis le réseau routier existant avec l'échangeur de la RD 137 situé au Sud de la zone. - Réseau routier depuis l'échangeur à conforter. - Pas de transport collectif adapté à proximité.
Urbanisme				
	- Zone urbanisable au PLU de Saint-Malo – zonage UEa. - Zone contrainte : Plan de Prévention des Submersion Marine (PPRSM) & Monuments Historiques. - **PPRSM : forte contrainte vis-à-vis des possibilités d'extensions des établissements sensibles (20% maximum de la surface existante).**	- **Zone non-urbanisable au PLU de Saint-Malo – zonage A.**	- Zone urbanisable au PLU de Saint-Jouan-des-Guérets – zonages UZAc, UZAa et UZAb. - **Règlement de zonage n'autorisant pas les activités tournées sur la santé.** - **Zone contrainte : Monuments Historiques.** - **Zone située au sein de la ZAC Atalante qui n'autorise pas les activités tournées sur la santé.** - Zone libérée des contraintes archéologiques	- Zone non urbanisable, à court terme, au PLU de Miniac-Morvan – zonage 2AUH – « se destine à l'implantation d'un projet hospitalier prévu à moyen/long terme ». - Zone située dans un zonage archéologique. - Zone impactée par la « loi Barnier ».

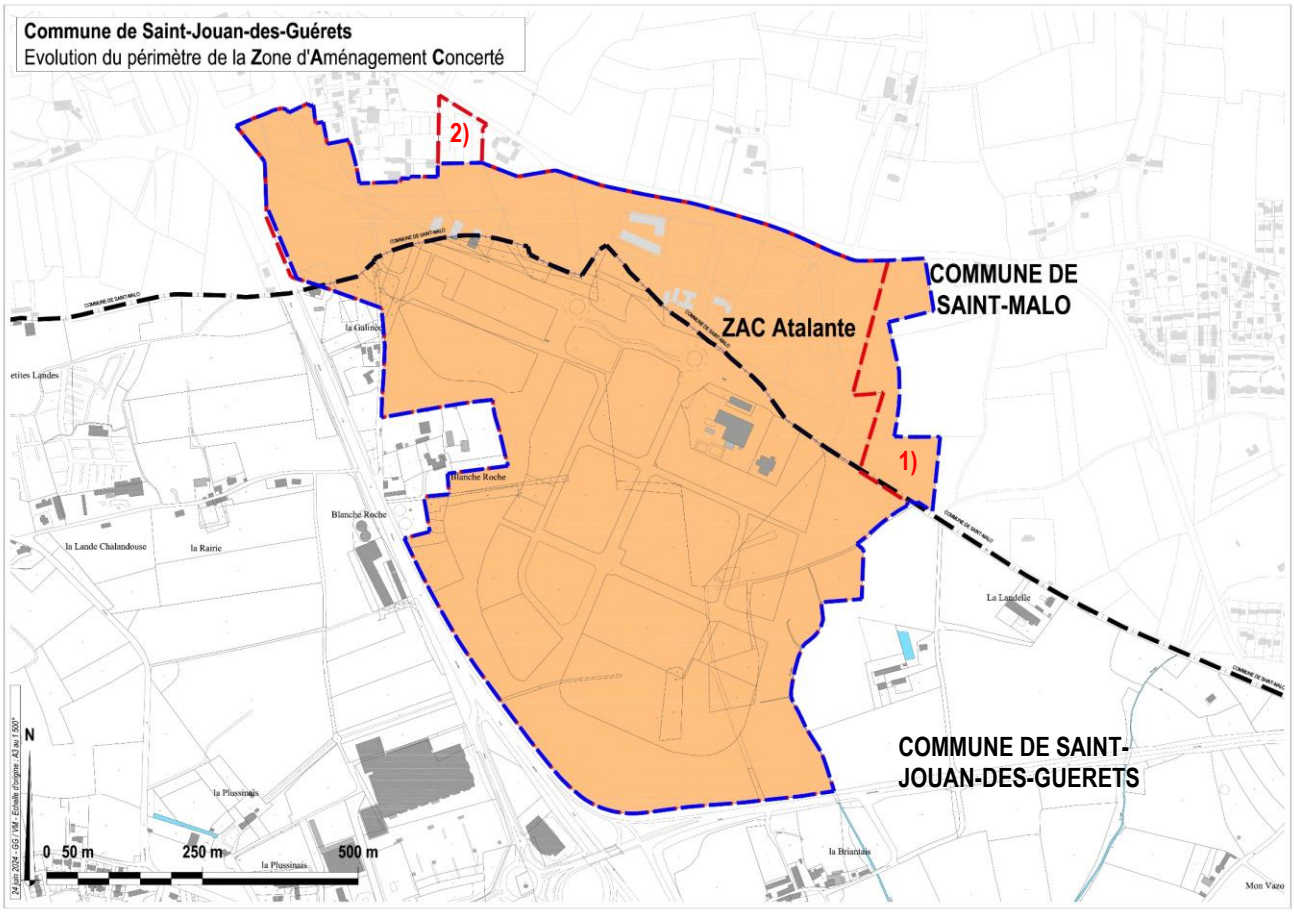
Synthèse	Hôpital actuel	Les Mottais	ZAC Atalante	Miniac-Morvan
Environnement				
	- Zone déjà fortement artificialisée avec quelques alignements d'arbres et/ou arbres isolées.	- Fote pente sur le site nécessitant des terrassements importants. - Forte covisibilité – Point haut. - **Nouvelle voirie à créer depuis la ZAC Atalante impactant des zones humides, un cours d'eau et un corridor écologique identifié au SRADDET.**	- Covisibilité prononcée depuis les RD 137 & RD 4. - Périmètre englobant uniquement des lots cessibles ainsi que des portions de voiries existantes au sein de la ZAC (pas d'emprise sur les trames vertes et bleues ainsi que les ouvrages hydrauliques de la ZAC), - Site disposant déjà d'une autorisation environnementale qui ne nécessite pas d'être subtentiellement modifiée.	- Parcelle agricole relativement ouverte en bordure de la RD 137. - Enjeux environnementaux non maitrisés en totalité : volet zones humides à préciser, présence de reliquats bocagers sur le site.
Risques divers				
	Site en grande partie concerné par le zonage du PPRSM (aléas modéré à faible).	- Présence d'une ligne électrique HTA à proximité.	- Présence de l'entreprise Goëmar à proximité mais celle-ci n'emporte plus d'incidence sur le périmètre proposé depuis son dernier porter à connaissance « risques technonologiques ».	- Pas de risque majeur identifié.
Compatibilité avec le projet médico-soignant				
	- Site occupé : Délai de travaux pour la construction allongé de 4 à 5 ans, - Surcoût évalué à 40 miliions d'euros lié aux différentes contraintes (PPRSM, Protection Monuments historiques, site occupé, …). - Le PPRSM autorise les extensions des établissements sensibles à condition que l'augmentation de la surface de plancher soit inférieure à 20% de la surface existante ce qui ne correspond pas au besoin du projet.	- Terrain répondant en partie aux exigences du programme technique (surface...) excepté pour l'accessibilité. Nécessité de construire un nouvel accès routier évitant l'entrée dans la commune de Saint-Malo mais ayant des impacts financiers et environnementaux importants. - Terrain nécesitant une modification du PLU de Saint-Malo pour rendre constructible une zone Agricole – délai de mise en œuvre.	- Terrain répondant aux exigences du programme technique (surface...) même si une vigilance sur l'insertion et les hauteurs des constructions reste primordiale (Monuments historiques). - Terrain nécessitant une adaptation du PLU de Saint-Jouan ainsi que de la ZAC Atalante pour permettre l'implantation d'un projet - délai de mise en œuvre	- Site le plus éloigné de la ville de Saint-Malo qui est à ce jour le pôle principal de l'activité du GHRE, - Site ne répondant pas aux attentes du Conseil national de l'investissement et au projet médico-soignant porté par le GHRE. - Terrain nécessitant une adaptation du PLU de Miniac-Morvan - délai de mise en œuvre

4.13.3.3.2 EVOLUTIONS DU PERIMETRE DE LA ZAC

A titre d'information, le périmètre de la ZAC est à cette occasion modifié sur la commune de Saint-Malo pour répondre à deux objectifs :

1) le périmètre de la ZAC a été étendu pour prendre en compte du dossier loi sur l'eau de la ZAC au nord-est du site,
2) le périmètre de la ZAC a été réduit au nord pour exclure la partie en habitat.

EVOLUTIONS DU PERIMETRE DE LA ZAC :



DEMARCHE PETITES VILLES DE DEMAIN ET OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

Suite à une candidature déposée avec la commune de Cancale, en collaboration avec Saint-Malo Agglomération et la ville de Saint-Malo, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a intégré le programme « **Petites Villes de demain** ».

Il s'agit d'un dispositif issu du plan de relance et de l'agenda rural qui vise à accélérer la transition des territoires ruraux. Il s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité. Il donne les moyens de concrétiser leur projet de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement. Enfin, il permet aux collectivités retenues de bénéficier d'un appui en ingénierie, de financement pour réaliser des études et d'un accès privilégié au « Club des petites villes de demain » pour définir et réaliser leur projet de revitalisation.

Cette adhésion au programme « Petites villes de demain » a pour vocation de faire émerger la mise en place d'une convention **d'Opération de Revitalisation du Territoire**.

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018, est un outil juridique qui doit permettre aux collectivités de mettre en œuvre un projet global de territoire qui vise à conforter leurs centralités. La convention confère notamment de nouveaux droits juridiques et fiscaux tels que le dispositif « Denormandie ».

C'est ainsi que la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a cosigné le 18 décembre 2023 avec Saint-Malo Agglomération, la ville de Saint-Malo, la commune de Cancale, l'Etat ainsi que d'autres partenaires tels que la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Caisse des Dépôts et Consignation, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire.

Cette convention formalise **le projet de revitalisation du centre-bourg** de Saint-Jouan-des-Guérets.

Voici des extraits de la convention portant plus spécifiquement sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets.

13.2 La stratégie de Saint-Jouan-des-Guérets

A partir des enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic, des axes d'intervention ont été formalisés. Le projet PVD est articulé autour de 6 orientations stratégiques. Une grande partie des enjeux d'intervention se situe dans le périmètre du centre-bourg à moins de 5 minutes à vélo. Le projet de Saint-Jouan-des-Guérets est alimenté par le Schéma directeur des déplacements (finalisé en juillet 2023) et l'étude de vitalité commerciale du centre-bourg (finalisée en septembre 2023).

Orientation 1 : Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique

- Maintenir des services médicaux de proximité
- Maintenir des services publics (écoles, structures jeunesse, ...)
- Favoriser et développer une offre culturelle
- Favoriser des temps d'échange, de débat, de rencontres entre toutes les classes d'âges

Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transitions écologique

- Améliorer la performance énergétique de tous les équipements communaux
- Diminuer les factures d'énergie
- Densifier l'aire urbaine pour limiter l'extension urbaine et la consommation des terres agricoles
- Végétaliser le bourg

Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg, avec une offre variée

- Favoriser le dialogue et associer les commerçants à des actions municipales (animations culturelles notamment)
- Favoriser la dynamique commerciale
- Agrandir le marché avec la participation de nouveaux commerçants (poissonnerie, ...)
- Diversifier et réorganiser les commerces dans le centre-bourg

Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale

- Permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre en résidence principale
- Favoriser la mixité sociale sur la commune
- Favoriser l'accueil de jeunes ménages aux revenus moyens avec enfants
- Favoriser l'occupation d'un logement adapté au besoin et à l'âge tout au long de la vie afin de libérer des espaces pour d'autres

Orientation 5 : Créer une identité de petite ville

- Créer des espaces de partage
- Marquer le centre-bourg et les entrées
- Rendre le centre-bourg accessible à tous (PMR)
- Eviter l'artificialisation des sols et limiter l'emprise foncière dédiée au stationnement

Orientation 6 : Favoriser les mobilités apaisées

- Développer les mobilités douces
- Développer une offre de transport en commun/covoiturage pour les trajets domicile-travail
- Développer la fréquentation des transports en commun
- Rendre tous les accès au centre bourg équipés pour les modes actifs de manière sécurisée
- Favoriser la cohabitation entre les différents modes de déplacements

Cette stratégie est spatialisée à travers un plan guide

SAINT-JOUAN des Guérets

Petites villes de demain

Plan guide Stratégie
Commune de Saint-Jouan-des-Guérets

Orientation 1 : Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique

Maintenir des services médicaux de proximité
- Services médicaux de proximité

Maintenir des services publics (écoles, structures jeunesse, ...)
- Services administratifs
- Pôles de culture et loisirs
- Pôles scolaires
- Pôles sportifs

Favoriser et développer une offre culturelle

Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique

Améliorer la performance énergétique de tous les équipements communaux

Densifier l'aire urbaine pour limiter l'extension urbaine et la consommation des terres agricoles

Végétaliser le bourg

Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg, avec une offre variée

Agrandir le marché

Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg
- Commerces et services
- Zones commerciales

Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale
- Secteurs d'habitat identifiés
- Logements Vacants +2 ans

Orientation 5 : Créer une identité de petite ville

Créer des espaces de partage

Marquer le centre-bourg et les entrées

Eviter l'artificialisation des sols/emprise foncière dédiée au stationnement
- Parkings Vélo
- Parkings commerciaux
- Parkings publics

Orientation 6 : Favoriser les mobilités apaisées

Développer les mobilités douces
- Liaisons douces
- Développer et relier les cheminements doux
- Périmètre à 5min de la place de l'église à Vélo
- Périmètre à 5min de la place de l'église à pied

Développer une offre de transport en commun/covoiturage pour les trajets domicile-travail
- Aires covoiturage
- Arrêts de bus
- Lignes de bus MAT

SAINT-JOUAN des Guérets
Plan guide Stratégie
Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Petites villes de demain
N
0
100
200 m
Rémy MARCHADIER 2009/2023
Orientation 1 : Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique
Maintenir des services médicaux de proximité
Services médicaux de proximité
Maintenir des services publics (écoles, structures jeunesse, ...)
Services administratifs
Pôles de culture et loisirs
Pôles scolaires
Pôles sportifs
Favoriser et développer une offre culturelle
Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transitions énergétique et climatique
Améliorer la performance énergétique de tous les équipements communaux
Densifier l'aire urbaine pour limiter l'extension urbaine et la consommation des terres agricoles
Zones de végétation
Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg, avec une offre variée
Agrandir le marché
Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg
Commerces et services
Zones commerciales
Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale
Secteurs d'habitat identifiés
Logements Vacants +2 ans
Orientation 5 : Créer une identité de petite ville
Créer des espaces de partage
Marquer le centre-bourg et les entrées
Eviter l'artificialisation des sols/emprise foncière dédiée au stationnement
Parkings Vélo
Parkings commerciaux
Parkings publics
Orientation 6 : Favoriser la mixité des mobilités
Développer les mobilités douces
Liaisons douces
Développer et relier les cheminements doux
Périmètre à 5min de la place de l'église à Vélo
Périmètre à 5min de la place de l'église à pied
Développer une offre de transport en commun/covoiturage pour les trajets domicile-travail
Aires covoiturage
Arrêts de bus
Lignes de bus MAT

TABLEAU DES ACTIONS MATURES POUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

	Orientation	N°Action	Fiche action	Calendrier
1	Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique	1.1	Poursuivre et développer une politique culturelle	en cours
		1.2	Accompagner la transition numérique	en cours
		1.3	Créer un pôle petite enfance	en cours
		1.4	Restructurer la Mairie pour développer les services à la population	en cours
2	Répondre aux enjeux de transitions écologique	2.1	Améliorer la performance énergétique des bâtiments communaux	en cours
		2.2	Réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune	en cours
		2.3	Végétaliser la cour de l'école élémentaire communale	en cours
3	Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée	3.1	Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg	en cours
4	Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale	4.1	Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain	en cours
		4.2	Renforcer l'offre de logements aidés	en cours
		4.3	Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées	en cours
		4.4	Construction de logements et d'une salle commune dans le centre-bourg - Fonds de jardins	en cours
		4.5	Renouvellement urbain - Croix aux Merles	en cours
		4.6	Projet d'habitat participatif à la Lande Gohin	2024
5	Créer une identité de petite ville	5.1	Valorisation des entrées de bourg et aménagement du cœur de bourg	2024
		5.2	Aménager le pôle sportif et la place Léo Lagrange	en cours
		5.3	Repenser la signalétique d'information locale	2024
6	Favoriser les mobilités apaisées	6.1	Conforter une offre de transport en commun dynamique	2024
		6.2	Mettre en œuvre le schéma directeur des déplacements	en cours
		6.3	Sécuriser une liaison douce pour franchir la RD137 et le rond-point du Domaine	2024
		6.4	Elaborer une liaison douce Saint-Malo/Saint-Suliac	2024
		6.5	Installer plus de points de recharge pour véhicules électriques	2024

17 actions sont déjà lancées et 5 sont prévues en 2024.

TABLEAU DES ACTIONS EN MATURATION POUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

	Orientation	N°Action	Fiche action	Calendrier
1	Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique	1.5	Maintenir les services de La Poste en centre-bourg	2024
		1.6	Accompagner la création d'une maison médicale	2025
		1.7	Adapter les services périscolaires - Extension de la cantine	2025
		1.8	Adapter les services périscolaires - Extension de la garderie	2026
2	Répondre aux enjeux de transitions écologique	2.4	Mettre en place un plan d'accompagnement de la nature en ville	2024
		2.5	Développer des jardins partagés / vergers publics	2024
3	Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée	3.2	Favoriser l'implantation d'un restaurant en cœur de bourg	2024
4	Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale	4.7	Limiter les locations de courte durée et les résidences secondaires	2024
		4.8	Renouvellement urbain - Garage Renault	2025
5	Créer une identité de petite ville	5.4	Préserver le Moulin de Quinard, patrimoine emblématique de Saint-Jouan-des-Guérets	
6	Favoriser les mobilités apaisées	6.6	Créer une aire en lien avec les mobilités	

14.3 Les actions portées par Saint-Malo Agglomération

Saint-Malo Agglomération (SMA) va porter ou porte déjà certaines opérations au sein des plans d'actions des deux communes.

PLAN D'ACTIONS DE SAINT-JOUAN

SMA porte le volet « Adaptation des logements » de l'action **4.3 « Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées »** dans le cadre de l'OPAH sur l'ensemble de son territoire. La commune de Saint-Jouan sera un relais de proximité pour communiquer sur le dispositif.

Saint-Jouan-des-Guerets

Le périmètre s'appuie sur le périmètre du centre-bourg défini en réunion de travail avec les élus à partir du diagnostic du territoire. Il a ensuite été ajusté avec le plan d'actions et les opportunités offertes par les outils de l'ORT.

Le périmètre est construit autour du cœur de bourg avec le tissu urbain ancien, le linéaire commerçant et les principaux pôles d'attractivité (écoles, pôle sportif et de loisirs, cabinet médical…). Il intègre également les secteurs identifiés à enjeux de renouvellement urbain pour la commune. Le tout est situé à 5 min à pied de la place de l'église.

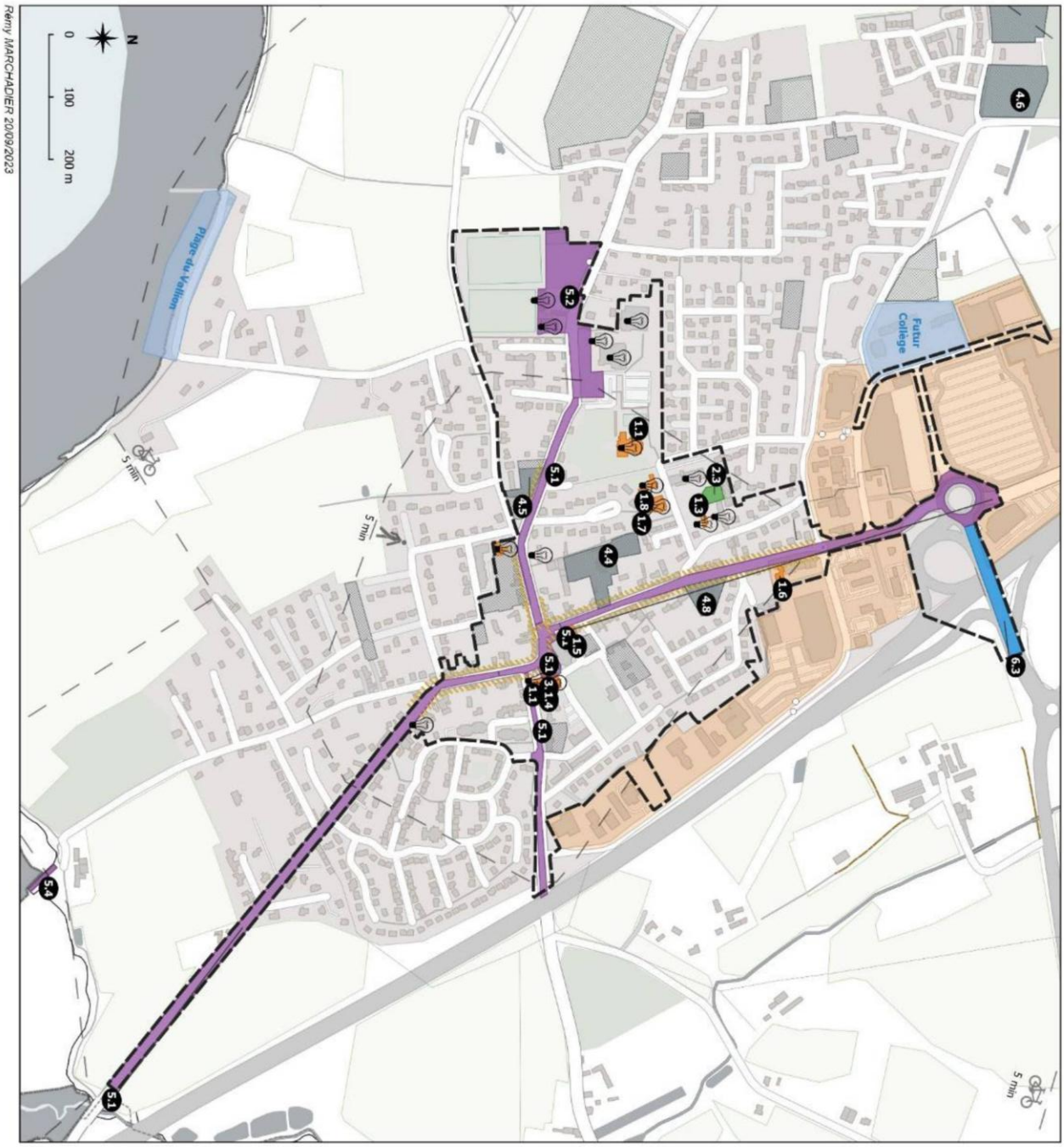
Le périmètre a été étendu aux entrées de bourg qui vont être retravaillés en termes d'intégration de la nature en ville et d'aménagement de liaisons douces.

Au nord, l'entrée par la zone commerciale, avec des aménagements pensés pour la voiture, présente plusieurs problématiques à traiter :

- Des liaisons douces sécurisées doivent être créée, à la fois pour relier le centre aquatique (Aquamalo) au centre-bourg, mais aussi pour relier le futur collège qui va s'implanter dans la zone en 2024.
- L'espace urbain très routier doit être retravaillé de manière plus qualitative pour mieux s'intégrer au paysage
- Les axes de circulation dans la zone et la moitié du rond-point ne sont pas dans le domaine public

En parallèle de Petites Villes de Demain, une étude prospective avec l'élaboration d'un plan d'action, est en cours pour traiter les enjeux spécifiques de la zone commerciale qui ont un impact direct sur le centre-bourg.

Le garage actuellement situé en centre-bourg dans un secteur d'habitat, ne correspond plus à l'aménagement urbain du bourg. Un emplacement au sein de la zone commerciale serait plus adapté (Action 4.8).



Petites villes de demain

Orientation 1 : Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique
- 1.1 Poursuivre et développer une politique culturelle
- 1.2 Accompagner la transition numérique
- 1.3 Créer un pôle petite enfance
- 1.4 Restructurer la Mairie pour développer les services à la population
- 1.5 Maintenir les services de La Poste en centre-bourg
- 1.6 Accompagner la création d'une maison médicale
- 1.7 Adapter les services périscolaires - Extension de la cantine
- 1.8 Adapter les services périscolaires - Extension de la garderie

Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique
- 2.3 Végétaliser la cour de l'école élémentaire communale
- 2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments communaux
- 2.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune
- 2.3 Mettre en place un plan d'accompagnement de la nature en ville
- 2.4 Développer des jardins partagés / vergers publics

Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée
- 3.1 Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg
- 3.2 Favoriser l'implantation d'un restaurant en cœur de bourg

Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale
- 4.1 Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain
- 4.2 Renforcer l'offre de logements aidés
- 4.3 Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées
- 4.7 Limiter les locations de courte durée et les résidences secondaires
- 4.4 Construction de logements et d'une salle commune dans le centre-bourg - Fonds de jardins
- 4.5 Renouvellement urbain - Croix aux Merles
- 4.6 Projet d'habitat participatif à la Lande Gohin
- 4.8 Renouvellement urbain - Garage Renault

Orientation 5 : Créer une identité de petite ville
- 5.1 Valorisation des entrées de bourg et aménagement du cœur de bourg
- 5.2 Place Léo Lagrange
- 5.4 Préserver le Moulin de Quinard, patrimoine emblématique de Saint-Jouan-des-Guérets
- 5.3 Repenser la signalétique d'information locale

Orientation 6 : Favoriser les mobilités apaisées
- 6.1 Conforter une offre de transport en commun dynamique
- 6.2 Mettre en œuvre le schéma directeur des déplacements
- 6.4 Elaborer une liaison douce ST MALO/ St-SULIAC
- 6.5 Installer plus de points de recharge pour véhicules électriques
- 6.6 Créer une aire en lien avec les mobilités
- 6.3 Sécuriser une liaison douce pour franchir la RD137 et le rond-point du Domaine

Périmètre ORT

Zones commerciales

SAINT-JOUAN des Guérets
Petites villes de demain
Plan guide Actions
Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Orientation 1 : Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique
1.1 Poursuivre et développer une politique culturelle
1.2 Accompagner la transition numérique
1.3 Créer un pôle petite enfance
1.4 Restructurer la Mairie pour développer les services à la population
1.5 Maintenir les services de La Poste en centre-bourg
1.6 Accompagner la création d'une maison médicale
1.7 Adapter les services périscolaires - Extension de la cantine
1.8 Adapter les services périscolaires - Extension de la garderie
Orientation 2 : Répondre aux enjeux de transition écologique
2.3 Végétaliser la cour de l'école élémentaire communale
2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments communaux
2.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune
2.3 Mettre en place un plan d'accompagnement de la nature en ville
2.4 Développer des jardins partagés / vergers publics
Orientation 3 : Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée
3.1 Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg
3.2 Favoriser l'implantation d'un restaurant en cœur de bourg
Orientation 4 : Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principale
4.1 Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain
4.2 Renforcer l'offre de logements aidés
4.3 Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées
4.7 Limiter les locations de courte durée et les résidences secondaires
4.4 Construction de logements et d'une salle commune dans le centre-bourg - Fonds de jardins
4.5 Renouvellement urbain - Croix aux Merles
4.6 Projet d'habitat participatif à la Lande Gohin
4.8 Renouvellement urbain - Garage Renault
Orientation 5 : Créer une identité de petite ville
5.1 Valorisation des entrées de bourg et aménagement du cœur de bourg
5.2 Place Léo Lagrange
5.4 Préserver le Moulin de Quinard, patrimoine emblématique de Saint-Jouan-des-Guérets
5.3 Repenser la signalétique d'information locale
Orientation 6 : Favoriser les mobilités apaisées
6.1 Maintenir une offre de transport en commun dynamique
6.2 Mettre en œuvre le schéma directeur des déplacements
6.4 Elaborer une liaison douce ST MALO/ St-SULIAC
6.5 Installer plus de points de recharge pour véhicules électriques
6.6 Créer une aire en lien avec les mobilités
6.3 Sécuriser une liaison douce pour franchir la RD137 et le rond-point du Domaine
Périmètre ORT
Zones commerciales
N
0
50
100 m
Rémy MARCHADIER 20/09/2023

A titre d'information, les fiches actions spécifiques à la commune de Saint-Jouan-des-Guérets se déclinent autour de 6 thèmes et 22 actions :

1 – Garantir des services de qualité et une vie locale dynamique

1.1 Poursuivre et développer une politique culturelle

1.2 Accompagner la transition numérique

1.3 Créer un pôle petite enfance

1.4 Restructurer la Mairie pour développer les services à la population

2 - Répondre aux enjeux de transition écologique

2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments communaux

2.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune

2.3 Végétaliser la cour de l'école élémentaire communale

3 - Maintenir une activité commerciale dans le centre bourg avec une offre variée

3.1 Conforter la dynamique commerciale du centre-bourg

4 - Proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous en résidence principal

4.1 Mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain

4.2 Renforcer l'offre de logements aidés

4.3 Proposer une offre résidentielle pour les personnes âgées et handicapées

4.4 Construction de logements et d'une salle commune dans le centre-bourg – fonds de jardins

4.5 Renouvellement urbain – Croix aux merles

4.6 Projet d'habitat participatif à la Lande Gohin

5 - Créer une identité de petite ville

5.1 Valorisation des entrées de bourg et aménagement du cœur de bourg

5.2 Aménager le pôle sportif et la place Léo Lagrange

5.3 Repenser la signalétique d'information locale

6 - Favoriser les mobilités apaisées

6.1 Maintenir une offre de transport en commun dynamique

6.2 Mettre en œuvre le schéma directeur pour franchir la RD 137

6.3 Sécuriser une lisaison douce pour franchir la RD 137

6.4 Élaborer une liaison douce Saint-Malo / Saint-Suliac

6.5 Installer plus de points de recharge pour véhicules électriques

La stratégie et les actions identifiées participeront à la traduction des orientations fixées dans le Projet de Développement et d'Aménagement Durables et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

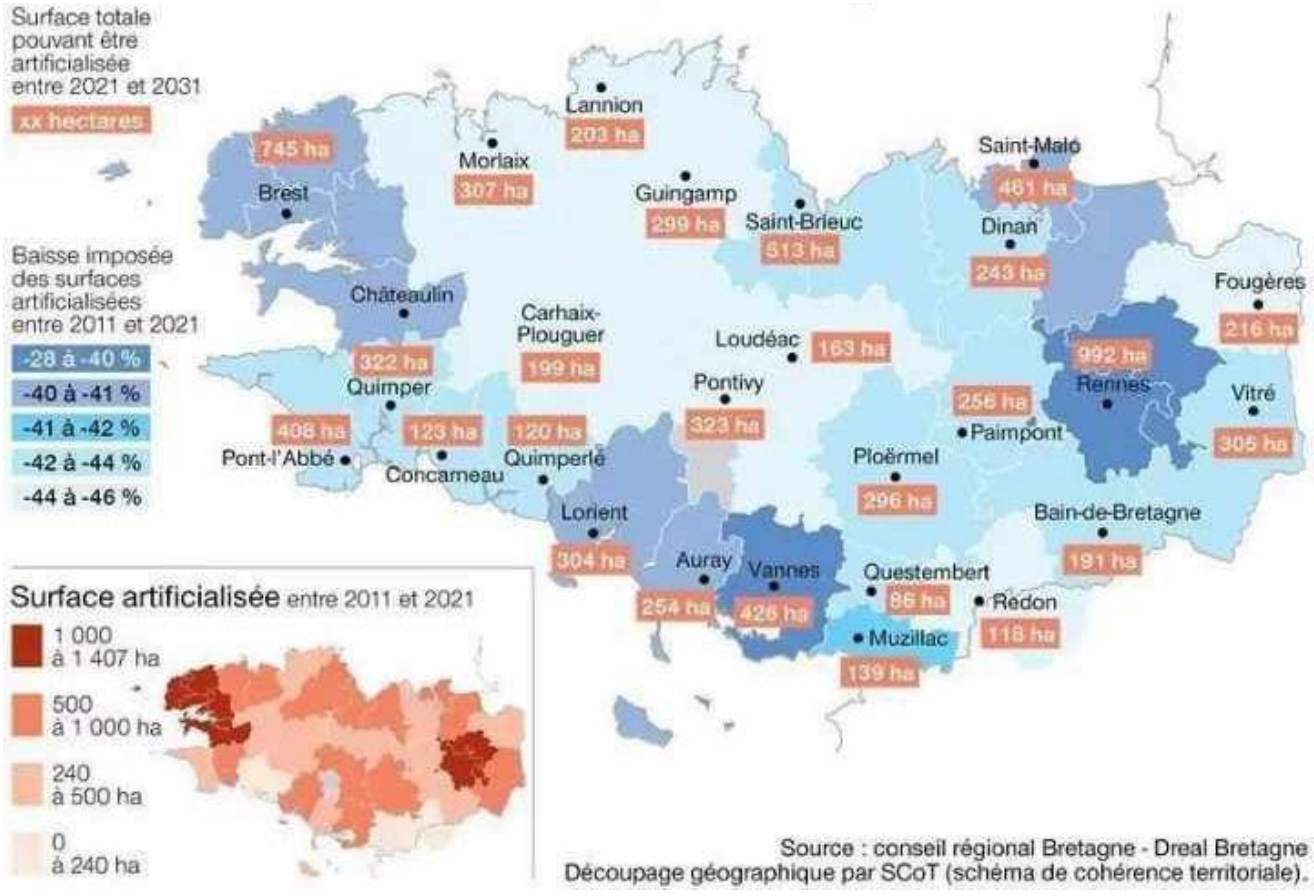
4.13.4 OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Suite au constat d'une consommation non maîtrisée des espaces naturels, agricoles et forestiers en France (on considère que l'équivalent d'un département est consommé tous les 7 à 10 ans), plusieurs lois successives sont venues encadrer l'urbanisation afin d'en limiter l'impact sur l'environnement. En matière de droit des sols, ce sont en priorité les extensions urbaines qui sont ciblées. Avec l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, le code de l'urbanisme demande ainsi aux PLU de **réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 50% entre la consommation constatée sur la période 2011-2021, et la période 2021-2031 puis une réduction de l'artificialisation des sols pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050**. Cet objectif est à territorialiser pour tenir compte des spécificités locales. Peuvent également constituer une enveloppe distincte les Projets d'envergure, c'est-à-dire ceux dépassant de manière notable les seuls besoins de la collectivité qui supporte ce projet.

Deux documents de planification peuvent réaliser la territorialisation de l'objectif de 50% de réduction des espaces NAF et la baisse de l'artificialisation des sols :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo, en cours de révision.

A la date de l'arrêt du présent PLU, le SRADDET a territorialisé la consommation maximale des espaces NAF à l'échelle des SCoT. En ce qui concerne le SCoT du Pays de Saint-Malo, il ne devra pas dépasser la consommation de **461 hectares** sur la période 2021-2031.



Le SRADDET fixe également la trajectoire régionale de **réduction globale de l'artificialisation à 75% d'ici 2041, et à 100% d'ici 2050** (par rapport à la période de référence de 2011-2021) sans territorialiser cette trajectoire.

De son côté, le SCoT du Pays de Saint-Malo est en cours de révision notamment pour intégrer la loi Climat & Résilience et les orientations du SRADDET. Il aura vocation à territorialiser par commune la consommation maximale des espaces NAF, en se gardant ou non une enveloppe pour les projets d'envergure. Il devra également indiquer la baisse de l'artificialisation des sols pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Dans l'attente de la répartition par commune à l'échelle du SCoT, il appartient à la commune de Saint-Jouan-des-Guérets d'apprécier ses spécificités territoriales notamment au regard de la place qu'elle occupe et du rôle qu'elle joue au sein du Pays de Saint-Malo, de son attractivité, de son rythme de croissance.

L'établissement de ces objectifs passe par :

- la prise en compte des projets en cours,
- la définition du projet communal (notamment sur le plan démographique),
- la prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs au PLU et en particulier la compatibilité avec les orientations du SCoT qui joue un rôle de document intégrateur des autres documents d'urbanisme supérieurs au PLU, tout en tenant compte du fait qu'il n'intègre pas la loi Climat & Résilience et qu'il est en cours de révision.

4.13.4.1 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT

Le SCoT du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et a connu une modification simplifiée le 6 mars 2020.

Le SCoT est en cours de révision notamment pour intégrer la loi Climat & Résilience.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo couvre la période 2018-2032.

Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets constituent à eux deux le Pôle Majeur du Pays de Saint-Malo. Il s'agit du principal pôle. Il regroupe les fonctions structurantes à l'échelle du Pays de Saint-Malo, et les fonctions très structurantes (au-delà du Pays de Saint-Malo).



A l'échelle de Saint-Malo Agglomération :

- Taille ménage 2030 ≤ 1,97 (2,16 en 2018)
- Taux démographique annuel ≥ 0,95 (2013-2018 = 0,8)
- Production sur 14 ans : 8 520 résidences principales
- Ne pas favoriser la réalisation de résidences secondaires

Plus spécifiquement, pour Saint-Jouan-des-Guérets :

Logement :

- **Densité moyenne ≥ 31 lgts/ha** (s'applique en renouvellement urbain et en extension)
- **Densité minimale ≥ 15 lgts/ha** (s'applique aux opérations en renouvellement urbain et en extension aux terrains de plus de 5 000 m²)
- **La surface en renouvellement urbain doit représenter plus de 20% des surfaces en extension** urbaine sur les secteurs en résidentielle/mixte.
- **50% au moins des logements vacants** doivent être remis sur le marché (hors rotation immobilière « naturelle » de 6%).
- **Les extensions urbaines** des secteurs résidentiel/mixte **ne devront pas dépasser 14 ha** sur la période 2018-2032.
- **La densification et mutation urbaine doit occuper une part significative** (>⅓ du potentiel) ; elle inclue les démolitions/reconstructions, dents creuses, requalification/densification, changement de destination, et logements vacants s'ils s'inscrivent dans une opération spécifique.
- **Le logement à coût abordable** doit représenter **un minimum de 20% des logements produits** ; ces logements seront situés préférentiellement proche des équipements, services, commerces et transports collectifs. La programmation de logements à coût abordable est obligatoire dans les opérations de 10 logements et plus.

L'économie :

- **Le commerce peut s'implanter dans les centralités** (à délimiter) ; la centralité du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets n'est pas considérée comme structurante à l'échelle du Pays de Saint-Malo.
- **Le commerce peut s'implanter dans les tâches urbaines autour des centralités** (à délimiter) sous réserve que la surface de plancher de la construction ne dépasse pas 1 500 m².
- Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent secondairement dans **le site de flux commercial du Moulin** (à délimiter) ; les surfaces de plancher devront être supérieur à 1 000 m² avec un minimum de 20% d'espace planté et doit inclure le stationnement ; la création de nouvelles galeries marchandes ou l'extension de galeries marchandes existantes y sont interdites.
- **Le développement de circuits courts** est autorisé dans les zones d'activités. Il est autorisé également à proximité du lieu de production ; dans les deux cas, la surface de plancher est limitée à 300 m² par bâtiment.
- **Dans le site spécialisé d'Atalante**, situé à cheval entre les communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo, les extensions devront être inférieures à 18 hectares à court terme et à 18 hectares à moyen terme sur la durée du SCoT.
- Evaluer le **potentiel d'activité en densification/mutation urbaine.**
- **L'activité agricole** devra s'appuyer le développement sur les limites naturelles et les infrastructures ; pas d'enclavement du site d'exploitation, ni de morcellement significatif du foncier agricole ; limiter à 1 seul logement de fonction par site d'exploitation.

Les équipements :

- **Répondre aux besoins des populations en équipements et services** (eau potable, eaux usées, petite enfance, enseignement scolaire primaire / secondaire, hébergement personnes âgées…).
- **Projets d'équipements structurants :**
  - Saint-Jouan-des-Guérets devra accueillir un **complexe aqualudique**.
  - A l'échelle de SMA, prévoir l'accueil d'un hôpital psychiatrique, et à l'échelle du Pays de Saint-Malo, des activités liées au tourisme / loisirs, collèges, lycées, activités liées à la mer.
  - La consommation foncière associée aux équipements et services est déduite des enveloppes de consommation foncière à vocation résidentielle et mixte.

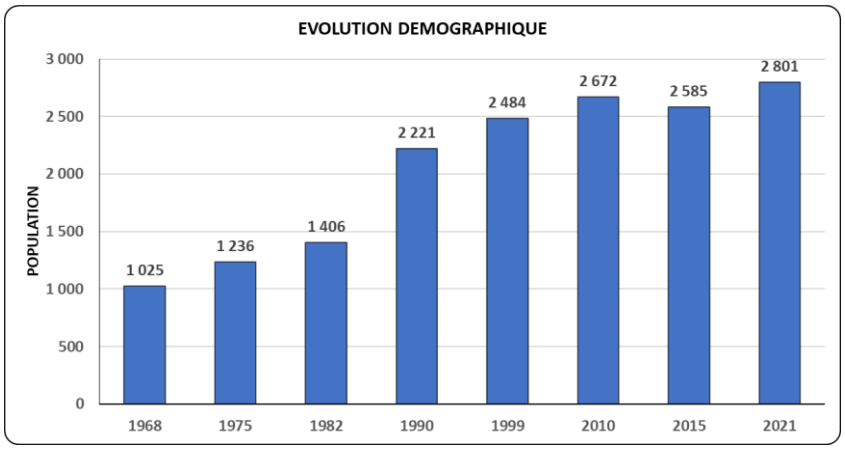
Il en ressort une politique volontariste de maîtrise de l'urbanisation, par la définition d'une densité moyenne minimale de 31 logements par hectare, un développement économique important (site de flux du Moulin et site spécialisé d'Atalante), et un rôle renforcé en termes d'équipement (complexe aqualudique).

Rappelons toutefois que les perspectives du SCoT datent de 2018, et qu'il doit être révisé d'ici 2026 pour intégrer la loi Climat & Résilience. Les plafonds de consommation des espaces NAF seront définis par commune et la baisse de l'artificialisation des sols sera affichée.

Le PLU, tout en devant être compatible avec le SCoT en vigueur, doit tenir compte de ce contexte particulier.

4.13.4.2 LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

4.13.4.2.1 RAPPEL DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE



Evolution démographique de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

La population de Saint-Jouan-des-Guérets connait une croissance démographique depuis 1968 jusqu'en 2010, avec une accélération entre 1982 et 1990, puis, on observe une diminution entre 2010 et 2015, et une reprise à partir de 2015 avec l'opération de 35 logements rue de Taluère.

En 2021, la population totale est estimée à 2 801 habitants.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,7	1,8	5,9	1,2	0,7	-0,7	1,3

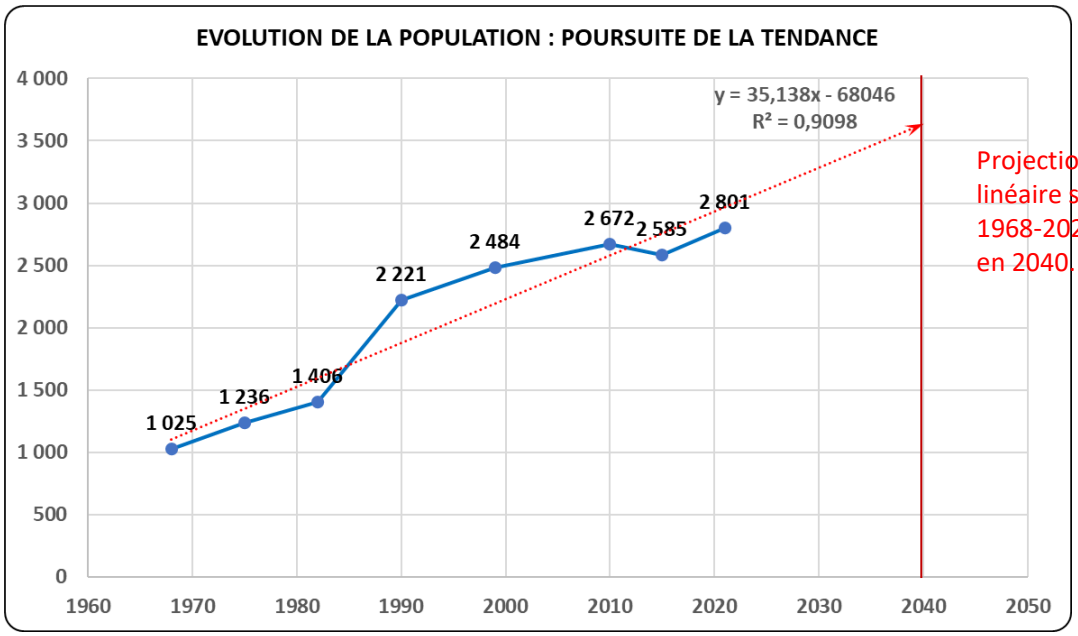
Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 de Saint-Jouan-des-Guérets (source : RP2021, INSEE)

Le taux démographique annuel est très variable, oscillant entre 5,9 entre 1982 et 1990, et -0,7 entre 2010 et 2015, seule période ayant connue un déficit de population.

Le taux démographique annuel sur la dernière période est estimé à 1,3, soit un inversement de tendance par rapport à la période antérieure ; le taux est supérieur à celui observé à l'échelle du département sur la même période, combien même la commune dispose d'une attractivité plus élevée que la moyenne des communes départementales.

Pour une commune « attractive », en bord de Rance et proche de Saint-Malo, cet inversement de tendance s'explique principalement par :

- une offre rétablie,
- une maîtrise foncière par plusieurs actions communales engagées.

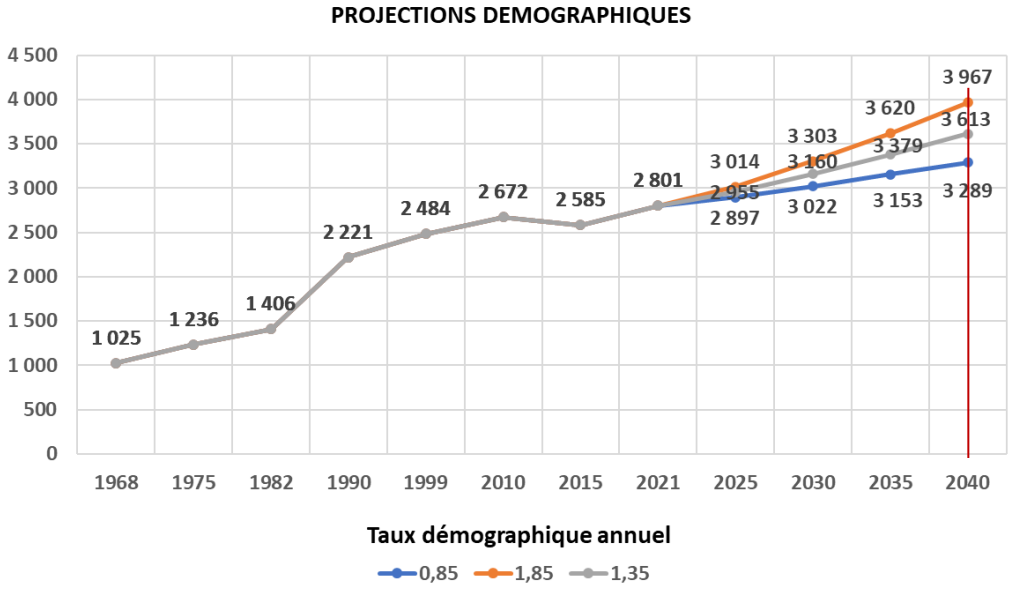


Scénario de projection démographique (« au fil de l'eau depuis 1968 »)

En projetant une croissance linéaire de la démographie de Saint-Jouan-des-Guérets depuis 1968, la population compterait environ 3 600 habitants en 2040.

Le taux de croissance démographique annuel de la période 1968-2021 est de 1,91. Celui sur la dernière période, entre 2015 et 2021 est de 1,35, soit légèrement inférieur.

La projection démographique « au fil de l'eau » en partant de la progression de la dernière période 2015-2021, conduirait à une population d'environ 3 613 habitants en 2040, soit une progression annuelle d'environ 43 habitants. Le graphisme ci-dessous montre également deux projections à +/- 0,5 par rapport à la projection au fil de l'eau :



Scénarii de projection démographique (« au fil de l'eau depuis 2015 » et +/- 0,5)

4.13.4.2.2 DEFINITION DU SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'objectif en termes d'habitat est de permettre le **maintien de la population actuelle** en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, et **d'accueillir de nouveaux habitants** pour conforter le rôle de Saint-Jouan-des-Guérets au sein du Pays de Saint-Malo de façon soutenable.

La définition du scénario démographique doit tenir compte des éléments de contexte suivants :

- Le positionnement de la commune **à proximité immédiate de la ville de Saint-Malo**.
- Le classement de la commune associée à la commune de Saint-Malo comme **Pôle Majeur** dans le SCoT.
- Son positionnement également au sein du **principal bassin d'emploi du Pays de Saint-Malo**.
- **La présence directe sur son territoire de zones d'emplois** sur les deux zones de commerce et d'artisanat dans le bourg, et du Parc Atalante en continuité immédiate du bourg.
- **L'attractivité en tant que commune littorale.**
- **Le développement du niveau d'équipements** avec notamment le projet d'hôpital, la création du centre AquaMalo, et le déménagement du collège du Sacré-Cœur à la rentrée 2024.
- **Le PLH fixe une perspective de croissance démographique annuelle d'environ 1** pour la commune sur la période 2023-2028.
- **Le bourg s'inscrit dans un contexte de développement limité** par les infrastructures à l'est, le corridor écologique au nord, la proximité de la Rance au sud ; le projet de **Parc Régional** vient conforter la protection des sites en particulier ceux situés en bord de Rance.
- **Les projections INSEE/OMPHALE qui prévoient une diminution de la population** à l'échelle du département.
- **Le constat du vieillissement de la population** qui se poursuit.
- **Une augmentation du nombre de résidences touristiques.**

Le scénario démographique s'inscrit également dans une volonté politique :

- La volonté de développer **les parcours résidentiels**.
- La volonté de **maitriser le développement des résidences secondaires**, notamment au travers le dispositif BRS destiné aux résidences principales.
- La volonté de **diminuer la part de la vacance**.
- La volonté de **maîtrise du coût du logement et du foncier** par le développement de logement à coût abordable (SCoT et PLH), la mise en œuvre du dispositif de BRS.
- La volonté de **maîtrise foncière** par le droit de préemption urbain, le développement des partenariats avec l'EPF.
- La volonté d'**accueillir tout type de ménage** dans une démarche visant à lutter contre le vieillissement de la population **en attirant de jeunes ménages** qui trouveront un intérêt à se situer dans un bassin d'emploi dynamique avec un cadre de vie de bourg de qualité, proche de la Rance.

Le PLU table ses perspectives de croissance sur la période 2024-2039, soit sur une durée de 15 ans.

Pour définir les perspectives démographiques du PLU, nous partirons des données suivantes :

- Le dernier chiffre estimé par l'INSEE porte la population municipale à **2 801 habitants au 1er janvier 2021**. Ce chiffre sera prolongé jusqu'en 2024 sur la base du taux démographique annuel de 1,3 observé sur la dernière période entre 2015 et 2021.
- **La taille moyenne des ménages** (taux de cohabitation) occupant une résidence principale est de 2,12 en 2021, soit, en prolongeant la tendance observée depuis 2010, de **2,05 environ en 2024**. La poursuite de l'évolution de ce taux en 2039 tourne autour de 1,75. Pour estimer l'évolution de la taille des ménages, plusieurs facteurs sont à prendre en compte.
    - Le diagnostic démographique a montré **un net vieillissement de la population** qui diminue le nombre de personnes par ménage. Cette tendance s'accélère depuis 2010.
    - L'objectif du PLU d'accueillir de **jeunes ménages** aura tendance à accroitre le nombre de personnes par ménage.

- **La part des résidences secondaires** est aujourd'hui exceptionnellement basse (4,4% du parc quand elle atteignait 14,2% en 1999) et dans un contexte de communes voisines ayant leur agglomération à proximité du littoral dont les taux sont beaucoup plus élevés (26,8% pour Saint-Malo, et 23,7% à Saint-Suliac). Le foncier moins élevé sur Saint-Jouan-des-Guérets, le classement en Zone tendue des communes voisines et le bon niveau de desserte du bourg, renforce l'attractivité de la commune. Ces éléments montrent une tendance possible à l'augmentation du nombre de résidences secondaires dont la population est principalement constituée de personnes à la retraite, soit une tendance à une diminution du nombre de personnes par ménage. Toutefois, la commune a la volonté de maîtriser le développement des résidences secondaires.

Au final, plusieurs facteurs influx sur la définition du nombre de personnes par ménage, avec principalement la volonté d'accueillir de jeunes ménages d'un côté, et la tendance de fond au vieillissement de la population, avec le risque de voir le taux de résidences secondaires augmenter. La prise en compte de ces différents facteurs ont conduit les élus à retenir le taux moyen de **1,80 en 2039**.

Plusieurs scénarii ont été établis, en prenant en compte notamment les perspectives démographiques « au fil de l'eau », le contexte et la volonté des élus, en compatibilité avec le SCoT et le PLH. Le scénario retenu tient compte également de la capacité du territoire à pouvoir maintenir et accueillir de nouveaux habitants.

Rappel de l'évolution du taux de croissance démographique annuel :

Périodes	**1968-1975**	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**	**1999-2010**	**2010-2015**	**2015-2021**
Taux de croissance démographique annuel	2,7	1,8	5,9	1,2	0,7	-0,7	1,3

Le tableau montre une forte variabilité qui ne permet pas de faire ressortir une tendance générale inscrite sur le long terme. On peut cependant constater une croissance continue, sauf pour la période 2010-2015. Sur la dernière période, le **taux moyen de croissance démographique annuel est de 1,3 entre 2015 et 2021**.

Nous retiendrons ce chiffre pour un scénario « au fil de l'eau », montrant la tendance la plus récente.

4.13.4.2.2.1 LE SCENARIO ENTRE LE « FIL DE L'EAU » DE LA PERIODE 2010-2021 (TAUX DE 0,43), ET CELUI DU SCOT POUR SMA A 0,95, AVEC UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE 0,7

Sur cette base, entre 2024 et 2039 la population municipale augmenterait de 321 habitants, et il faudrait produire environ 376 logements :

Taux de croissance démographique annuel de	**0,7**	**sur 15 ans**
Population en 2024	2 912	Habitants
Population en 2039	3 233	Habitants
Augmentation de la population	**321**	**Habitants**
Soit environ	*21*	*habitants par an*
Cohabitation en 2024	2,05	habitants par logement
Nombre de logements en 2024	1 420	Logements
Cohabitation en 2039	1,80	habitant par logement
Nombre de logements en 2039	1 796	Logements
Augmentation du nombre de logements	**376**	**Logements**
Soit environ	*25*	*logements par an*

Ce scénario n'a pas été retenu car il ne prend pas en compte la trajectoire actuelle (taux de 1,3) ni les éléments contextuels récents et à venir (rôle et situation au sein du Pays de Saint-Malo, augmentation du niveau d'équipement (collège, AquaMalo, hôpital…), accélération du développement sur le Parc Atalante…) et la volonté politique de développer l'habitat.

4.13.4.2.2.2 UN SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ANNUELLE DE 1,3

Sur cette base, entre 2024 et 2039 la population municipale augmenterait de 622 habitants, et il faudrait produire environ 543 logements :

Taux de croissance démographique annuel de	**1,3**	**sur 15 ans**
Population en 2024	2 912	habitants
Population en 2039	3 534	habitants
Augmentation de la population	**622**	**habitants**
Soit environ	*41*	*habitants par an*
Cohabitation en 2024	2,05	habitants par logement
Nombre de logements en 2024	1 420	logements
Cohabitation en 2039	1,80	habitant par logement
Nombre de logements en 2039	1 963	logements
Augmentation du nombre de logements	**543**	**logements**
Soit environ	*36*	*logements par an*

Ce scénario n'a pas été retenu car même s'il prend bien en compte l'évolution du contexte jouannais et l'augmentation de son attractivité rappelée ci-dessus, la commune souhaite un développement progressif, maîtrisé et soutenable au regard de sa capacité d'accueil.

4.13.4.2.2.3 LE SCENARIO MAITRISE, AVEC UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE 1,0, ET PROCHE DE CELUI DU SCOT POUR SMA A 0,95 ET DU PLH A ENVIRON 1,0

Sur cette base, entre 2024 et 2039 la population municipale augmenterait de 468 habitants, et il faudrait produire environ 458 logements :

Taux de croissance démographique annuel de	**1,0**	**sur 15 ans**
Population en 2024	2 912	habitants
Population en 2039	3 380	habitants
Augmentation de la population	**468**	**habitants**
Soit environ	*31*	*habitants par an*
Cohabitation en 2024	2,05	habitants par logement
Nombre de logements en 2024	1 420	logements
Cohabitation en 2039	1,80	habitant par logement
Nombre de logements en 2039	1 878	logements
Augmentation du nombre de logements	**458**	**logements**
Soit environ	*31*	*logements par an*

Ce scénario a été retenu car il offre un compromis entre prise en compte du renforcement de l'attractivité communale, la volonté de conforter la place de Saint-Jouan-des-Guérets au sein du Pays de Saint-Malo d'une part, et d'autre part la capacité du territoire jouannais à se développer dans une démarche maîtrisée et qui tient compte des contraintes de développement autour du bourg. Cette perspective tient également compte des projections INSEE/OMPHALE qui prévoient une diminution de la population à l'échelle du département. La Commune souhaite s'inscrire dans la continuité de sa politique en faveur du renouvellement urbain en matière d'habitat dans le bourg.

Cet objectif démographique est de plus compatible avec les orientations du PLH et du SCoT.

4.13.4.3 DEFINITION DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Avec l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, l'objectif est désormais de diminuer de 50% la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) entre la période 2011-2021 et la période 2021-2031 et de réduire l'artificialisation des sols à partir de 2041 pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

L'objectif de réduction de moitié des espaces NAF peut être territorialisé par commune en tenant compte des spécificités propres à chaque territoire et au rôle qu'ils jouent au sein de chaque SCoT.

Le SRADDET breton affiche en juin 2023 **une consommation NAF maximale pour le SCoT du Pays de Saint-Malo de 461 hectares** entre 2021 et 2031 et **une baisse de 75% de l'artificialisation des sols** à l'échelle régionale sur la période 2031-2041 par rapport à celle de 2011-2021.

En l'absence d'un SCoT intégrant la loi Climat & Résilience et « territorialisant » l'objectif de réduction de la consommation des espaces NAF entre les différentes communes, le présent chapitre s'attache à définir les spécificités de Saint-Jouan-des-Guérets et son rôle au sein du Pays de Saint-Malo par rapport aux autres communes qui la compose.

Rappelons que le SCoT est en cours de révision avec pour au moins l'un de ses objectifs, la traduction de la loi Climat & Résilience.

Le présent PLU se trouve donc dans une position intermédiaire entre un SCoT en cours, applicable, mais qui date de 2017, et un SCoT en révision dont les orientations ne sont pas arrêtées, mais qui devrait connaître des mutations importantes pour traduire les ambitions de la loi Climat et Résilience.

Ce PLU n'a pas pour ambition d'intégrer les orientations du futur SCoT qui à ce jour font l'objet de débats et dont des points majeurs n'ont pas été tranchés. Le PLU souhaite cependant s'inscrire dans la perspective du futur SCoT pour que le passage d'un SCoT à l'autre se fasse par palier et non d'un coup, et afin d'intégrer les éléments issus de la loi Climat & Résilience.

Ainsi, il est fortement probable que la densité minimale imposée par le futur SCoT sera en augmentation pour permettre la mise en œuvre de la loi Climat & Résilience ; le PLU s'inscrit dans cette démarche, au même titre que le développement territorial donnera priorité au renouvellement urbain et à la densité par rapport aux extensions urbaines, et ceux dans les différents domaines, activité, équipements, habitat.

4.13.4.3.1 SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

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

La consommation des espaces NAF :
49,8 ha entre 2011 et 2021

Les perspectives démographiques* :
INSEE 2015-2021 : 1,3
Le PLH pour St-Jouan-des-Guérets : 1

** Taux démographique annuel*

La mixité des fonctions urbaines :
Saint-Jouan-des-Guérets a un bon niveau d'équipement, de commerce et d'activité

Le niveau des réseaux et desserte :
La Commune dispose d'une capacité d'accueil à court/moyen terme
Une très bonne desserte

Un contexte dynamique et contraint :
Commune littorale et parc régional
A proximité immédiate de la ville-centre de Saint-Malo
Au cœur d'un bassin d'emploi

Plusieurs entités urbaines :
Le bourg de St-Jouan-des-Guérets, le Parc Atalante, la ZA la Chapelle-de-la-Lande

La place de Saint-Jouan-des-Guérets dans le SCoT :
Pôle Majeur avec Saint-Malo
Site spécialisé Atalante (économie)
Site de flux du Moulin (économie)
Equipement : Centre aquatique



Armature urbaine du SCoT

En résumé, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets s'inscrit dans un contexte dynamique, et a des perspectives de développement de premier plan en termes d'équipements (hôpital, collège) et d'activités (Parc Atalante). Le bourg, très bien desservi, est limité dans ses possibilités de développement ; la Commune a déjà développé une politique dans le bourg en faveur du renouvellement urbain.

Dans ces conditions, **il est raisonnable de penser que la territorialisation de la consommation des espaces NAF dans le cadre du futur SCoT privilégiera le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets pour lui permettre de répondre à ces enjeux d'accueil démographique, économique et d'équipement supra-communal**.

4.13.4.3.2 DEFINITION DU PLAFOND NON TERRITORIALISE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR LA PERIODE DU PLU

Le PLU s'inscrit sur la période 2024-2039 (15 ans), c'est-à-dire à cheval entre deux périodes de la loi Climat & Résilience :

- **Période 1** (22 août 2021 / 22 août 2031) avec l'objectif d'une **consommation des espaces NAF diminuée de moitié** par rapport à la période entre le 22 août 2011 et le 22 août 2021. Le SRADDET breton définit pour le **SCoT du Pays de Saint-Malo le plafond de 461 hectares de consommation d'espaces NAF** sur cette période. Le SCoT en cours ne ventile pas par commune ce plafond.
- **Période 2** (22 août 2031 / 22 août 2041) avec l'objectif de **tendre vers le Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) en janvier 2050. Le SRADDET breton affiche un **objectif régional de diminution de 75% de l'artificialisation des sols** sur cette période. Le SCoT en cours ne ventile pas par commune cet objectif régional.

DEFINITION DU PLAFOND DE LA CONSOMMATION NON TERRITORIALISEE DES ESPACES NAF SUR LA PERIODE DU PLU JUILLET 2024 - JUILLET 2039 POUR LA COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS SUR LA BASE DE LA CONSOMMATION OBSERVEE SUR LE TERRITOIRE COMMUNALE ENTRE 2011 ET 2021

Juillet 2024 - Août 2031		Août 2031 - Juillet 2039		Juillet 2024 - Juillet 2039
24,38 hectares	**+**	**9,75 hectares**	**=**	**34,13 hectares**

En sachant qu'à partir de 2041, la consommation NAF devra être appréciée sous l'angle de l'artificialisation des sols.

Ce chiffre constitue une consommation des espaces NAF sur Saint-Jouan-des-Guérets avant une répartition territoriale entre communes par le futur SCoT. Le chapitre précédent a montré le rôle prédominant de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au sein du Pays de Saint-Malo qui permet dans une première approche de conclure que **la commune de Saint-Jouan-des-Guérets pourrait bénéficier d'un plafond de consommation des espaces NAF plus important que le chiffre de 34,13 hectares**.

Le chapitre qui suit définit par secteur - habitat, économie, équipement, infrastructure - les besoins de développement de la commune, et dresse le bilan de la consommation des espaces NAF du PLU au regard des 34,13 hectares non territorialisés définis ci-dessus.

PRECISION SUR LES NOTIONS DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF), ET DE ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU)

La **loi Climat & Résilience** défini un premier objectif de réduction de 50% des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031, objectif qui peut être territorialisé entre communes et tenir compte des projets d'envergure.

La consommation des espaces NAF a été identifiée par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton pour 2011 et 2021. Le PLU arrêté en 2024 intègre la consommation des espaces NAF réalisée entre 2021 et la date de l'arrêt.

La définition des zones **U** et **AU** ne constitue pas un critère suffisant pour estimer la consommation des espaces NAF du PLU.

En effet, il existe par exemple des espaces NAF non consommés en zone **U** qui constituent donc des secteurs consommables et donc à comptabiliser dans la consommation des espaces NAF du PLU, bien que situés en zone urbaine. Toutefois, ont été décompté des espaces consommables, les secteurs non constructibles du fait d'une protection particulière : zone humide non compensables, bois protégés, EBC.

A l'inverse, dans les zones **AU**, il existe des espaces NAF déjà consommés qui ne constituent donc pas des surfaces de consommation pour le projet de PLU.

Au final, le PLU identifie en consommation des espaces NAF, les infrastructures et l'ensemble des secteurs constructibles en zones **U**, **AU**, en retirant les secteurs non constructibles du fait de la protection d'une zone humide ou d'un bois protégé.

Dans la suite de l'étude, nous privilégierons l'approche de la loi Climat & Résilience en distinguant les secteurs consommant ou non des espaces NAF, qu'ils soient zones U ou AU.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo prévoit deux types d'extension sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets :

- Les secteurs mixtes, pouvant accueillir de l'habitat, des équipements et de l'activité. Ils concernent essentiellement les secteurs autour du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.
- Le secteur Atalante, pour répondre à la politique communautaire de SMA en matière de développement économique et d'équipement.

Le PLU prévoit également une enveloppe pour les futures infrastructures ou autres aménagements sur le territoire communal.

4.13.4.3.3 DEFINITION DES BESOINS POUR L'HABITAT

En termes de logements, plusieurs axes peuvent être mobilisés pour réduire la consommation des espaces NAF : la densité, la programmation, la disponibilité foncière…

Pour cibler au plus près les besoins liés à l'habitat et limiter les extensions urbaines, la programmation de logements prendra en compte les résidences principales pouvant être créées par **transformation des constructions existantes :**

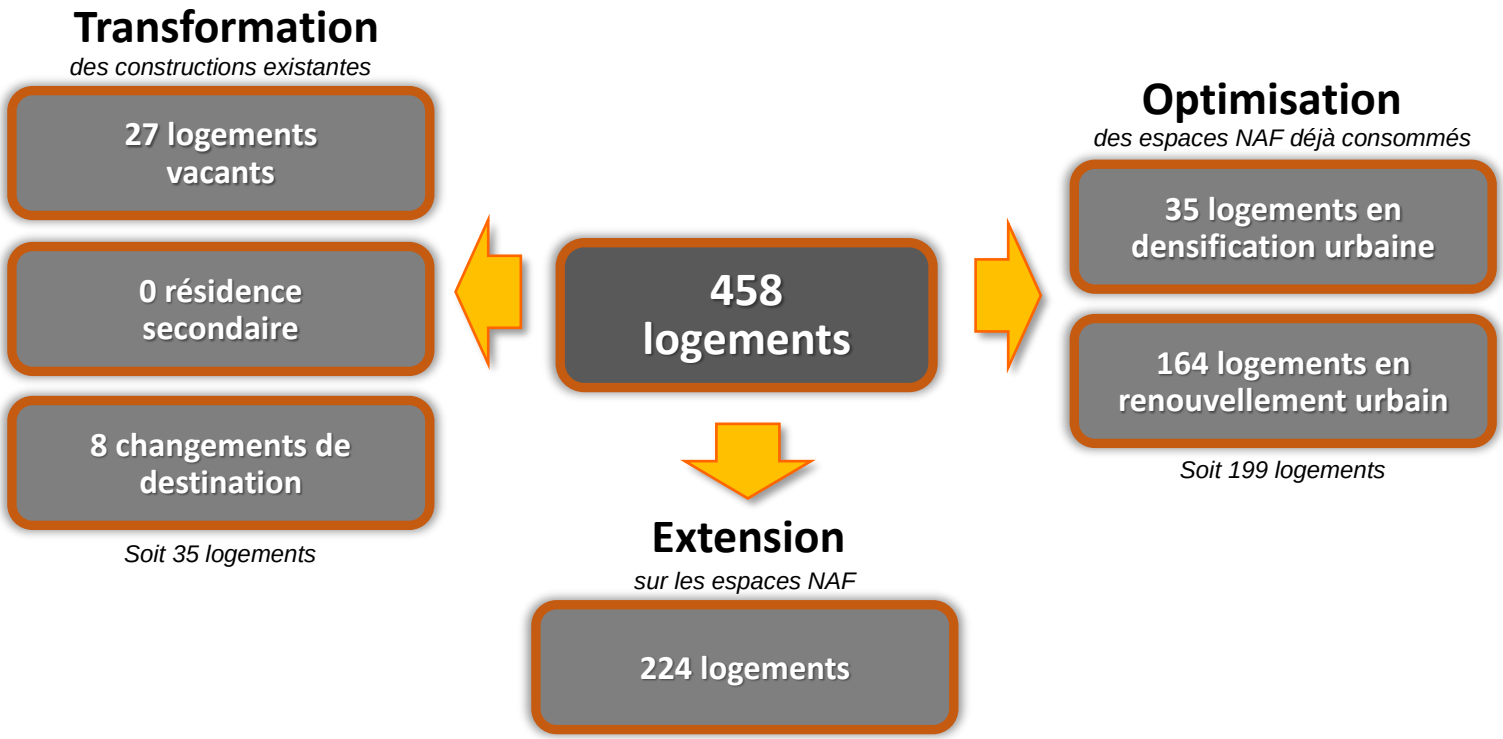
- La diminution des logements vacants : en 2039, on estime le nombre de logements à 1 779. Pour passer d'un taux de logements vacants d'environ 7,4% en 2021 (source INSEE) au taux de rotation d'un marché immobilier courant de 6%, on estime que **27 logements** vacants seront à nouveaux habités.
- La transformation de résidences secondaires en résidences principales : le pourcentage de résidences secondaire en 2021 est de 4,4%, un taux historiquement bas pour la commune qui a connu un taux de 14,2% en 1999. Le pourcentage actuel est très bas pour une commune littorale. En comparaison, Saint-Malo a un taux de 26,8%, et Saint-Suliac de 23,7%. Le classement en Zone tendue des communes voisines à Saint-Jouan-des-Guérets et son foncier relativement bas renforce l'attractivité pour les résidences secondaires. **L'objectif communale est de parvenir à maintenir ce pourcentage**. La programmation de logement prévoit donc qu'aucune résidence secondaire ne sera transformée en résidence principale.
- L'aménagement d'une construction en logement par changement de destination : le suivi des permis de construire réalisé par la Mairie permet d'estimer la transformation d'une construction en logement par changement de destination de l'ordre de 0,5 par an, soit environ **8 logements** sur 15 ans.

La deuxième approche pour limiter la création de logements dans le cadre d'une extension urbaine consiste à **optimiser l'usage du foncier urbain :**

- La densification/optimisation urbaine : l'étude du potentiel de densification urbaine a permis d'identifier les petits secteurs pouvant accueillir quelques logements supplémentaires, soit par division parcellaire, soit en dents creuses, ou sur de petits terrains libres. Il en ressort un potentiel d'environ 44 logements. Ces secteurs restant le plus souvent d'initiative privée, il est difficile d'estimer le nombre de logements qui seront réalisés. Cependant, le suivi des permis de construire par les services de la Mairie a permis de montrer que ce type d'opération **à tendance à augmenter** ces dernières années (post-covid). Ainsi, le potentiel estimé au début de l'étude a dû être réduit pour tenir compte des nouvelles constructions. Pour la définition du programme, le parti pris a été de ne retenir que les secteurs présentant une dureté foncière « raisonnable ». On estime ainsi au total pouvoir accueillir **35 logements**, ce qui représente environ les 4/5ème du potentiel.
- Le renouvellement/confortement urbain : l'étude portant sur le potentiel de renouvellement urbain a permis d'identifier des secteurs stratégiques, ayant une capacité d'accueil plus importante que les secteurs de densification urbaine. Ces secteurs ont fait l'objet d'une étude pour établir des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » avec une densité ou un nombre minimal de logements à créer. On estime ainsi sur ces secteurs en renouvellement/confortement urbain ne consommant pas d'espace NAF pouvoir réaliser environ **150 logements** sur 15 ans.

SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2024-2039

La programmation de 392 logements pour la période 2024-2039 prévoit la ventilation suivante :



Le SCoT prévoit sur Saint-Jouan-des-Guérets une densité moyenne minimale de 31 logements par hectare. Ainsi, pour réaliser 458 logements, il aurait fallu mobiliser 14,8 hectares.

La prise en compte de la création de logements par :

- la transformation de constructions existantes,
- l'optimisation du foncier en milieu urbain,

associée à une densité renforcée dans les secteurs couvert par les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » avec une moyenne de 48,5 logements par hectare dans les secteurs en renouvellement urbain (et de 61,1 dans les centralités), **a permis de retirer 234 logements des secteurs consommant des espaces NAF**.

Au global, **la densité moyenne atteint environ 37,8 logements par hectare**, densité bien supérieure aux 31 logements par hectare définis par le SCoT en cours et qui permet d'anticiper l'intégration de la Loi Climat & Résilience pour le futur SCoT.

Il reste néanmoins 222 logements sur des secteurs consommant des espaces NAF.

DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES D'HABITAT

La commune estime ses besoins sur la période 2024-2039 (15 ans) à environ **7,7 hectares de consommation des espaces NAF dédiés à de l'habitat au titre des secteurs mixtes du SCoT**.

Ce chiffre concerne les zones **U** et **AU** et notamment 0,5 hectare en zone **U** d'espace NAF non consommé.

4.13.4.3.4 DEFINITION DES BESOINS POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE HORS PARC ATALANTE

Le diagnostic a souligné l'importance et la diversité des activités présentes sur Saint-Jouan-des-Guérets :

- zones d'activités,
- zones artisanales,
- zones commerciales…

regroupés sur plusieurs pôles : le site du Moulin-du-Domaine, celui de la Chesnais, la ZA de la Chapelle-de-la-Lande, le centre-bourg…

L'attractivité de Saint-Jouan-des-Guérets dépasse dans ce domaine les seules frontières communales et répond à des besoins de commerces, de services et d'activités participant au bassin d'emploi de Saint-Malo. Saint-Jouan-des-Guérets participe au dynamisme du bassin de vie économique.

Le diagnostic a également montré le rôle prépondérant assigné à Saint-Jouan-des-Guérets à l'échelle du Pays de Saint-Malo dans le cadre du SCoT **en tant que membre du Pôle Majeur**. Saint-Jouan-des-Guérets identifie un site de flux sur le Moulin.

Une étude sur la vitalité commerciale portant sur le centre-bourg, et une autre étude portant sur les zones commerciales et artisanales périphériques du Moulin-du-Domaine, et de la Chesnais.

Le PLU doit également traduire les **objectifs de réduction des espaces NAF** de la loi Climat & Résilience dans son projet. Ainsi, l'objectif consiste tout à la fois à assurer le développement économique communal, communautaire et à l'échelle du Pays, mais également à réduire ses extensions urbaines.

Les élus ont fait le choix de s'inscrire au plus près de l'objectif du ZAN. Ainsi, **aucune extension pour un développement économique n'est envisagée**, que ce soit autour de la ZA de la Chapelle-de-la-Lande située en milieu rural et déconnectée d'une agglomération, mais également autour du bourg et en particulier à partir du secteur du Moulin-du-Domaine et celui de la Chesnais qui resteront dans leur enveloppe urbaine.

Le choix s'oriente vers une mutation progressive des deux secteurs dans le bourg. L'étude sur la vitalité commerciale constitue un premier maillon dans la réflexion en vue d'un meilleur usage du foncier existant. Le PLU participe de cette démarche en développant une forme d'urbanisme qui optimise l'usage du foncier par la définition d'orientations et de règles spécifiques avec notamment des « *OAP thématiques - Commerce* ».

DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, HORS PARC ATALANTE

La commune estime que son développement économique sur la période 2024-2039 (15 ans) se fera **sans consommation des espaces NAF**.

4.13.4.3.5 DEFINITION DES BESOINS POUR LES EQUIPEMENTS HORS PARC ATALANTE

Pour les équipements du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, le parti consiste à donner la priorité à l'accueil à de nouveaux projets au sein de l'agglomération du bourg afin de limiter la consommation des espaces NAF et ainsi, s'inscrire au plus près de l'objectif du ZAN. Les capacités du bourg sont cependant réduites du fait des politiques de renouvellement urbains déjà réalisées. Ainsi, le PLU prévoit une réserve de 0,5 hectare pour équipement en consommation des espaces NAF associer aux extensions liées à l'habitat (voir chapitre ci-avant).

L'objectif est de permettre la réalisation d'un nouvel équipement dans le cadre des opérations d'aménagement sur les secteurs en extension, pour par exemple créer un équipement de quartier (parc, square, espace de sport ou de loisir, salle commune…). Cet équipement pourra répondre au besoin des futurs habitants, mais également aux quartiers d'habitation déjà existants, afin d'apporter une mixité d'usage.

DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES D'EQUIPEMENT, HORS PARC ATALANTE

Au final, la commune estime ses besoins sur la période 2024-2039 (15 ans) à environ **0,5 hectare de consommation des espaces NAF au titre des secteurs mixtes du SCoT**.

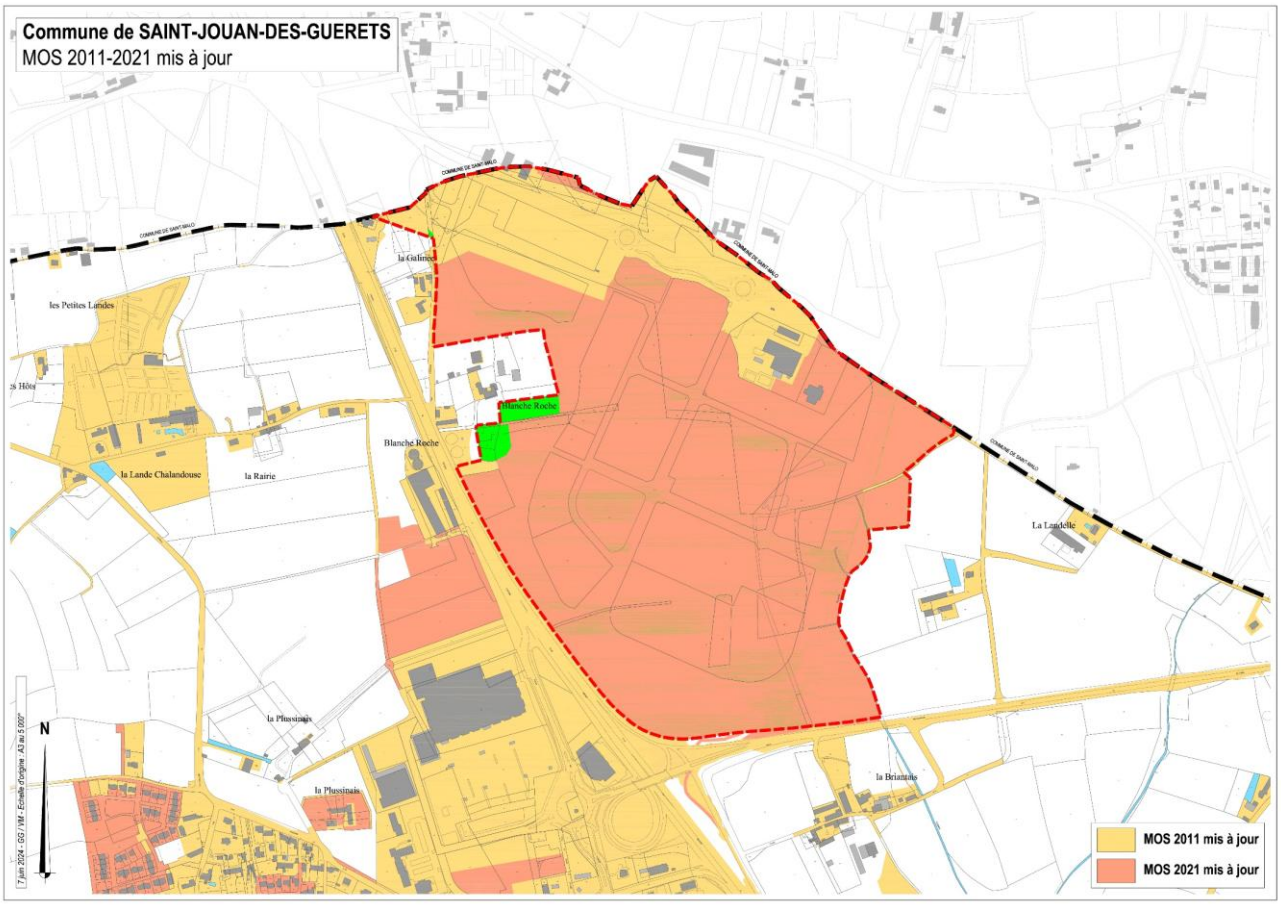
4.13.4.3.6 DEFINITION DES BESOINS POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET LES EQUIPEMENTS DU PARC ATALANTE

Le diagnostic a montré le rôle prépondérant assigné à Saint-Jouan-des-Guérets à l'échelle du Pays de Saint-Malo dans le cadre du SCoT **en tant que membre du Pôle Majeur** avec Saint-Malo. Le SCoT identifie sur Saint-Jouan-des-Guérets et Saint-Malo un site spécialisé sur Atalante.

Le Parc Atalante répond à un développement communautaire et contribue à renforcer la vitalité du bassin économique de Saint-Malo. Par ailleurs, son programme mixte - économique et équipement - participe du rayonnement de Saint-Malo Agglomération, notamment avec des équipements d'envergure, comme AquaMalo, et le projet d'hôpital.

La **ZAC Atalante** est l'outil permettant l'aménagement du Parc Atalante. Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) du SRADDET montre que la majeure partie du périmètre de la ZAC (en rouge sur la carte ci-après) sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets consomme des espaces NAF. Seul environ 0,4 hectare (en vert sur la carte ci-après) peut être considéré aujourd'hui comme non aménagé dans le cadre de la ZAC.

S'agissant d'une opération d'envergure, et par mesure de prudence sur l'évolution de ce demi-hectare, le choix a été fait de considérer que 0,4 hectare pourrait être consommé.



DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET/OU D'EQUIPEMENTS DU PARC ATALANTE

La commune estime ses besoins sur la période 2024-2039 (15 ans) à environ **0,4 hectare de consommation des espaces NAF dédié au Parc Atalante**.

4.13.4.3.7 DEFINITION DES BESOINS POUR LES INFRASTRUCTURES ET AMENAGEMENTS

Plusieurs réflexions sont en cours sur de possibles aménagements qui, potentiellement, pourraient consommer des espaces NAF. Ainsi, une réflexion est menée sur la sécurisation du carrefour sur la RD 4 menant à Château Malo, et également sur l'aménagement d'une aire pour les gens du voyage pouvant potentiellement consommée des espaces NAF.

Le PLU anticipe d'autres projets non connus à ce jour mais qui pourraient émerger pendant la durée du PLU et avoir un impact sur la consommation des espaces NAF.

Aussi, à titre indicatif, le chiffre provisionnel de 1 hectare de consommation des espaces NAF a été retenu.

DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES D'INFRASTRUCTURE ET AMENAGEMENTS

La commune estime ses besoins sur la période 2024-2039 (15 ans) à environ **1 hectare de consommation des espaces NAF dédié aux infrastructures ou autres aménagements sur le territoire communal** (estimation sur la base de projets connus à ce jour, mais susceptibles d'évolution).

4.13.4.3.8 SYNTHESE DES OBJECTIFS DE REDUCTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Compte tenu de la situation communale, de ses caractéristiques, de son rôle au sein du Pays de Saint-Malo, de la définition de besoin par nature d'occupation du sol, la Commune s'engage sur la période 2024-2039 (15 ns) à **ne pas dépasser environ 9,6 hectares de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (NAF) qui pourraient se ventiler de la manière suivante :

- **8,2 hectares dédiés aux secteurs mixtes** (hors Parc Atalante), habitat (7,7 ha), 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.

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

Secteurs mixtes (habitat, équipements, activités)	+	Parc Atalante	+	Infrastructures ou autres aménagements
8,2 hectares		**0,4 hectare**		**1 hectare**

=

TOTAL de la consommation

9,6 hectares

Au total, le projet prévoit une consommation communale d'environ 9,6 hectares.

Ce chiffre est nettement inférieur au plafond définit sur la période du PLU de 34,13 hectares (voir chapitre précédent). Il n'y a donc pas lieu de justifier une « surconsommation » au regard de la position de la commune au sein du Pays de Saint-Malo.

Rappelons que ce PLU constitue une transition entre la traduction de la loi Climat & Résilience et la compatibilité à venir avec le futur SCoT qui territorialisera la consommation des espaces NAF par commune, et éventuellement définira une enveloppe communautaire pour des Projets d'envergure dont pourrait faire partie la ZAC Atalante et le projet d'hôpital.

Quelque-soit l'approche, le projet communal se traduit par une réduction très significative de la consommation des espaces NAF par rapport au PLU de 2013 et s'inscrit dans la trajectoire du ZAN définit par la loi Climat & Résilience. Ce projet communal devra toutefois tenir compte du prochain SCoT qui intègrera la loi Climat & Résilience.

4.14 RECENSEMENT DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

4.14.1 DISPOSITIONS LEGISLATIVES

La révision du PLU doit tenir compte de l'évolution législative depuis le dernier PLU :

- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- la loi « liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016,
- la loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 8 août 2016,
- la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017,
- la loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018,
- la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (Climat et Résilience) du 22 août 2021,
- …

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets se trouvant le long de la Rance, fait partie des communes littorales, et à ce titre doit respecter la loi Littoral.

4.14.2 DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

Article L. 131-4 du Code de l'urbanisme.

« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient »

Article L. 131-5 du Code de l'urbanisme.

« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports*. »

Le présent PLU est directement concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo qui joue le rôle de document intégrateur des documents de rang supérieur. Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

Il doit également être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération.

Le PLU doit également être compatible avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne de 2020 (modifié en 2024)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beaussaie
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Bretagne
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Saint-Malo Agglomération 2019-2025

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne de 2015 (trame verte et bleue)
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Bretagne
- Le Schéma Régional de l'Intermodalité
- Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports
- Le Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets

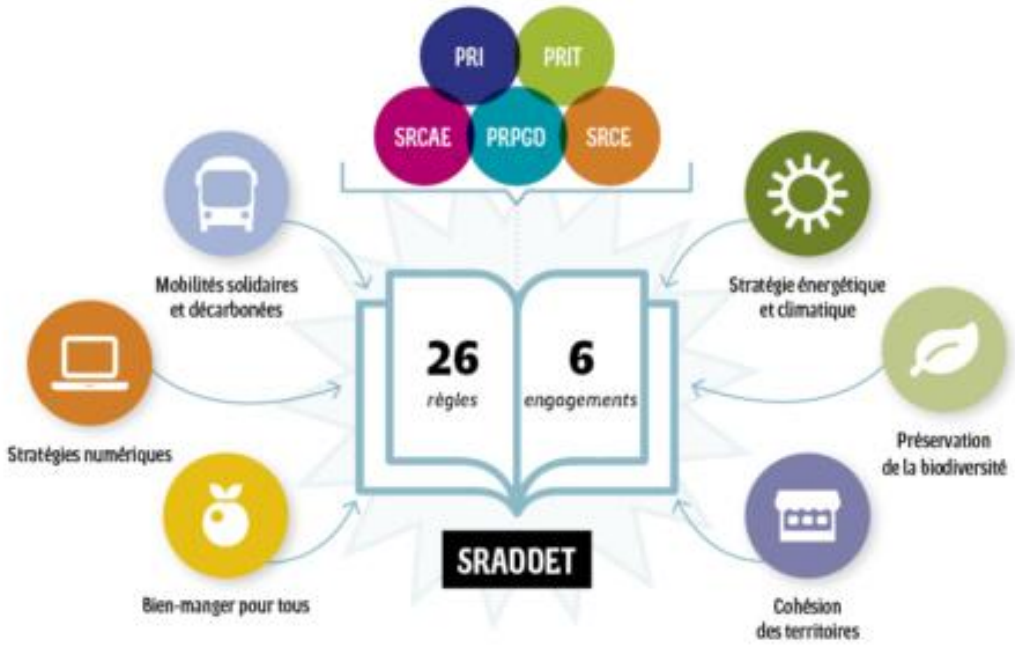
4.14.2.1 LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) breton a été approuvé le 18 décembre 2020 et rendu opposable par le préfet le 16 mars 2021.

Le site de la région Bretagne indique à propos du SRADDET Bretagne :

« *Le SRADDET se substitue aux cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :*

- *Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;*
- *Schéma Régional Climat Air Energie ;*
- *Schéma Régional de l'Intermodalité ;*
- *Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;*
- *Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.*



Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT -Schémas de cohérence territoriale– ou, à défaut, les PLUi, les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux (PNR).

Si l'adoption du SRADDET marque une étape importante dans l'histoire des Régions, le pouvoir réglementaire qu'il leur attribue reste toutefois limité. Ce document renforce le rôle de la Région comme autorité coordinatrice et organisatrice en matière d'aménagement durable du territoire, et ce, en lien étroit avec les EPCI. Les collectivités locales resteront maîtres des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SRADDET. Les règles phares du schéma visent par exemple le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100. Elles ne s'appliquent qu'à l'échelle des SCoT, lors de leurs révisions, ou de grands ensembles comme les corridors écologiques. Pour faire vivre le projet d'avenir qu'est le SRADDET, la Région mettra sur pied de nouvelles contractualisations avec les territoires, un chantier d'ampleur qui s'ouvrira courant 2020.

Les six 6 engagements :

- *Engagement pour des stratégies numériques responsables*
- *Engagement pour réussir le bien-manger pour tous*
- *Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique*
- *Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources*
- *Engagement pour la cohésion des territoires*. »



La modification n°1 du SRADDET approuvée le 30 juin 2023 intègre la loi Climat & Résilience mais porte également sur les points suivants :

- Stratégie aéroportuaire
- Gestion du trait de côte
- Climat-Energie
- Lutte contre l'artificialisation des sols
- Déchets
- Logistique et mobilités

En ce qui concerne le chapitre traitant de la « Lutte contre l'artificialisation des sols », le SRADDET breton a développé son propre outil pour estimer la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) : le Mode d'Occupation des Sols (MOS). Cet outil devient la référence en Bretagne pour le suivi de la consommation des espaces NAF.

Le SRADDET fixe **une consommation maximale de 461 hectares pour le SCoT du Pays de Saint-Malo** sur la période 2021-2031.

Par ailleurs, le SRADDET fixe la trajectoire régionale de **réduction globale de l'artificialisation à 75% d'ici 2041, et à 100% d'ici 2050** (par rapport à la période de référence de 2011-2021).

4.14.2.2 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme de planification à une échelle plus vaste que le PLU. Ce schéma fédère plusieurs communes autour d'un grand projet d'aménagement du territoire communautaire.

Le SCoT a été instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat et la loi portant Engagement National pour l'Environnement. Il a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement à l'échelle d'un "bassin de vie". C'est un document d'urbanisme opposable notamment au Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, le SCoT détermine les conditions permettant d'assurer notamment, l'équilibre entre le développement urbain et la préservation de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la sauvegarde du patrimoine, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat, la maitrise de la circulation automobile, la réduction des émissions de gaz à effet de serre…

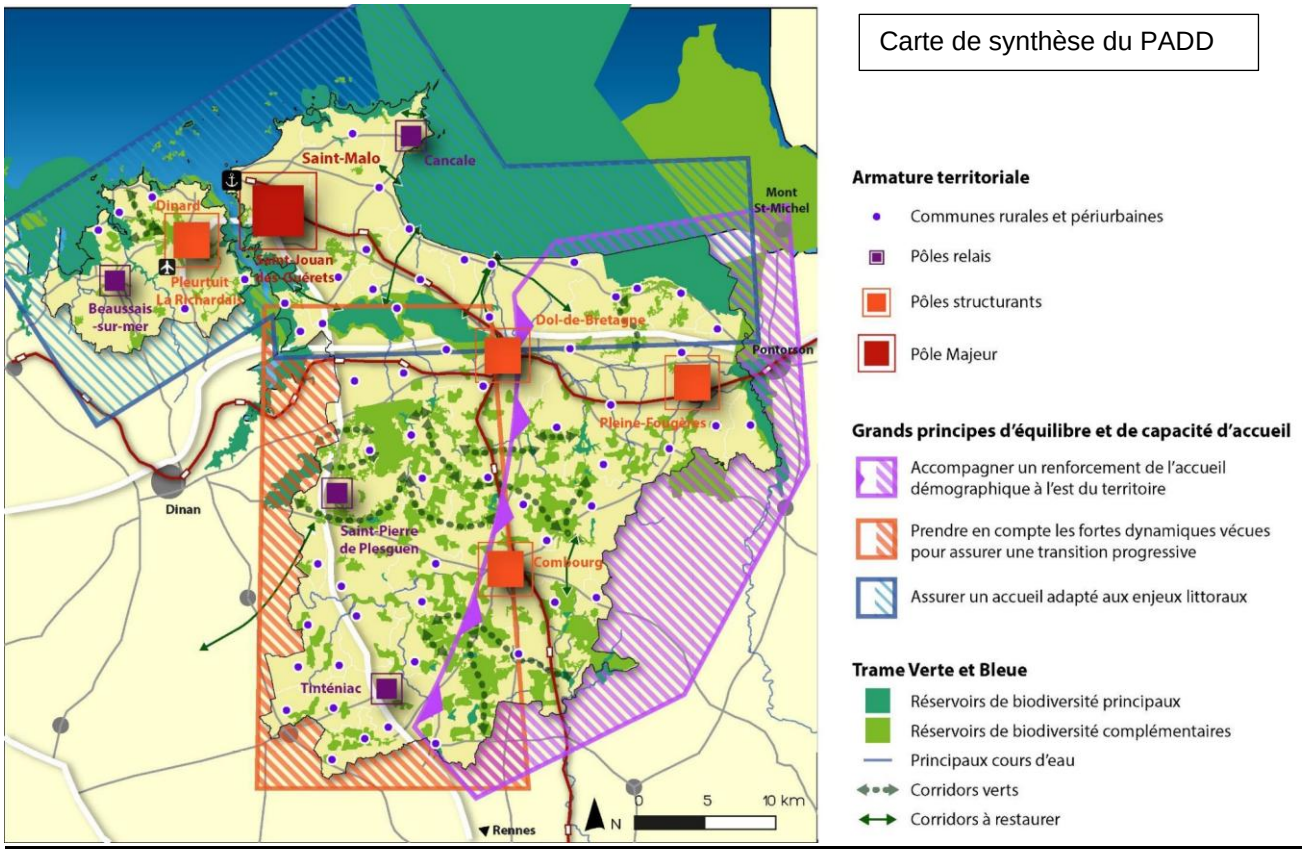
Le SCoT du Pays de Saint-Malo a été approuvé par le Conseil Syndical en date du 8 décembre 2017. Il fait actuellement l'objet d'une révision en lien avec la loi Climat & Résilience.

Le SCoT est composé de 3 parties :

- un **Rapport de présentation**, contenant notamment un diagnostic général, un état initial de l'environnement et une évaluation environnementale du projet d'aménagement,
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), fixant les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et transports, d'équipements structurants.
- un **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) qui complète et précise le PADD.

Voici le résumé du PADD et du DOO extrait du Rapport de présentation du SCoT.

➢ **Résumé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**



Carte de synthèse du PADD

1 – Habiter, travailler, vivre et se déplacer sur le pays demain

Le pays de Saint-Malo est un des territoires les plus attractifs de Bretagne. Cela s'explique notamment par son cadre littoral d'exception au nord, la proximité de la métropole rennaise au sud, et un réseau de villes et villages offrant dynamisme économique, culturel et touristique ainsi que des services et équipements de qualité.

Le projet se base sur un accueil volontariste de nouveaux habitants afin de se donner les moyens de les accueillir dans des conditions optimales.

Il s'agit notamment de mettre en œuvre une politique de nouveaux logements ambitieuse et qui réponde aux besoins de tous : jeunes ménages, personnes âgées, ménages modestes, étudiants…

Les terres agricoles étant précieuses, le projet assure un développement urbain raisonné : limitation de la consommation foncière, rénovation du parc vacant, renouvellement urbain à proximité des équipements et services… la vitalité des centres-bourgs et du commerce de proximité en dépend également !

Se donner les moyens d'accueillir des nouveaux habitants, c'est aussi offrir de l'emploi sur le territoire. Ainsi, le SCoT entend développer le tissu des entreprises locales et attirer les entreprises extérieures à travers une offre diversifiée et organisée. Ce développement passe par une valorisation de l'ensemble des secteurs économiques : tourisme, commerces, services, agriculture et conchyliculture, industrie, artisanat…

Aujourd'hui la voiture individuelle reste le moyen de transport privilégié par une majorité des habitants. Le PADD met en avant une volonté de limiter le temps des déplacements domicile-travail. A travers le développement de modes alternatifs (vélo, train, transports collectifs) et le développement de pratiques mutualisées (covoiturage), c'est aussi la volonté de favoriser une mobilité moins polluante et plus économe.

L'aménagement numérique est un facteur de plus en plus prégnant de l'attractivité des territoires. Il s'agit d'une nécessité à la fois sociale et économique. Le SCoT anticipe la couverture numérique de l'ensemble du territoire à l'horizon 2030.

2 – Une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre

Toutes les communes participent à la valorisation et au développement du pays de Saint-Malo, ainsi chacune joue un rôle dans le projet territorial.

4 grandes familles de communes ont été identifiées dans le PADD selon le rôle qu'elles jouent ou auront à jouer à l'avenir :

- Communes rurales et périurbaines : qui assurent certaines fonctions de proximité et participent aux fonctions économiques et résidentielles.
- Pôles relais : qui, au-delà de l'ensemble des fonctions proximité permettent de relayer sur l'ensemble du territoire certaines fonctions structurantes.
- Pôles structurants : qui assurent l'ensemble des fonctions structurantes (équipements, services, emploi, transports…).
- Pôle Majeur : qui au-delà des fonctions structurantes, assure également des fonctions de rayonnement du territoire au-delà de ses frontières.

Il s'agit notamment d'éviter des distorsions entre l'accueil de populations et ce que les villes et villages peuvent offrir en termes d'équipements et services, d'habitat, d'emplois, d'accessibilité…

Afin que la diversité des paysages, des dynamiques et des éléments de contexte puissent s'exprimer, la notion d'équilibre guide le projet :

- Equilibre entre les grands secteurs géographiques et notamment permettre à l'est du pays, plus rural, d'assurer son développement.
- Equilibre au sein de chaque territoire communautaire afin d'assurer une bonne organisation de proximité.
- Equilibre au sein de chaque commune garantissant une bonne cohabitation des différents espaces (agricoles, naturels, forestier et urbains).

Dans un contexte où les concurrences territoriales sont de plus en plus globalisées, le SCoT vise à privilégier les relations avec les territoires voisins mais aussi et surtout à conforter le rôle qu'il tient actuellement au sein de l'organisation régionale.

3 – Un projet durable qui s'appuie sur les « murs porteurs » du territoire

Qu'il s'agisse des paysages emblématiques faisant déjà l'objet de protections ou de valorisations (baie du Mont St-Michel, canal Ille et Rance, château de Combourg, villes et villages littoraux, côte d'Emeraude…) ou des paysages naturels et bâtis du quotidien, la qualité du cadre de vie et des paysages associés sont un fil conducteur pour l'ensemble du projet.

L'aspect durable du projet porte également sur une gestion raisonnée et adaptée des ressources naturelles disponibles sur le secteur. Ainsi, qualité et gestion des eaux (potable, baignade, cours d'eau…) font l'objet d'orientations spécifiques au même titre que la qualité de l'air, du sol, la préservation des ressources énergétiques… et tout ce qu'il est précieux de préserver pour répondre aux besoins à venir.

L'humain au cœur du projet… mais en prenant en compte toute la mesure de l'intérêt de préserver les autres espèces ! C'est pourquoi le SCoT identifie une trame verte et bleue qui assure le maintien des écosystèmes et des continuités écologiques du pays afin d'assurer la préservation de la biodiversité du pays de Saint-Malo.

- **Résumé du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)**

1 – Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace

Comme détaillé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'organisation territoriale du pays de Saint-Malo d'effectue selon 4 niveaux (Communes rurales et périurbaines ; pôles relais ; pôles structurant et pôle majeur) qui assure des rôles différenciés aux communes.

En terme démographique, le projet du pays de Saint-Malo est bâti sur une hypothèse de population de plus de 200 000 habitants en 2030. Cette hypothèse s'appuie sur les perspectives de croissance démographique de la région Bretagne, sur le maintien de la place du pays de Saint-Malo au sein de l'espace régional, ainsi que sur un fort regain d'attractivité de Saint-Malo, la ville « centre » du pays.

Les objectifs de production de logements anticipent la réalisation de 25 760 logements sur la période 2017-2030 en tenant compte à la fois de la production de résidences principales et secondaires.

Des objectifs sont inscrits afin de :

- Assurer un développement notamment de l'habitat, économe en espace
- Identifier des densités moyennes en logement différenciées mais renforcées
- Définir des densités spécifiques pour certains secteurs à enjeux
- Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine
- Permettre l'adaptation des projets au regard des dynamiques constatées
- Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays

2 – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

Dans l'optique de mettre en œuvre des politiques de l'habitat adaptées aux enjeux du territoire, des objectifs sont inscrits afin de :

- Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins
- Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités
- Organiser les principaux développements urbains
- Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et les villes du pays

Pour prévoir les conditions nécessaires au développement économique, des objectifs sont inscrits afin de :

- Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités.
- Conforter le maillage de zones d'activités structurantes du pays
- Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales
- Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie
- Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités

Pour maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo, des objectifs sont inscrits afin de :

- Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités
- Assurer la densification et la qualification des sites de flux existants
- Prévoir des conditions spécifiques et adaptées aux circuits courts

- Eviter toute autre forme d'implantation commerciale isolée, à l'exception de la vente directe de produits locaux

Des objectifs sont inscrits pour préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires

Des objectifs sont inscrits pour permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

Pour favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays, des objectifs sont inscrits afin de :

- Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture
- Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare
- Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages
- Accompagner le développement des mobilités douces

Des objectifs sont également inscrits pour anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays

3 – Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays

Pour assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines, des objectifs sont inscrits afin de :

- Préserver l'identité des 12 unités paysagères principales du pays
- Assurer l'intégration des constructions dans le grand paysage
- Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs

Pour composer un projet de développement favorable à la biodiversité, des objectifs sont inscrits afin de :

- Préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques
- Diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire
- Favoriser la présence de la Nature en Ville

Pour assurer une gestion durable des ressources naturelles, des objectifs sont inscrits afin de :

- Maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau
- Inscrire le territoire dans la transition énergétique
- Définir les conditions de développement des activités d'extraction

Pour définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances, des objectifs sont inscrits afin de :

- Assurer la prise en compte des risques naturels, notamment de submersion marine
- Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques

4 – Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays

Pour structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées, des objectifs sont inscrits afin de :

- Conforter 31 secteurs d'agglomérations existants
- Prévoir les conditions d'évolution de 19 villages du pays
- Anticiper de possibles hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Pour garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés, le DOO identifie 33 coupures d'urbanisation.

Pour limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, le DOO localise les Espaces Proches du Rivage et les caractérisent en 5 typologies :

- Espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer
- Espaces urbanisés à conforter en milieu sensible
- Franges d'espaces urbanisés à conforter
- Franges d'espaces urbanisés en milieu sensible
- Espaces agricoles et naturels à préserver

Pour règlementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres, le DOO rappelle les principes associés à la loi Littoral.

Pour veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables, le DOO localise les espaces remarquables potentiels du territoire.

Pour assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning, le DOO rappelle les principes associés à la loi Littoral.

4.14.2.3 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération couvre la période 2023-2028.

Les orientations stratégiques découlant du **Document d'Orientations** du PLH s'articulent autour de 2 orientations :

- Orientation n°1 : Agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant
- Orientation n°2 : Vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

Quantitativement, les objectifs suivants ont été retenus :

- Produire environ 5 000 logements sur 6 ans pour réaffirmer la vocation résidentielle du territoire et viser un équilibre dans les profils de ménages accueillis.
- Viser 55% de logements aidés, en locatif et en accession, dans la production de résidences principales.
- Les produits à développer en logement locatif aidé selon les profils de communes :

	PLAI	PLUS	PLS	Conventionné privé	Total LLS	Total RP
Pôle urbain	9%	11%	5%	2%	27%	3193
Littoral touristique	6%	8%	3%	2%	19%	94
Péri-urbain résidentiel	12%	19%	3%	3%	37%	617
Rural résidentiel	11%	17%	1%	4%	34%	159
SMA	**9%**	**13%**	**4%**	**2%**	28%	**4063**

- Les produits à développer en accession aidée selon les profils de communes :

	BRS	Autre produit accession sociale (PTZ, …)	PSLA	Total accession aidée	Total RP
Pôle urbain	24%	5%		29%	3193
Littoral touristique	21%	10%		31%	94
Péri-urbain résidentiel	3%	9%	4%	15%	617
Rural résidentiel		10%	11%	21%	159
SMA	**20%**	**6%**	**1%**	**27%**	**4063**

Saint-Jouan-des-Guérets appartient au niveau **Pôle urbain**, au même titre que Saint-Malo, Cancale et Saint-Méloir-des-Ondes.

Le **Programme d'Actions** du PLH définit des objectifs sur 6 ans avec une répartition territoriale. Voici les objectifs concernant la commune de Saint-Jouan-des-Guérets :

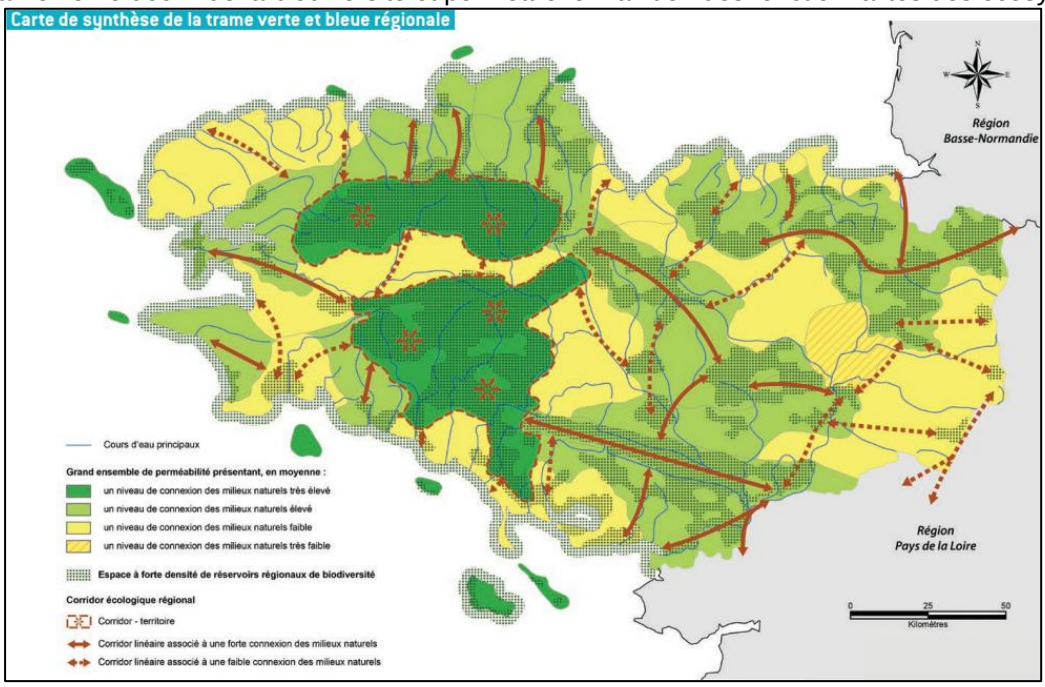
Objectifs du PLH à 6 ans											
Production de logements sur la durée du PLH (construction neuve et remobilisation de l'existant)"	Contribution de la commune dans la construction des 5000 logements	Résidences Secondaires (RS) dans la production	Part (en %) des Résidences Principales (RP) dans la production totale	Nombre des Résidences Principales (RP) dans la production totale	Nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans la production de résidences principales (RP)	Part (en %) de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans la production de RP	Nombre de logements en accession aidée (AA) dans la production de RP	Part (en %) de logements en accession aidée (AA) dans la production de RP	TOTAL de logements aidés (LLS + AA) dans la production RP	TOTAL en % de logements aidés (LLS + AA) dans la production RP	Nombre de logements en marché libre (Accession libre + investissemeent locatif + résidence secondaire)
175	4%	35	80%	140	38	27%	39	28%	77	55%	98

Le Programme d'Actions du PLH est également structuré autour de 11 actions thématiques :

Orientations stratégiques	N°	Actions
Orientation 1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	1	Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets
	2	Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat : Piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces
	3	Favoriser le développement du statut de résidence principale
	4	Produire 55 % de logements abordables
	5	Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs
	5 bis	Poursuivre la transformation du quartier prioritaire à Saint-Malo au travers de la mise en œuvre du NPNRU
Orientation 2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	6	Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables
	7	Développer une offre diversifiée pour les seniors
	8	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage
	9	Développer les compétences des élus et techniciens des communes sur les questions habitat
	10	Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations
Dispositif transversal	11	Mettre en place un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions

4.14.2.4 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BRETAGNE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) traduit à l'échelle régionale la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). La TVB est issue du Grenelle de l'Environnement et vise à maintenir ou à reconstituer un réseau de continuités écologiques permettant la préservation de la biodiversité. La TVB doit contribuer à freiner le déclin de la biodiversité et permettre le maintien des fonctionnalités des écosystèmes.



Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale - Extrait du SRCE Bretagne

Les objectifs assignés

1. **aux grands ensembles de perméabilité :**
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très élevé :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé :** « Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels, dans un contexte de forte pression urbaine » ;
2. **à l'ensemble des réservoirs régionaux de biodiversité :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
3. **à l'ensemble des cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :** « Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau » ;
4. **aux corridors-territoires :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
5. **aux corridors linéaires :**
   - **dans un contexte de connexion des milieux naturels élevé :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **dans un contexte de connexion des milieux naturels faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».



(Source : SRCE Bretagne)

4.14.2.5 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un projet de développement durable à la fois stratégique et opérationnel autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La sobriété énergétique ;
- La qualité de l'air ;
- Le développement des énergies renouvelables.

Le PCAET de Saint-Malo Agglomération (SMA) porte sur la période 2019-2025 mais s'inscrit sur un calendrier à plus long terme avec notamment 2 objectifs pour 2030 :

- Limiter la montée des températures
- Lutter contre la pollution de l'air

visant à atteindre :

- - 40% de GES par rapport à 1990
- - 20% de consommation d'énergies par rapport à 2012
- + 32% d'énergies renouvelables

Sur la période 2019-2025, le PCAET de SMA, le Programme d'Actions s'articule autour de 3 axes, de 11 orientations et 36 actions :

Axe 1 - Vers la neutralité carbone

O1. Un aménagement adapté aux enjeux climat-air-énergie

O1-A1 → Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans les documents de planification.

O1-A2 → Préparer le patrimoine bâti et adapter les aménagements aux évolutions climatiques.

O1-A3 → Encourager la densification des zones urbaines existantes et la reconversion des friches urbaines.

O1-A4 → Développer les solutions pour limiter les impacts liés aux trajets domicile-travail.

O2. Une réhabilitation massive de bâtiments et une production de logements neufs durables

O2-A1 → Mettre en place une politique publique en matière d'habitat.

O2-A2 → Pérenniser et amplifier les conseils aux citoyens et y intégrer un volet sur la qualité de l'air intérieur.

O2-A3 → Lutter contre la précarité énergétique.

O2-A4 → Construire des bâtiments neufs exemplaires.

O2-A5 → Accompagner les entreprises pour une gestion maitrisée de leur consommation énergétique.

O2-A6 → Assurer l'exemplarité et stimuler l'innovation par le patrimoine public.

O3. Une mobilité durable encouragée

O3-A1 → Développer et optimiser l'usage des transports collectifs.

O3-A2 → Adapter les infrastructures et l'aménagement urbain aux modes de déplacement alternatifs.

O3-A3 → Faire évoluer la gestion des flux de marchandises.

O3-A4 → Diminuer les émissions liées au transport public.

O4. Des écosystèmes comme gisements d'excellence

O4-A1 → Accompagner et conforter une agriculture durable et environnementale.

O4-A2 → Rapprocher production locale et consommation locale.

O4-A3 → Améliorer la caractéristique du territoire tournée vers le maritime.

O5. Le déploiement des énergies renouvelables

O5-A1 → Poursuivre la structuration des filières d'approvisionnement en bois énergie.

O5-A2 → Affiner les connaissances sur le potentiel en énergie renouvelables du territoire pour multiplier son développement et prévenir les conflits d'usages.

O5-A3 → Privilégier le recours aux énergies renouvelables dans les espaces publics.

O6. Une préservation des ressources naturelles du territoire

O6-A1 → Préserver les fonctionnalités écologiques des milieux.

O6-A2 → Accroitre les puits de carbone.

Axe 2 - L'innovation et la mobilisation comme leviers de transition écologique

O7. Une transition écologique pour dynamiser l'économie locale

O7-A1 → Accompagner la transition écologique comme moteur de la création d'emploi (évolution des compétences, émergence de nouveaux métiers…).

O7-A2 → Valoriser et encourager les entreprises vertueuses (RSE).

O7-A3 → Valoriser les acteurs du tourisme, vitrines de l'économie verte.

O8. L'économie circulaire au coeur du développement du territoire

O8-A1 → Favoriser l'écologie industrielle comme outil d'animation du territoire et facteur d'attractivité.

O8-A2 → Réduire et valoriser les déchets ménagers et assimilés.

O8-A3 → Encourager et valoriser le recyclage et le réemploi des déchets de chantier.

O9. Une appropriation des enjeux climat-air-énergie par le territoire

O9-A1 → Mettre en place un programme d'éducation à l'environnement.

O9-A2 → Favoriser la diffusion d'informations et les campagnes de sensibilisation.

O9-A3 → Encourager la démarche de conception d'évènements écoresponsables.

O9-A4 → Mettre en place un réseau de référence en matière de climat, d'air et d'énergie.

Axe 3 - Vers un territoire résilient

O10. La préparation du territoire aux évolutions climatiques

O10-A1 → Anticiper le risque de submersion marine et protéger les populations.

O10-A2 → Protéger la ressource en eau.

O11. Une surveillance et une amélioration de la qualité de l'air

O11-A1 → Surveiller et préserver la qualité de l'air extérieur.

O11-A2 → Surveiller et améliorer la qualité de l'air intérieur.

4.14.2.6 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne comporte des orientations, des dispositions et des actions. Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Le territoire communal de Saint-Jouan-des-Guérets s'inscrit dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Ce SDAGE 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux. Ce document, rappelle les enjeux de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, définit les objectifs de qualité pour chaque eau (très bon état, bon état, bon potentiel, objectif moins strict) et les dates associées (2021, 2027, 2033, 2037), et indique les mesures nécessaires pour l'atteinte des objectifs fixés et les coûts associés. Aujourd'hui, 24% des eaux sont en bon état et 10% en sont proches. Le comité de bassin propose de maintenir l'objectif fixé à 61% des rivières, plans d'eau et eaux côtières en bon état en 2027 :

- en concentrant une partie des moyens et des efforts sur ces 10% proches du bon état pour une progression rapide à courte échéance,
- en faisant progresser les eaux en état médiocre ou mauvais vers le bon état.

Ainsi, le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE, notamment les orientations et dispositions suivantes.

1I	**Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines**	
	1I-1	encadrement de la création de nouvelles digues
	1I-2	informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur
	1I-3	définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux
	1I-4	mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative
	1I-5	prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau
3D	**Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme**	
	3D-1	prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales
	3D-2	limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements
8A	**Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités**	
	8A-1	les documents d'urbanisme
	8A-3	interdiction de destruction de certains types de zones humides
	8A-4	limitation des prélèvements d'eau en zones humides
8B	**Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités**	
	8B-1	mise en œuvre de la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les projets impactant des zones humides
8E	**Améliorer la connaissance**	
	8E-1	inventaires
10F	**Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement**	
	10F-1	recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte
12C	**Renforcer la cohérence des politiques publiques**	
	12C-1	meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme
	12C-2	adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau
12E	**Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau**	
	12E-1	organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI

4.14.2.7 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Rance, du Frémur et de la baie de Beaussais approuvé le 9 décembre 2013 se décline en 5 objectifs :

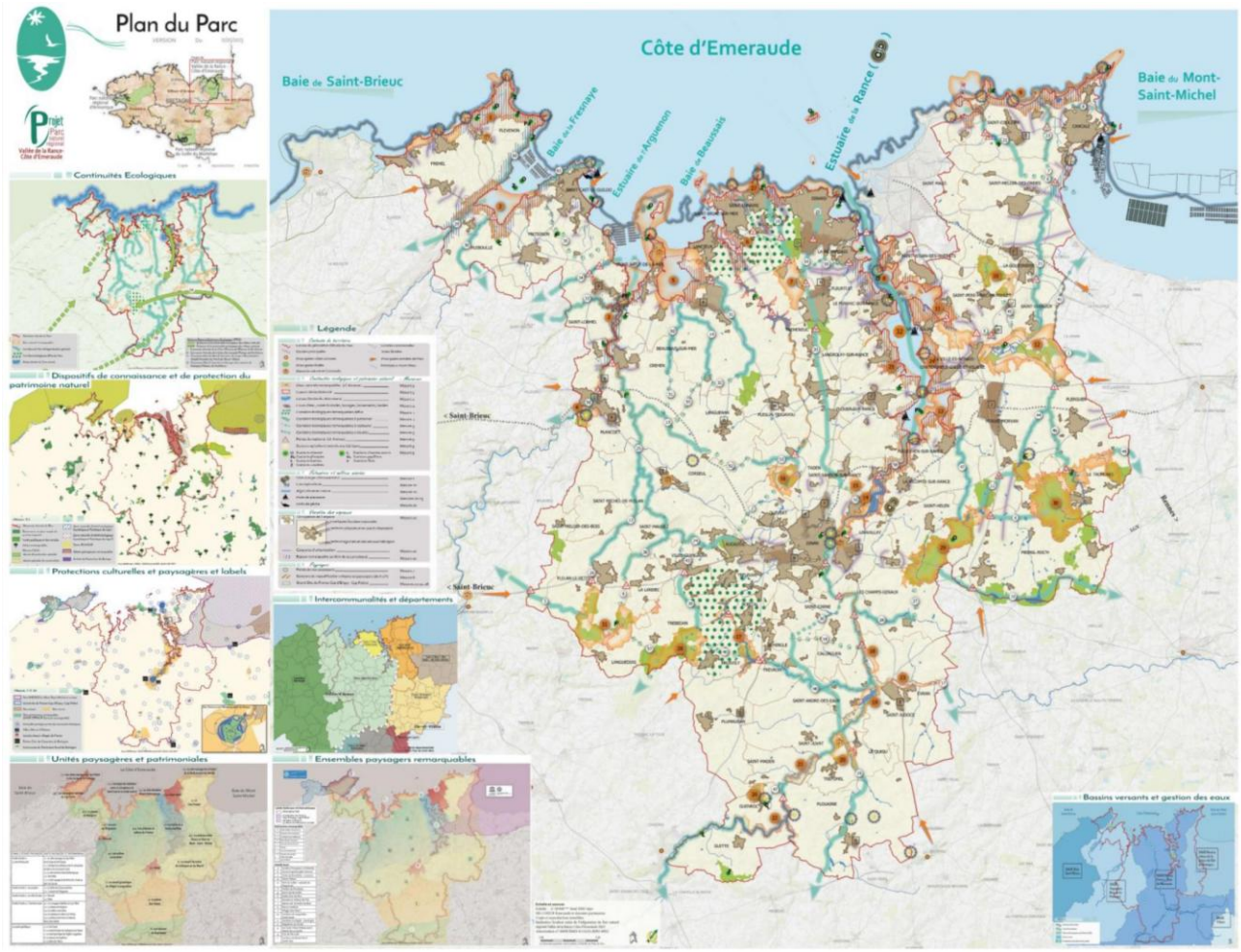
- Objectif général n°1 : Maintenir ou atteindre le bon état / bon potentiel des milieux aquatiques dans le périmètre du SAGE ;
- Objectif général n°2 : Assurer la satisfaction des différents usages littoraux et les concilier avec l'aménagement et les activités économiques présentes sur le territoire ;
- Objectif général n°3 : Assurer une alimentation en eau potable durable ;
- Objectif général n°4 : Garantir une bonne appropriation du SAGE révisé ;
- Objectif général n°4 : Garantir une bonne appropriation du SAGE révisé.

Les dispositions prisent par le **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable** (PAGD) sont les suivantes :

- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau ;
- Préserver et gérer durablement les zones humides ;
- Adapter l'aménagement du bassin versant ;
- Assurer la qualité sanitaire des eaux de baignade ;
- Lutter contre l'eutrophisation des eaux littorales ;
- Améliorer les pratiques de carénage ;
- Contrôler l'envasement dans le bassin maritime de la Rance ;
- Gérer le dragage des sédiments portuaires pour limiter l'impact sur le milieu ;
- Réduire les fuites d'azote ;
- Lutter contre le phosphore pour limiter l'eutrophisation des plans d'eau ;
- Lutter contre la pollution par les produits phytosanitaires ;
- Promouvoir les économies d'eau ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau ;
- Préserver et gérer durablement les zones humides ;
- Adapter l'aménagement du bassin versant ;
- Assurer la qualité des zones conchylicoles et de pêche à pied ;
- Lutter contre l'eutrophisation des eaux littorales ;
- Réduire les fuites d'azote ;
- Lutter contre le phosphore pour limiter l'eutrophisation des plans d'eau ;
- Lutter contre la pollution par les produits phytosanitaires ;
- Promouvoir les économies d'eau.

4.14.2.8 LE PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL

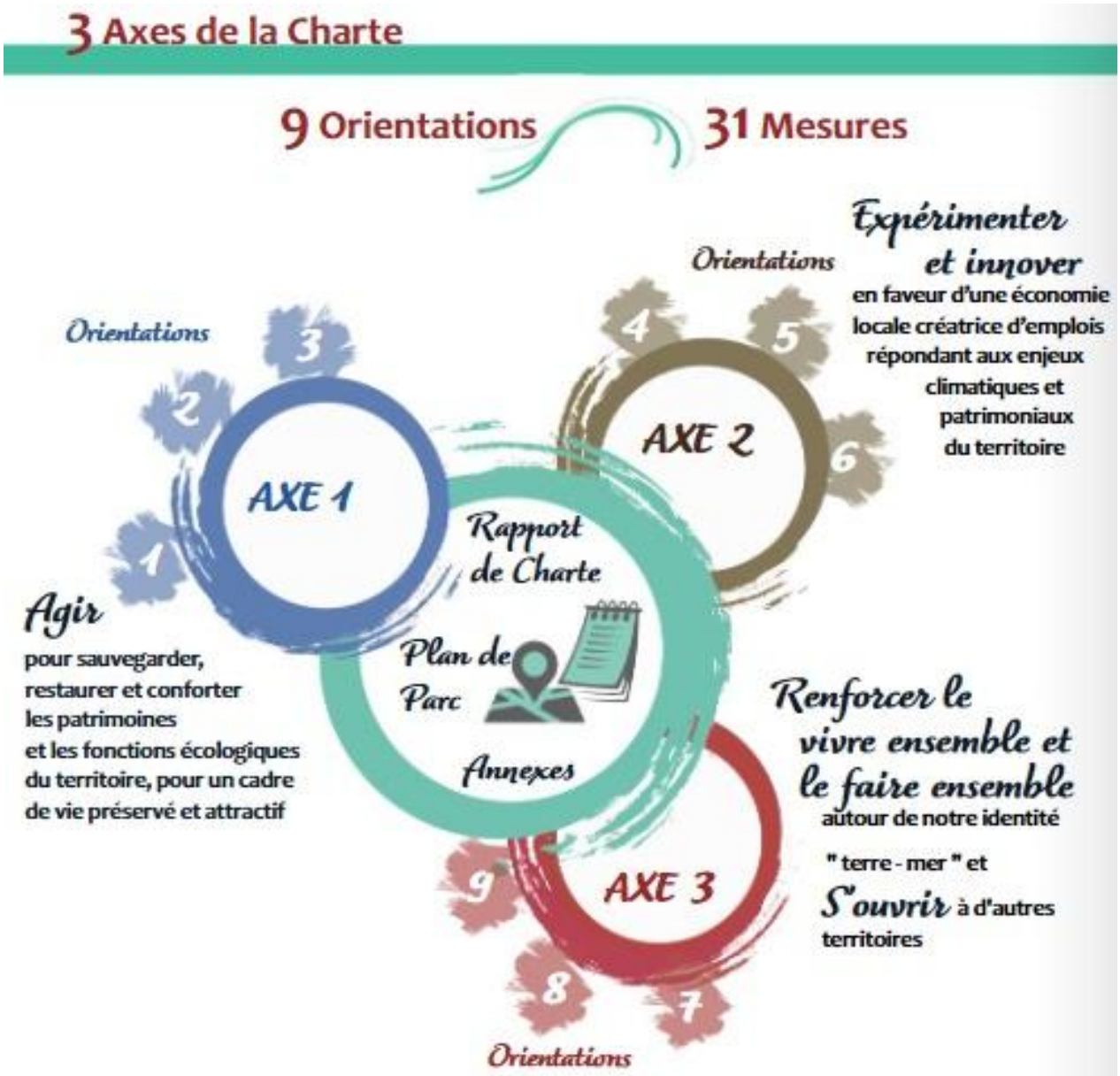
Le projet de Parc Naturel Régional (PNR) « *Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude* » est en cours d'élaboration. L'objectif est de préserver et gérer durablement ce territoire dont le patrimoine naturel, culturel et paysager présente un intérêt particulier.



Projet de Plan pour le Parc

Source : https://pnr-rance-emeraude.fr/

Le projet de PNR s'articule autour de 3 axes, 9 orientations et 31 mesures :



Les Orientations de la Charte :

ORIENTATION 1 :	Une nature singulière « de terre et de mer » : garantir la préservation et la restauration de la biodiversité et des Continuités écologiques
ORIENTATION 2 :	Des paysages, un patrimoine culturel d'exception : préserver et valoriser leur qualité et leur diversité
ORIENTATION 3 :	Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur
ORIENTATION 4 :	Des ressources naturelles et énergétiques précieuses - construire un territoire d'excellence
ORIENTATION 5 :	Une terre d'audace et d'innovation dans « l'esprit Parc »
ORIENTATION 6 :	Une destination d'avenir avec une offre touristique de qualité et écoresponsable
ORIENTATION 7 :	Une implication de tous pour notre territoire : renforcer les liens et les solidarités
ORIENTATION 8 :	Une culture pleinement « terre-mer »
ORIENTATION 9 :	Des expériences en partage : développer les partenariats, du local à l'international

Source : https://pnr-rance-emeraude.fr/

<u>Orientation 1 :</u> Une nature singulière « de terre et de mer » : garantir la préservation et la restauration de la biodiversité et des Continuités écologiques

- Mesure 1 : Gérer durablement nos estuaires, nos baies, et notre espace côtier, dont leurs sédiments
- Mesure 2 : Mieux connaître notre patrimoine naturel, notre biodiversité et son fonctionnement
- Mesure 3 : Protéger les habitats naturels et les espèces animales et végétales du Parc
- Mesure 4 : Préserver les milieux aquatiques er leurs richesses naturelles : restaurer les zones humides et les cours d'eau et leurs continuités
- Mesure 5 : Accentuer les efforts pour reconstituer un bocage fonctionnel, nécessaire à la continuité écologique
- Mesure 6 : Préserver, restaurer et développer la nature en ville et dans les villages, pour assurer les continuités écologiques urbaines

<u>Orientation 2 :</u> Des paysages, un patrimoine culturel d'exception : préserver et valoriser leur qualité et leur diversité

- Mesure 7 : Préserver l'identité des unités de paysage de notre territoire Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude
- Mesure 8 : Poursuivre la requalification paysagère, en particulier dans les secteurs prioritaires
- Mesure 9 : Connaître, protéger le patrimoine culturel, matériel et immatériel

<u>Orientation 3 :</u> Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur

- Mesure 10 : Préserver nos espaces naturels et agricoles par un aménagement du territoire économe en foncier et la maîtrise de l'urbanisation
- Mesure 11 : Favoriser un urbanisme durable contribuant à l'identité du territoire
- Mesure 12 : Privilégier un habitat équilibré, préservant le littoral et assurant la cohésion sociale
- Mesure 13 : Permettre le développement d'une mobilité éco-responsable
- Mesure 14 : Répondre aux besoins des habitants en maintenant et n diversifiant l'offre en commerces de proximité, les équipements et mes services à la population

<u>Orientation 4 :</u> Des ressources naturelles et énergétiques précieuses - construire un territoire d'excellence

- Mesure 15 – Réussir la transition énergétique sur le territoire Vallée de la Rance Côte d'Émeraude
- Mesure 16 – Améliorer la qualité des eaux continentales et littorales, veiller à la disponibilité de ces ressources et leur partage
- Mesure 17 : Mobiliser les ressources et les acteurs locaux vers une économie circulaire

<u>Orientation 5 :</u> Une terre d'audace et d'innovation dans « l'esprit Parc »

- Mesure 18 : Conforter l'agriculture et ses filières en promouvant le développement durable
- Mesure 19 : Soutenir une activité forestière durable, conserver les variétés fruitières locales, promouvoir leur valorisation
- Mesure 20 : Accompagner les acteurs de l'économie de la mer
- Mesure 21 : Encourager et promouvoir les initiatives durables et innovantes de nos entreprises, de nos artisans, de nos services
- Mesure 22 : Soutenir l'économie locale et promouvoir les productions, activités et savoir-faire locaux
- Mesure 23 : Inscrire le territoire du Parc au cœur de la destination régionale « Cap Fréhel – Saint Malo – Baie du Mont Saint-Michel » et fédérer les acteurs touristiques autour des valeurs et de l'ambition d'un tourisme local durable

<u>Orientation 6 :</u> Une destination d'avenir avec une offre touristique de qualité et écoresponsable

- Mesure 24 : Promouvoir et organiser le tourisme et les activités de nature et de culture pour un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur
- Mesure 25 : Encourage un tourisme côtier, un nautisme et des activités récréatives diversifiées, respectueuses des ressources et des patrimoines

<u>Orientation 7 :</u> Une implication de tous pour notre territoire : renforcer les liens et les solidarités

- Mesure 26 : Sensibiliser et éduquer chacun au territoire, à ses patrimoines, à l'environnement et au développement durable
- Mesure 27 : Renforcer le lien social et les solidarités de proximité avec les habitants

<u>Orientation 8 :</u> Une culture pleinement « terre-mer »

- Mesure 28 : Proposer une transmission vivante du patrimoine culturel
- Mesure 29 : Encourager la vitalité culturelle et la création valorisant le territoire et ses richesses

<u>Orientation 9 :</u> Des expériences en partage : développer les partenariats, du local à l'international

- Mesure 30 : Favoriser la coopération entre le Parc et ses voisins
- Mesure 31 : Favoriser les échanges et les coopérations avec d'autres territoires régionaux, nationaux et internationaux

4.14.3 ENJEUX A DEVELOPPER

Le PADD du PLU fixe des orientations et des enjeux ensuite déclinés par thèmes.

4.14.3.1 LES ORIENTATIONS DU PADD

La stratégie de développement de la commune s'articule autour des orientations 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.

4.14.3.2 LES ENJEUX DU PADD

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.

5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

SOMMAIRE DU CHAPITRE

5.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 337
5.1.1 SCENARII DE DEVELOPPEMENT 338
5.1.2 LIMITES DURABLES AU DEVELOPPEMENT URBAIN 348
5.1.3 LES AXES DE DEVELOPPEMENT 350

5.2 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 359
5.2.1 LES OAP THEMATIQUES - TRAME VERTE ET BLEUE 360
5.2.2 LES OAP THEMATIQUES - PRINCIPES D'AMENAGEMENT 361
5.2.3 LES OAP THEMATIQUES - COMMERCE 362
5.2.4 LES OAP THEMATIQUES - ACTIVITES DE SERVICE EN ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES 364
5.2.5 LES OAP SECTORIELLES - PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN 365
5.2.6 LES OAP SECTORIELLES - SECTEURS STRATEGIQUES 366

5.3 Justification des règles et des zones du PLU 383
5.3.1 EVOLUTIONS GENERALES 383
5.3.2 LES ZONES URBAINES 393
5.3.3 LES ZONES A URBANISER 407
5.3.4 LES ZONES AGRICOLES 412
5.3.5 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 415
5.3.6 LES PRESCRIPTIONS 418
5.3.7 LES ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION 434

5.4 Traduction des orientations du PADD 435

5.5 Compatibilité et conformité du PLU avec des normes législatives et règlementaires supérieures et les documents supra-communaux 442
5.5.1 ARTICULATIONS DU PLU AVEC LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES 442
5.5.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 465

Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

5.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le diagnostic communal a identifié les principales caractéristiques géographiques du territoire et notamment :

- une commune littorale avec sa façade sur la Rance et ses trois iles, développant une composante paysagère et environnementale de premier plan,
- une bonne desserte régionale avec la RD 137 et son échangeur entre le bourg et le Parc Atalante, et la proximité de Saint-Malo (gare et port) et La Gouesnière (gare),
- un réseau bus très développé mais peu concurrentiel à la voiture (temps de transport),
- une commune participant au bassin économique et d'emploi de Saint-Malo,
- un bourg en continuité de la ville de Saint-Malo via le Parc Atalante, mais conservant son identité propre, séparé du Parc Atalante et de Saint-Malo par la RD 137,
- une forte présence économique avec deux zones commerciales et artisanales dans le bourg, le Parc Atalante (fonction communautaire), la ZA de la Chapelle-de-la-Lande en milieu rural, l'activité agricole occupant la majeure partie du territoire jouannais, l'attractivité touristique avec la présence de la Rance et la proximité de Saint-Malo, Saint-Suliac…
- un niveau d'équipements cohérent et en progression, que ce soit à l'échelle du bourg (projet de collège pour la rentrée 2024) ou à l'échelle communautaire sur le Parc Atalante (AquaMalo, projet d'hôpital),
- des bâtiments au caractère patrimonial et des hameaux présents sur l'ensemble du territoire,
- …

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont conduit la commune de Saint-Jouan-des-Guérets à faire le choix d'un développement dynamique, porteur d'un cadre de vie de qualité.

Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés.

5.1.1 SCENARII DE DEVELOPPEMENT

Pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, plusieurs hypothèses de développement ont été étudiées autour des différents espaces urbains présents sur le territoire :

- le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets,
- le Parc Atalante,
- la zone d'activités la Chapelle-de-la-Lande.

5.1.1.1 DEVELOPPEMENT AUTOUR DU BOURG DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets s'étire du nord au sud sur près de 2 km et sur environ 1 km d'est en ouest offrant en théorie autant de possibilité de développement. Cependant, le bourg est entouré de plusieurs limites - physiques, naturelles, administratives, règlementaires… - qui réduisent ses possibilités d'extension.

Parmi les plus importantes, citons :

- la 2x2 voies (RD 137) à l'est, véritable coupure physique,
- les règles de la loi Littoral notamment à partir du rivage : bande littorale, espaces proches du rivages, espaces remarquables…
- la sensibilité environnementale au nord avec la présence d'un corridor écologique, au sud-est avec une coulée verte au niveau de la Ville-aux-Oiseaux, et au-delà avec la Rance et les bords de Rance.

La révision du PLU est l'occasion de réinterroger le projet de développement du PLU de 2013, notamment avec l'objectif de s'inscrire dans les objectifs de la loi Climat & Résilience de réduction de la consommation des espaces NAF et de l'artificialisation des sols.

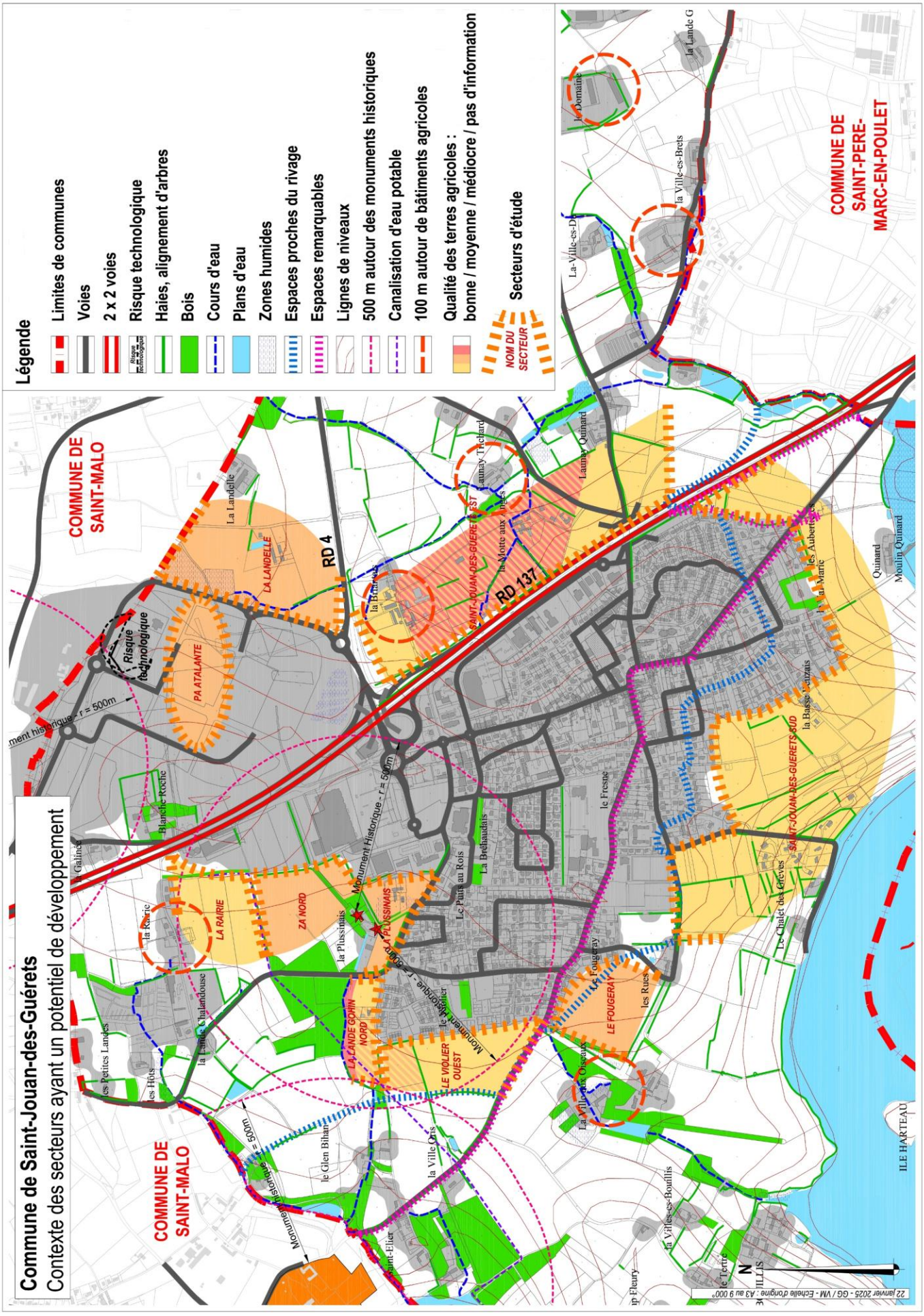
Plusieurs principes de développement ont été retenus :

- une priorité à la construction en renouvellement urbain et en densification urbaine,
- un développement en continuité du bourg,
- la prise en compte de la sensibilité environnementale des secteurs,
- la proximité avec la Rance et l'application de la loi Littoral,
- la présence d'une activité agricole,
- la présence d'une canalisation d'eau potable sur la Lande Gohin nord.

Enfin, les opérations en cours sont maintenues.



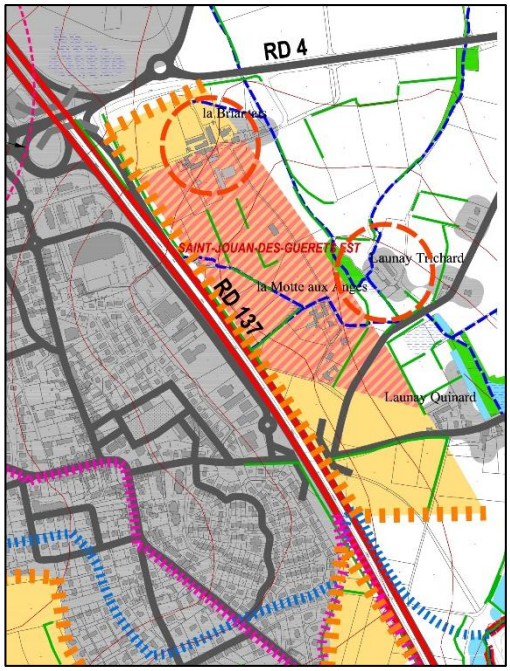
Les différents scénarios examinés dépendent du type de développement : habitat, économique, équipement.


Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Contexte des secteurs ayant un potentiel de développement
Légende
Limites de communes
Voies
2 x 2 voies
Risque technologique
Haies, alignement d'arbres
Bois
Cours d'eau
Plans d'eau
Zones humides
Espaces proches du rivage
Espaces remarquables
Lignes de niveaux
500 m autour des monuments historiques
Canalisation d'eau potable
100 m autour de bâtiments agricoles
Qualité des terres agricoles :
bonne / moyenne / médiocre / pas d'information
Secteurs d'étude
NOM DU SECTEUR
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
RD 4
RD 137
LA LANDELLE
PA ATALANTE
LA RAIRIE
ZA NORD
LA PLUSSINAIS
LA LANDE GOHIN NORD
LE VIOLIER OUEST
LE FOUGERAY
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS EST
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS SUD
Risque technologique
Monument Historique - r = 500m
ILE HARTEAU
N

5.1.1.1.1 LE DEVELOPPEMENT POUR L'HABITAT

Il existe trois grands secteurs de développement possibles autour du bourg pour de l'habitat dans le prolongement des habitations existantes : à l'est, mais en franchissant la 2x2 voies, au sud, en tenant compte de la sensibilité environnementale et paysagère autour de la Rance, et au nord-ouest, en direction du Violier et de la Lande Gohin nord, avec une sensibilité patrimoniale et environnementale.

LE SECTEUR EST



Limites au développement :

- Limite ouest : la 2x2 voies (RD 137), puis le bourg
- Limite nord : le PA Atalante
- Limite sud : cours d'eau

Les sensibilités du site :

- Qualité des terres agricoles : mixte, de bonne à médiocre.
- Topographie moyennement prononcée.
- Haies.
- Cours d'eau et relative proximité de la Rance au sud.
- 2 sites d'exploitation agricole à proximité.

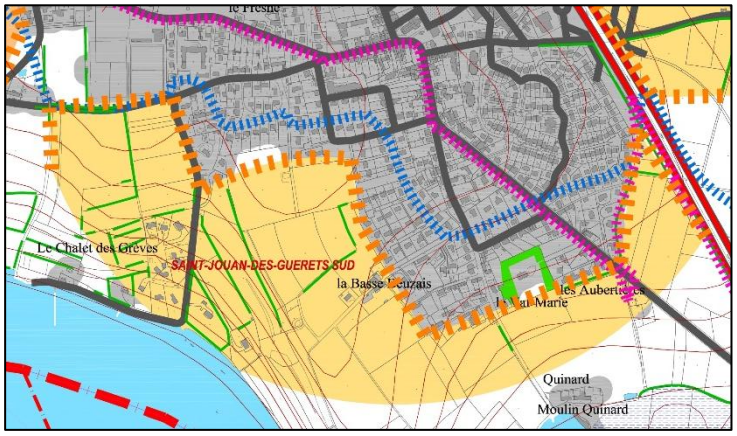
La maîtrise foncière

- Quasiment aucune.

Le principal obstacle au choix de ce site est évidement lié à la 2x2 voies qui constitue une coupure d'urbanisation entre le bourg et ce secteur. La présence de deux sites d'exploitation agricoles et l'absence de maitrise foncière ne militent pas non plus pour retenir un développement sur ce secteur.

➢ **Aussi, le développement sur ce secteur n'a pas été retenu.**

LE SECTEUR SUD DU BOURG



Limites au développement :

- Limite ouest : la 2x2 voies (RD 137), puis le bourg
- Limite nord : le bourg
- Limite sud : cours d'eau

Les sensibilités du site :

- Qualité des terres agricoles : bonne
- Topographie peu prononcée à prononcée suivant les secteurs
- De nombreuses haies sur certains secteurs
- Cours d'eau : proximité de la Rance
- Dans les espaces proches du rivage
- Dans les espaces remarquables

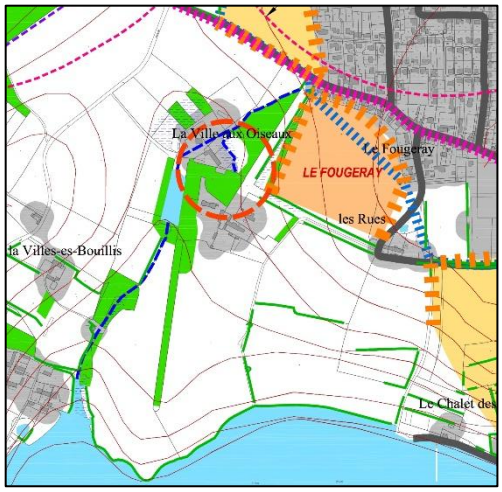
La maîtrise foncière

- Aucune.

La sensibilité environnementale et paysagère de ce secteur à proximité de la Rance ajoutée au cadre règlementaire (la loi Littoral et le SCoT qui définit des espaces proches du rivage sur ce secteur), ne permettent pas d'envisager une extension de l'urbanisation vers le sud.

➢ **Aussi, le développement sur ce secteur n'a pas été retenu. Seuls des aménagements pourront s'y développer.**

LE SECTEUR DU FOUGERAY



Limites au développement :

- Limite nord et est : lotissement du Fougeray.
- Limite ouest et sud : double haies et zones humides.

Les sensibilités du site :

- Qualité des terres agricoles : moyenne.
- 1 site d'exploitation agricole à proximité.
- Topographie peu prononcée mais s'accentuant au sud (rupture de pente).
- Bois à l'ouest.
- Haies à l'ouest et au sud.
- Cours d'eau, plans d'eau, zones humides, bois et haies formant corridor écologique.
- En partie dans les espaces proches du rivage.
- Dans les espaces remarquables.

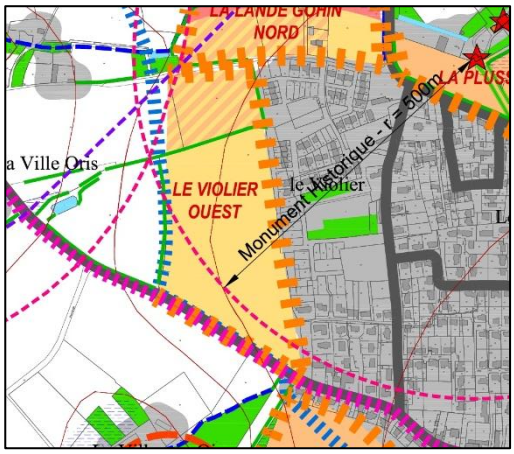
La maîtrise foncière

- Aucune.

La sensibilité environnementale et paysagère de ce secteur à proximité de la Rance et du corridor écologique, ajoutée au cadre règlementaire (la loi Littoral et le SCoT qui définit des espaces proches du rivage sur ce secteur), ne permettent pas d'envisager une extension de l'urbanisation sur le Fougeray. Ajoutons également la présence d'un site d'exploitation agricole sur la Ville-aux-Oiseaux.

➢ **Aussi, le développement sur ce secteur n'a pas été retenu.**

LE SECTEUR DU VIOLIER OUEST



Limites au développement :

- Limite est : lotissements des Serres et du Violier ; limite support d'une liaison douce.
- Limite nord : une haie.
- Limite ouest : une haie au sud.

Les sensibilités du site :

- Périmètres des Monuments historiques (la Malouinière de la Plussinais et partiellement le château de Bosq).
- Qualité des terres agricoles : bonne et moyenne au nord.
- Topographie peu prononcée.
- Présences de haies, y compris en limite.
- Présence d'une canalisation d'eau potable à l'angle nord-ouest.

La maîtrise foncière

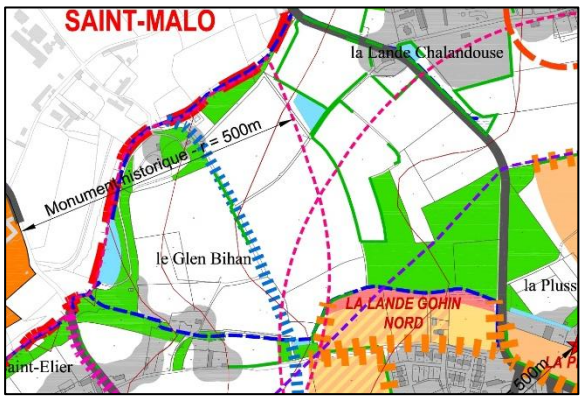
- Aucune.

Ce secteur plus éloigné des bords de Rance et tourné vers l'ouest et non vers le sud où se trouve la plus grande proximité du bourg avec la Rance, permet d'envisager une extension urbaine, même si elle se fait sur des terres agricoles ayant une qualité bonne à moyenne. Il faudra tenir compte du périmètre des monuments historiques et de la canalisation d'eau potable, ainsi que du traitement de la nouvelle frange urbaine en s'appuyant sur le bocage existant en le complétant.

Ce secteur permettrait en outre de créer une voie inter-quartiers nord-sud, offrant une alternative au passage par la rue du Violier dont l'emprise est à plusieurs endroits étroite.

➢ **Aussi, le développement sur ce secteur a été retenu.**

LE SECTEUR DE LA LANDE GOHIN NORD



Limites au développement :

- Limite nord : un bois communal, une haie, un cours d'eau et une zone humide.
- Limite sud : lotissement des Serres.
- Limite ouest : une haie.

Les sensibilités du site :

- Périmètres des Monuments historiques (la Malouinière de la Plussinais et partiellement le château de Bosq).
- Qualité des terres agricoles : bonne au sud et mauvaise au nord.
- Topographie peu prononcée.
- Bois.
- Haies.
- Cours d'eau, zones humides, bois et haies participant à un corridor écologique.
- Présence d'une canalisation d'eau potable à l'angle nord-ouest.

La maîtrise foncière

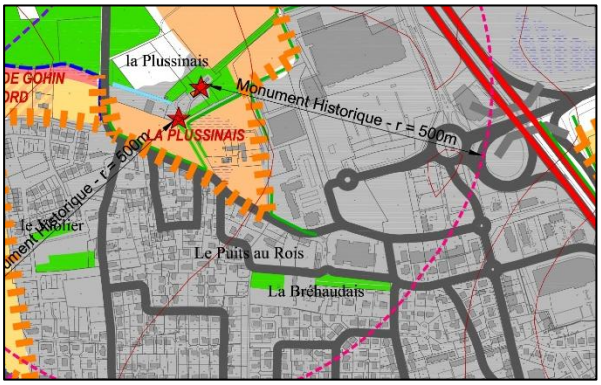
- Partielle.

Ce secteur se trouve également éloigné des bords de Rances par rapport aux secteurs sud. Le site lui-même n'est pas directement concerné par une sensibilité environnementale. En revanche, plusieurs éléments au nord du site participent d'un corridor écologique qu'il faudra protéger. Il faudra également tenir compte des périmètres des monuments historiques et de la présence de la canalisation d'eau potable qui coupe l'ange nord-ouest.

Ce secteur permettrait de finaliser l'urbanisation au nord, de créer une jonction entre le bois communal et le bourg, et de participer à la réalisation d'une voie inter-quartiers. En outre, le bois communal constituera un espace d'agrément pour les futurs habitants.

➢ **Aussi, le développement sur ce secteur a été retenu.**

LE SECTEUR DE LA PLUSSINAIS



Limites au développement :

- Limite sud : le bourg.
- Limite nord : le Domaine de la Plussinais.
- Limité est : Zone commerciale et implantation d'un collège.

Les sensibilités du site :

- Périmètres des Monuments historiques (la Malouinière de la Plussinais).
- Qualité des terres agricoles : moyenne.
- Topographie peu prononcée.
- Partiellement des zones humides.
- Bois au nord.
- Haies : double rangée d'arbres.

La maîtrise foncière

- Aucune.

Ce secteur est urbanisable. Il présente une sensibilité patrimoniale de part sa proximité avec le domaine de la Plussinais, en particulier le secteur le plus à l'ouest. De plus, il faudra tenir compte des zones humides identifiées dans le cadre de la révision du PLU sur une partie de ce secteur.

Ce secteur s'inscrit dans le prolongement d'un quartier d'habitation et est proche du nouveau collège. La partie sud de ce secteur, le long de la rue de la Lande Gohin, permettrait de rattacher l'urbanisation à l'opération nouvellement réalisée.

- **Aussi, le développement sur ce secteur a été retenu comme étant partiellement possible en fonction des sensibilités environnementale (zones humides) et patrimoniale (inscription harmonieuse vis-à-vis du domaine de la Plussinais).**

SYNTHESE POUR L'HABITAT

Pour répondre aux objectifs démographiques fixés sur la durée du PLU et après avoir pris en compte les possibilités d'accueil en milieu urbain ou par transformation des constructions existantes en logements, il a été évalué un besoin d'extension d'environ 7,5 hectares (voir chapitre « *0*

Le SCoT du Pays de Saint-Malo prévoit deux types d'extension sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets :

- Les secteurs mixtes, pouvant accueillir de l'habitat, des équipements et de l'activité. Ils concernent essentiellement les secteurs autour du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.
- Le secteur Atalante, pour répondre à la politique communautaire de SMA en matière de développement économique et d'équipement.

Le PLU prévoit également une enveloppe pour les futures infrastructures ou autres aménagements sur le territoire communal.

Définition des besoins pour l'habitat »).

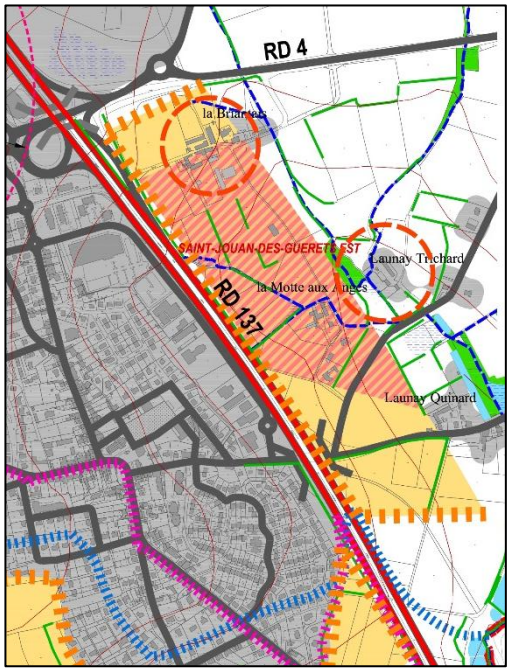
L'analyse précédente a permis de qualifier les secteurs pouvant accueillir ou non de l'habitat.

- **Le secteur de la Lande Gohin nord a été jugé prioritaire pour finaliser l'urbanisation de la partie nord. Pour les mêmes raisons, la partie sud-est de la Plussinais le long de la rue de la Lande Gohin a également été retenu. Ensuite, seul le secteur du Violier ouest offre une superficie de taille permettant l'accueil d'habitat. Aussi a-t-il été retenu et dimensionné pour répondre aux objectifs démographiques.**

5.1.1.1.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Deux secteurs de développement économique peuvent s'inscrire en continuité des zones d'activités et de commerces existants dans le bourg : à l'est, mais en franchissant la 2x2 voies, au nord, en tenant compte de la sensibilité patrimoniale du domaine de la Plussinais.

LE SECTEUR EST



Limites au développement :

- Limite ouest : la 2x2 voies (RD 137), puis le bourg
- Limite nord : le Parc Atalante
- Limite sud : cours d'eau

Les sensibilités du site :

- Qualité des terres agricoles : mixte, de bonne à médiocre.
- Topographie moyennement prononcée.
- Haies.
- Cours d'eau et relative proximité de la Rance au sud.
- 2 sites d'exploitation agricole à proximité.

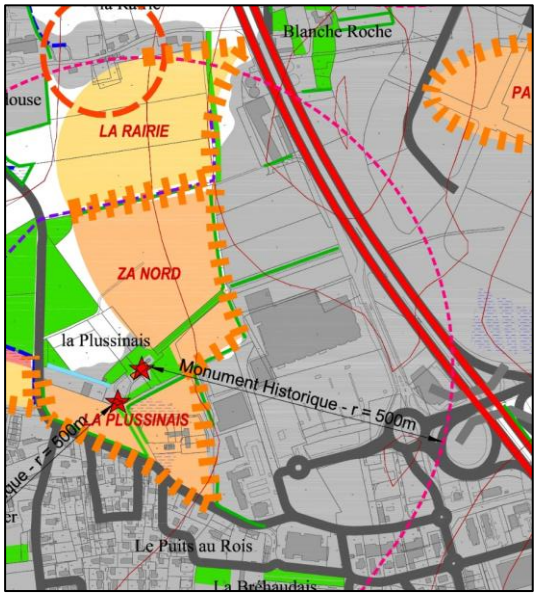
La maîtrise foncière

- Quasiment aucune.

Le principal obstacle au choix de ce site est évidement lié à la 2x2 voies qui constitue une coupure d'urbanisation entre le bourg et ce secteur. La présence de deux sites d'exploitation agricoles et l'absence de maitrise foncière ne militent pas non plus pour retenir un développement sur ce secteur. Pour autant, il constituerait un aménagement très bien desservi à partir de la bretelle nord, et offrirait un aménagement d'activité le long de la RD 137.

➢ **Aussi, le développement sur ce secteur est considéré comme envisageable car en continuité urbaine du Parc Atalante, mais non prioritaire par rapport à la poursuite de la ZAC Atalante.**

LA ZA NORD



Limites au développement :

- Limite ouest : bois et domaine de la Plussinais.
- Limites est et sud : la zone commerciale du Moulin-du-Domaine.

Les sensibilités du site :

- Périmètres des Monuments historiques (la Malouinière de la Plussinais) et proximité du parc de la Malouinière de la Plussinais.
- Qualité des terres agricoles : moyenne.
- Topographie peu prononcée.
- Haies.
- Proximité du bois appartenant à un corridor écologique.

La maîtrise foncière

- Aucune.

Ce secteur se trouve en 2ème rideau de l'urbanisation existante et offre peu de relation avec l'existant. Il domine le domaine de la Plussinais, ce qui présente une certaine fragilité en termes d'insertion paysagère et de cohabitation avec le domaine patrimoniale. Néanmoins, ce secteur permettrait un développement économique en continuité de la zone commerciale existante et située non loin de l'échangeur sur la RD 137.

➢ **Aussi, le développement sur ce secteur est considéré comme envisageable.**

LA RAIRIE

Limites au développement :

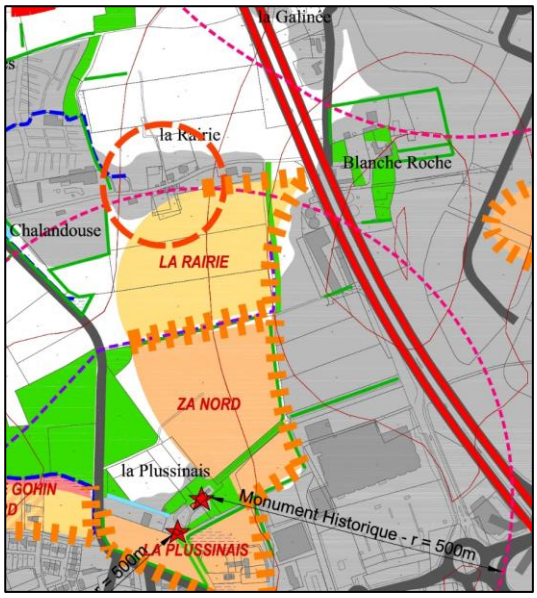
- Limite nord : hameau de la Rairie.
- Limite ouest : voie communale n°10.

Les sensibilités du site :

- Périmètres des Monuments historiques (la Malouinière de la Plussinais) et proximité du parc de la Malouinière de la Plussinais.
- Qualité des terres agricoles : bonne.
- Exploitation agricole au nord.
- Topographie peu prononcée.
- Haie à l'est.

La maîtrise foncière

- Aucune.



Ce secteur est encore plus éloigné du centre bourg que le secteur de la ZA nord et se rapproche d'un siège d'exploitation agricole.

Néanmoins, ce secteur permettrait un développement économique en continuité de la zone commerciale existante.

➢ **Aussi, le développement sur ce secteur est considéré comme envisageable mais non prioritaire.**

SYNTHESE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AUTOUR DU BOURG

La Commune a mené une étude sur le devenir de ses zones commerciales. Il en est ressorti la volonté de **conforter le tissu urbain existant** plutôt que d'envisager des extensions supplémentaires, s'inscrivant de ce fait dans les objectifs de la loi Climat & Résilience pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

➢ **Aussi, aucun nouveau secteur de développement économique n'a été retenu.**

5.1.1.1.3 LE DEVELOPPEMENT LIE AUX EQUIPEMENTS

Les équipements seront accueillis dans les zones mixtes habitat/équipements et dans l'enveloppe urbaine du bourg.

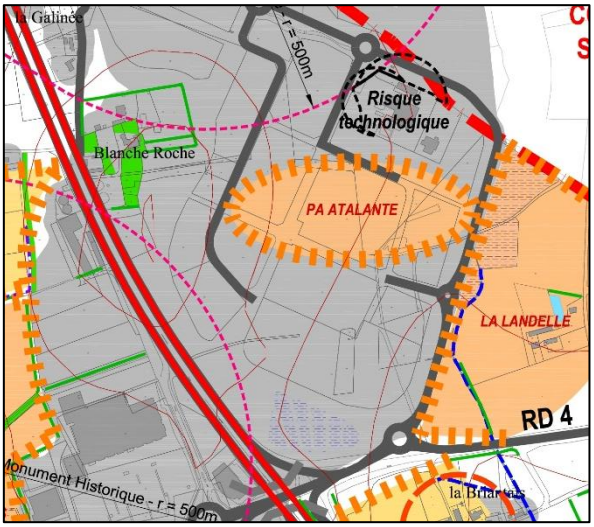
SYNTHESE POUR LE DEVELOPPEMENT LIE AUX EQUIPEMENTS

Ainsi, la Commune s'inscrit dans les objectifs de la loi Climat & Résilience pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

➢ **En conséquence, il n'est pas prévu de développement spécifique pour les équipements ; ils seront associés aux secteurs mixtes existants et projetés.**

5.1.1.2 DEVELOPPEMENT AUTOUR DU PARC ATALANTE

LE PARC ATALANTE



Limites au développement :

- Limite ouest : la 2x2 voies (RD 137) à l'ouest, puis le bourg.
- Limite nord : la limite administrative avec la commune de Saint-Malo qui coupe la ZAC en deux.
- Limite sud : un cours d'eau et des zones humides (issues du déplacement des zones humides au cœur de la ZAC pour les reporter en périphérie, conformément au Dossier loi sur l'eau).

Les sensibilités du site :

- Périmètres des Monuments historiques (malouinières du Puits Sauvage et de la Plussinais).
- Risque technologique lié à l'entreprise Goëmar.
- Qualité des terres agricoles : moyenne.
- Topographie peu prononcée.
- Présence de bois, haies, zones humides et cours d'eau en périphérie ou aux abords du site.

La maîtrise foncière :

- SMA.

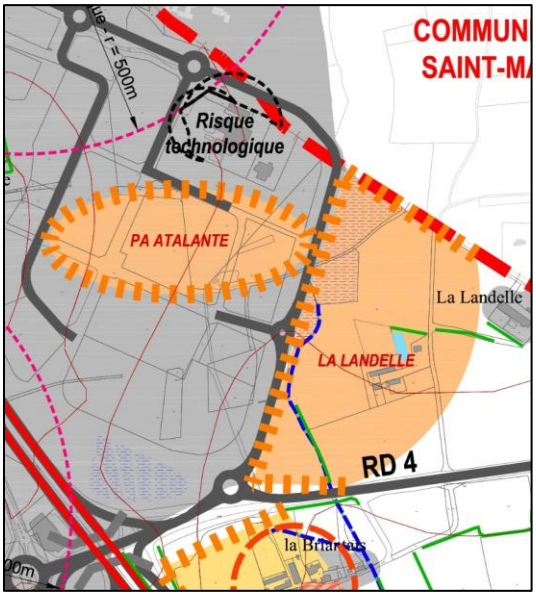
Le développement du Parc Atalante se réalise au travers la procédure de Zone d'Aménagement Concerté : la ZAC Atalante. Le périmètre de la ZAC se situe à cheval entre les communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo et est de compétence communautaire. La ZAC définit une double vocation, à la fois développement économique et accueil d'équipements. La ZAC est à ce stade entièrement viabilisée, et des terrains sont encore disponibles à la commercialisation.

Pour permettre **la création d'un nouvel hôpital** sur le Parc Atalante, la ZAC Atalante et les PLU de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo doivent être modifiés. A cette occasion, le périmètre de la ZAC sera modifié sur la commune de Saint-Malo pour mieux prendre en compte le dossier loi sur l'eau.

Il n'est pas envisagé de développement urbain au-delà du périmètre de la ZAC.

- **Ainsi, le scénario de développement sur ce secteur vise à poursuivre l'urbanisation de la ZAC en restant sur son périmètre (côté Saint-Jouan-des-Guérets mais extension côté Saint-Malo), avec cependant une évolution pour permettre la réalisation d'un hôpital dans le Parc Atalante.**

LA LANDELLE



Limites au développement :

- Limite nord : limite communale avec Saint-Malo.
- Limite ouest : zones humides et cours d'eau.
- Limite sud : RD 4
- Limite est : présence de deux lieux-dits.

Les sensibilités du site :

- Les zones humides entre le Parc Atalante et ce secteur.
- Le cours d'eau également en limite avec le Parc Atalante, puis qui coupe le secteur au sud.
- Qualité des terres agricoles : moyenne.
- Topographie peu prononcée.
- Haies.
- Ce secteur figure au SCoT en coupure d'urbanisation.

La maîtrise foncière

- Aucune.

Ce secteur s'inscrit dans la continuité est du Parc Atalante. Il présente une sensibilité environnementale avec le cours d'eau et les zones humides. A signaler la présence de deux lieux-dits. Toutefois, un développement vers l'est contreviendrait à l'objectif de maintenir une coupure d'urbanisation entre le Parc Atalante et Château-Malo.

- **Le développement sur ce secteur est contradictoire avec le principe de coupure d'urbanisation figurant au SCoT entre le Parc Atalante et Château-Malo.**

SYNTHESE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AUTOUR DU PARC ATALANTE

L'objectif est de poursuivre le développement économique au niveau communautaire dans le cadre de la ZAC Atalante. A ce stade, il n'est pas envisagé un nouveau développement.

- **Aussi, aucun nouveau secteur de développement économique n'a été retenu autour du Parc Atalante.**

5.1.1.3 DEVELOPPEMENT SUR LA ZONE D'ACTIVITES LA CHAPELLE-DE-LA-LANDE

La zone d'activités la Chapelle-de-la-Lande se trouve dans un contexte bien particulier. Elle n'est rattachée à aucune agglomération et constitue une zone urbaine isolée au sein d'un contexte agro-naturel. A elle seule, elle ne constitue pas une agglomération ni un village.

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets étant une commune littorale, elle s'inscrit dans le champ de la loi Littoral. La loi Littoral stipule que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

- **La zone d'activités la Chapelle-de-la-Lande ne constituant ni une agglomération ni un village, elle ne peut accueillir d'extension d'urbanisation.**

5.1.2 LIMITES DURABLES AU DEVELOPPEMENT URBAIN

Si on se situe dans une perspective de long terme et en s'appuyant sur l'analyse du précédent chapitre, plusieurs secteurs de développement urbain apparaissent envisageables autour du Bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et du Parc Atalante. Le développement autour de la ZA de la Chapelle-de-la-Lande n'est en revanche pas possible par application de la loi littoral.

Secteurs de développement urbain possibles autour du Bourg :

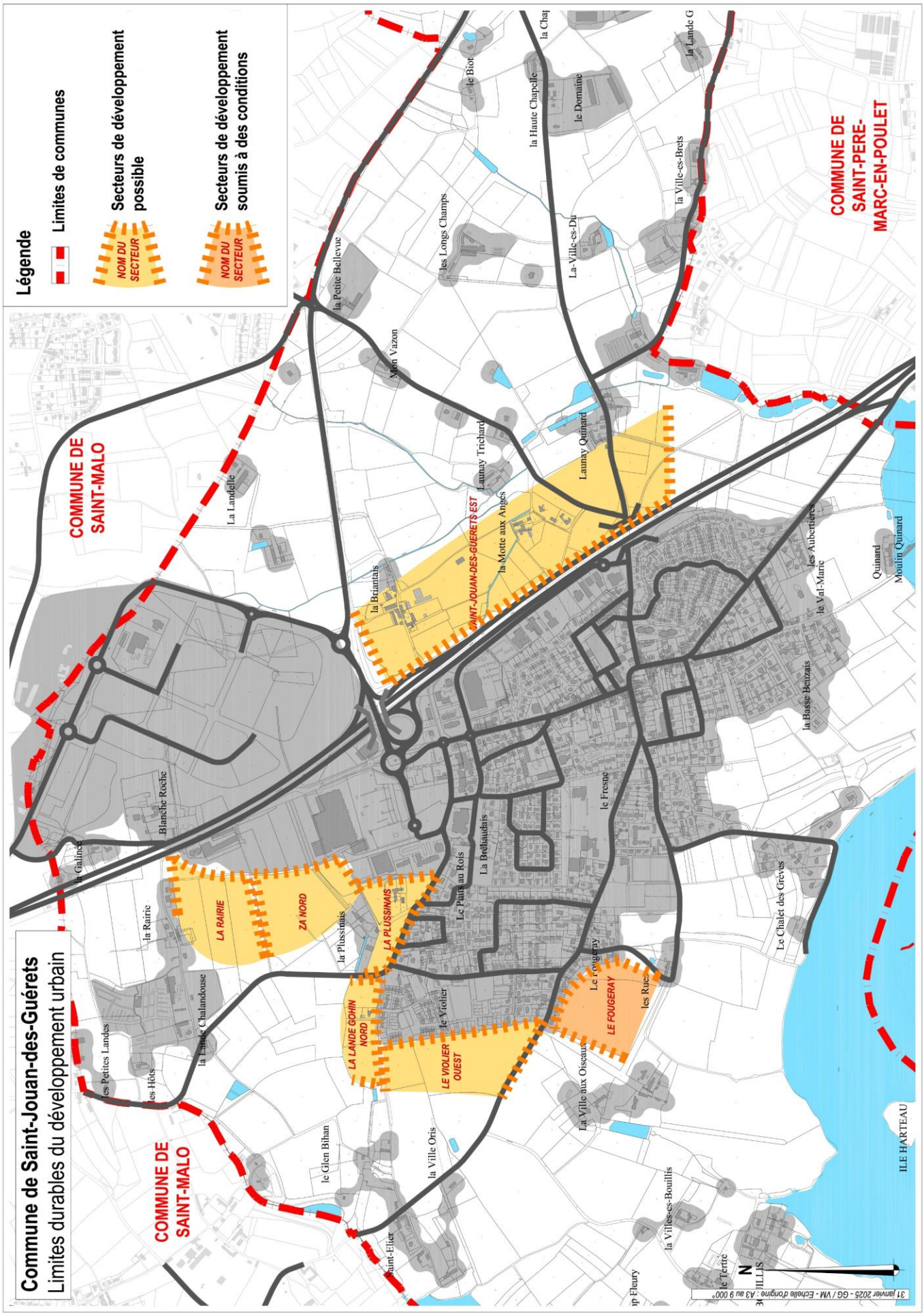
- Le Fougeray au sud mais à condition que ce développement soit compatible avec la loi Littoral.
- Développement vers l'est : le Violier en compatibilité avec la loi Littoral, et la Lande Gohin jusqu'à la limite du bois.
- Le secteur de la Plussinais jusqu'au domaine de la Plussinais.
- Le développement nord, jusqu'aux limites du domaine de la Plussinais à l'ouest et du hameau de la Rairie au nord.
- Le développement vers l'est nécessiterait de « passer » la 2x2 voies.

➢ **Les possibilités de développement autour du Bourg s'avèrent limités et contraintes.**

Secteurs de développement urbain possibles autour du Parc Atalante :

- Le développement vers le sud le long de la 2x2 voies est envisageable, en prenant en compte le traitement paysager le long de la RD 137.

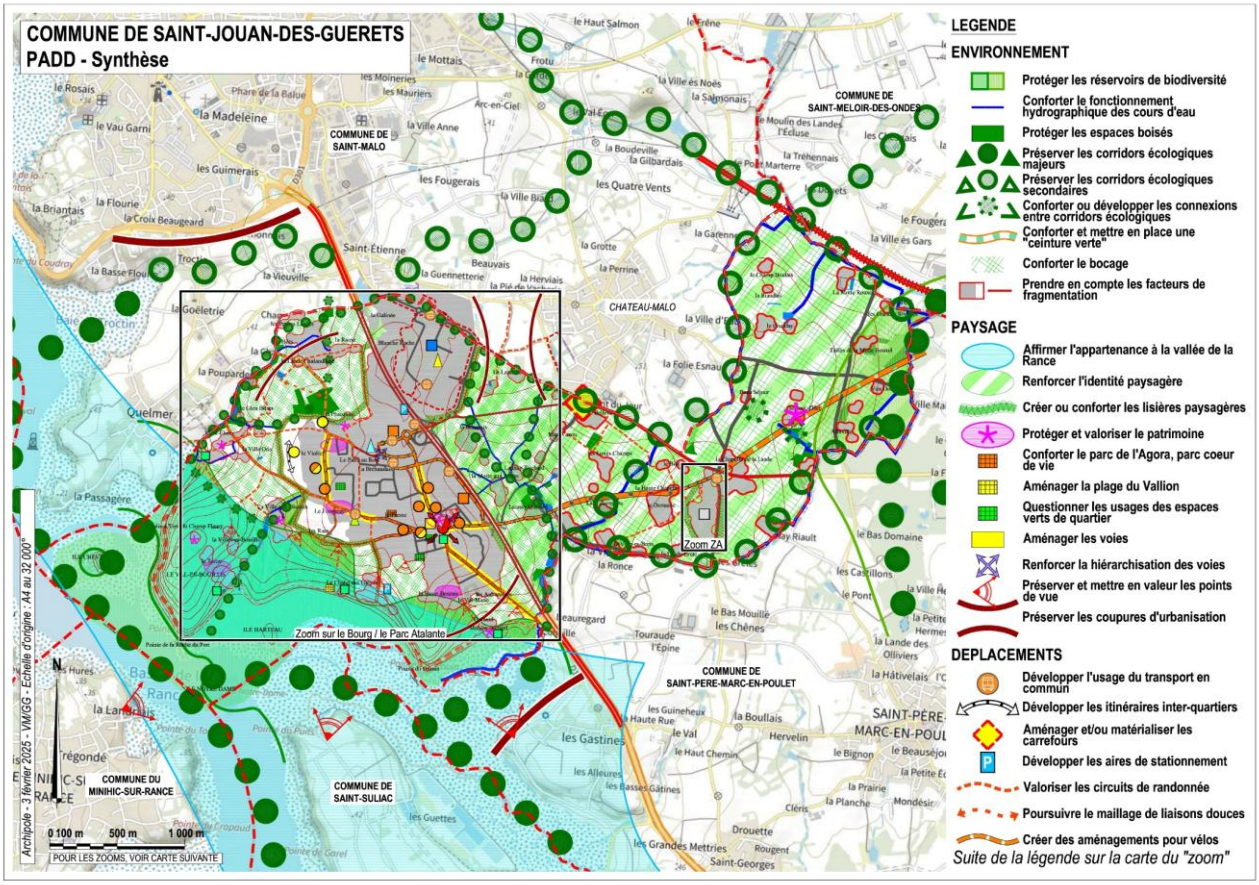
➢ **Sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, les possibilités de développement autour du Parc Atalante sont limitées du fait de la limite communale avec Saint-Malo au nord. 2 secteurs sont cependant envisageables.**

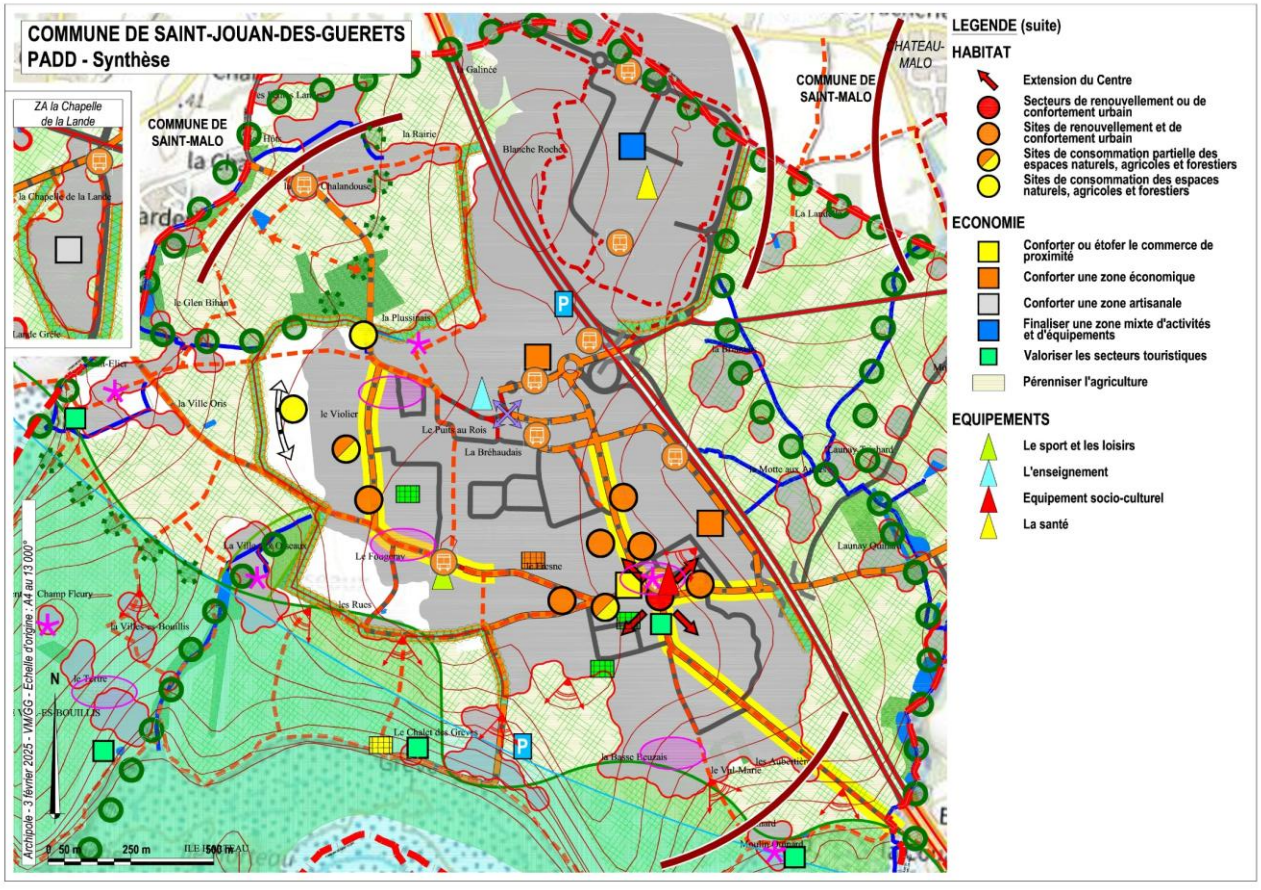

Légende
Limites de communes
Secteurs de développement possible
NOM DU SECTEUR
Secteurs de développement soumis à des conditions
NOM DU SECTEUR
Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Limites durables du développement urbain
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
LA RAIRIE
ZA NORD
LA PLUSSINAIS
LA LANDE GOHIN NORD
LE VIOLIER OUEST
LE FOUGERAY
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS EST
la Petite Bellevue
les Longs Champs
la Haute Chapelle
le Domaine
la Ville-ès-Brets
Mon Vazon
Launay Trichard
Launay Quinard
la Motte aux Anges
la Briantais
la Landelle
la Galinée
Blanche Roche
la Rairie
les Petites Landes
les Hôts
la Lande Chalandouse
la Plussinais
le Violier
La Brehaudais
le Fresne
la Basse Beauzais
les Aubertières
le Val-Marie
Quinard
Moulin Quinard
Le Chalet des Grèves
Le Rougeray
les Rue
La Ville aux Oiseaux
le Glen Bihan
la Ville Oris
la Villes-ès-Bouillis
le Terme
ILE HARTEAU
N
31 janvier 2025 - GG / VM - Échelle d'origine : A3 au 9 000e

5.1.3 LES AXES DE DEVELOPPEMENT

Plusieurs lignes directrices ont contribué à déterminer les orientations présentes dans le PADD. Elles ont été regroupées ci-après autour de 4 thèmes.

CARTES DE SYNTHESE DU PADD





5.1.3.1 ANCRER SAINT-JOUAN-DES-GUERETS DANS SON TERRITOIRE

5.1.3.1.1 CONFORTER LA PLACE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS AU NIVEAU COMMUNAUTAIRE

La Commune de Saint-Jouan-des-Guérets située à la porte de Saint-Malo est très bien desservie à partir de l'échangeur sur la 2x2 voies de la RD 137 et de la RD 4. La RD 137 offre une vitrine au bourg de Saint-Jouan-des-Guérets avec la Rance pour horizon, mais aussi au Parc Atalante avec au premier plan le centre AquaMalo. Cette situation privilégiée lui a conféré un statut particulier au sein du SCoT qui classe les deux communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets au sein d'une entité unique en tant que « Pôle Majeur » de Pays de Saint-Malo.

De fait, la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets regroupe plusieurs entités dont le rôle dépasse le niveau communal.

Ainsi, le Parc Atalante, classé Site spécialisé au SCoT, répond à un besoin communautaire en développant l'accueil de nouvelles entreprises pour conforter le bassin économique et d'emplois de Saint-Malo. Le Parc Atalante répond également à un niveau communautaire en programmant des équipements de premiers plans, comme le centre AquaMalo, et plus récemment le projet d'implantation d'un centre hospitalier.

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets dispose également de deux zones commerciales et artisanales sur le secteur du Moulin-du-Domaine et celui de la Chesnais repérés au SCoT comme Site de flux. Elles sont directement accessibles depuis l'échangeur de la RD 137 et constituent de ce fait un attrait supra-communal participant au bassin économique autour de Saint-Malo. Le projet de déménagement du collège du Sacré-Cœur de Saint-Malo vers le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets augmente l'attractivité du bourg et son rôle urbain partagé avec la ville de Saint-Malo. Le réseau bus assure une desserte privilégiée entre ces deux communes et au-delà.

Les orientations du PADD visent à inscrire Saint-Jouan-des-Guérets dans le projet communautaire, participant au développement du bassin économique et d'emploi de Saint-Malo, et confortant son niveau d'équipements.

Ainsi, le PADD affirme la volonté de poursuivre le Parc Atalante dans sa double vocation économique et équipements. De plus, il énonce le projet d'y accueillir un nouvel établissement hospitalier, faisant évoluer la vocation de la ZAC Atalante en l'étendant vers le domaine de la santé.

Le PADD inscrit le développement de ses zones artisanales et commerciales au sein du bourg dans les perspectives du ZAN en affirmant la volonté qu'il se fasse sans consommer d'espaces NAF.

5.1.3.1.2 AFFIRMER SA POSITION DE BOURG A PROXIMITE DE LA VILLE-CENTRE

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets occupe une place particulière en s'inscrivant dans la continuité territoriale de la ville-centre de Saint-Malo. Le développement du Parc Atalante à cheval sur les deux communes a d'ailleurs créé une continuité urbaine entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et la ville de Saint-Malo. Pour autant, de par son histoire, sa position de l'autre côté de la RD 137, son développement autonome à partir du centre-bourg, le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets conserve son identité propre de bourg et ne s'assimile pas à un quartier de Saint-Malo.

D'ailleurs, cette association urbaine de deux entités territoriales se traduit dans le SCoT en cours. Il confère à l'ensemble des deux communes un statut unique en tant que « Pôle Majeur » du Pays de Saint-Malo, mais où chacune des deux communes conserve sa spécificité : le rôle de ville-centre pour Saint-Malo, de bourg pour Saint-Jouan-des-Guérets, et partageant un ensemble urbain continu.

Le PADD affirme à la fois l'appartenance de la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets avec la ville-centre de Saint-Malo au « Pôle Majeur » du SCoT, mais insiste aussi sur la volonté de maintenir une identité jouannaise du bourg en tant qu'entité spécifique, à part entière. Le positionnement du bourg par rapport à la RD 137 et sa relation avec la Rance lui confère une autonomie dans la perception de ce territoire par rapport à Saint-Malo.

5.1.3.2 ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS ET L'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE FONCIERE

5.1.3.2.1 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION ET A L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Le diagnostic fait état d'une croissance démographique continue avec toutefois des écarts de croissance importants et une décélération entre 2009 et 2014 pour retrouver une croissance sur la dernière période 2014-2020. Malgré la présence de jeunes ménages, la commune est confrontée au vieillissement de la population ce qui accentue le phénomène de desserrement des ménages. La commune doit donc répondre aux besoins de publics divers.

Par ailleurs, la commune est un territoire attractif, tant par sa localisation à la porte de Saint-Malo et de son bassin d'emplois, que par sa position en bord de Rance, attractive pour les retraités et les résidences secondaires. De ce fait, le prix du foncier est relativement élevé et constitue un enjeu de maîtrise.

Concernant les résidences secondaires, il faut souligner le taux faible pour une commune littorale. Il constitue là aussi un enjeu de maitrise pour donner la priorité aux résidences principales, aux primo-accédants et à la maîtrise du coût du foncier.

L'objectif est de répondre à l'attractivité du territoire par le maintien et l'accueil de populations nouvelles, tout en tenant compte des limites de développement autour du bourg, et en s'inscrivant dans le contexte de la loi Climat & Résilience.

Le PADD traduit l'objectif de permettre à tous un parcours résidentiel. Il définit des actions pour des populations spécifiques (primo-accédants, personnes handicapées, séniors…) et décline des objectifs en termes de mixité de logements (prix, taille, localisation…).

Par ailleurs, l'accueil de nouvelles populations doit se faire dans une logique de diminution de la consommation d'espace naturel, agricole et forestières. Pour cela, la priorité est donnée au renouvellement urbain, à la densification urbaine dans le bourg, et des objectifs de densité minimum seront appliqués dans le bourg comme dans le cadre des extensions urbaines.

5.1.3.2.2 CONFORTER LES POLES ECONOMIQUES

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets accueille plusieurs secteurs à vocation économique, à commercer par le domaine agricole qui occupe à lui seul la majeure partie du territoire jouannais. L'activité touristique est également présente sur l'ensemble du territoire communale avec de nombreux gîtes, une auberge, trois campings, et des activités en lien avec les bords de Rance (plage, chemin côtier, éléments de patrimoine…).

Avec le secteur du Moulin-du-Domaine et de la Fresnais, le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets dispose de deux zones artisanales et commerciales. Le centre-bourg regroupe du commerce/service de proximité. Quant à elle, la zone d'activités de la Chapelle-de-la-Lande se trouve isolée dans un contexte rural auquel la loi Littoral n'accorde pas de possibilité d'extension urbaine.

Enfin, répondant à des besoins communautaires, le Parc Atalante a vocation à accueillir de nouvelles entreprises.

Le PADD affiche la volonté d'assurer le dynamisme du commerce/service de proximité du centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets qui se traduit par le maintien de rez-de-chaussée marchand et par une série de mesures portant sur l'attractivité et l'accessibilité du centre.

Pour les zones commerciales et d'artisanat du Moulin-du-Domaine et de la Fresnais, le PADD prévoit de conforter les secteurs existants en restant dans l'enveloppe du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets sans extension nouvelle, s'inscrivant de fait dans les perspectives de la loi Climat & Résilience et du ZAN.

En réponse à la loi Littoral, aucune extension urbaine n'est envisagée sur la zone d'activités la Chapelle-de-la-Lande.

Pour le Parc Atalante, le PADD prévoit de poursuivre l'urbanisation de la ZAC en développant une économie génératrice d'emplois et une offre d'activités diversifiées en rapport avec son statut partagé avec la ville de Saint-Malo de Pôle Majeur au SCoT.

Concernant les espaces agricoles, il s'agit de concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune dans une logique de diminution de la consommation des espaces NAF.

Le PADD se donne pour objectif de prendre en compte les activités existantes en milieu rural pour leur permettre des évolutions dans le respect de la loi Littoral, et de promouvoir le tourisme notamment le long de la Rance.

5.1.3.2.3 ASSURER UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS ADAPTE A LA POPULATION ET REPONDANT AUX BESOINS DE PORTEE SUPRA-COMMUNALE

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'un bon niveau d'équipements, en rapport avec son poids démographique, et s'inscrivant dans une aire géographique plus large avec des équipements de portée supra-communale. Sur Saint-Jouan-des-Guérets on note la présence du centre AquaMalo, des équipements de sports (tir à l'arc, tennis…), le déménagement du collège du Sacré-Cœur de Saint-Malo sur le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, la plage du Vallion…

Cependant, il apparait nécessaire d'anticiper les nouveaux besoins en lien avec l'accroissement démographique, et pour tenir compte du statut de Saint-Jouan-des-Guérets comme appartenant avec Saint-Malo au Pôle Majeur au SCoT pour répondre à des projets supra-communaux comme le projet d'hôpital sur le Parc Atalante.

Le PADD prévoit la création ou l'extension de plusieurs équipements dans le domaine du sport et du loisir, de l'enseignement, d'équipement socio-culturel et de la santé.

En particulier, il inscrit un équipement de portée supra-communale avec l'inscription d'un futur hôpital sur le Parc Atalante.

D'autres équipements non encore programmés à ce jour pourraient s'ajouter à la liste figurant au PADD, notamment dans le cadre des développements urbains dans le bourg.

Enfin, il affiche la volonté de développer le numérique, véritable facteur de développement.

5.1.3.3 ORGANISER LE TERRITOIRE

5.1.3.3.1 ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET UN CONFORTEMENT URBAIN DU BOURG DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets s'est dans un premier temps développé à partir de son centre historique en s'appuyant sur les voies rurales existantes, puis a connu un développement nord-sud parallèle à la RD 137 avec une zone économique accessible depuis l'échangeur. La zone commerciale et artisanale de la Chesnais forme un espace tampon entre la 2x2 voies et les secteurs d'habitat.

Le PADD traduit un objectif d'équilibre sur le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets en permettant de conforter et d'étoffer le centre-bourg par des actions de renouvellement urbain dans et dans le prolongement du centre-bourg et notamment le long des axes principaux. Des actions de densification urbaine sont également affichées dans les volontés de maîtrise des capacités du tissu urbain à pouvoir accueillir de nouvelles constructions.

Le PADD affiche également la volonté de conforter les deux zones commerciales et artisanales du Chesnais et du Moulin-du-Domaine sans extension nouvelle du bourg afin de préserver les espaces NAF.

De même, le PADD donne priorité au développement de nouveaux équipements dans l'enveloppe urbaine du bourg en affichant une possibilité d'extension urbaine dédiée aux équipements très réduite.

Dans cette organisation, le bourg renforce le développement résidentiel concentrique autour de son centre-bourg, et le développement des activités autour de la RD 137, et le développement commercial sur l'entrée du bourg nord.

Enfin, le PADD tire parti du contexte du bourg en facilitant les connexions avec les secteurs environnant : liaisons douces et cyclables vers le Parc Atalante (franchissement de la RD 137), développement du lien vers la Rance et la plage du Vallion, achat récent du bois de la Lande Gohin Nord pouvant servir d'espace vert…

5.1.3.3.2 STRUCTURER LA TRAME VIAIRE, DEVELOPPER LES MODES ACTIFS ET LES TRANSPORTS PARTAGES

Le diagnostic a montré que le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets bénéficie d'un bon niveau de desserte avec notamment la RD 137 qui distribue directement le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et ses zones artisanales et commerciales, mais également le Parc Atalante. De plus, elle offre un bon accès au réseau régional et en particulier à Saint-Malo. La RD 4 accessible depuis la RD 137 distribue une grande partie de l'est du territoire jouannais.

Du fait de sa proximité avec Saint-Malo, Saint-Jouan-des-Guérets bénéficie d'un bon niveau de desserte en bus. Mais en l'état, le bus n'est pas concurrentiel par rapport à la voiture qui reste un moyen de transport plus rapide.

La commune se trouve proche des gares de Saint-Malo et de la Gouesnière-Cancale à La Gouesnière. Pour cette dernière, il n'existe pas de parcours cyclable depuis le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets ni depuis la ZA de la Chapelle-de-la-Lande.

Malgré la présence de l'échangeur sur la RD 137, aucune aire de covoiturage n'existe sur le territoire jouannais.

Le développement du bourg s'est fait à partir des voies rurales dont l'emprise n'est pas toujours adaptée pour accueillir les différents modes de transport, créant des difficultés en particulier dans le centre-bourg.

Le PADD inscrit la commune dans une démarche visant à faciliter l'usage des modes de transport alternatifs à l'usage de la voiture : faciliter l'accès au transport en commun, développer un transport en commun plus efficace, sécuriser les parcours et la pratique des modes actifs et du vélo en particulier, notamment le long des principaux axes dans le bourg, interconnecter les modes de transport entre eux (rabattement des liaisons douces vers les arrêts bus, l'aire de co-voiturage, les pôles actifs (centre-bourg, pôles équipements, zones d'emplois…).

La localisation d'une aire de co-voiturage à proximité de l'échangeur permettra d'optimiser l'usage des voitures et d'en limiter leur nombre sur les routes et la pollution atmosphérique.

Le PADD projette de renforcer les liaisons douces à l'échelle communale et vers les communes voisines, notamment en réalisant des aménagements vélos entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et la ZA de la Chapelle-de-la-Lande, et au-delà vers la gare ferroviaire de la Gouesnière-Cancale à La Gouesnière.

Dans le cadre du développement à l'ouest du bourg sur le Violier ouest, la création d'une voie inter-quartiers offrira à terme une alternative au passage par les axes nord-sud existants aujourd'hui et ayant une emprise de voie limitée.

Chacun de ces aménagements devra être l'occasion de renforcer la sécurité, notamment au niveau des carrefours, et d'adaptations pour les personnes à mobilité réduite.

5.1.3.4 RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE, PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

5.1.3.4.1 VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets s'inscrit en relation directe avec la Rance qui occupe toute la partie ouest du territoire, avec notamment les trois îles, Chevret, Notre-Dame et Harteau. Il s'agit d'un contexte naturel de premier plan avec des écosystèmes remarquables : 2 sites Natura 2000, 4 Espaces Naturels Sensibles, 2 ZNIEFF de type 1, des sites naturels classés et inscrits…

Au sud-est du territoire se trouve un vaste espace boisé dont une partie est sur la commune. Le reste du territoire est parcouru par des cours d'eau souvent accompagnés en fond de vallons de zones humides ou de bois. Le contexte agricole associé à des haies bocagères relativement fragmentées offrent également un espace écologique local.

Par ailleurs, des éléments de fragmentation dans les continuités écologiques sont également présents du fait de l'urbanisation d'une part avec le bourg, le Parc Atalante et la ZA de la Chapelle-de-la-Lande, et d'autre part du fait d'infrastructures comme la 2x2 voies de la RD 137, et dans une moindre mesure la voie ferrée à l'est et la RD 4 qui supporte un certain niveau de trafic.

Le PADD décline des actions en faveur de la préservation et de la mise en valeur des éléments naturels, que ce soit les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques, à commencer par la Rance, élément majeur, le réseau hydrographique, cours d'eau (qualité de l'eau) et zones humides, mais également les secteurs ayant un bocage à conforter, ou les principaux bois.

Le PADD favorise le développement des continuités environnementales en agissant sur les points de rupture et en identifiant des corridors écologiques à conforter ou à développer : entre le bois à l'est du territoire et le cours d'eau en limite nord de la commune, entre la Ville aux Oiseaux et le Ville Oris, entre le Glen Bihan et le corridor en limite nord. Cette approche est complétée par les éléments naturels situés à proximité des espaces agglomérés en définissant des ceintures vertes à créer ou à conforter.

Le PADD insiste également sur le développement de la nature en ville et sur la nécessité d'anticiper le changement climatique (ilot de fraicheur…).

5.1.3.4.2 PERENNISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES, PATRIMONIAUX ET NATURELS

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets bénéficie d'un contexte paysager exceptionnel en bord de Rance avec, du fait du relief, des vues qui portent sur la vallée de la Rance. En particulier, la partie sud du bourg est particulièrement exposée à une co-visibilité avec la Rance. Saint-Jouan-des-Guérets fait partie des communes concernées par le projet de Parc Naturel Régional « Vallée de la Rance, Côte d'Emeraude » en cours de définition.

La partie est du territoire est plus classique, un plateau support de l'activité agricole où la place du bocage à fortement diminué, offrant un paysage ouvert, notamment sur les espaces urbanisés et les infrastructures.

Le diagnostic a mis en évidence la présence de plusieurs ensembles urbains présentant un caractère patrimonial, comme le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, mais aussi des hameaux. Sur le plan architectural, au-delà de la Plussinais classée au titre des Monuments historiques, on trouve une grande diversité de bâtiments patrimoniaux : des grandes demeures, une église et des chapelles, des moulins à vent et à marée, de nombreuses longères…, et un ensemble de petits patrimoines constitué de lavoirs, fours à pain, puits, croix, calvaires, meules à grain… Caractéristique du lieu, on relève plusieurs belles demeures dont les vastes parcs sont accompagnés d'importants linéaires de beaux murs en pierre, témoins d'une histoire florissante.

Le Moulin de Quinard, ancien moulin à marée, constitue un élément emblématique de la commune et du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets en particulier. Le récent écroulement - début 2024 - du pignon sud-est rend la nécessité de définir des mesures protection et de sauvegarde encore plus urgente.

Le PADD intègre des orientations en termes de protection du patrimoine architectural et urbain (centre-bourg et hameaux), identifie les grandes entités paysagères à préserver notamment liés à la Rance, et les points de vue remarquables à protéger et à mettre en valeur en bord de Rance. La sauvegarde du Moulin de Quinard est également ciblée comme un enjeu.

Pour préserver la lisibilité des entités urbaines, des coupures d'urbanisation sont affirmées le long du littoral, au nord et au sud du bourg, ainsi qu'à l'intérieur des terres, entre le Parc Atalante et Château-Malo.

A l'échelle des espaces urbanisés, le PADD promeut l'intégration paysagère en travaillant les franges urbaines, notamment dans le cadre des développements urbains, en s'appuyant ou en créant des éléments paysagers intégrateurs (bois, haies…).

Plusieurs voies et espaces publics ont été repérés afin de leur apporter un aménagement plus qualitatif, comme par exemple certains espaces de vie de quartier, le confortement de l'usage du parc de l'Agora, la mise en valeur des abords de la plage du Vallion… mais aussi les entrées de bourg sud et est, et l'axe historique traversant le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

L'ensemble de ces orientations contribuera à renforcer l'identité de la commune et la qualité du cadre de vie, que ce soit pour ses habitants ou le tourisme, et contribuera à renforcer l'attractivité de Saint-Jouan-des-Guérets.

5.1.3.4.3 INSCRIRE LE PROJET COMMUNAL DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A son échelle, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets participe aux grands enjeux liés au changement climatique, conséquence de l'usage des énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre. L'urbanisation, les transports, l'approche énergétique, la préservation des ressources naturelles et des écosystèmes, sont autant de thèmes auquel le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets est confronté dans le cadre du PLU.

Le PADD intègre des orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre, en s'orientant vers un urbanisme durable, offrant des alternatives à l'usage de la voiture, en mettant l'accent sur la transition énergétique, et en facilitant le développement des énergies renouvelables.

Le PADD développe plusieurs axes d'action visant à préserver les écosystèmes, que ce soit à l'échelle des corridors écologiques, jusqu'à la place de la nature en ville et dans le cadre des futures opérations.

Enfin, il vise à anticiper les effets du changement climatique, que ce soit sur les risques ou les nuisances, avec en particulier les ilots de chaleur en milieu urbain, mais aussi la prise en compte du risque technologique associé à la société Goëmar.

L'ensemble de ces approches s'inscrit dans le sens d'un urbanisme durable.

5.1.3.4.4 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est soumise au risque d'inondation de submersion marine le long de la Rance avec un « Porter à connaissance » qui identifie les zones basses. Très peu de constructions sont concernées.

En première approche, le recul du trait de côte apparait peu probable, bien que possible, et peu conséquente pour la commune. En effet, la position de Saint-Jouan-des-Guérets côté Rance bénéficie d'une régulation du niveau et du débit de l'eau par le barrage de la Rance. De plus, là encore, très peu de constructions se trouvent proche du rivage. Sur place, il n'a pas été constaté d'érosion manifeste ou de secteurs présentant un risque notable. Toutefois, cette approche pourrait bénéficier d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'une étude spécifique.

Sur le Parc Atalante, un risque technologique est associé à la société Goëmar. Un « Porter à connaissance » identifie deux types d'aléas : toxique et surpression (bris de vitres).

En termes de nuisance, la commune est concernée par des axes de communication générateurs de bruit, comme la RD 137, la RD 4 et la voie ferroviaire. Le développement urbain devra tenir compte des nuisances sonores.

Ainsi, le PADD affirme la nécessité d'anticiper les risques d'une manière générale et dans la définition des projets de développement en particulier, en se plaçant dans la perspective d'une aggravation possible du niveau et de la fréquence des évènements climatiques.

Le PADD a également affiché plusieurs orientations pour maîtriser les nuisances, que ce soit par rapport à la préservation de la qualité de l'air, à la maîtrise des nuisances sonores induites par les

développements urbains, les activités économiques et les infrastructures, la réduction des gaz à effet de serre, ou la maîtrise des déchets. Le PADD aborde également une approche sur les ilots de chaleur en milieu urbain afin de lutter contre ce phénomène.

PRECISIONS SUR L'APPLICATION DU PADD POUR LES CARTES « *HABITAT* » :

Dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés sur les cartes « *Habitat* » du PADD, la vocation habitat indique une possibilité de créer du logement mais n'en fait pas une obligation. En effet, la programmation sur ces secteurs n'est pas connue ni arrêtée à ce jour et porte souvent sur des secteurs de petites tailles, limitant les possibilités de multiplier la nature des programmes. Dans tous les cas, les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » précisent le type d'occupation possible par secteur.

Ainsi, et à titre d'exemple, lorsque les OAP prévoient une programmation d'habitat et/ou d'équipements et/ou de commerce, le programme final pourra adopter un programme mixte de plusieurs de ces vocations ou ne retenir que l'une de ces vocations, même si celle-ci n'est pas de l'habitat et qu'au final, aucun logement ne sera construit. Il n'y aura pas de contradiction avec les orientations des cartes « *Habitat* » du PADD qui montrent sur ces secteurs de renouvellement urbain la possibilité de créer du logement, mais n'en fait pas une obligation, comme le rappelle le texte du PADD.

5.2 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet réglementaire (Plan de zonage et Règlement) viennent traduire les orientations du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec les orientations et objectifs du PADD et constituent l'un des outils permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des orientations concernant l'aménagement, l'habitat, les déplacements…

Les OAP visent à répondre à des enjeux de développement durable et notamment :

- Agir pour la biodiversité.
- Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Anticiper les changements climatiques.
- Renforcer la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et favoriser la production d'énergie renouvelable.

Les OAP du PLU sont constituées :

- **Des OAP thématiques** dont la portée peut s'étendre à l'ensemble de la commune ou à un champ géographique plus restreint : des précisions sont apportées au cas par cas. Elles regroupent :
  - Les « OAP thématiques - Trame verte et bleue ».
  - Les « OAP thématiques - Principes d'aménagement ».
  - Les « OAP thématiques - Commerce ».
  - Les « OAP thématiques - Activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières ».
- **Des OAP sectorielles** qui visent certains secteurs dont le périmètre apparait au Plan de zonage. On distingue :
  - Les « OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain ».
  - Les « OAP sectorielles - Secteurs stratégiques ».

5.2.1 LES OAP THEMATIQUES - TRAME VERTE ET BLEUE

Ce chapitre s'inscrit en droite ligne des orientations du PADD traitant de la préservation et de la mise en valeur de la nature, de l'échelle intercommunale au travers les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à l'échelle des agglomérations abordant la notion de nature en ville.

L'approche sur la **Trame verte et bleue** définit les orientations visant à protéger les réservoirs de biodiversité et à renforcer les continuités écologiques, notamment en agissant sur les points de ruptures sur lesquels une action visant à rétablir ou renforcer la continuité est à privilégier. Plusieurs actions sont identifiées (classement au PLU des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, traduction de la loi Littoral en particulier le long de la Rance, plantations de nouvelles haies en cours et programmées, inscription d'emplacements réservés pour plantation de haies le long des chemins…).

La **nature en ville** constitue un agrément en termes de cadre de vie (alignement d'arbres, perspective, espaces verts). Elle est également le support de fonctions écologiques (végétaux, petites faunes…), et elle participe au bien-être et à la santé (lutte contre les ilots de chaleur, jardins partagés, lien social…). La nature en ville reste un enjeu de valorisation car elle est directement confrontée au mode de fonctionnement urbain par essence artificiel.

Les OAP traitent de la nature en ville au travers les thèmes suivants :

- Les franges urbaines et la notion de ceinture verte
- Les coulées vertes aux abords du milieu urbain
- Le traitement des ilots de chaleur
- La nature dans les espaces publics
- La prise en compte de la trame noire

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et la mise en œuvre d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), plusieurs actions contribueront directement ou indirectement à enrichir la nature en ville : le verdissement de l'école, la valorisation des entrées de bourg, l'aménagement du cœur de bourg, l'aménagement du pôle sportif et la place Léo Lagrange…

Par ailleurs, dans le cadre du renouvellement de son parc d'éclairage public, la commune vise à l'avenir pour un éclairage respectueux de la trame noire : réduction du temps d'éclairage, de la puissance des luminaires, de l'orientation de la luminosité.

5.2.2 LES OAP THEMATIQUES - PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ces OAP s'appliquent à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, permis groupés, lotissements, ZAC, ainsi que dans les « OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » et dans les « OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain ». Toutefois, les « OAP thématiques - Les principes d'aménagement » ne s'appliquent pas au Parc Atalante qui dispose de ses propres règles et orientations.

Ce volet des OAP a pour but de définir des principes d'aménagement auxquels les futures opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles.

Les principes d'aménagement abordent les thèmes suivants :

- La densité minimale, définissant pour toutes opérations de 5 logements et plus **une densité minimale de 20 logements par hectare.**
- La composition urbaine et l'implantation du bâti, visant à une meilleure optimisation de l'usage des terrains **et faciliter les parcours résidentiels.**
- L'énergie, visant une sobriété et une efficacité énergétique des constructions et favoriser une production d'énergie renouvelable. Ainsi, pour les constructions soumis à la RT2012 (celle qui ne sont pas encore soumise à la RE2020), il est demandé **une production d'énergie renouvelable couvrant au moins 20% des besoins énergétiques des bâtiments**.
- Les clôtures, pour lutter contre la banalisation des paysages et favoriser les limites végétalisées.
- La petite faune, pour lui permettre de s'implanter et de circuler en milieu urbain.
- Les espaces verts, pour le cadre de vie, la richesse écologique et la participation à la lutte contre les ilots de chaleurs.
- La gestion des eaux pluviales, pour mettre en valeur le cycle de l'eau, prendre en compte la biodiversité, favoriser la perméabilité des sols, et, là aussi, lutter contre les ilots de chaleur.
- La mobilité limitant les gaz à effet de serre, pour favoriser des usages alternatifs à la voiture, aménager les liaisons douces favorables à une vie locale et bonne pour la santé, développer l'usage du transport en commun et du co-voiturage, mode de locomotion qui limite la pollution.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra justifier de la prise en compte de l'ensemble de ces thématiques.

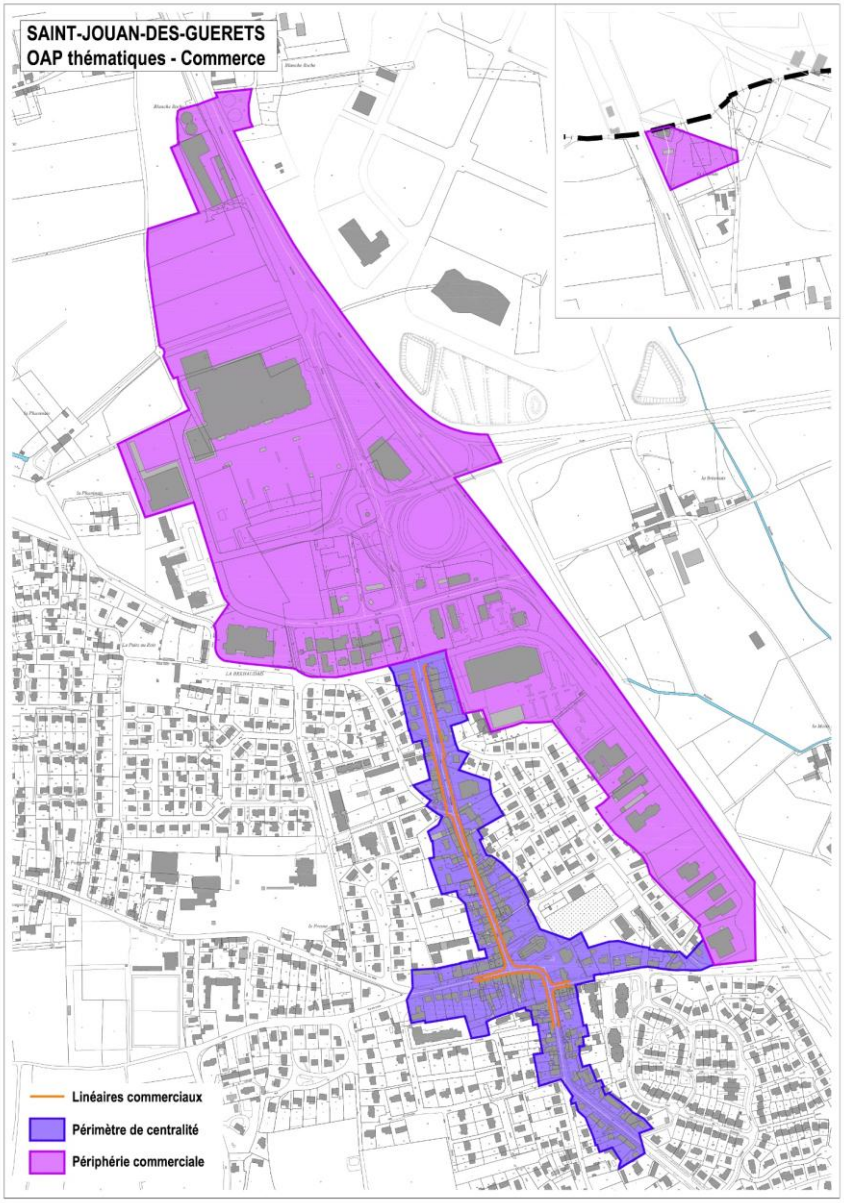
5.2.3 LES OAP THEMATIQUES - COMMERCE

Pour définit un cadre au devenir du commerce/service de centralité et des deux zones commerciales du Moulin-du-Domaine et de la Chesnais dans le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, la commune a fait réaliser une étude commerciale sur le centre-bourg et les commerces de périphérie. Ces éléments ont été traduits dans le chapitre « *OAP thématiques – Commerce* ».

Ces « *OAP thématiques - Commerce* » s'appliquent aux **commerces/services du centre-bourg** à l'intérieur du « *Périmètre de centralité* » identifié au Plan de zonage du PLU, avec des règles spécifiques le long des « *Linéaires commerciaux* » figurant également au Plan de zonage.

Les « *OAP thématiques - Commerce* » s'appliquent également au **commerce de périphérie** correspondant au secteur **UAa** figurant au Plan de zonage du PLU. **Les activités industrielles y sont interdites** car non compatibles avec les activités existantes : sont autorisées les activités commerciales, tertiaires et artisanales.

LOCALISATION DES PERIMETRES ET LINEAIRES COMMERCIAUX (A TITRE D'INFORMATION)



Les principes suivants ont été définis.

Pour le commerce de centre-bourg :

- Lieu exclusif pour l'implantation des commerces de **moins de 300 m² de surface de plancher**.
- Localisation préférentielle pour l'implantation des **professions médicales, paramédicales et de services à la population**.
- **Interdiction du changement de destination** des commerces de proximité le long du linéaire commercial en logement, bureau, activités de service financiers et assurances et activités de service immobilier.

Pour le commerce périphérique :

- **Commerce de plus de 300 m²** de surface de plancher (même après division).
- **Bâtiment de plus de 1 000 m²** de surface de plancher.
- **Interdiction d'extension et de nouvelle galerie marchande**.
- **Densification des espaces commerciaux** existants sans consommation foncière.
- **Possibilité de croissance mesurée** des surfaces de vente (+ 5%).
- Les opérateurs devront proposer une solution commerciale **évitant l'apparition d'une friche**.
- **Création de parcours marchand** (cheminement…).
- Une **qualité architecturale sur tous les angles de vue**.
- **Bâtiment respectant les normes de performances** avec 2 ans d'avance.
- **Planter 20%** de l'unité foncière.
- **Participer à la requalification de l'entrée de bourg :**
  - Recherche de **verticalité**.
  - Utilisation de **matériaux performants** d'un point de vue **énergétique**.
  - Création d'une **continuité bâtie**.
  - Intégration de **production d'énergie renouvelable** et de recharges électriques.
  - Recherche de **mutualisation des espaces de stationnement**.
  - **Accès aux transports collectifs**.
  - **Développement des liaisons douces**.
  - **Traitement paysager** et **intégration du végétal** pour réduire les îlots de chaleur.
  - **Désimperméabilisation des parkings.**

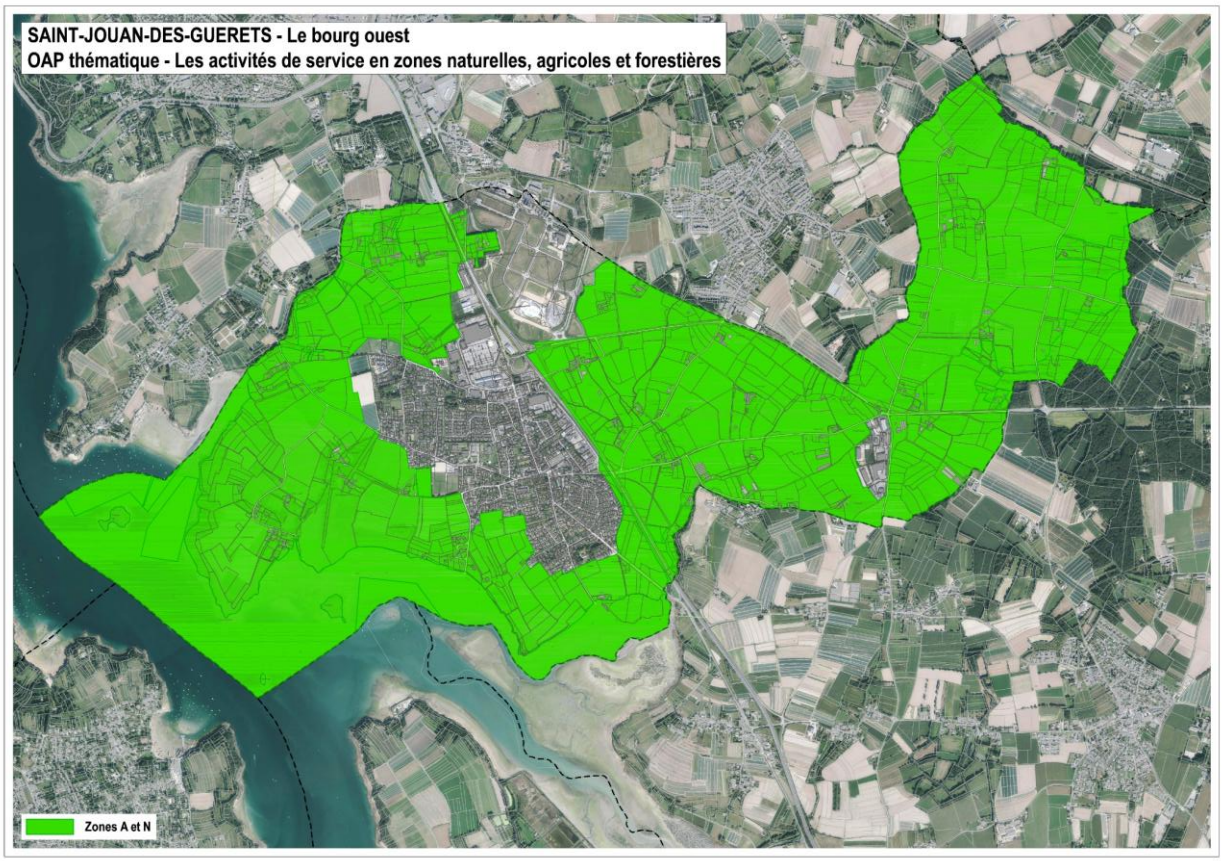
Précision sur les autres secteurs :

- Pour les commerces existants hors du Périmètre de centralité et du secteur **UAa**, les OAP visent à faciliter leur transformation non commerciale mais autorise une extension limitée pour permettre aux commerces existants de pouvoir évoluer.

5.2.4 LES OAP THEMATIQUES - ACTIVITES DE SERVICE EN ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES

Ces OAP s'appliquent à l'ensemble des zones **A** et **N** figurant au Plan de zonage du PLU.

LOCALISATION DES ZONES A ET N (A TITRE D'INFORMATION)



Elles visent à recentrer sur le bourg certaines activités de service et de limiter leur dispersion en milieu rural.

Ainsi, la création par construction ou changement de destination des établissements d'enseignement et de crèche sont interdits dans les zones **A** et **N** figurant au Plan de zonage, pour favoriser le regroupement de ces types d'établissement dans le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

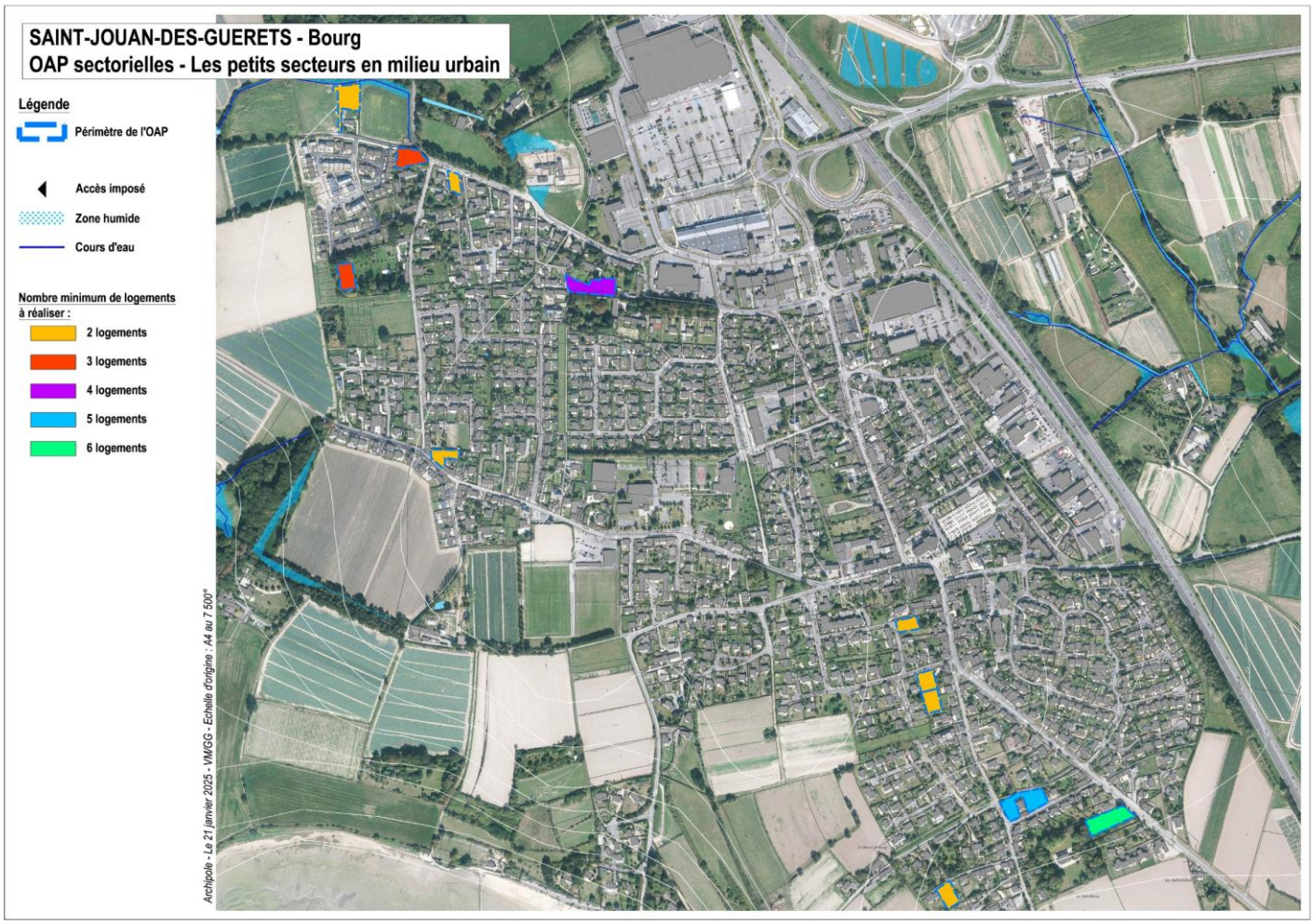
Toutefois, l'enseignement constituant une activité de diversification de l'activité agricole est autorisé (conférences, accueil de scolaires, d'étudiants…).

5.2.5 LES OAP SECTORIELLES - PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN

La loi Climat & Résilience qui vise à terme au zéro artificialisation nette des terres nous invite à une approche économique de l'usage des sols.

Les OAP portant sur les petits secteurs en milieu urbain ont pour but d'encadrer la constructibilité en définissant le nombre de logements minimum à réaliser par secteur. Il s'agit ainsi de s'assurer du maintien du potentiel d'accueil de logement en milieu urbain, traduisant les objectifs de la loi Climat & Résilience.

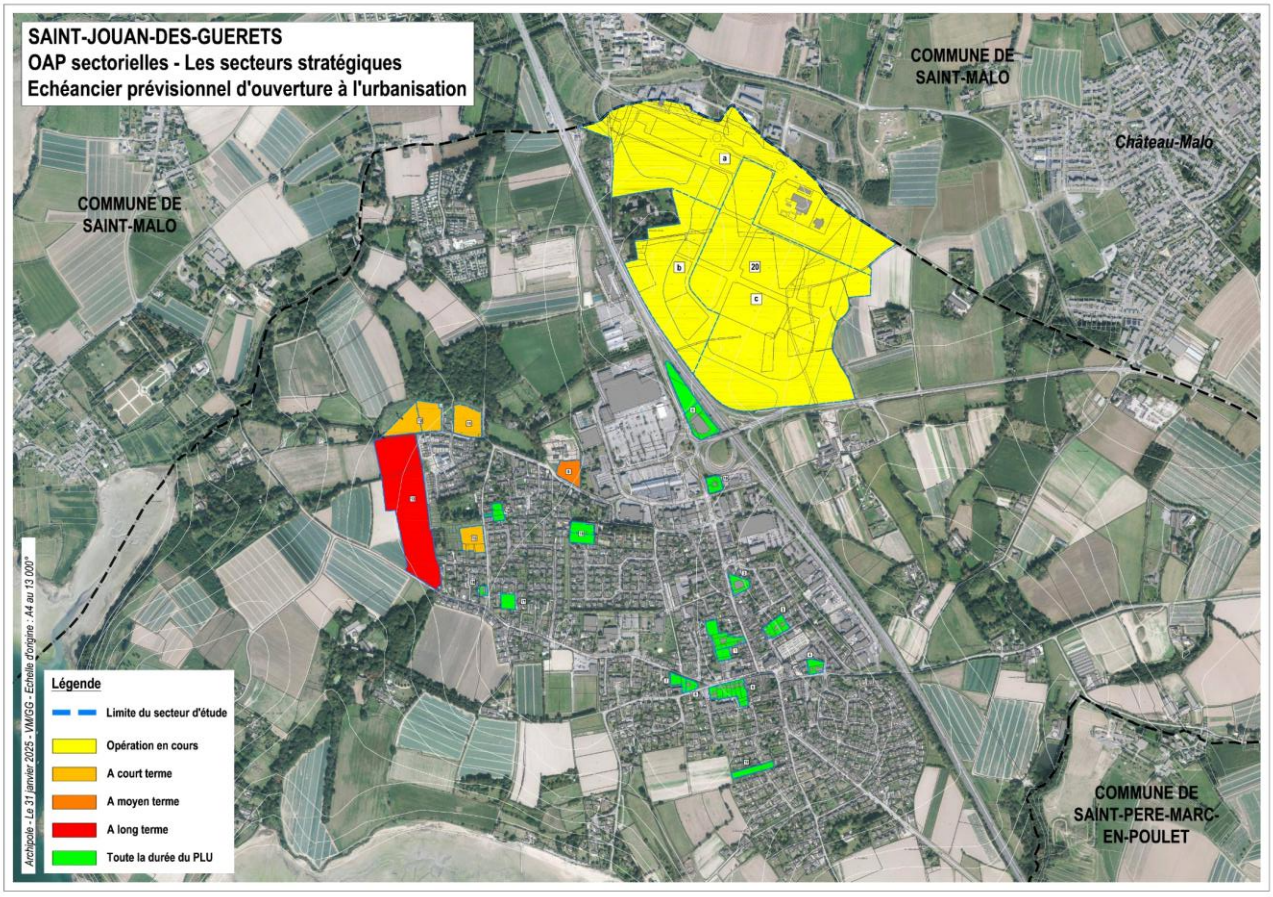
Ces OAP s'appliquent aux secteurs disposant d'un potentiel d'accueil estimé à plus de 1 logement, les autres secteurs pouvant naturellement construire 1 logement (ou plus). Il s'agit des secteurs suivants :



5.2.6 LES OAP SECTORIELLES - SECTEURS STRATEGIQUES

L'étude des OAP sur des secteurs jugés stratégiques a porté sur l'ensemble des zones mutables, y compris sur les zones d'urbanisation à long terme figurant au Plan de zonage en **2AU**, afin de définir un parti d'aménagement global cohérent. Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé pour vérifier le caractère opérationnel de ces secteurs. Cet inventaire a été pris en compte, et les périmètres et orientations des OAP ont été adaptées en conséquence.

Un **échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de réalisation des équipements a été défini comme suit :



Il donne **priorité aux secteurs en renouvellement urbain,** et à la réalisation des équipements et aménagements en permettant une urbanisation immédiate et sur toute la durée du PLU. La part en renouvellement urbain est également priorisée en affichant un pourcentage plus important sur la première période (40% contre 30% pour les périodes suivantes ; voir tableau ci-après). Sont notamment prévus dans ces 40% les secteurs des « Fonds de Jardins » et « Rue de la Croix aux Merles ».

Parallèlement, la ZAC Atalante constituant une opération viabilisée et en cours d'urbanisation est également ouverte.

Le classement des autres secteurs procède par anticipation en fonction de la cohérence du développement urbain et par nature d'occupation du site : après le lotissement des Serres puis la poursuite de l'aménagement vers le sud avec le lotissement du Violier, priorité est donné au secteur du Violier non encore urbanisé afin de finaliser l'urbanisation de ce secteur. Suivant le même principe de continuité, le secteur de la Lande Gohin Nord, figurant déjà dans le PLU de 2013, a également été classé comme prioritaire. Une étude devrait prochainement être lancée sur ce secteur.

Ensuite vient le secteur de la Plussinais programmé à moyen terme et qui permettra d'étendre le bourg jusqu'à l'ancien corps de ferme réhabilité.

Enfin, le principal secteur de développement autour du bourg sur le secteur du Violier Ouest est classé à long termes.

Ce programme prévisionnel tient à la fois compte des possibilités d'accueil du bourg et d'une programmation lissée dans le temps, notamment pour la programmation de logements :

ECHEANCIER DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS			
TOUS TERMES	**COURT TERME**	**MOYEN TERME**	**LONG TERME**
156	***74***	***14***	***134***
Ventilation de Tous termes :	*40%*	*30%*	*30%*
Ventilé :	***62***	***47***	***47***
Répartition	**136**	**61**	**190**
Pourcentage	*35%*	*16%*	*49%*

Il s'agit d'un échéancier prévisionnel susceptible d'évolution, notamment pour saisir les opportunités foncières, et en fonction de la réalisation des réseaux et des capacités d'assainissement.

Dans ces OAP, des indications dépassent le périmètre d'aménagement des secteurs mutables comme par exemple la réalisation d'une liaison douce, d'une voie, d'un aménagement de carrefour ou d'espace public…

Des indications générales peuvent figurer en introduction des OAP, comme par exemple la manière de traiter **les programmes mixtes**. En effet, l'affichage d'un nombre minimum de logements à réaliser ou d'une densité minimale à respecter pourrait être compromis par une opération qui ne comporterait pas que de l'habitat. Aussi, il a été instauré le principe suivant : « *Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant outre du logement, une part d'équipements ou d'activités (bureaux, commerces, services…), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en « équivalent-logement » sur la base d'1 équivalent-logement par tranche complète de 70 m² de surface de plancher. De plus, pour la sous-destination « Hébergement » chaque habitation créée constitue 1 équivalent-logement*. »

Dans le cas où les OAP définissent un programme de logements et/ou un autre programme, si le choix porte exclusivement sur cet autre programme, la densité ou le nombre minimal de logements à créer ne s'imposera pas.

Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » viennent préciser les intentions d'aménagement des secteurs de mutation identifiés dans le PADD. Chaque secteur de mutation fait l'objet d'un chapitre dans les OAP. Certains sont liés à des extensions urbaines, ou à des opérations de renouvellement urbain, et apportent des indications pour préciser le type d'aménagement attendu (accès, densité ou nombre de logements minimum, prospect…).

Rappelons que les **« OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » doivent être compatibles avec les « OAP thématiques - Principes d'aménagement »** (voir le chapitre « *5.2.2 Les OAP thématiques - Principes d'aménagement* ») qui traitent de la densité, de la composition urbaine, de l'énergie, des espaces verts, clôtures, petite faune et gestion des eaux pluviales, et de la mobilité limitant les gaz à effet de serre. Toutefois, le secteur Atalante n'est pas concerné par les « OAP thématiques - Principes d'aménagement » qui dispose de ses propres règles d'aménagement.

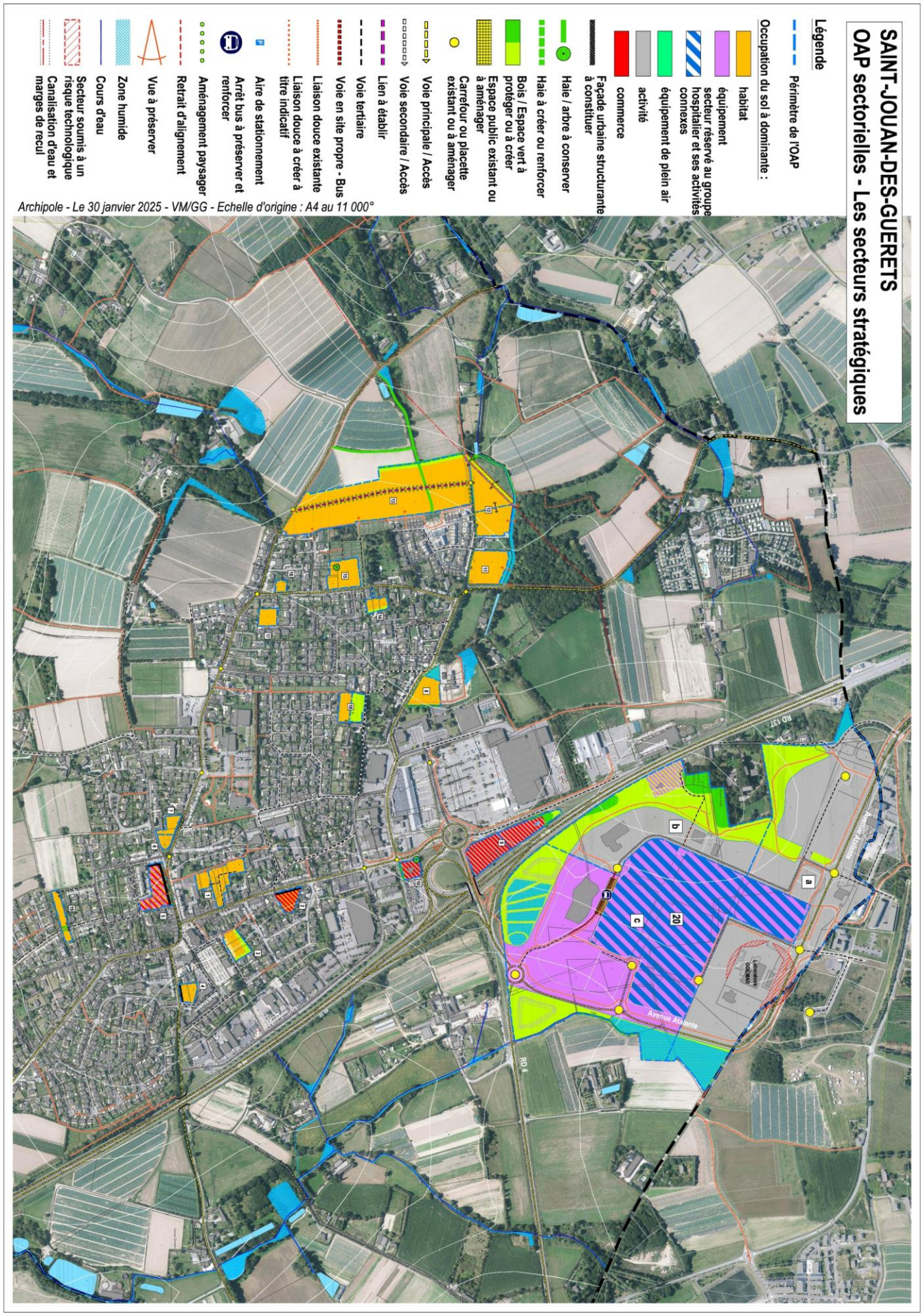
La définition des « OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » est également l'occasion de définir des principes de densité minimale (ou un nombre minimal de logements) et la réalisation de programme de logements locatifs sociaux, et de logements en accession aidée.

TABLEAU DE SYNTHESE DES « OAP SECTORIELLES - SECTEURS STRATEGIQUES » LIEES A L'HABITAT

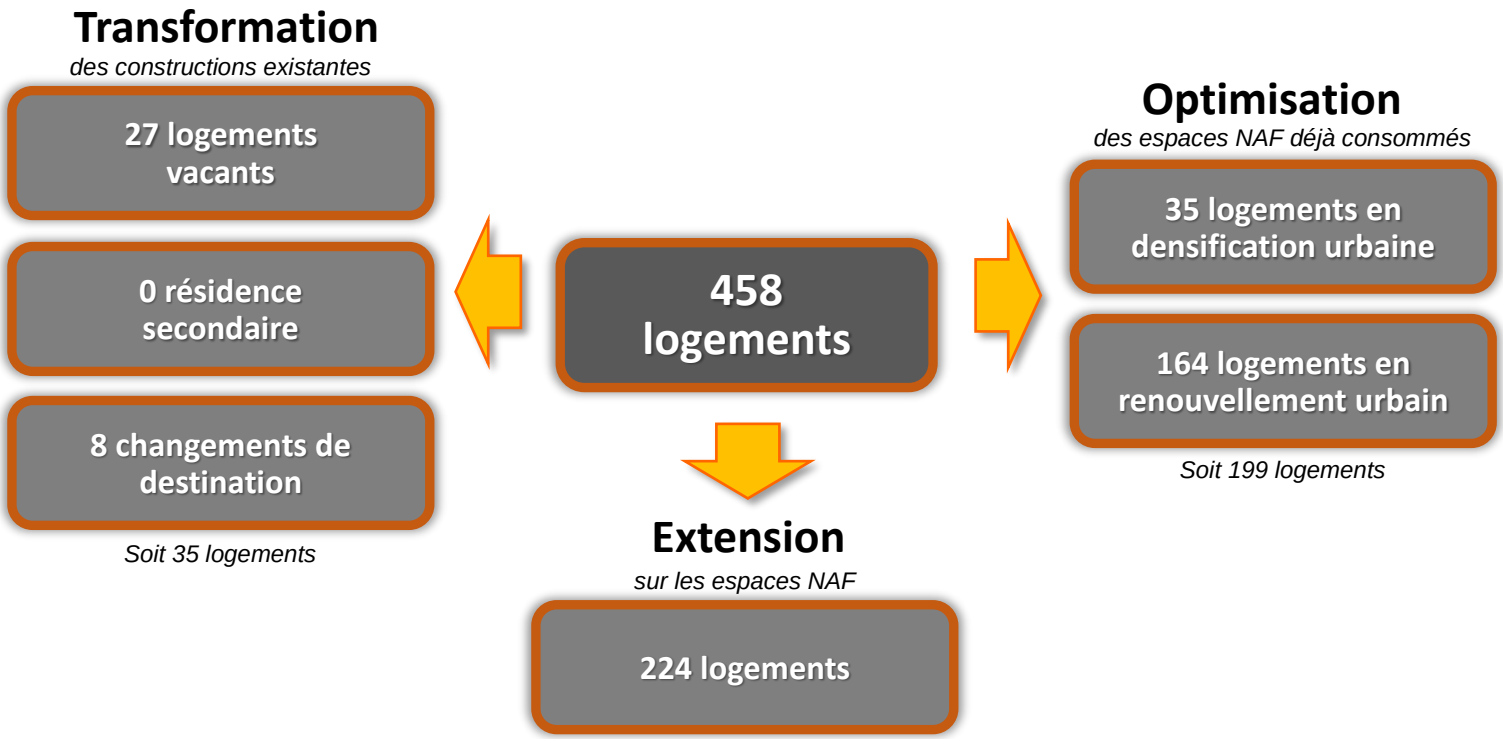
	DETAILS DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOUMIS A LA DENSITE DU SCOT MILIEUX URBAINS ET EXTENSIONS URBAINES PROJETEES DANS LE PLU						PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION AIDEE	
N°	SECTEURS	M/E	LOGEMENTS	SURFACE densité (en ha)	SURFACE TOTALE (en ha)	DENSITE (log/ha)	POURCENTAGE LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS	POURCENTAGE LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS
1	Les fonds de jardins (*)	M	40	0,67	0,67	60,0	30%	12	37%	15
2	Rue de Saint-Malo (*)	M	14	0,24	0,24	60,0	30%	4	20%	3
3	Rue Rabasse (*)	M	12	0,31	0,31	40,0	25%	3	0%	0
4	Rue du Clos de la Poterie (*)	M	11	0,18	0,18	60,0	30%	3	20%	2
5	Rue Saint-Edouard (*)	M	36	0,55	0,55	65,0	25%	9	27%	10
6	Angle rue de la Croix aux Merles / rue des Grèves (*)	M	7	0,10	0,10	65,0	25%	2	25%	2
7	Rue de la Croix aux Merles (*)	M	15	0,16	0,16	95,0	25%	4	75%	11
	La Plussinais	*M*	*3*	*0,10*	*0,10*	*31,0*				
	La Plussinais	*E*	*11*	*0,34*	*0,34*	*31,0*				
8	La Plussinais		14	0,44	0,44	31,0	25%	4	0%	0
11	La Lande Gohin Nord	E	23	0,71	0,71	33,0	25%	6	30%	7
12	La Lande Gohin Ouest	E	38	1,15	1,15	33,0	25%	10	30%	11
	Le Violier ouest	*M*	*1*	*0,04*	*0,04*	*33,0*				
	Le Violier ouest	*E*	*142*	*4,29*	*4,29*	*33,0*				
13	Le Violier ouest		143	4,33	4,33	33,0	25%	36	30%	43
14	Nord-est de la rue du Violier	M	4	0,18	0,18	20,0	0%	0	0%	0
	Le Violier	*M*	*4*	*0,16*	*0,16*	*25,0*				
	Le Violier	*E*	*9*	*0,36*	*0,36*	*25,0*				
15	Le Violier		13	0,52	0,52	25,0	25%	3	25%	3
16	Sud-ouest de la rue du Violier	M	2	0,08	0,08	31,0	50%	1	0%	0
17	Allée des Peupliers	M	4	0,19	0,19	20,0	0%	0	0%	0
18	La Bréhaudais	M	7	0,21	0,43	35,0	25%	2	0%	0
19	Rue du Val-du-Moulin	M	4	0,21	0,24	20,0	0%	0	0%	0
	Sous total en milieu urbain	***M***	***164***	***3,38***	***3,63***	***48,5***	***Nb lgts :***	*458*	***Nb lgts :***	*458*
	*** : dont dans les centralités***	***	*135*	*2,21*	*2,21*	*61,1*	***Dont RP :***	*366*	***Dont RP :***	*366*
	Sous total en extension ENAF	***E***	***223***	***6,85***	***6,85***	***32,6***	***27%***	***99***	***29%***	***106***
	TOTAL		**387**	**10,23**	**10,48**	**37,8**	**27%**	**99**	**29%**	**107**

Le secteur n° 13 pour le Violier Ouest réserve une surface supplémentaire de 0,5 hectare pour l'accueil d'un équipement.

Les secteurs n° 9 (avenue des Français Libres), 10 (avenue des Français Libres sud) et 20 (Parc Atalante) ne sont pas dédiés à de l'habitat.


SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques
Légende
Périmètre de l'OAP
Occupation du sol à dominante :
habitat
équipement
secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
équipement de plein air
activité
commerce
Façade urbaine structurante à constituer
Haie / arbre à conserver
Haie à créer ou renforcer
Bois / Espace vert à protéger ou à créer
Espace public existant ou à aménager
Carrefour ou placette existant ou à aménager
Voie principale / Accès
Voie secondaire / Accès
Lien à établir
Voie tertiaire
Voie en site propre - Bus
Liaison douce existante
Liaison douce à créer à titre indicatif
Aire de stationnement
Arrêt bus à préserver et renforcer
Aménagement paysager
Retrait d'alignement
Vue à préserver
Zone humide
Cours d'eau
Secteur soumis à un risque technologique
Canalisation d'eau et marges de recul
Archipole - Le 30 janvier 2025 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 11 000°
a
b
c
20
Avenue Atlantis
RD 17
RD 1

RAPPEL DU PROGRAMME DE LOGEMENTS



Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » définissent le programme de logements en renouvellement urbaine et en extension urbaine.

Le tableau de synthèse ci-avant sur les logements programmés dans le cadre des « OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » fait apparaître au total la programmation suivante :

- La production de 387 logements dont 223 en extension, et 164 en renouvellement urbain (soit 42% des 387 logements, et près de 36% de la programmation totale de 458 logements pour le PLU).
- Une densité moyenne de 37,8 logements par hectare, et de 32,6 en extension, de 48,5 en milieu urbain et de 61,1 dans la centralité.
- Une densité minimale de 20 logements par hectare.
- 27% de logements locatifs sociaux.
- 29% de logements en accession aidée.

Les orientations sont à respecter en tant que principe, et se composent d'une carte et d'un texte qui peut venir expliciter la portée d'éléments cartographiés ou apporter des indications complémentaires.

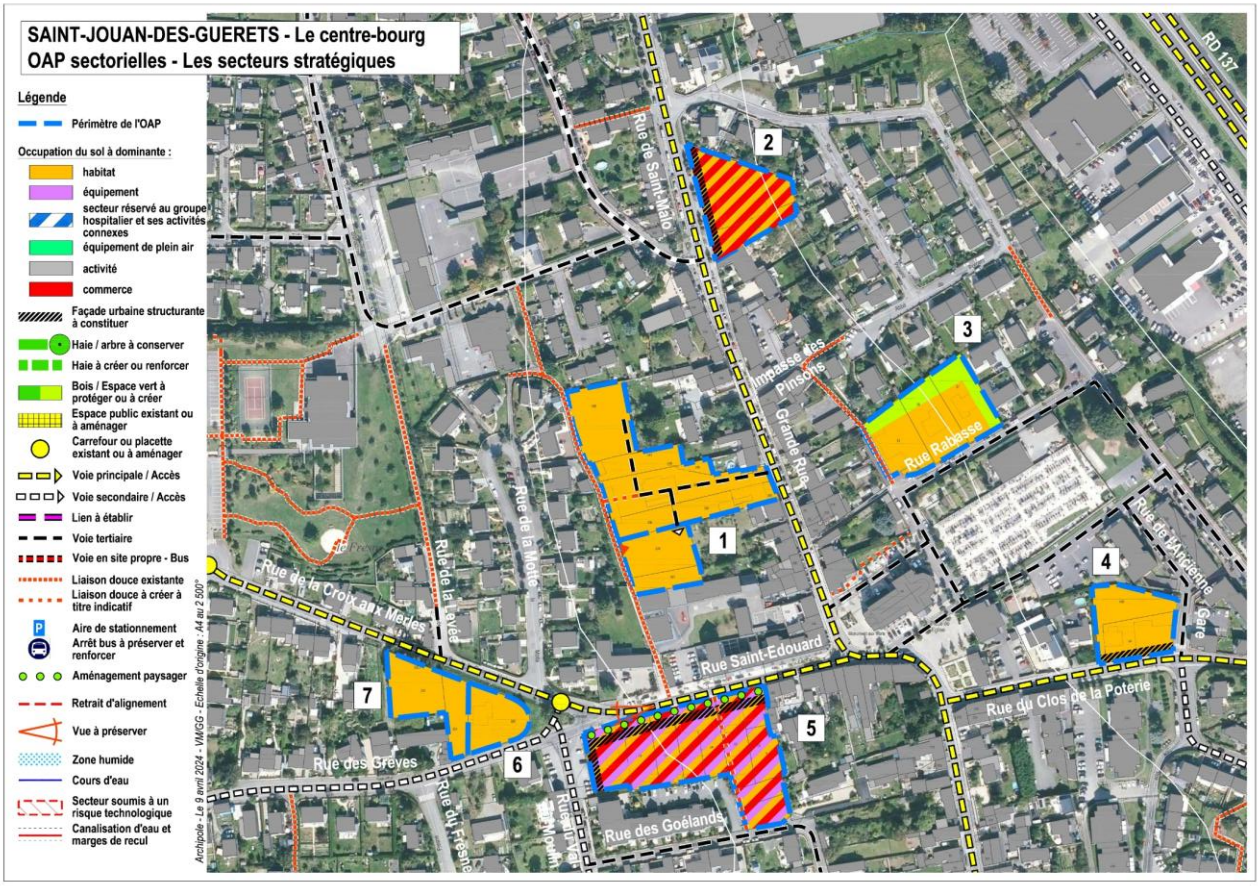
L'exposé qui suit montre la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD.

5.2.6.1 OAP DU CENTRE-BOURG

Les OAP identifient plusieurs secteurs dans le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets :

1. Les Fonds de Jardins
2. Rue de Saint-Malo
3. Rue Rabasse
4. Rue du Clos de la Poterie
5. Rue Saint-Edouard
6. Angle rue de la Croix aux Merles / rue des Grèves
7. Rue de la Croix aux Merles

Il s'agit principalement de secteurs de renouvellement urbain en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels.



5.2.6.1.1 LE SECTEUR LES FONDS DE JARDINS 1

Cette opération en centre-bourg vient conforter un cœur d'ilot et permettra de créer de nouveaux logements avec une programmation sociale et intergénérationnelle à proximité des commerces/services de proximité et des équipements du centre. Une étude de lotissement « Les Fonds de jardin » est en cours qui devrait prochainement entrer dans sa phase opérationnelle. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Conforter un cœur d'ilot dans le prolongement immédiat du centre historique.
- Développer la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Participer au renforcement de la vitalité du centre-bourg.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et des équipements.
- Aménager un accès sécurisé à partir de Grande Rue.
- Compléter le maillage de liaisons douces entre le centre et le pôle d'équipements.

La programmation prévoit une densité renforcée et définit une part de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale et un programme intergénérationnel.

5.2.6.1.2 LE SECTEUR RUE DE SAINT-MALO 2

Ce site se trouve sur un secteur stratégique en entrée nord du bourg. Il s'agit d'anticiper le possible départ du garage et permet de définir les enjeux d'aménagement :

- Etendre le centre-bourg.
- Conforter le caractère urbain de l'entrée de bourg nord.
- Renforcer la vitalité du centre-bourg.
- Permettre le développement d'un linéaire commerce/service de proximité.
- Développer la mixité sociale.
- Participer à l'amélioration qualitative de l'entrée de bourg pour renforcer l'attractivité du cœur du bourg.
- Intégrer l'opération dans son contexte en tenant compte du patrimoine historique de l'autre côté de la rue de Saint-Malo et des différentes typologies urbaines environnantes.
- Réorganiser l'offre de stationnement en entrée de bourg.
- Prendre en compte la nuisance sonore associée à la RD 137.

La programmation prévoit une densité renforcée et définit une part de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale. Des commerces/services/équipements de santé sont également possibles.

5.2.6.1.3 LE SECTEUR RUE RABASSE 3

Ce secteur se trouve en extension du centre-bourg, à proximité immédiate du square aménagé de l'autre côté de la rue. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Etendre le centre-bourg.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.
- Renforcer le caractère urbain de la rue Rabasse.
- Préserver un cœur d'ilot vert pour lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain.
- Conserver le passage à l'ouest du site.
- Prendre en compte la nuisance sonore associée à la RD 137.

La programmation prévoit une densité renforcée, définit une part de logements locatifs sociaux, et privilégie l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages à proximité immédiate du centre.

5.2.6.1.4 LE SECTEUR RUE DU CLOS DE LA POTERIE 4

Ce secteur est proche du centre et se trouve à l'angle d'une entrée de bourg (rue du Clos de la Poterie), et de la rue de l'Ancienne Gare. Le site abrite un ancien hangar en partie en brique qui a servi de stockage agricole et conserve la mémoire de l'usage du site. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Conforter le caractère urbain de l'entrée de bourg.
- Chercher à conserver la trace des matériaux du hangar.
- Développer la mixité sociale.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun.
- Prendre en compte la nuisance sonore associée à la RD 137.

La programmation prévoit une densité renforcée et définit une part de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale, et privilégie l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages à proximité du centre.

5.2.6.1.5 LE SECTEUR RUE SAINT-EDOUARD 5

Le secteur se trouve dans la continuité immédiate du centre-bourg et de ses commerces/services, et proche d'équipements (groupe scolaire, bibliothèque…) et d'un arrêt bus. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Etendre le centre-bourg.
- Conforter le caractère urbain de l'entrée de bourg.
- Développer la mixité sociale et intergénérationnelle.

- Participer à la vitalité du centre-bourg.
- Poursuivre le maillage de liaisons douces nord-sud et renforcer l'accès aux commerces/services du centre et au pôle d'équipements.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et des équipements.

La programmation prévoit une densité renforcée et définit une part de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale. Elle privilégie un programme intergénérationnel et l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages à proximité du centre.

5.2.6.1.6 LE SECTEUR A L'ANGLE DE LA RUE DE LA CROIX AUX MERLES ET DE LA RUE DES GREVES 6

Ce secteur s'inscrit dans le prolongement Ouest du centre-bourg et est proche du pôle d'équipements. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Conforter la rue de la Croix aux Merles.
- Assurer un traitement qualitatif de l'angle entre la rue de la Croix aux Merles et la rue des Grève dans la perspective de la rue Saint-Edouard.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.

La programmation prévoit une densité renforcée et définit une part de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale, et privilégie l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages à proximité du centre.

5.2.6.1.7 LE SECTEUR RUE DE LA CROIX AUX MERLES 7

Ce secteur est situé en partie Ouest du bourg et est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Conforter la rue de la Croix aux Merles.
- Développer la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.

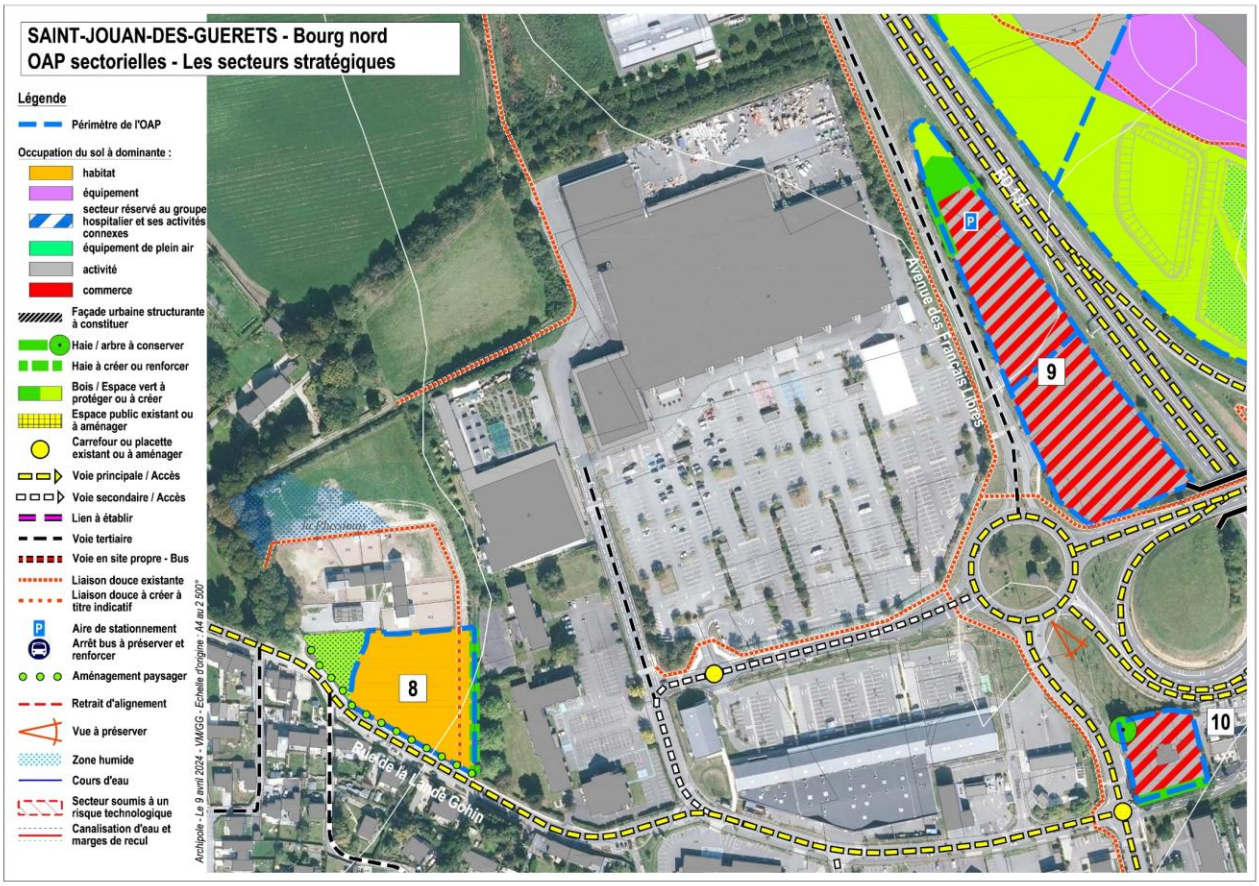
La programmation prévoit une densité renforcée et définit une part de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale.

5.2.6.2 OAP DU BOURG NORD

Les OAP identifient plusieurs secteurs au nord du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets :

8. La Plussinais
9. Avenue des Français Libres
10. Avenue des Français Libres sud

Il s'agit de deux secteurs (9 et 10) en renouvellement urbain et d'un secteur (8) environné de constructions. Ils s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité au renouvellement urbain et visent à limiter la consommation des espaces agro-naturels en restant dans l'enveloppe urbaine du bourg.



5.2.6.2.1 LE SECTEUR DE LA PLUSSINAIS 8

Ce secteur au nord de la rue de la Lande Gohin se trouve entre un quartier pavillonnaire et une opération de rénovation sur un ancien corps de ferme. Au nord se trouve le domaine de la Plussinais dont la malouinière et la chapelle Saint-François-d'Assise sont inscrits au titre des monuments historiques. Une belle allée bordée d'arbres conduit à la chapelle.

Le secteur est proche du futur collège du Sacré-Cœur et de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Poursuivre le développement de l'habitat autour de l'ancien corps de ferme.
- Prendre en compte le caractère patrimonial du site de la Plussinais.
- Protéger les haies et les zones humides existantes aux abords du site.
- Préserver le caractère de l'allée menant à la chapelle et à la demeure de la Plussinais.
- Assurer l'intégration paysagère du projet.
- Insérer le projet dans le maillage de liaisons douces.
- Développer la mixité sociale.
- Développer de l'habitat à proximité du futur collège.

La programmation prévoit une densité minimale et définit une part de logements locatifs sociaux.

5.2.6.2.2 LE SECTEUR AVENUE DES FRANÇAIS LIBRES 9

Ce secteur fait partie de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine. Il se situe le long de la RD 137 et est proche de l'échangeur. Le site correspond à l'ancien emplacement du Decathlon avant son déménagement plus au nord. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Assurer le renouvellement urbain de ce secteur pour améliorer la qualité de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine.
- Développer l'activité économique à proximité des arrêts de bus et des liaisons douces comme alternative d'accès à l'usage de l'automobile.
- Créer un pôle multimodal avec une aire de co-voiturage pour limiter l'usage de l'automobile.
- Assurer une opération qualitative au regard de la RD 137.

Ce secteur est dédié au commerce et à l'artisanat. Toutefois, le commerce de bouche n'est pas autorisé. Le programme prévoit également la création d'un pôle multimodal avec une aire de covoiturage.

5.2.6.2.3 LE SECTEUR AVENUE DES FRANÇAIS LIBRES SUD 10

Ce secteur se trouve dans un contexte de zone commerciale et artisanale en entrée nord du centre-bourg, et à proximité de l'échangeur entre la RD 137 et la RD 4. Il est occupé par une très belle Villa qui a subi un incendie, détruisant notamment toute la toiture. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Mettre en valeur la vue depuis le rond-point sur ce secteur emblématique de l'entrée de bourg.
- Favoriser la sauvegarde de la villa en autorisant des usages compatibles avec son caractère patrimonial.
- Mettre en valeur les composantes patrimoniales de ce secteur.

La programmation prévoit du tertiaire, commerce/service (sauf commerce alimentaire), équipements, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère patrimonial du site et de la Villa en particulier.

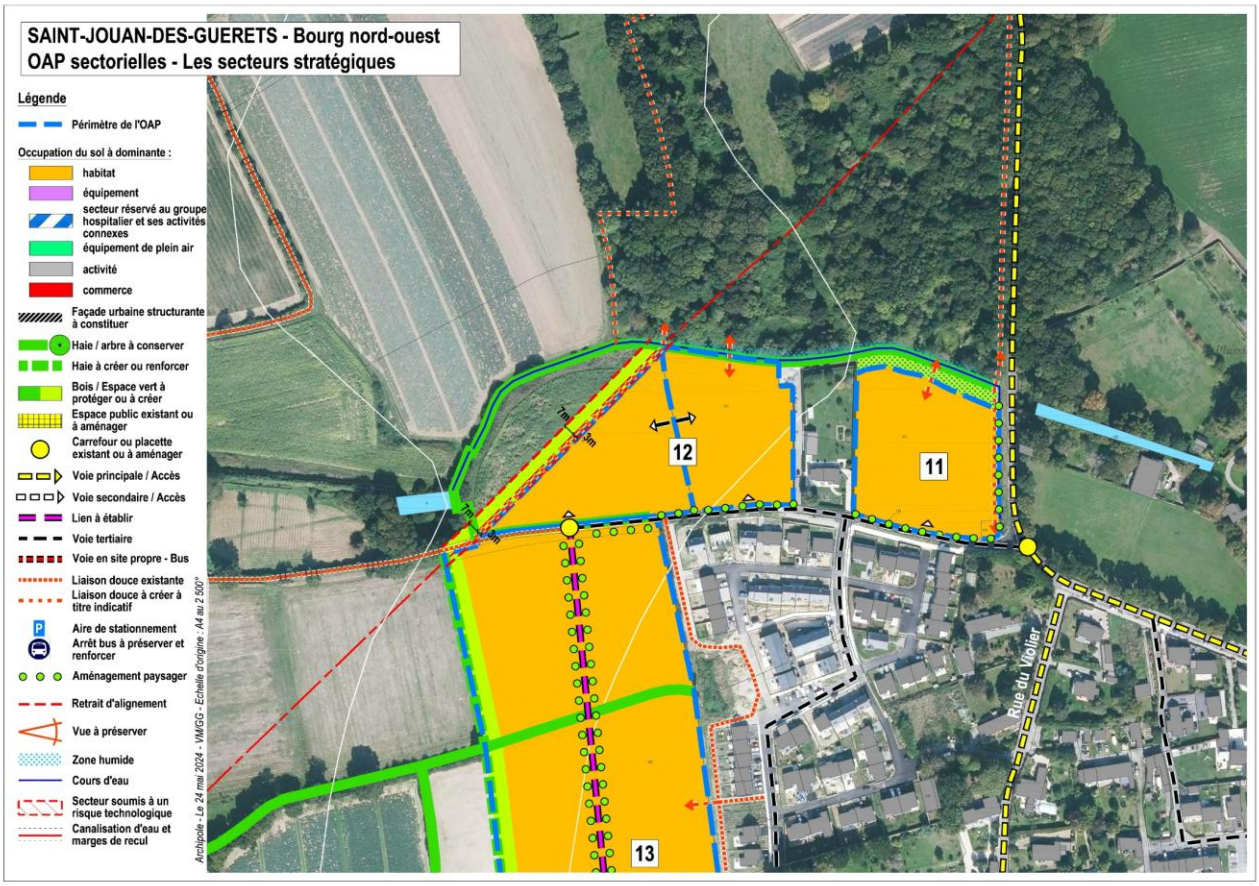
5.2.6.3 OAP DU BOURG NORD-OUEST

Les OAP identifient plusieurs secteurs au nord-ouest du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets :

11. La Lande Gohin nord

12. La Lande Gohin ouest

Il s'agit de deux secteurs en extension urbaine qui permettront de répondre à l'accueil de population en cohérence avec le programme d'habitat des orientations du PADD.



5.2.6.3.1 LE SECTEUR DE LA LANDE GOHIN NORD ET OUEST 11 12

Ce secteur se trouve au nord-ouest du bourg, entre un bois nouvellement acquit par la commune au nord et un récent lotissement (le Jardin des Serres) au sud. Cette opération permettra de finaliser l'urbanisation de la partie nord du bourg jusqu'à la partie naturelle du bois. Il créera une continuité avec le développement ouest du bourg sur le secteur du Violier ouest. Signalons la présence de la malouinière et la chapelle Saint-François-d'Assise de la Plussinais situés à l'est du site et qui sont inscrits au titre des monuments historiques. Entre le bois et le secteur se trouve un fossé avec des zones humides. Par ailleurs, une canalisation d'eau potable figure au nord-ouest du site et en forme la limite.

Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Poursuivre le développement du bourg jusqu'aux limites naturelles définies par le bois et les linéaires bocagers.
- Prendre en compte le caractère patrimonial du site de la Plussinais.
- Conforter le corridor écologique.
- Assurer l'insertion paysagère du projet dans le grand paysage sur les nouvelles limites du bourg.
- Inscrire le projet dans le maillage de liaisons douces.
- Développer la mixité sociale.
- Développer de l'habitat à proximité du futur collège.

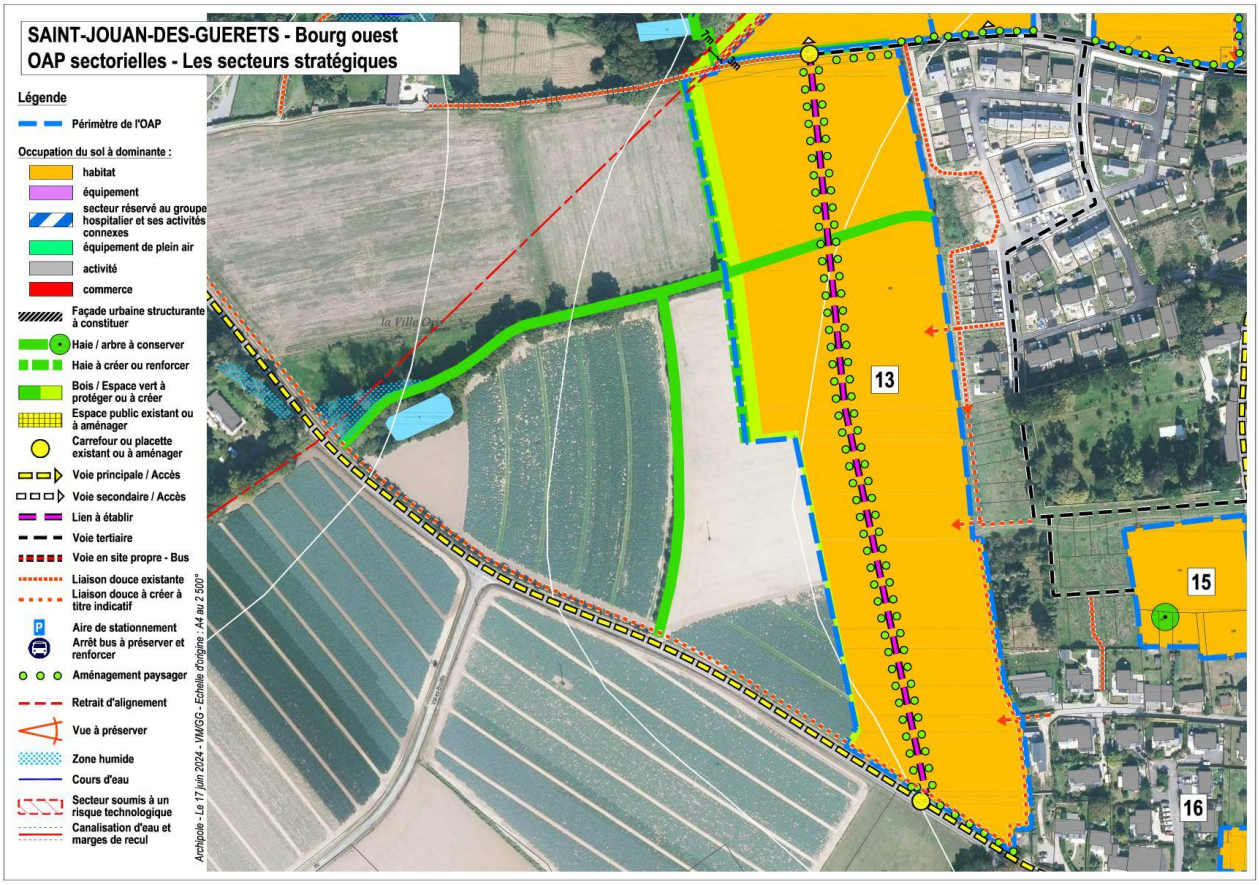
La programmation prévoit une densité minimale augmentée et définit une part de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée. Une partie du programme devra être réservée à de l'habitat participatif.

5.2.6.4 OAP DU BOURG OUEST

Les OAP identifient un secteur à l'ouest du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets :

13. Le Violier Ouest

Il s'agit d'un secteur en extension urbaine qui permettra de répondre à l'accueil de population et d'équipement en cohérence avec le programme d'habitat des orientations du PADD.



5.2.6.4.1 LE SECTEUR DU VIOLIER OUEST 13

Le secteur s'inscrit dans la continuité du développement urbain ouest avec la réalisation des lotissements des Serres et du Violier, et la réflexion menée sur l'aménagement du secteur de la Lande Gohin nord. Il est aujourd'hui occupé par un champ. Sa localisation stratégique entre le prolongement de la rue de la Lande Gohin au nord, et celui de la rue du Fougeray au sud, permet de réaliser un bouclage, offrant une alternative au passage par la rue du Violier dont la largeur d'emprise est par endroits très étroite.

Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Développer un secteur d'habitat mixte.
- Compléter le maillage de voies inter-quartiers en créant une connexion entre la rue de la Lande Gohin et la rue du Fougeray.
- Créer une lisière paysagère à l'ouest pour intégrer dans son environnement la frange urbaine de l'agglomération.

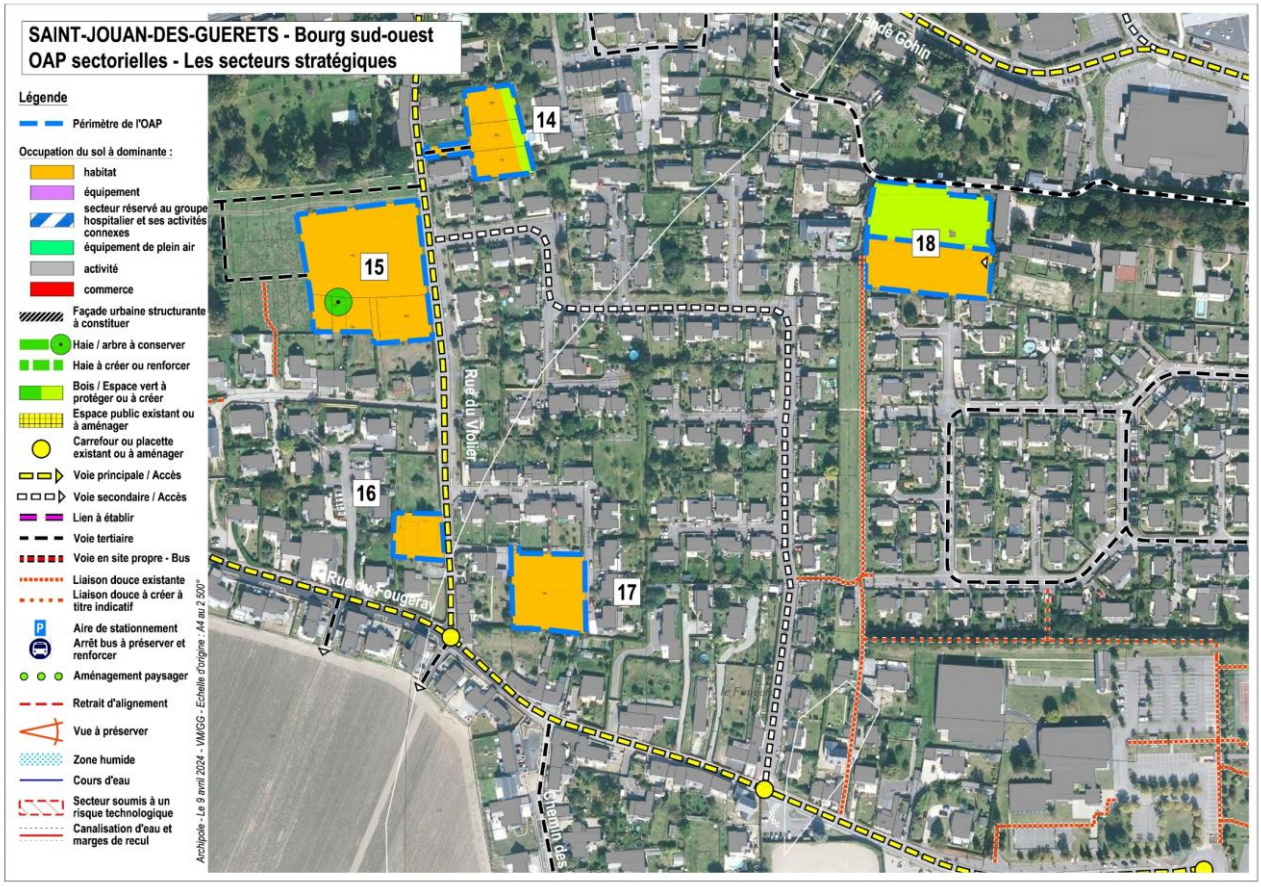
La programmation prévoit une densité minimale augmentée et définit une part de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée. L'implantation d'un équipement sera également à rechercher.

5.2.6.5 OAP DU BOURG SUD-OUEST

Les OAP identifient plusieurs secteurs au sud-ouest du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets :

14. Nord-est de la rue du Violier
15. Le Violier
16. Sud-ouest de la rue du Violier
17. Allée des Peupliers
18. La Bréhaudais

Il s'agit de secteurs situés dans l'enveloppe du bourg. Même si certains consommeront des espaces NAF, ces secteurs viennent optimiser les possibilités d'accueil au sein du bourg, en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à conforter les opérations au sein des espaces agglomérés.



5.2.6.5.1 LE SECTEUR AU NORD-EST DE LA RUE DU VIOLIER 14

Ce tout petit secteur en partie ouest du bourg se trouve en cœur d'ilot, entre la rue du Violier et une petite voie en impasse. Il est proche de deux longères ayant un caractère patrimonial, un d'un quartier pavillonnaire.

Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Désenclaver et conforter un cœur d'ilot.
- Préserver des fonds de jardins verts.
- Prendre en compte le patrimoine environnant.

La programmation prévoit une densité minimale modérée compte-tenu de la superficie du terrain et du contexte pavillonnaire, et privilégie de l'habitat groupé.

5.2.6.5.2 LE SECTEUR DU VIOLIER 15

Ce secteur se trouve en limite ouest de la rue du Violier. Il s'inscrit en continuité du lotissement du Violier en cours d'urbanisation dans un contexte pavillonnaire, avec une belle demeure au nord. Le terrain est à cheval entre un champ, partie nord, et des fonds de jardins partie sud. Ces fonds de jardin permettront d'optimiser le foncier dans le bourg et de créer une opération sur une plus grande enveloppe foncier, permettant de développer un programme plus ambitieux. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Finaliser le développement sur ce secteur.
- Optimiser l'usage du foncier au sud.
- Développer la mixité sociale.
- Conforter la rue du Violier.

La programmation prévoit une densité minimale maîtrisée, adaptée au contexte pavillonnaire environnant, et privilégie la construction de lots individuels denses. Une part des logements sera affectée à du logement locatif social, et à des logements en accession aidée.

5.2.6.5.3 LE SECTEUR AU SUD-OUEST DE LA RUE DU VIOLIER 16

Ce petit secteur en partie Ouest du bourg se trouve le long de la rue du Violier qui constitue son unique accès. L'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire.

Ce secteur fait suite à l'opération déjà réalisée, juste au nord du terrain. L'OAP assure la continuité avec le programme existant dans l'OAP du précédant PLU.

Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Optimiser l'usage de ce secteur.
- Développer la mixité sociale.
- Conforter la rue du Violier.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.

La programmation prévoit une densité minimale, et privilégie la construction d'un petit collectif ou d'habitat groupé pour apporter de la diversité dans ce quartier notamment pour conforter le caractère urbain le long de la rue du Violier. La production d'1 logement en accession aidée est programmé.

5.2.6.5.4 LE SECTEUR ALLEE DES PEUPLIERS 17

Ce petit secteur se trouve en cœur d'ilot au sein d'une quartier pavillonnaire. Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Optimiser l'usage de ce secteur.
- Développer la mixité sociale.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.

La programmation prévoit une densité minimale modérée compte-tenu de la superficie du terrain et du contexte pavillonnaire, et privilégie des lots libres en cohérence avec le tissu urbain existant, notamment ave une surface de terrain minimal de 350 m².

5.2.6.5.5 LE SECTEUR DE LA BREHAUDAIS 18

Ce secteur correspond au site patrimonial de la Bréhaudais qui est constitué par une belle allée plantée d'arbres, de bâtiments à caractère patrimonial, dont une belle demeure donnant sur un parc. Le contexte urbain se partage entre un hameau de caractère et un quartier pavillonnaire.

Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Préserver le caractère patrimonial de la Plussinais, et en particulier du parc.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.

La programmation prévoit une densité minimale et une part de logements locatifs sociaux.

5.2.6.6 OAP DU BOURG SUD

Les OAP identifient un secteur au sud du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets :

19. Rue du Val-du-Moulin, rue de la Beuzais

Il s'agit d'un secteur en confortement du bourg, en cohérence avec les orientations du PADD qui privilégient la construction au sein de l'enveloppe urbaine.



5.2.6.6.1 LE SECTEUR RUE DU VAL-DU-MOULIN, RUE DE LA BEUZAIS 19

Ce petit secteur est inséré dans un tissu pavillonnaire. Sa partie la plus à l'ouest offre une co-visibilité avec la Rance sur une largeur d'environ 18 mètres. L'implantation de nouvelles constructions sur ce secteur confortera l'habitat du quartier sans en changer l'image depuis la Rance.

Il existe plusieurs accès au secteur : par l'allée des Stemes à l'ouest, et par deux voies en impasse, la rue du Val-du-Moulin et la rue de la Beuzais, qui se raccordent via une liaison douce en l'état, peu aménagée.

Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Développer un secteur d'habitat mixte.
- Compléter le maillage de voies inter-quartiers en créant une connexion entre la rue de la Lande Gohin et la rue du Fougeray.
- Créer une lisière paysagère à l'ouest pour intégrer dans son environnement la frange urbaine de l'agglomération.

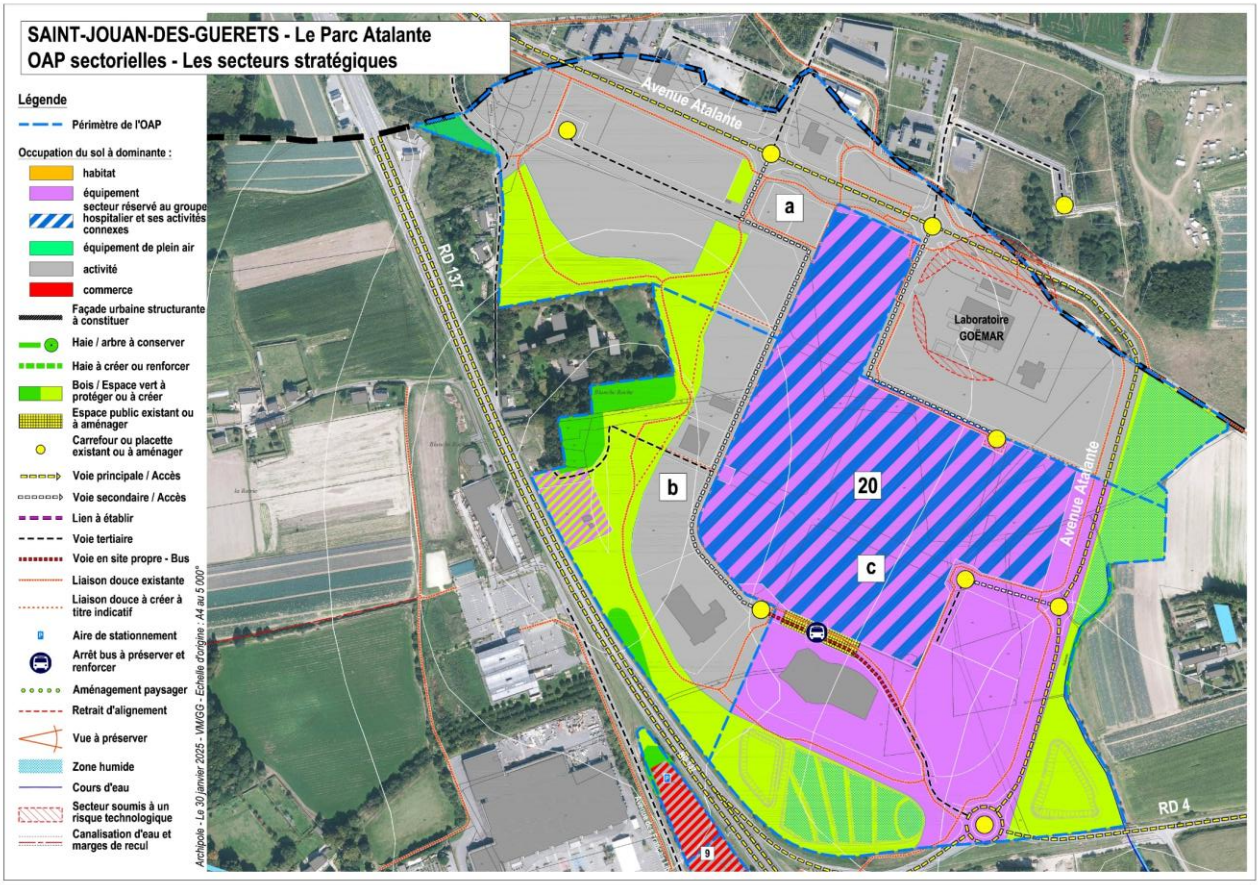
La programmation prévoit une densité minimale modérée compte-tenu de la taille et de la géométrie étroite du terrain, et privilégie un habitat individuel et/ou individuel dense.

5.2.6.7 OAP DU PARC ATALANTE

En dehors du bourg, les OAP identifient un secteur :

20. Le Parc Atalante

Il s'agit d'un secteur stratégique majeur répondant à une politique communautaire d'accueil de nouvelles entreprises et d'équipements collectifs au travers l'opération d'aménagement de la ZAC Atalante. L'ensemble de la ZAC est viabilisé ; des terrains restent constructibles. Ce projet est en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à poursuivre le programme de la ZAC en faisant place au nouveau projet d'hôpital.



5.2.6.7.1 LE SECTEUR DU PARC ATALANTE 20

Le périmètre de la ZAC Atalante se trouve à cheval sur les deux communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo et couvre environ 70 hectares. La plus grande partie se trouve sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (environ 49,3 hectares).

Le PLU introduit des OAP sur ce secteur pour encadrer le développement et préciser la nature des activités et équipements souhaités par secteur. Ainsi on distingue en dehors de la périphérie qui constitue une transition verte avec son environnement, trois vocations complémentaires :

a
- **Dans le secteur Nord Technopole**, sont prioritaires les activités innovantes et/ou technologiques. Sont également acceptées les bureaux d'études et les activités de services pour les entreprises du secteur Nord et leurs salariés.

b
- **Dans le secteur Sud Entreprises**, sont prioritaires les activités innovantes et/ou technologiques telles que définies au paragraphe ci-dessus (secteur Nord Technopole), les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme, au bien-être et à la culture, et les activités économiques valorisant l'identité et le patrimoine du territoire. Les activités suivantes sont exclues : les activités de logistique, de transport, d'hébergement, de commerce.

c
- **Dans le secteur Sud Équipements publics**, sont prioritaires les équipements collectifs liés aux loisirs, au sport, au tourisme, à la santé et à la culture. Sont également acceptées les activités de service liées au fonctionnement des précédents, hors hébergement. Toutes les autres activités sont interdites.

Pour permettre **la création d'un hôpital**, les OAP introduisent dans le secteur « Sud Équipements publics » les équipements collectifs liés à la santé qui ne figuraient pas dans le PLU de 2013. A cette occasion, le périmètre de la ZAC a été étendu sur Saint-Malo pour intégrer la prise en compte du dossier loi sur l'eau de la ZAC, et réduit au nord pour exclure la partie en habitat.

Les OAP intègrent également le risque technologique présent autour de la société Goëmar.

Les enjeux portent sur les éléments suivants :

- Participer au développement économique et en équipement au niveau communautaire.
- Permettre la création d'un plateau technique hospitalier et ses activités connexes.
- Finaliser le Parc Atalante.
- Tenir compte de la sensibilité patrimoniale de la Malouinière du Puits Sauvage.
- Prendre en compte la nuisance sonore générée par la RD 137.
- Intégrer le risque technologique aux abords du site de l'établissement Goëmar.

5.3 JUSTIFICATION DES REGLES ET DES ZONES DU PLU

Les principaux choix découlent des options d'aménagement retenues dans le cadre du PADD et précisées dans les OAP et couvrent l'intégralité du territoire communal. Celui-ci est divisé en :

- zones urbaines **U**
- zones à urbaniser **AU**
- zones agricoles **A**
- zones naturelles et forestières **N**

5.3.1 EVOLUTIONS GENERALES

5.3.1.1 EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET CHOIX COMMUNAL

Le code de l'urbanisme a fait évoluer l'organisation et les outils du Règlement du PLU.

Le présent PLU intègre la nouvelle répartition des articles dans le Règlement du PLU. Voici la correspondance avec le PLU de 2013 :

Projet de PLU		PLU de 2013
Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Article 1	Destinations et sous-destinations	-
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	Article 1
Article 3	Occupation soumis à des conditions particulières	Article 2
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article 4	Implantation des constructions / voies et emprises publiques	Article 6
Article 5	Implantation des constructions / aux limites séparatives	Article 7
Article 6	Implantation des constructions sur une même propriété	Article 8
Article 7	Emprise au sol des constructions	Article 9
Article 8	Hauteur des constructions	Article 10
Article 9	Aspect extérieur des constructions et de leurs abords	Article 11
Article 10	Réalisation d'aires de stationnement	Article 12
Article 11	Espaces libres et plantations	Article 13
Article 12	Performances énergétiques et environnementales	-
-	~~Superficie minimale des terrains~~	~~Article 5~~
-	~~Coefficient d'occupation des sols~~	~~Article 14~~
Section III – Équipement et réseaux		
Article 13	Accès et voirie	Article 3
Article 14	Desserte par les réseaux	Article 4
Article 15	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	-

Note : dans ce chapitre nous ferons référence aux articles nouveaux du PLU.

Afin de limiter trop de redondances, les évolutions du Plan de zonage ne sont parfois évoquées que dans la zone qui semble la plus pertinente (souvent celle de destination).

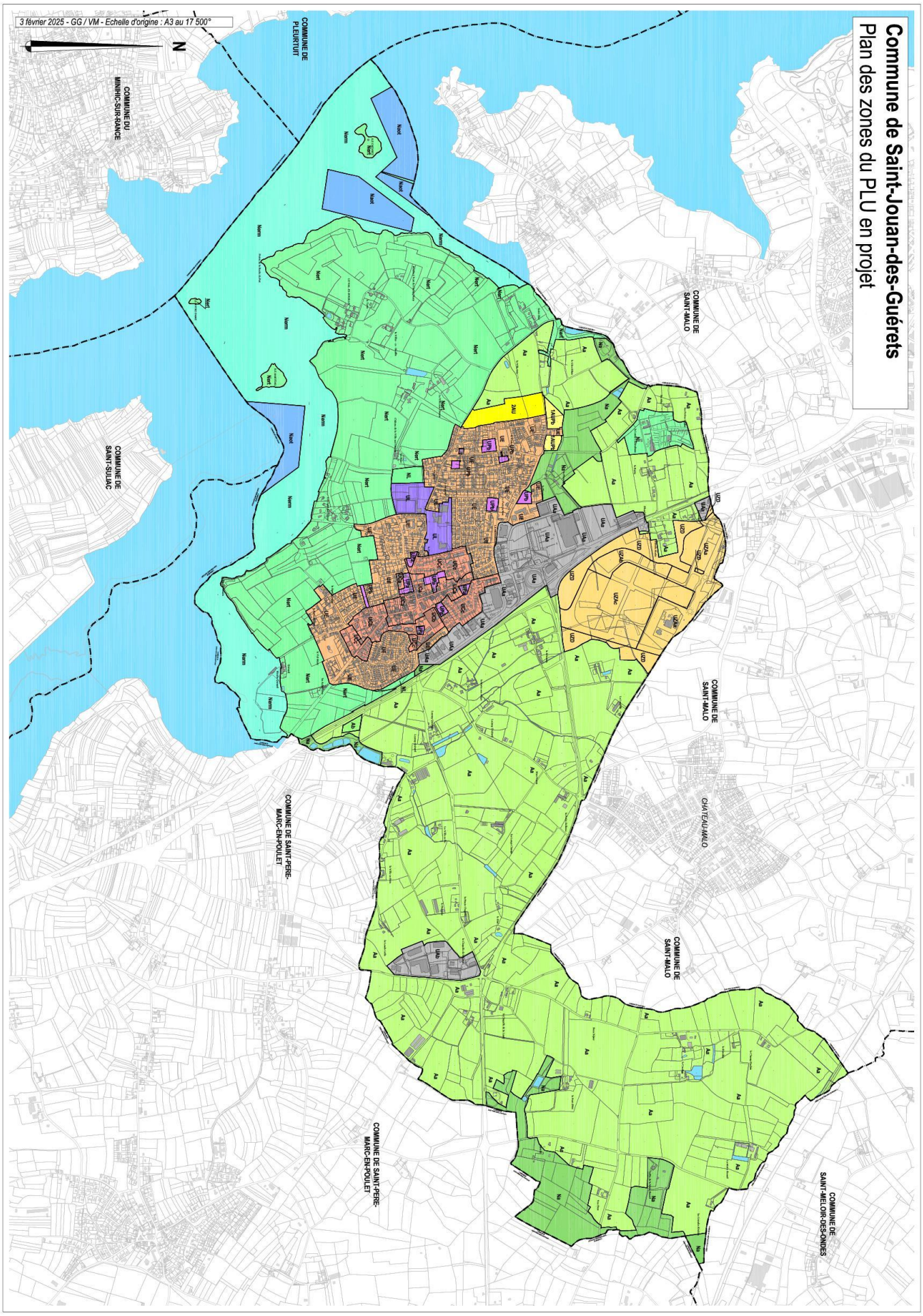
5.3.1.2 EVOLUTIONS GENERALES

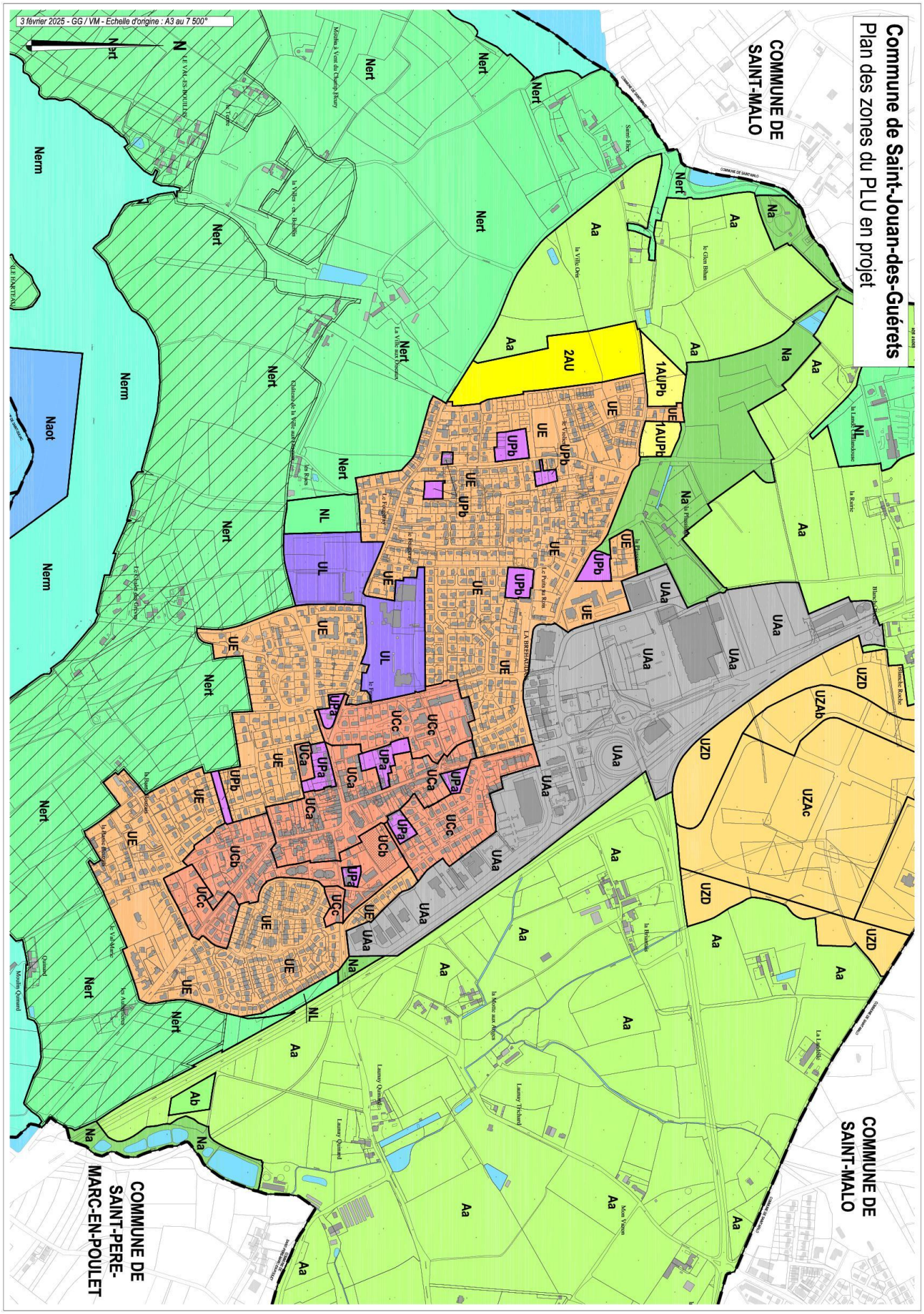
Le volet règlementaire tient compte de la recodification du code de l'urbanisme en actualisant les références aux articles du code.

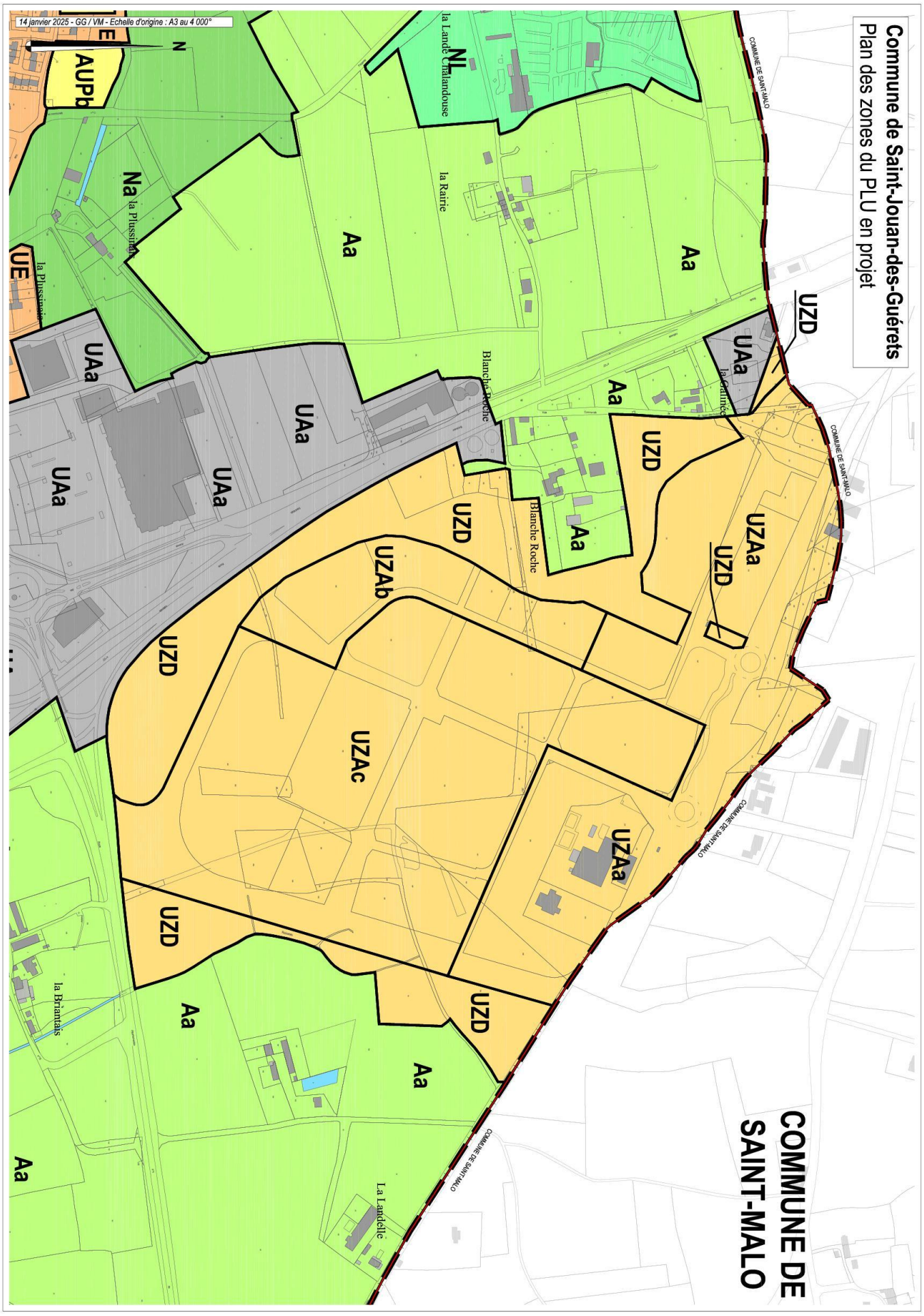
5.3.1.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

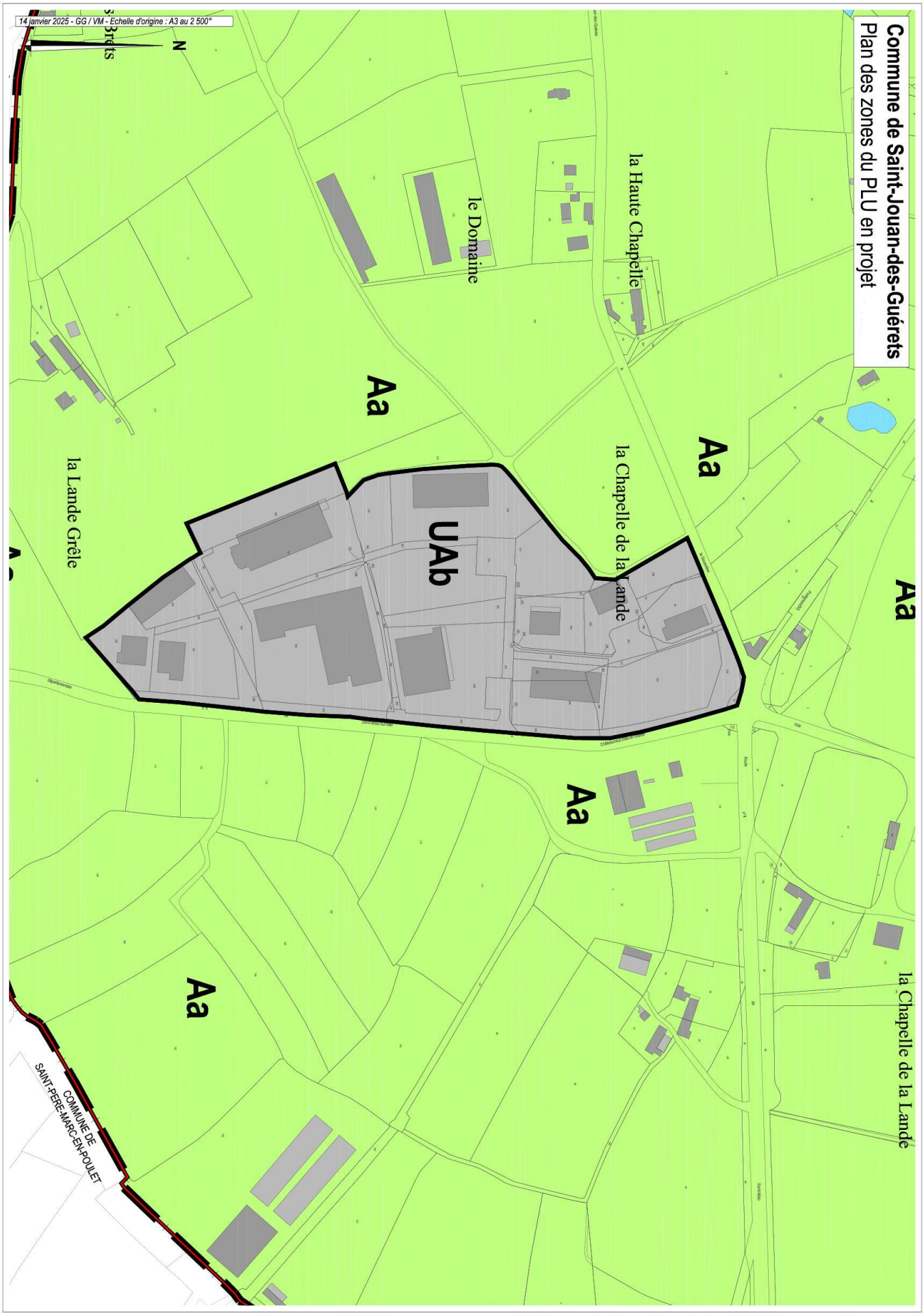
- Le tableau ci-dessous montre l'évolution des surfaces des différentes zones.

PLU de 2013				Nouveau PLU			Evolutions	
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage		Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Surfaces en ha	Pourcentage
				UCa	6,9	0,6	6,9	100,0
				UCb	5,6	0,5	5,6	100,0
				UCc	10,8	1,0	10,8	100,0
UC	**14,7**	**1,4**		**UC**	**23,3**	**2,1**	**8,6**	**58,5**
UE	**70,9**	**6,5**		**UE**	**65,8**	**6,1**	**-5,1**	**-7,2**
				UPa	2,2	0,2	2,2	100,0
				UPb	2,1	0,2	2,1	100,0
				UP	**4,3**	**0,4**	**4,3**	**100,0**
UL	**6,5**	**0,6**		**UL**	**7,0**	**0,6**	**0,5**	**7,7**
UAa	29,6	2,7		UAa	34,1	3,1	4,5	15,2
UAb	4,3	0,4					-4,3	-100,0
UAc	8,1	0,7		UAb	7,7	0,7	-0,4	-4,9
UA	**42,0**	**3,9**		**UA**	**41,8**	**3,8**	**-0,2**	**-0,5**
UZAa	16,7	1,5		UZAa	14,8	1,4	-1,9	-11,4
UZAb	12,5	1,2		UZAb	3,7	0,3	-8,8	-70,4
UZAc	8,3	0,8		UZAc	19,1	1,8	10,8	130,1
UZD	12,5	1,2		UZD	11,7	1,1	-0,8	-6,4
UZ	**50,0**	**4,6**		**UZ**	**49,3**	**4,5**	**-0,7**	**-1,4**
Zones U	**184,1**	**16,9**		**Zones U**	**191,5**	**17,6**	**7,4**	**4,0**
1AU	6,9	0,6		1AUPb	1,9	0,2	-5,0	100,0
1AU	**6,9**	**0,6**		**1AU**	**1,9**	**0,2**	**-5,0**	**-72,5**
2AU	**0,8**	**0,1**		**2AU**	**4,8**	**0,4**	**4,0**	**500,0**
Zones AU	**7,7**	**0,7**		**Zones AU**	**6,7**	**0,6**	**-1,0**	**-13,0**
A	513,0	47,2		Aa	476,5	43,9	-36,5	-7,1
				Ab	0,6	0,1	0,6	100,0
Ah	25,9	2,4					-25,9	-100,0
Zones A	**538,9**	**49,6**		**Zones A**	**477,1**	**43,9**	**-61,8**	**-11,5**
Nd	56,4	5,2		Na	49,3	4,5	-7,1	-12,6
NdL	8,9	0,8		NL	8,8	0,8	-0,1	-1,1
Nds	189,9	17,5		Nert	191,1	17,6	1,2	0,6
				Nerm	137,8	12,7	137,8	100,0
Ndm	86,3	7,9				0,0	-86,3	-100,0
				Naot	24,1	2,2	24,1	100,0
Nh	14,2	1,3					-14,2	-100,0
Zones N	**355,7**	**32,7**		**Zones N**	**411,1**	**37,8**	**55,4**	**15,6**
TOTAL	**1 086,4**	**100,0**		**TOTAL**	**1 086,4**	**100,0**	**0,0**	**0,0**


Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Plan des zones du PLU en projet
3 février 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500°
N
COMMUNE DE PLEURTUIT
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
CHÂTEAU-MALO
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES


Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Plan des zones du PLU en projet
3 février 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 7 500°
N
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE SAINT-MALO
Nert
Nerm
Naot
Aa
Ab
Na
NL
UL
2AU
1AUPb
UE
UPb
UPa
UCc
UCa
UCb
UAa
UZD
UZAb
UZAc


Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Plan des zones du PLU en projet
14 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 4 000°
N
COMMUNE DE SAINT-MALO
AUPb
NL
la Lande Challandouse
la Rairie
Na
la Plussinais
UE
la Plussinais
UAa
Aa
UZD
UZAa
UZAb
UZAc
la Grimnee
Blanche Roche
la Briantais
La Landelle


Commune de Saint-Jouan-des-Guérets
Plan des zones du PLU en projet
14 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 2 500°
N
la Haute Chapelle
le Domaine
la Chapelle de la Lande
la Lande Grêle
Aa
UAb
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET

SYNTHESE DES EVOLUTIONS :

	PLU 2013		Nouveau PLU		*Evolutions*	
	Ha	**%**	**Ha**	**%**	***Ha***	***%***
Zones U	**184,1**	16,9	**191,5**	17,6	***7,4***	*0,7*
Zones AU	**7,7**	0,7	**6,7**	0,6	***-1,0***	*-0,1*
Zones A+N	**894,6**	82,3	**888,2**	81,8	***-6,4***	*-0,6*
TOTAL	**1 086,4**	**100,0**	**1 086,4**	**100,0**	***0,0***	***0,0***

- Le tableau de synthèse entre le PLU de 2013 et celui du nouveau PLU montre que les zones urbaines **U** ont augmenté de 7,4 ha, ce qui correspond effectivement à la croissance urbaine sur cette période.

  Cette augmentation est principalement due aux zones **AU** urbanisées liées aux lotissements des Serres, du Violier et à l'opération rue du Fougeray.
- L'évolution des zones à urbaniser **AU** (-1 ha, passant de 7,7 à 6,7 ha) peut paraître relativement faible.

  Toutefois, en 2013, la classification de secteurs non construits en zones urbaines fausse un peu la lecture. Ainsi, le développement nord sur l'actuel Decathlon était un champ en 2013 et était classé en zone **U** et non **AU**. De même, une partie importante de la ZAC Atalante sur Saint-Jouan-des-Guérets n'était pas viabilisée en 2013 et avait été classée également en zone **U**.

  Pour établir une comparaison qui est du sens, il aurait fallu intégrer ces éléments.

  Quoi qu'il en soit, le chiffre actuel de 6,7 hectares sur 15 ans traduit la réelle volonté de maîtriser l'urbanisation sur les espaces NAF
- Au total, l'évolution de la surface cumulée des zones **A** et **N** diminue de 6,4 ha. Cette diminution correspond aux zones à urbaniser projetées.

  L'augmentation globale de la surface des zones **A** et **N** cache une disparité entre ces deux zones au bénéfice des zones naturelles et forestières qui augmentent de 55 ha quand dans le même temps, les zones agricoles baissent de 62 ha. Cette évolution tient pour l'essentiel à la meilleure prise en compte de la trame verte et bleue, le long des vallons et des espaces boisés.

Ainsi, l'évolution globale du zonage se traduit par une maîtrise de la programmation des zones à urbaniser.

D'autres évolutions tiennent au parti d'aménagement et seront expliquées dans chacune des zones.

5.3.1.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

Plusieurs évolutions générales ont été apportées au Règlement.

5.3.1.2.2.1 LES DEFINITIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

Plusieurs définitions ont été adaptées :

- Les *Appentis* en retirant la référence aux vérandas de moins de 20 m².
- L'*Emprise au sol* en l'actualisant suivant le code de l'urbanisme.
- Les *Revêtements perméables*.

De nouvelles définitions ont été introduites :

- Les *Activités de diversification de l'exploitation agricole*.
- L'*Alignement*.
- Les *Balcons*, pour bénéficier de certaines règles.
- La notion de *Claire-voie* utilisée dans les clôtures.
- Le *Coefficient d'emprise au sol*.
- Les *Constructions à caractère patrimonial*.
- Les *Constructions existantes*.
- Les *Constructions principales*.
- Les *Eléments architecturaux*.
- Les *Galeries marchandes*, en lien avec la définition du SCoT.
- Les *Ruines*.
- La *Surface de plancher*.
- L'*Unité foncière*.

Des définitions ont été retirées :

- L'*Assainissement* car il ne correspondait pas à une définition mais à une règle.
- La *Bande de constructibilité* car ce terme n'est pas utilisé dans le Règlement.
- Les *Espaces Boisés Classé* car ce terme n'est pas utilisé dans le Règlement.

Le PLU introduit les **Destinations et sous-destinations** dans la version modifiée par l'arrêté du 22 mars 2024.

Le PLU introduit le **lexique national d'urbanisme** par l'ajout, l'adaptation ou le remplacement de certaines définitions pour préciser la portée ou l'application des règles :

- *les Annexes* (le PLU distingue les « *constructions détachées* » des constructions principales, et les « *constructions accolées* » aux constructions principales, afin de définir des règles spécifiques à chacune de ces catégories),
- les *Bâtiments*,
- les *Constructions*, en distinguant les « *constructions principales* » et les « *annexes* »,
- les *Constructions existantes*,
- les *Extensions*,
- les *Façades*,
- les *Gabarits*,
- les *Hauteurs* (introduction de règle par rapport à l'égout du toit ou à l'acrotère, et pour le cas de terrains en pente),
- les *Limites séparatives*,
- les *Locaux accessoires*.
- les *Voies et emprises publiques* (en distinguant les voies routières et les voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts).

5.3.1.2.2.2 LES REGLES DANS LES DISPOSITIONS GENERALES

Les Dispositions générales du Règlement regroupent des règles communes qui s'imposent à l'ensemble des règles de zones sauf mentions contraires.

Les règles suivantes ont été actualisées ou complétées :

- Les *Adaptations mineures* pour actualiser la règlementation.
- L'*Application du Règlement aux parcelles issues de la division* pour actualiser la référence au code de l'urbanisme.
- Les *Zones humides* pour mettre à jour les règles de protection en référence au SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais.
- Les *Espaces Boisés Classés*, pour rappel de la portée règlementaire.
- Le *Traitement des limites parcellaires*, pour redéfinir les règles communes avec une cohérence d'ensemble.
- Les *Espaces libres*, pour redéfinir les règles communes avec une cohérence d'ensemble.
- Les *Secteurs pour mixité sociale*, pour préciser la définition.
- Les *Emplacements réservés pour mixité sociale*, pour compléter la liste.
- L'*Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal*, pour définir la portée de la déclaration sur les clôtures et sur l'exercice du permis de démolir.

Des articles nouveaux sont venus enrichir les règles communes dans les Dispositions générales :

- Le *Droit de reconstruction à l'identique* en rappel du code de l'urbanisme.
- Les *Ouvrages spécifiques* pour préciser ce qu'ils concernent et leur portée.
- La *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation*, pour introduire les nouvelles OAP : les « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* », les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* », les « *OAP thématiques - Commerce* », les « *OAP thématiques - Activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières* », les « *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain* » et les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* ».
- Le *Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Zones de bruit*, pour rappeler la nécessité de prendre en compte cette nuisance.
- Les *Marges de recul*, pour rappeler l'application des différentes sortes de marges de recul et leur portée règlementaire.
- L'*Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers*, pour l'application de cette règle.
- Le *Secteur soumis aux risques technologiques*, pour traduire la manière de prendre en compte ce risque.
- Les *Prescriptions liées à la loi Littoral figurant au Plan de zonage*, pour rappel du code de l'urbanisme.
- Les *Cours d'eau*, pour renforcer leur protection et définir des règles de recul.
- Les *Milieux hydrauliques superficiels* pour traduire les orientations du SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais.
- Les *Plans d'eau* pour traduire les orientations du SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais.
- Les *Bois, haies, talus et alignements d'arbres*, pour définir les règles de protection.
- Les *Plantes invasives*, pour introduire l'inventaire du Conservatoire botanique national de Brest (CBNB).
- Les *Plantes allergisantes*, pour lutter contre le développement des allergies liées au pollen.
- Le *Patrimoine architectural et urbain*, pour définir des règles de protection et de mise en valeur du patrimoine.
- La *Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur*, pour préciser les conditions de la mise en application.
- Les *Mobilités actives*, pour assurer la continuité des parcours existants à créer.
- Le *Stationnement*, pour rappel du code de l'urbanisme.
- Les *Accès et desserte*, pour rappel du code de l'urbanisme.
- Les *Réseaux*, pour définir des règles communes à l'ensemble des zones.

5.3.1.2.2.3 EVOLUTIONS PARTAGEES PAR PLUSIEURS REGLEMENTS DE ZONE

- **En introduction de chaque règlement de zone**, il est rappelé que :

  « *Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

  Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

  Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ». ».

- Pour les zones concernées, un rappel sur la présence des **Espaces Proches du Rivage** et sur l'application de la loi Littoral est introduit dans le Nota.

- Dans les articles 12 traitant des **performances énergétiques et environnementales**, sont développées des approches pour les constructions bioclimatiques, orientation, compacité, isolation, systèmes énergétiques et énergies renouvelables, avec un renvoi vers les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » au chapitre dédié à « *L'énergie* ».

- Dans les articles 15 traitant des **infrastructures et réseaux de communications électroniques**, il est imposé le passage de gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat, pour les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes.

- Les règles concernant les **clôtures** ont été revues pour les rendre plus opérationnelles. Des règles communes ont été mises dans les Dispositions générales. Parallèlement, de nouvelles « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » avec un chapitre dédié aux « *Clôture* » ont été introduites dans le PLU et viennent compléter l'application des règles.

- Des règles spécifiques aux **éoliennes** sont également introduites et tiennent compte du secteur où s'applique la règle.

- Les **piscines** sont encadrées pour limiter la consommation en eau potable par des règles limitant leur cubage, imposant une couverture et permettant une alimentation en eau de pluie. Elles sont interdites en zones **UA** et **2AU**.

- Au chapitre du **stationnement**, les règles ont été revues et des « Modalités d'applications » ont été définies pour préciser l'application des règles. Par ailleurs plusieurs règlements de zones introduisent des règles visant à :
  - **Imposer des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales**.
  - **Lutter contre les ilots de chaleur** (équipement d'ombrière et/ou traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraicheur).
  - **Permettre la possibilité de mutualisation** des aires de stationnement.
  - **L'introduction de règles pour la création d'emplacement pour deux-roues**, notamment pour l'habitation et dans les bureaux.

- Sauf impossibilités techniques démontrées, les **eaux pluviales** feront l'objet d'un traitement naturel, par rétention à la parcelle.

En complément de ces évolutions, la suite de ce chapitre expose les spécificités propres à chacune des zones et les modifications principales apportées au PLU de 2013. Les tableaux de synthèse des règles principales ont pour but d'offrir un regard général sur les règles de chaque zone mais ne prétend pas faire apparaitre toutes les règles particulières qui s'appliquent.

5.3.2 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone de projets **UP**,
- la zone d'activités **UA**,
- la zone d'équipements **UL**,
- la zone d'équipements **UZ**.

5.3.2.1 LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel qui se caractérise par un type d'occupation des sols diversifié et où les logements, commerces, bureaux, services, équipements publics... coexistent.

La zone **UC** correspond au centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, ainsi que les secteurs situés dans la continuité du centre historique où le développement du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

La zone **UC** se découpe en plusieurs secteurs :

- le secteur **UCa** correspond au cœur du bourg, centre historique le plus dense,
- le secteur **UCb** est lié au centre-bourg et ses extensions,
- le secteur **UCc** est lié au centre-bourg et ses extensions avec des règles particulières.

L'objectif de la zone **UC** est de préserver et permettre l'extension de la forme urbaine du centre-bourg, notamment pour les constructions et clôtures donnant sur l'espace public. Outre les constructions à usage d'habitation, y sont autorisées les constructions compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations (équipements, commerces, bureaux…).

Le secteur **UCa** intègre le centre historique du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets correspondant aux rues autour de l'église et des axes historiques : Grande Rue, rue Saint-Edouard… Le secteur **UCa** regroupe les parcelles les plus densément construites sur un parcellaire étroit, avec des constructions majoritairement à l'alignement sur rue et formant une continuité de façade sur rue. L'ensemble forme un patrimoine urbain de qualité. On y trouve également des commerces/services en rez-de-chaussée participant à l'animation du centre. L'objectif de ce secteur est de préserver le patrimoine urbain et la cohérence de la forme urbaine. Il s'agit également de favoriser le maintien voire le développement des commerces/services existants pour préserver la vitalité du centre.

Le secteur **UCb** se trouve en extension immédiate du centre historique **UCa**. Il correspond à un tissu urbain intermédiaire entre le centre historique et les quartiers à dominante pavillonnaire. En effet, il regroupe une certaine densité avec des maisons de ville, des collectifs, des intermédiaires, avec le plus souvent un parcellaire qui reste étroit.

Le secteur **UCc** a pour vocation à permettre l'extension du centre-bourg et se trouve donc aux abords des secteurs **UCa** et **UCb**, dans des quartiers mutables proche du centre et des entrées de bourg. C'est le cas rue de Rennes et de ses abords, et du quartier rue de la Motte et de celui autour de la rue des Pinsons, rue de la Chesnais et rue de l'abbé de Porcaro. Ces deux quartiers sont proches du centre et offre des opportunités de densification et/ou de rénovation urbaine.

Les règles privilégient l'implantation des constructions sur rue, pour préserver et étendre l'image urbaine du centre, mais offre la possibilité d'une implantation entre 0 et 5 mètres pour apporter une souplesse d'implantation aux quartiers n'ayant pas de construction à l'alignement tout en maintenant une proximité des constructions par rapport à l'espace public. La construction en limite séparative est autorisée. Il n'y a pas de distance minimale de fixée entre constructions situées sur une même propriété, et ce afin de favoriser la densité urbaine et de permettre le plus d'adaptations possibles sur des parcelles très étroites.

Le secteur **UCa** se distingue des secteurs **UCb** et **UCc** par le type de clôture essentiellement minéral donnant sur l'espace public (murs, murets…) qui vient prolonger la façade des constructions afin de conforter l'image de rue du centre historique, alors que les deux autres secteurs autorisent des clôtures seulement composée d'une composition végétale.

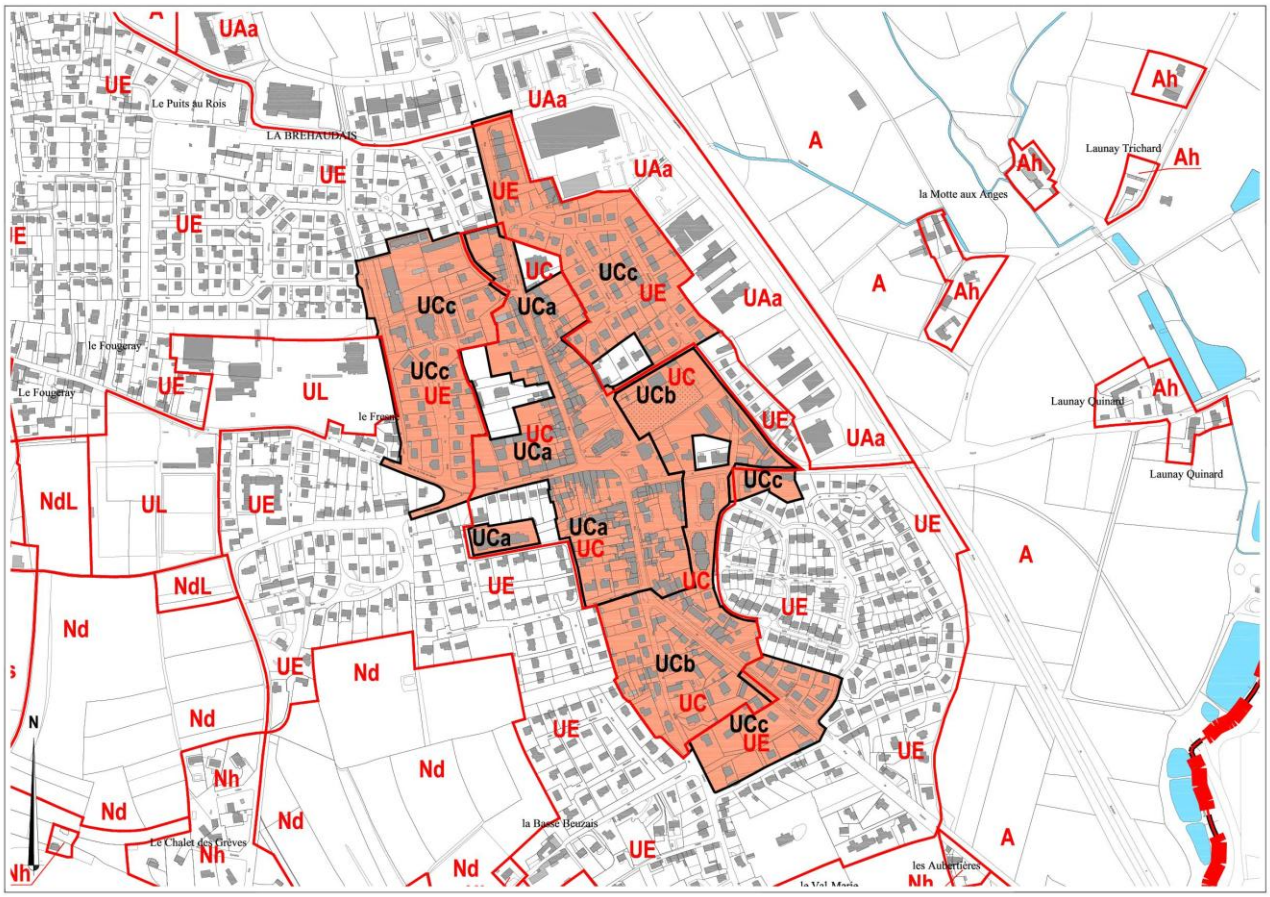
Les secteurs **UCa** et **UCb** ont des règles de stationnement différentes du secteur **UCc** car dans ces deux secteurs, il est tenu compte du découpage parcellaire étroit qui limite voire rend impossible la création de stationnement. Aussi, pour favoriser certains types d'implantation, les obligations en stationnement ont été réduites ou supprimées, comme par exemple pour le commerce, la restauration, les hôtels et les hébergements touristiques, les bureaux et activités de service, le logement.

Du fait de la taille des terrains plus importante en **UCc** qu'en **UCa** et **UCb** un minimum d'espace vert y est inscrit pour apporter des ilots de fraicheur au quartier du centre.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4				Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Secteur UCa	L=0 ou L≤5m				L=0 ou L≥H/2≥3m	-	-	R+2+C/A et H égout ≤ 9m et H acrotère ≤ 9,5m	-
Secteur UCb	L=0 ou L≤5m				L=0 ou L≥H/2≥3m	-	-	R+2+C et H égout ≤ 9m (R+3+C et H égout ≤ 12m)	-
Secteur UCc	L=0 ou L≤5m	L=0 ou L≥H/2≥3m	-	-	R+2+C et H égout ≤ 9m (R+3+C et H égout ≤ 12m)		S≥40% d'espaces libres S≥5% d'espaces verts communs dans les opérations		

5.3.2.1.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone **UC** consiste à son extension sur la zone **UE**, essentiellement sur les quartiers de la Motte à l'ouest, et de la rue des Pinsons à l'est, mais aussi en extension sud sur l'entrée de bourg rue de Rennes. Cette répartition équilibrée donne la possibilité d'étoffer le centre-bourg sur les parties limitrophes.
- La création d'une nouvelle zone **UP**, dite zone de projet, impacte également la zone **UC** en classant en **UPa** les secteurs de projet situés dans le centre.
- Le découpage de la zone **UC** en 3 secteurs comme évoqué ci-avant apparait donc au document graphique.

5.3.2.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- L'évolution la plus visible de la zone **UC** consiste à différencier les règles entre les secteurs **UCa**, **UCb** et **UCc** pour différencier les règles de stationnement, de clôture et d'espaces verts qui tiennent compte des caractéristiques du milieu urbain de chacun de ces secteurs (détails donnés au début du chapitre).
- Le long de « *Linéaires commerciaux* », les commerces en rez-de-chaussée ne pourront changer de destination en logement, hébergement ou bureau, et certaines activités de services (voir « *OAP thématique - Commerce* »).
- Le long de « *Linéaires commerciaux* », une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres des rez-de-chaussée est imposée pour faciliter l'accueil de futurs commerces.
- Avec l'instauration du « *Périmètre de centralité* », seules les extensions des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » ou à la « *restauration* » sont autorisées pour maintenir le regroupement du commerce dans le « *Périmètre de centralité* », limitées à 20% de la surface de plancher ; la surface de plancher* totale par bâtiment ne doit pas dépasser 1 500 m².
- En **UCb** et **UCc**, les secteurs situés en dehors du « *Périmètre de centralité* », le changement de destination des logements est limité à ceux qui s'inscrivent en complément de la destination logements, sans s'y substituer, afin de maintenir la vocation habitat dans ces secteurs.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public sont autorisées.
- En **UCc**, secteur où se trouvent les terrains les plus grands de la zone **UC** le nombre de constructions détachées est limité à 2 maximum, et pour chacune, à 20 m² d'emprise au sol maximum, afin de limiter la dispersion du bâti et de maintenir des cœurs d'ilots verts favorisant la constitution d'ilots de fraicheur.
- A l'intérieur des terrains, les espaces libres dédiés aux voies devront être traités avec un revêtement perméable pour réduire les rejets d'eau pluviale dans les réseaux et favoriser les ilots de fraicheur.
- Afin de conserver aux constructions voisines existantes un apport de lumière naturelle suffisant, un recul minimum pourra être autorisé ou imposé aux futures constructions.
- En **UCc**, secteur où se trouvent les terrains les plus grands de la zone **UC** il est imposé un minimum de 40% d'espace libre dont minimum 50% traités en espace vert, et pour chacune, à 20 m² d'emprise au sol maximum.

5.3.2.2 LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine équipée correspondant aux secteurs à vocation dominante d'habitat qui se sont développés dans le prolongement du centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

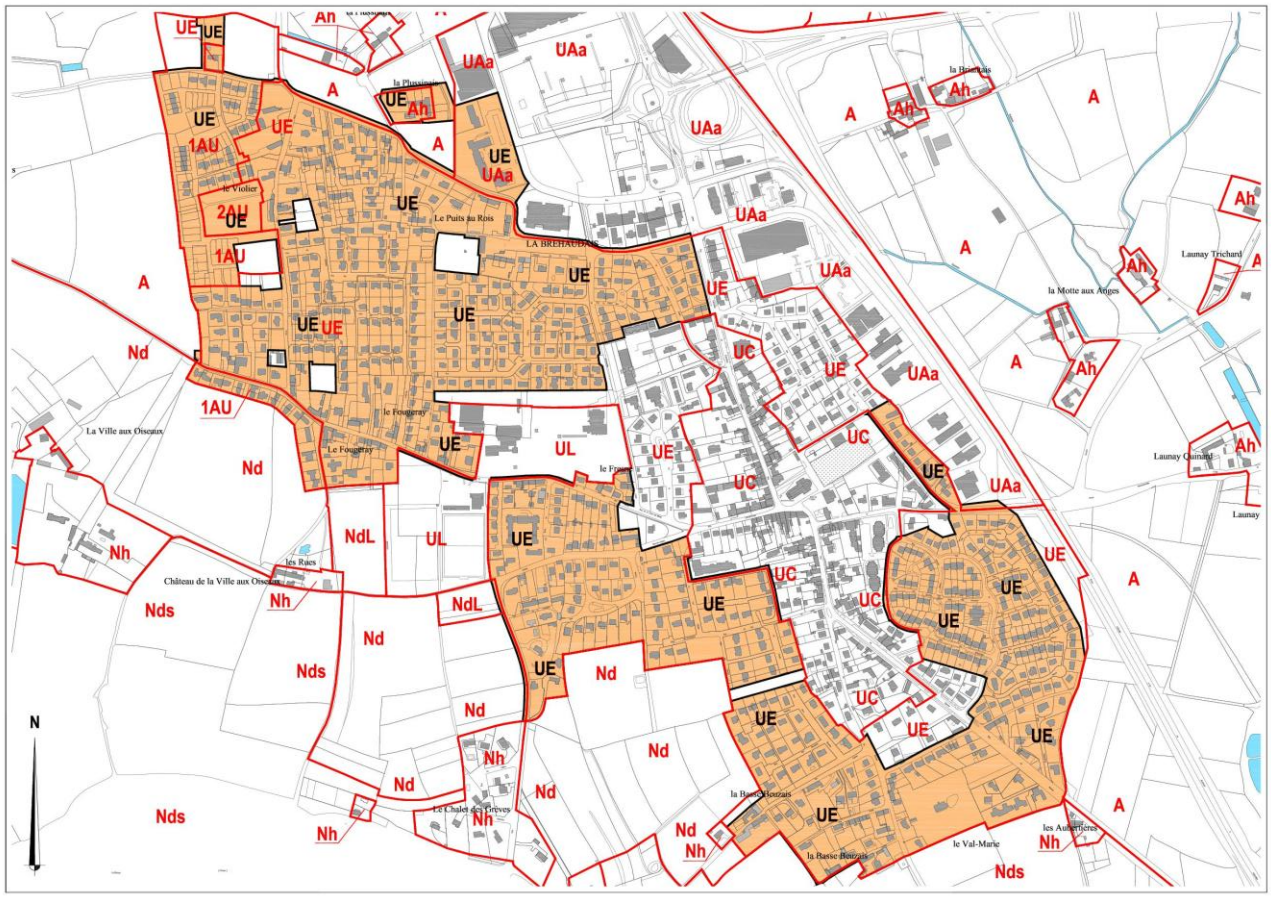
La zone **UE** recouvre les secteurs résidentiels qui ne présentent pas l'intérêt patrimonial ni les caractéristiques urbaines d centre historique de Saint-Jouan-des-Guérets. La zone **UE** regroupe des quartiers d'habitat moins dense que dans le centre-bourg, souvent pavillonnaires (maisons de ville, lots libres), et parfois avec des collectifs. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ou compatibles avec un quartier résidentiel.

Ces quartiers se situent essentiellement au nord-ouest du bourg, et au sud.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4				Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Zone UE	L=0 ou L≤7m	L=0 ou L≥H/2≥3m	-	60%	R+2+C/A et H égout ≤ 9m et H acrotère ≤ 9,5m		S≥40% d'espaces libres		

5.3.2.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Du fait de l'urbanisation de secteurs antérieurement classés en zones **AU**, la zone **UE** s'est étendue rue du Fougeray et sur les lotissements des Serres et celui du Violier. La zone **UE** intègre la zone **2AU** sur le parc d'une grande demeure, ce terrain se trouvant entouré par la zone **UE**. Toutefois, une partie du parc est concerné par une « *OAP sectorielle - Petits secteurs en milieu urbain* », imposant la construction d'un nombre minimum de logements.

- La zone **UE** évolue au bénéfice de la zone **UC** pour permettre au centre-bourg de s'étoffer. Il s'agit des quartiers de la Motte à l'ouest, et de la rue des Pinsons à l'est, mais aussi en extension sud sur l'entrée de bourg rue de Rennes.
- Pour prendre en compte le changement de destination de la CCI en collège, le secteur classé en **UAa** passe en **UE**, au même titre que la résidence étudiante attenant au site, et à l'opération de rénovation du corps de ferme situé à l'ouest du site.
- La création d'une nouvelle zone **UP**, dite zone de projet, impacte également la zone **UE** en classant en **UPb** les secteurs de projet situés hors du centre-bourg.
- Le secteur boisé longeant la RD 137 près du Tertre Hamelin passe de la zone constructible **UE** en zone de loisirs **NL**. En effet, compte-tenu des nuisances sonores occasionnées par la 2x2 voies, cet espace n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. En revanche, il constitue de fait un espace de loisirs pour les riverains.
- La zone **UE** a été réduite en profondeur nord rue du Tertre pour caler la limite sur le champ existant.
- A l'inverse, la zone **UE** a été étendue sur la Lande Gohin nord pour prendre en compte le jardin de la construction. Toutefois, ce jardin est concerné par une une « *OAP sectorielle - Petits secteurs en milieu urbain* », imposant la construction d'un nombre minimum de logements.

5.3.2.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Le long de « *Linéaires commerciaux* », les commerces en rez-de-chaussée ne pourront changer de destination en logement, hébergement ou bureau, et certaines activités de services (voir « *OAP thématique - Commerce* »).
- Le long de « *Linéaires commerciaux* », une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres des rez-de-chaussée est imposée pour faciliter l'accueil de futurs commerces.
- Avec l'instauration du « *Périmètre de centralité* », seules les extensions des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » ou à la « *restauration* » sont autorisées pour maintenir le regroupement du commerce dans le « *Périmètre de centralité* », limitées à 20% de la surface de plancher.
- Les secteurs situés en dehors du « *Périmètre de centralité* », le changement de destination des logements est limité à ceux qui s'inscrivent en complément de la destination logements, sans s'y substituer, afin de maintenir la vocation habitat dans ces secteurs.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public sont autorisées.
- Le nombre de constructions détachées est limité à 2 maximum, et pour chacune, à 20 m² d'emprise au sol maximum, afin de limiter la dispersion du bâti et de maintenir des cœurs d'ilots verts favorisant la constitution d'ilots de fraicheur.
- A l'intérieur des terrains, les espaces libres dédiés aux voies devront être traités avec un revêtement perméable pour réduire les rejets d'eau pluviale dans les réseaux et favoriser les ilots de fraicheur.
- La hauteur des constructions passe d'un maximum de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, à un R+2+ 1 étage en comble ou attique, limité à 9 mètres maximum à l'égout du toit et 9,5 mètres à l'acrotère. Cette évolution vise à permettre l'apparition de nouvelles formes urbaines et le développement des constructions existantes (maisons individuelles en R+2+combles ou attiques…), pour optimiser l'usage du foncier et faciliter les parcours résidentiels.
- Afin de conserver aux constructions voisines existantes un apport de lumière naturelle suffisant, un recul minimum pourra être autorisé ou imposé aux futures constructions.
- L'emprise au sol maximale passe de 50 à 60% pour permettre une meilleure occupation des parcelles et faciliter les possibilités de densification urbaine.

5.3.2.3 LA ZONE UP

La zone **UP** est une zone urbaine équipée correspondant à des secteurs de projet sur des sites ayant besoin de peu de contraintes règlementaires afin de permettre la définition d'un projet plus ambitieux, novateur et facilitant des adaptations à un site particulier. L'objectif de cette zone **UP** est de faciliter le développement de programmes variés, denses, et de formes urbaines innovantes, notamment du point de vue environnemental, sur des terrains en milieu urbain souvent contraignant. Les règles d'implantation sont ouvertes. Ces secteurs urbains en mutation sont encadrés par des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* ».

La zone **UP** comprend les secteurs suivants :

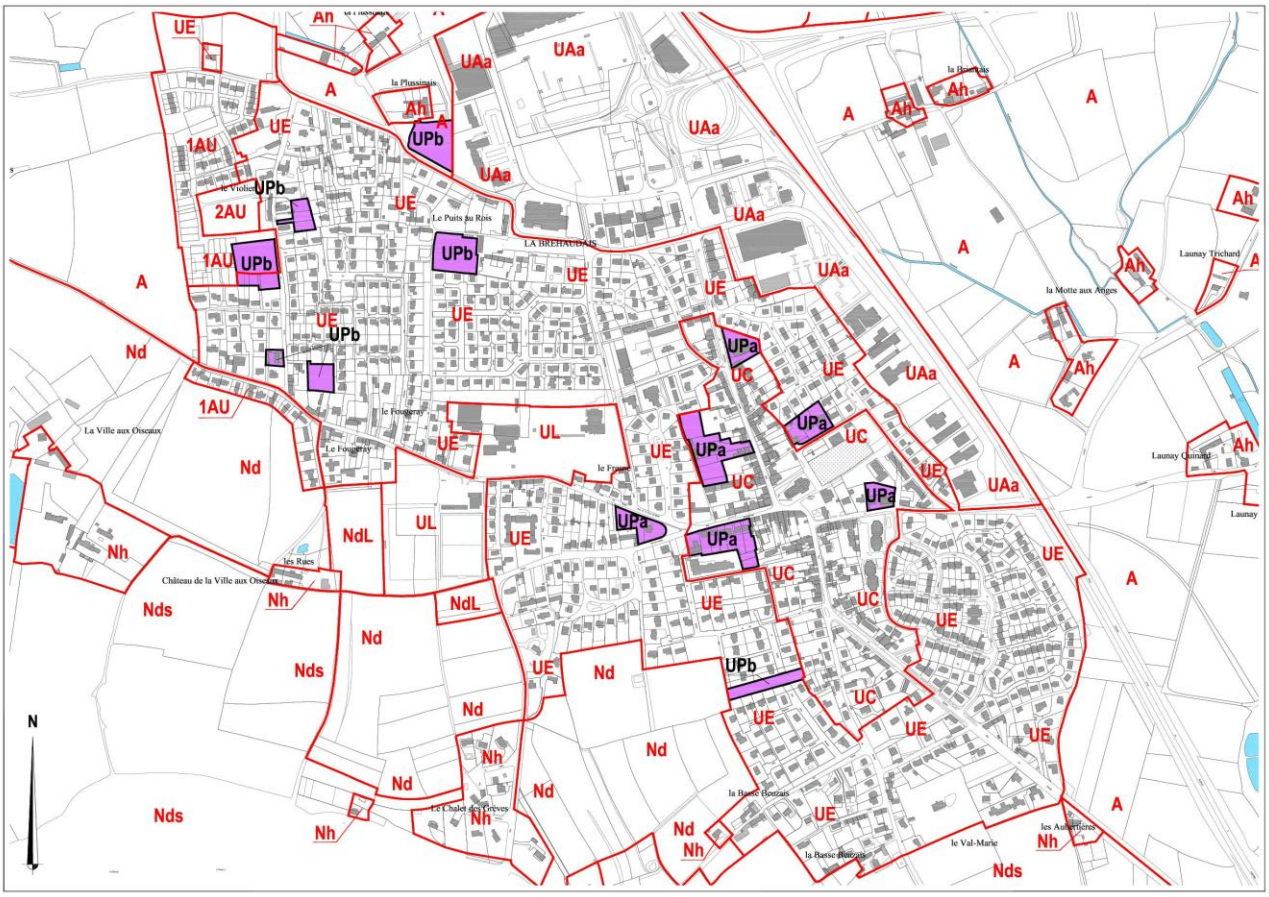
- le secteur **UPa** correspond aux secteurs situés dans le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets,
- le secteur **UPb** correspond aux secteurs localisés en dehors du centre-bourg.

Les règles de la zone **UP** se rapprochent des règles de la zone **UE** sauf pour les règles de prospect qui sont considérablement allégées pour permettre des innovations/adaptations plus importantes. Il est toutefois prévu qu'un recul minimum pourra être imposé afin de conserver aux constructions voisines existantes un apport de lumière naturelle suffisant. Les règles de stationnement des secteurs **UPa/UPb** reprennent respectivement celles des secteurs **UCa** et celles de la zone **UE**.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Secteur UPa	-	-	-	-	R+2+C/A et H égout ≤ 9m et H acrotère ≤ 9,5m	S≥30% d'espaces libres
Secteur UPb	-	-	-	-	R+2+C/A et H égout ≤ 9m et H acrotère ≤ 9,5m	S≥30% d'espaces libres S≥5% d'espaces verts communs dans les opérations

5.3.2.3.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La zone **UP** regroupe deux secteurs **UPa** et **UPb** pour prendre en compte (en **UPa**) la typologie spécifique des centres urbains.
- Le secteur **UPa** s'inscrit principalement sur l'ancienne zone **UC**, et le secteur **UPb** sur la zone **UE**.
- Pour optimiser l'usage du foncier en milieu urbain, plusieurs secteurs ont été identifiés et font l'objet d'une « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* ». Le classement en zone **UP** permet de faciliter la mise en œuvre de programme innovant et une adaptation plus importante sur des terrains contraints en milieu urbain. Il s'agit des secteurs suivants :
  - 1 secteur Grande Rue (les Fonds de Jardins),
  - 1 secteur rue de Saint-Malo,
  - 1 secteur rue Rabasse,
  - 1 secteur rue du Clos de la Poterie,
  - 1 secteur rue Saint-Edouard,
  - 2 secteurs rue de la Croix aux Merles,
  - 1 secteur rue de la Lande Gohin près de la Plussinais,
  - 3 secteurs rue du Violier,
  - 1 secteur allée des Peupliers,
  - 1 secteur sur la Bréhaudais,
  - 1 secteur rue du Val-du-Moulin.

5.3.2.3.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- S'agissant de la création d'une zone, il n'y a pas dévolution.

5.3.2.4 LA ZONE UL

La zone **UL** est dédiée aux équipements ainsi qu'aux aires dédiées aux sports et aux loisirs. Elle concerne le pôle d'équipements du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets se trouvant de part et d'autre de la rue du Fougeray.

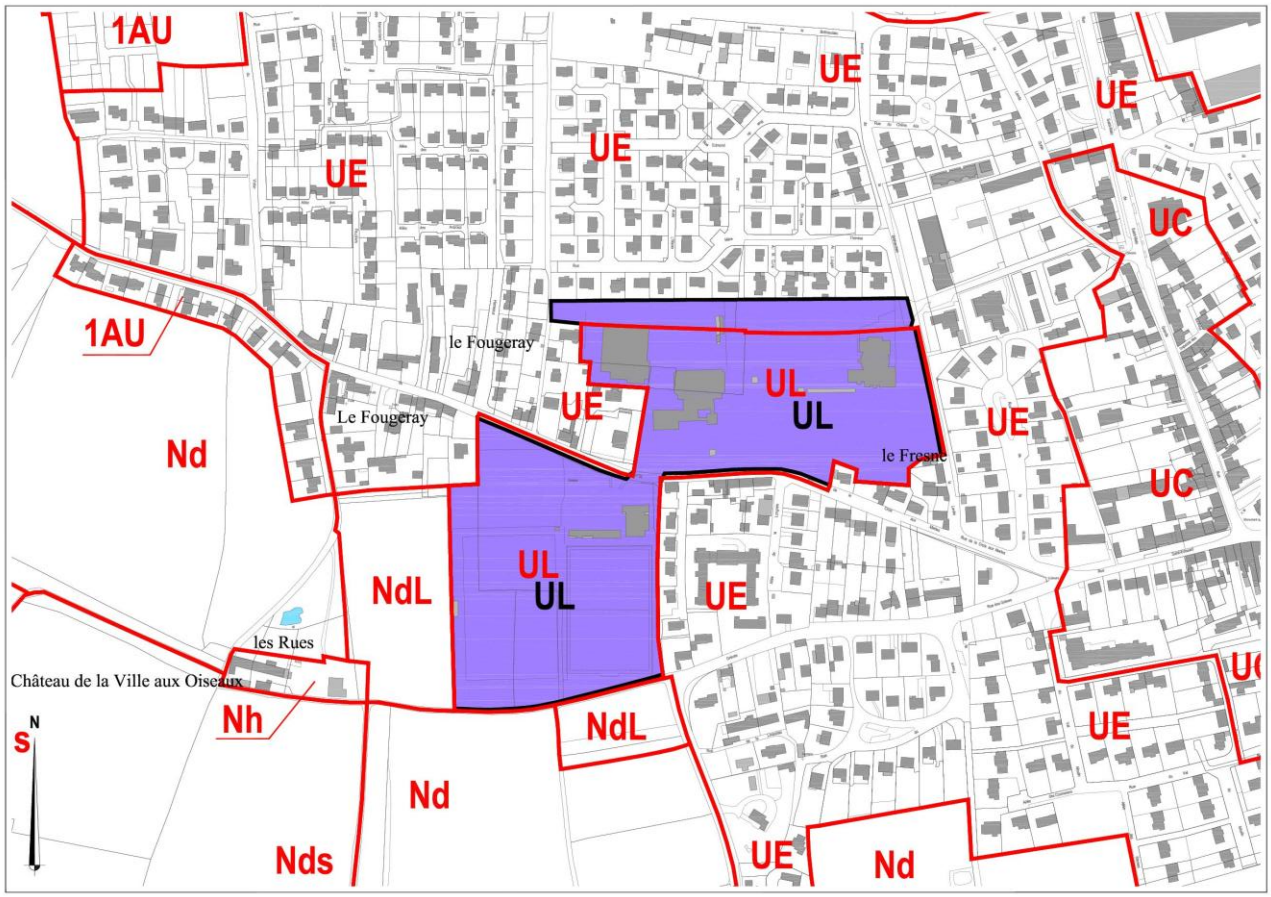
La typologie y est variée, mais adopte le plus souvent la forme d'un « plan libre » avec une implantation des constructions indépendante des voies.

Le principe règlementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone et de laisser des règles ouvertes permettant de répondre aux spécificités de chaque projet d'équipement.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4				Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Zone UL	-	L≥H/2≥3m	-	-	H égout ≤ 12m H acrotère ≤ 12,5m		-		

5.3.2.4.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La seule évolution consiste à intégrer le merlon paysagé en frange nord du pôle d'équipement qui participe de l'intégration paysagère en zone **UL** plutôt qu'en **UE**, pour affirmer son rôle par rapport au pôle d'équipements.

5.3.2.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Afin d'optimiser les possibilités d'implantation des constructions, la règle de distance par rapport aux mitoyens de respecter un recul égal à la hauteur du bâtiment a été ramené à la demi-hauteur du bâtiment.

5.3.2.5 LA ZONE UA

La zone **UA** est destinée aux activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, commerce, services, entrepôt…) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones à vocation d'habitat.

La zone **UA** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UAa** correspond aux zones du Moulin-du-Domaine et de la Chesnais, et par extension à la station-service,
- le secteur **UAb** correspond à la zone La Chapelle-de-la-Lande.

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets dispose de deux secteurs liés à une zone d'activités artisanales et commerciales situées le long de la RD 137, et directement accessible depuis l'échangeur de la RD 137/RD 4. Du fait de leur dimension commerciale, et pour anticiper le devenir de ces deux zones, la commune a fait réaliser une étude commerciale sur les commerces de périphérie, dont les éléments ont été traduits dans un chapitre spécifique des « *OAP thématiques - Commerce* ». Elles s'inscrivent en complément du volet règlementaire du secteur **UAa**. Le secteur **UAa** inclut également la station-service le long de la RD 137.

Il existe également sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets la ZA de la Chapelle-de-la-Lande située en milieu rural et détachée de toute agglomération. De ce fait, la loi Littoral interdisant toute extension d'urbanisation en dehors des agglomérations et des villages, la ZA de la Chapelle-de-la-Lande ne peut s'étendre. En revanche, les extensions des constructions existantes y sont autorisées. Par ailleurs, du fait de son isolement, un système d'assainissement non collectif est nécessaire, et des règles spécifiques sont définis pour le rejet des eaux pluviales. Pour prendre en compte ces spécificités règlementaires, le secteur **UAb** est spécifiquement dédié à la ZA de la Chapelle-de-la-Lande.

Pour les autres règles de la zone **UA**, elles sont communes aux deux secteurs. Elles visent à répondre à la vocation spécifique de ces zones en termes d'accueil économique et tiennent compte de la forme urbaine de ces zones.

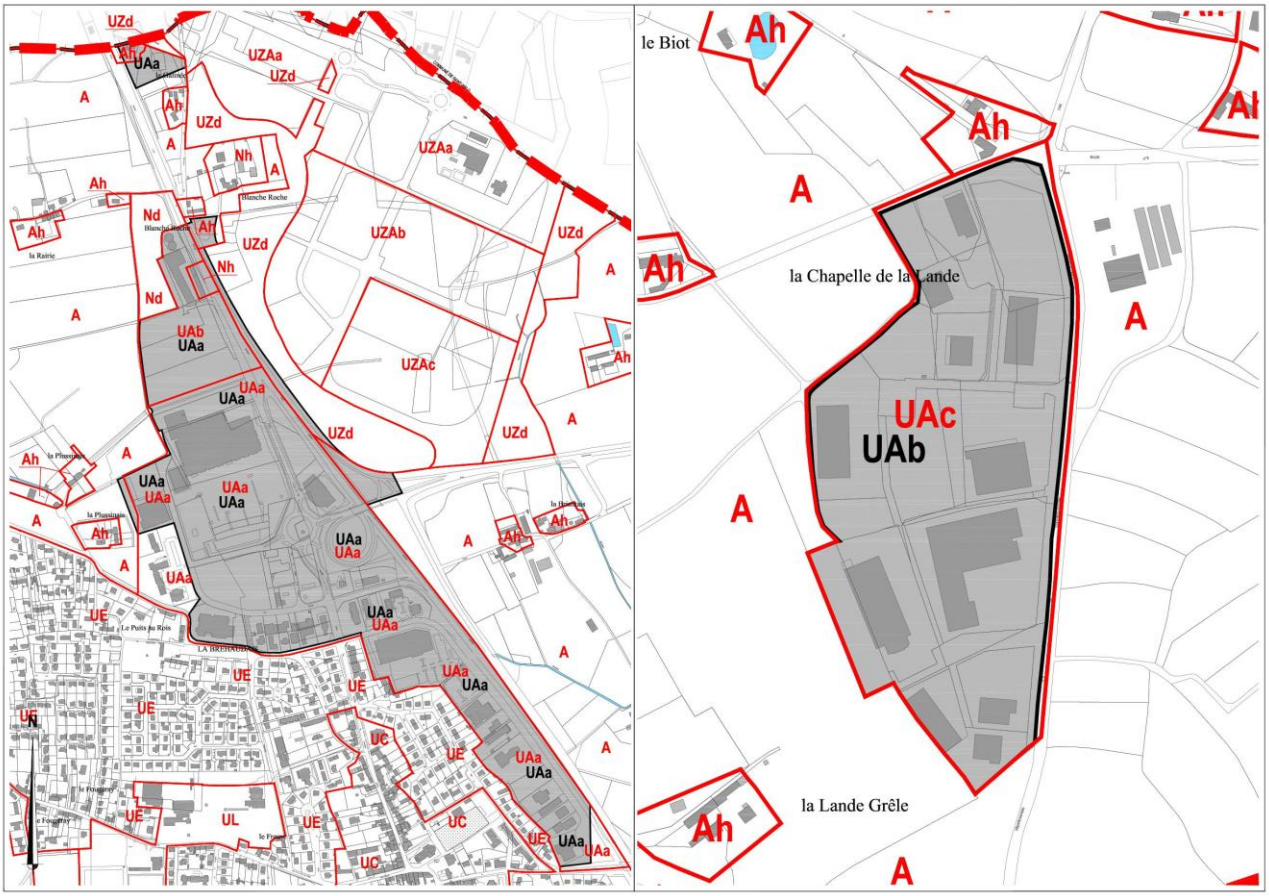
La typologie des zones d'activités est variée, mais adopte le plus souvent la forme d'un « plan libre ». Ainsi, l'implantation des constructions ne suit pas une composition d'ensemble par rapport aux voies mais s'inscrit dans une logique « à la parcelle » disposant la construction dans une organisation interne au terrain en lien avec le stationnement et parfois une cour technique.

Le principe règlementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone, de définir des règles sur les limites, et de laisser des règles plus ouvertes à l'intérieur de l'unité foncière pour permettre de répondre aux spécificités de chaque projet.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Secteur UAa	Voies ouvertes à la circulation automobile : L≥3m	L=0 si mur coupe-feu Sinon L≥5m	-	-	H ≤ 13m	S≥10% d'espace vert
Secteur UAb	Voies ouvertes à la circulation automobile : L≥3m	L=0 si mur coupe-feu Sinon L≥5m	-	-	H ≤ 13m	S≥10% d'espace vert

5.3.2.5.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Avec le déménagement du collège du Sacré-Cœur en lieu et place de la CCI, ce secteur qui perd sa fonction d'activité passe de la zone **UA** et en zone **UE**, au même titre que les logements étudiants attenant à la CCI.
- Au Sud de la rue du Commerce, l'entrée de bourg est constituée d'un « porte verte » arborée. Afin de pérenniser ce paysage, ce secteur est passé en secteur **Na**.
- Anciennement classé en **Nh** près du lieu-dit de Blanche Roche, ce bâtiment au nord du nouveau Decathlon, et situé le long de la RD 137 dans un environnement d'activité a été classé en **UAa** comme les terrains l'entourant de ce côté de la RD 137.
- Dans le même secteur, se trouve des réserves d'eau potable. Celui à l'ouest de la RD 137 est classé en zone **UA** et celui à l'est en zone **A**. Pour homogénéiser l'application règlementaire et faciliter les possibilités d'évolution sur ces équipements, le secteur à l'est passe en zone **UA**.
- Pour permettre à la station-service d'évoluer (station-service située le long de la RD 137 au nord de la commune), ce secteur classé en zone **A** passe en zone **UA**.

5.3.2.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- La zone **UA** était subdivisée en trois secteurs **UAa**, **UAb** et **UAc**. Le secteur **UAb** était dédié à l'extension nord de la zone du Moulin-du-Domaine lui-même classé en **UAa**. Le secteur **UAb** renvoyait aux OAP le long de la RD 137 et prenait en compte une dérogation à la loi Barnier. Ce secteur étant construit, la loi Barnier n'a plus lieu de s'appliquer en milieu urbain et la spécificité du secteur **UAb** peut disparaître. L'objectif est de définir des règles identiques à l'ensemble de la zone du Moulin-du-Domaine et plus largement à l'ensemble de la zone **UA**, tout en conservant une spécificité à la zone de la Chapelle-de-la-Lande isolée en milieu rural. Ainsi, le nouveau secteur **UAa** regroupe les anciens secteurs **UAa** et **UAb**, et le nouveau secteur **UAb** correspond à l'ancien secteur **UAc** de la zone de la Chapelle-de-la-Lande.
- Le Nota introductif du chapitre rappelle la présence d'« *OAP thématiques - Commerce* » sur le secteur **UAa**.
- Dans le secteur **UAa**, l'« *artisanat et commerce de détail* », est autorisé sous réserve que le bâti fasse un minimum de 1 000 m² de surface de plancher, et que ces commerces ne créent pas ou n'agrandissent pas une galerie marchande.
- Les règles de recul par rapport aux départementales sont remplacées par un report graphique des marges de recul au Plan de zonage du PLU.
- Pour permettre une meilleure optimisation de l'usage des parcelles, la règle d'une emprise au sol maximale de 45% a été retirée. C'est l'application des autres règles, notamment de prospect, qui régit la constructibilité.
- La règle sur la réalisation d'espaces verts dépendant de la surface de l'emprise foncière et imposant entre 12 et 20% d'espaces verts a été ramenée à 10% afin d'optimiser la constructibilité des terrains.
- Dans le secteur **UAa**, tous les projets réalisés sur le bassin de collecte devront respecter le coefficient d'imperméabilisation existant ou le réduire.

5.3.2.6 LES ZONES UZA ET UZD

La Zone d'Aménagement Concerté Atalante a été créée pour développer le Parc Atalante situé à cheval entre les communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo. Elle se traduit dans le volet règlementaire du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets par la définition de deux zones, **UZA** pour la partie dédiée aux implantations d'activités et d'équipements, et **UZD** pour les espaces plantés et bassins de retenue d'eaux pluviales.

La zone **UZA** se divise elle-même en trois secteurs.

Ainsi, la **ZAC Atalante** se découpe en deux zones et 3 secteurs :

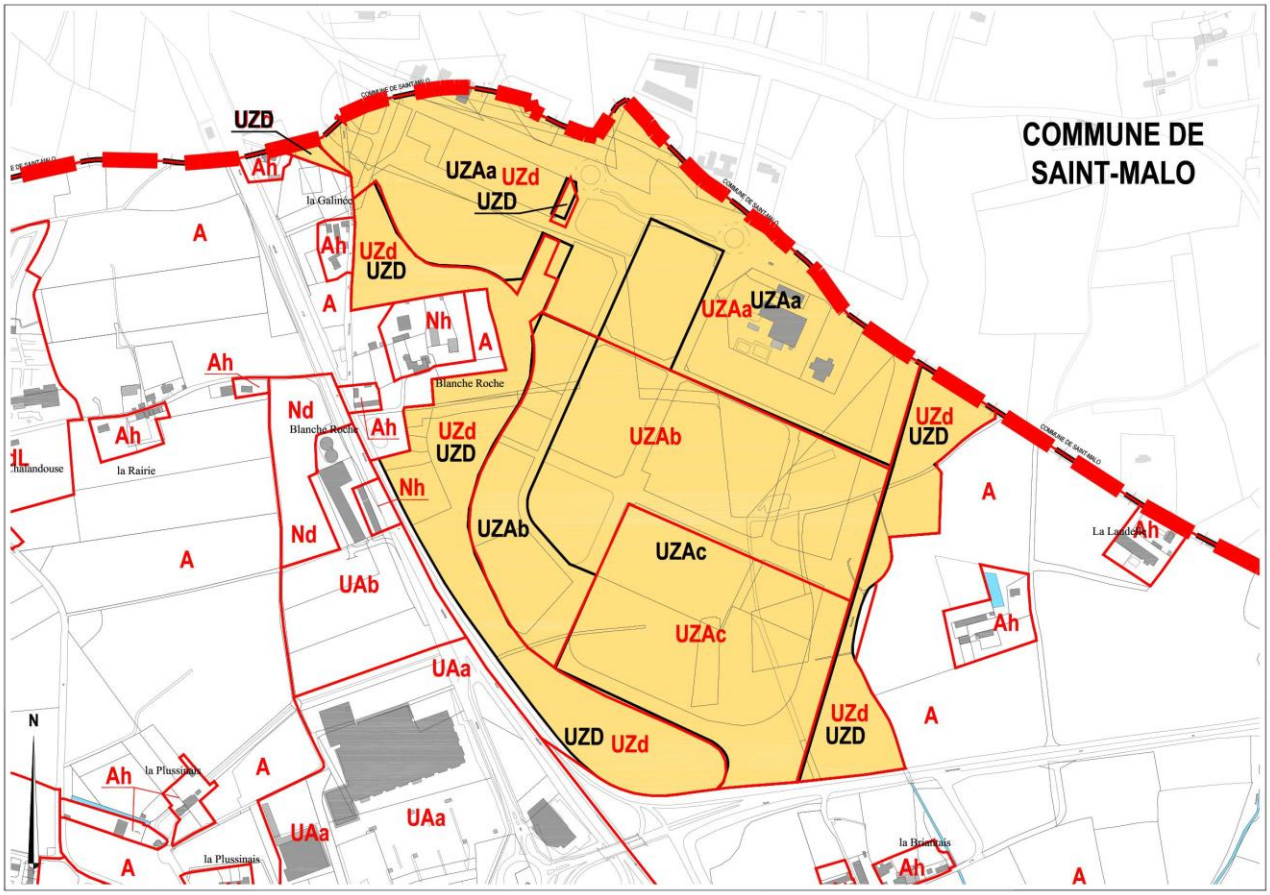
- la zone **UZA** pour la partie dédiée aux implantations d'activités et d'équipements.
  - le secteur **UZAa** qui correspond au secteur Nord Technopole accueillant les activités innovantes et/ou technologiques,
  - le secteur **UZAb** qui correspond au secteur Sud Entreprises qui peut accueillir les activités innovantes et/ou technologiques et les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture,
  - le secteur **UZAc** qui correspond au secteur Sud Équipements d'intérêt collectifs, qui seront destinés à l'accueil d'équipements ayant une envergure communautaire et extra-communautaire dont le futur centre hospitalier Rance Emeraude,
- la zone **UZD** pour les espaces plantés et bassins de retenue d'eaux pluviales.

L'ensemble des règles répondent aux principes d'aménagement définis dans le cadre de la ZAC, dont le projet d'hôpital sur le secteur **UZAc**.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Secteur UZAa	L=0 ou L≥5m	L=0 ou L≥5m	-	S ≤ 12,5%	H droite ≤ 10m H faîtagee ≤ 15m	Voir Règlement
Secteur UZAb	L=0 ou L≥5m	L=0 ou L≥5m	-	S ≤ 12,5%	H droite ≤ 12m H faîtagee ≤ 15m	Voir Règlement
Secteur UZAc	-	-	-	-	H ≤ 62,5 NGF	Voir Règlement
Zone UZD	-	-	-	-	-	Voir Règlement

5.3.2.6.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Dans le cadre du projet de création d'un hôpital dans le Parc Atalante, **le périmètre de la ZAC Atalante a été revu sur la commune de Saint-Malo** pour y intégrer les ouvrages rendus nécessaires par les dossiers loi sur l'eau de la ZAC. Il ne change pas le périmètre sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Toutefois, la révision du PLU a permis de caler ce périmètre sur le cadastre et de se rapprocher du périmètre figurant au dossier de création de la ZAC, ce qui a entrainé une légère adaptation notamment sur la partie la plus à l'est du secteur.
- La principale évolution porte sur le nouveau découpage des secteurs **UZA** pour permettre l'implantation du futur hôpital. Celui-ci sera créé au sein du secteur **UZAc** qui permet l'accueil d'équipements. Après une analyse des besoins de surfaces (11 hectares) et de fonctionnement du futur hôpital, il s'avère que l'emprise actuelle du secteur **UZAc** ne permet pas l'accueil du complexe hospitalier. Le PLU prévoit donc de développer le secteur **UZAc** au nord, principalement sur le secteur **UZAb** mais aussi sur le secteur **UZAa**.
- Plus marginalement, la zone **UZD** a légèrement été étendue sur le secteur **UZAa** pour rejoindre l'impasse du Manoir et ainsi avoir une cohérence de zonage à l'ouest de cette impasse.

5.3.2.6.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Le règlement de la zone **UZA** a une définition de la vocation de la zone par secteur qui est plus précise que celles correspondantes aux destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Aussi, pour garder ce niveau de précision, des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » sur le Parc Atalante ont été définies, en complément des destinations et sous-destinations autorisées par le règlement de la zone **UZA**. Par cohérence, les OAP sur le Parc Atalante couvrent l'ensemble de la ZAC sur Saint-Jouan-des-Guérets.

- La principale évolution règlementaire est évidemment liée au projet de créer un hôpital dans le Parc Atalante au sein du secteur **UZAc**. Elle se traduit par une adaptation de la vocation d'accueil de la ZAC Atalante, de la zone **UZA** et du secteur **UZAc** en particulier.

  Ainsi il est précisé que « *La zone **UZA** correspond aux îlots dédiés aux implantations d'activités et d'équipements dans la Zone d'Aménagement Concerté Atalante* ». De même, la vocation du secteur **UZAc** a été redéfini, introduisant la notion d'équipements « *d'intérêt collectifs, qui seront destinés à l'accueil d'équipements ayant une envergure communautaire et extra-communautaire dont le futur centre hospitalier Rance Emeraude*. »

  Et de préciser : « *Nature des activités prioritaires : les équipements d'intérêt collectifs liés à la santé, aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture*. »

  Et : « *Seront également acceptées : activités de service liées au fonctionnement des précédents, hors hébergement. Concernant spécifiquement le futur centre hospitalier, l'ensemble de ces activités connexes liées à son fonctionnement (hébergement, logement, service, commerce, bureau, restauration, entrepôt).* ».

  (Les textes ajoutés correspondent à ceux soulignés.)
- Pour faire le lien en le règlement et les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » du Parc Atalante, l'article UZA 3 stipule que : « *Les occupations et utilisations du sol et les constructions ne sont admises que si elles respectent la vocation de la zone et qu'elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le Parc Atalante.* »
- De même, les conditions d'occupation ou d'utilisation des sols dans la zone **UZA** ont été précisées pour répondre au plus près de la vocation de la ZAC et notamment par rapport au projet d'hôpital :
  - En secteurs **UZAc** sont admis les logements et hébergements, les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration et à usage d'hôtel, s'ils sont liés aux activités du centre hospitalier.
  - En secteurs **UZAa** et **UZAb**, sont admis les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m².
  - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section UZA2 ne s'applique pas sous réserve de leur intégration dans le site.
  - Sont admises, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale, les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type showrooms, les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (entrepôt), et les constructions à usage de restauration et de bureau accessoires aux sous-destinations autorisées.
- Des adaptations règlementaires ont également été rendues nécessaires pour faciliter l'implantation des équipements et du groupe hospitalier en particulier. Ainsi, les règles du secteur **UZAc** ont été revues dans ce sens :
  - Les reculs par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ont été retirées.
  - La règle d'emprise au sol maximale est retirée.
- Pour assurer une intégration paysagère des futurs bâtiments, notamment vis-à-vis des monuments historiques, la hauteur maximale sur le secteur **UZAc** a été limitée à la cote de 62,5 NGF, sauf pour certains éléments techniques, pour un Héliport ou Hélistation du centre hospitalier, pour des aménagements paysagers en toiture, pour des équipements d'énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.)…
- La clarification sur les renvois à des documents : il est fait explicitement référence au CRAPE de la ZAC Atalante, sans l'annexer au Règlement afin que tout changement du CRAPE n'entraine pas une modification du PLU.
- Il est rappelé que la compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération et que tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.
- En termes d'assainissement, il est précisé qu'il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

5.3.3 LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **AU** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone d'extension **1AU**, directement urbanisable,
- la zone d'extension **2AU** nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être urbanisée.

5.3.3.1 LA ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

C'est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **1AU**, comprend le secteur suivant :

- le secteur d'extension de projets **1AUPb**.

Il s'agit de permettre le développement du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, en cohérence avec les orientations du PADD.

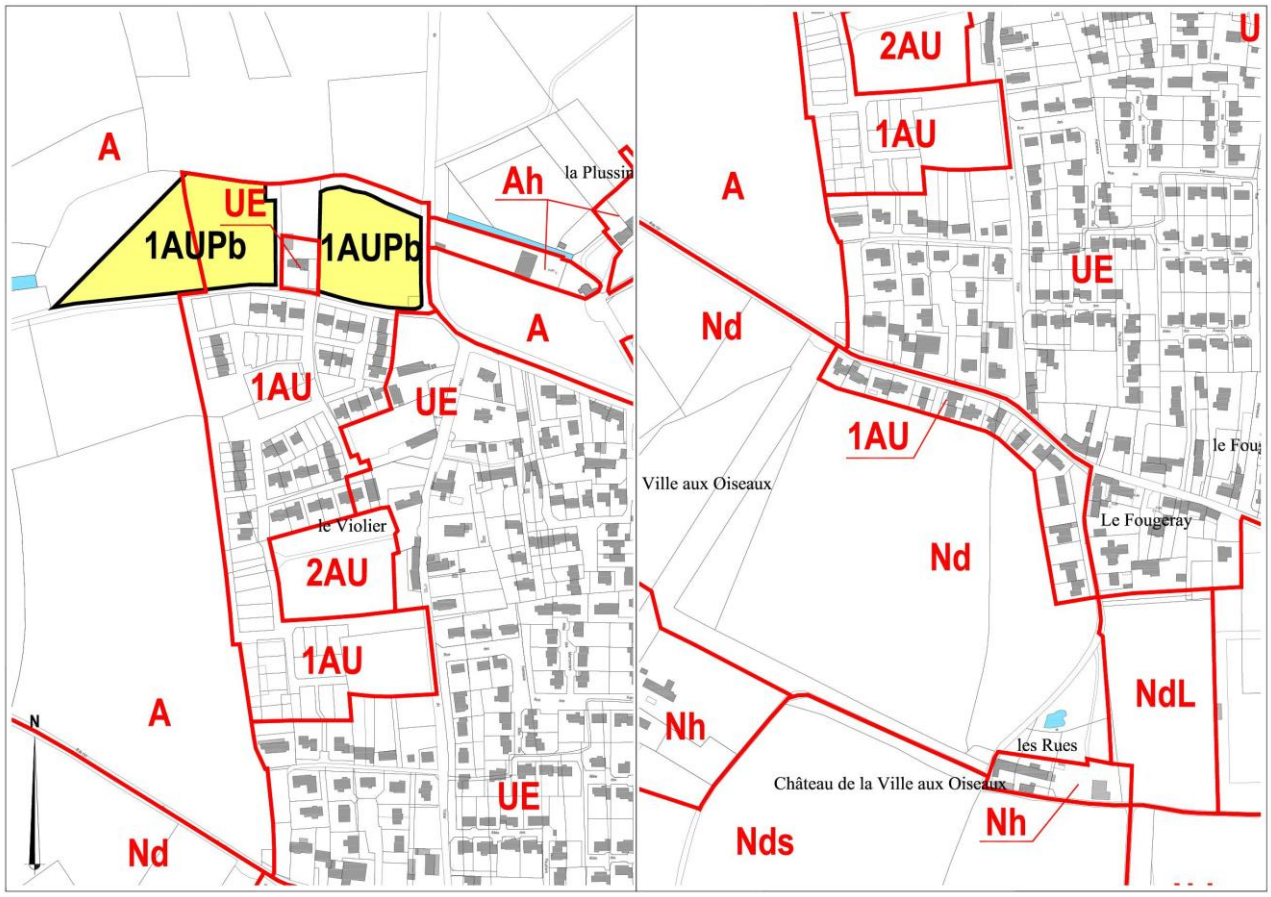
La réglementation de la zone **1AU** renvoie aux règles des zones **U** correspondantes. En l'état, le règlement du secteur **1AUPb** renvoie au règlement du secteur **UPb**.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Secteur 1AUPb	-	-	-	-	R+2+C/A et H égout ≤ 9m et H acrotère ≤ 9,5m	S≥30% d'espaces libres S≥5% d'espaces verts communs dans les opérations

Chaque zone **1AU** fait l'objet d'une « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* ».

5.3.3.1.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Les zones **1AU** urbanisées ont été classées en zone **U**. Il s'agit de l'opération rue du Fougeray, du lotissement des Serres et du lotissement du Violier.
- Il reste cependant un terrain non urbanisé le long de la rue du Violier et classé en **1AU** au PLU de 2013. Comme il se trouve désormais dans un contexte urbain, il a été classé en zone urbaine de projet en secteur **UPb**.
- Sur la Lande Gohin nord, la zone **1AU** a été redimensionnée pour tenir compte du jardin de la maison existante et des nouvelles zones humides inventoriées dans le cadre de l'inventaire complémentaire des zones humides réalisé sur les zones mutables du PLU. Ces secteurs ont été retirés de la zone **1AU**. En revanche, la zone **1AU** a été étendue à l'ouest pour créer une continuité avec le nouveau secteur **2AU** sur le Violier ouest. Cette extension est poussée jusqu'à la limite formée par la canalisation d'eau potable. Le classement en **1AU** passe en secteur de projet **1AUPb** afin d'offrir des règles d'aménagement plus souples et permettre des innovations urbaines et une optimisation de l'usage des terres.

5.3.3.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Pour assurer une cohérence de développement, les règles du secteur **1AUPb** renvoie aux règles du secteur **UPb**.

5.3.3.2 LA ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur ou partie de secteur classé en zone **2AU** devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

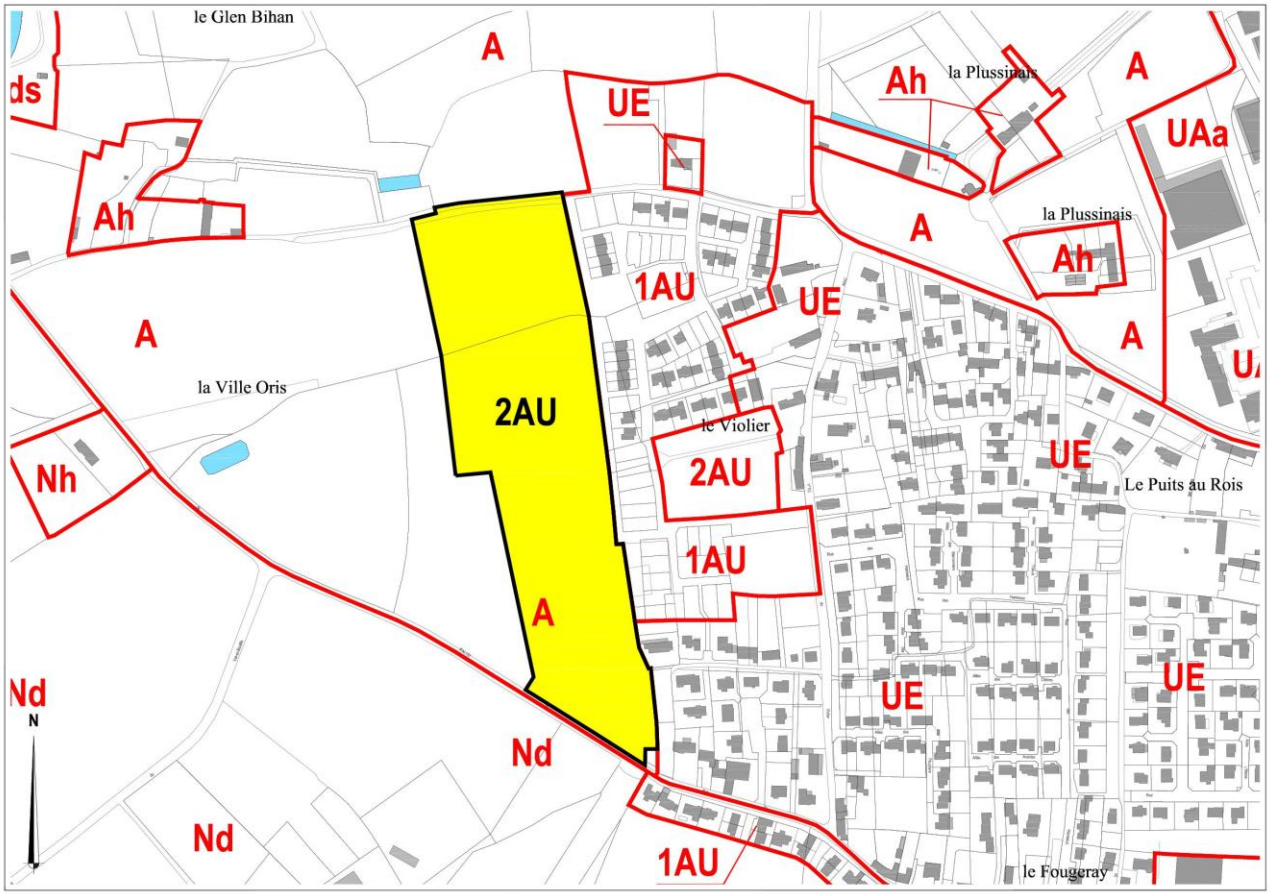
Le règlement de la zone limite la possibilité de construire, de manière à ne pas compromettre l'aménagement futur de cette zone.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Zone 2AU	-	-	-	-	-	-

Pour répondre aux objectifs d'accueil du PADD, la zone **2AU** a été définie. Elle est accompagnée d'« *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » pour indiquer les principes d'aménagement et définir une cohérence d'ensemble, notamment par rapport aux zones **1AU** limitrophes. Ces principes pourront évoluer lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone **2AU**.

5.3.3.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Le seul secteur classé en zone **2AU** sur le Violier correspondait au parc d'une grande demeure. Se trouvant dans un environnement urbain, il a été classé en zone **U**, mais avec le classement de la partie du parc opposée à la demeure au titre des « *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain* », pour maîtriser la capacité d'accueil sur ce secteur.
- La nouvelle zone **2AU** se trouve en extension ouest du bourg sur le secteur du Violier ouest. Il répond aux objectifs d'accueil du PADD, en particulier pour de l'habitat.

5.3.3.2.2 EVOLUTION DU REGLEMENT

- Compte-tenu de la faible constructibilité de la zone **2AU**, les articles 4 et 5 ont été supprimés, comme l'étaient déjà les suivants.

5.3.4 LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole **A** concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **Ab** lié aux gens du voyage.

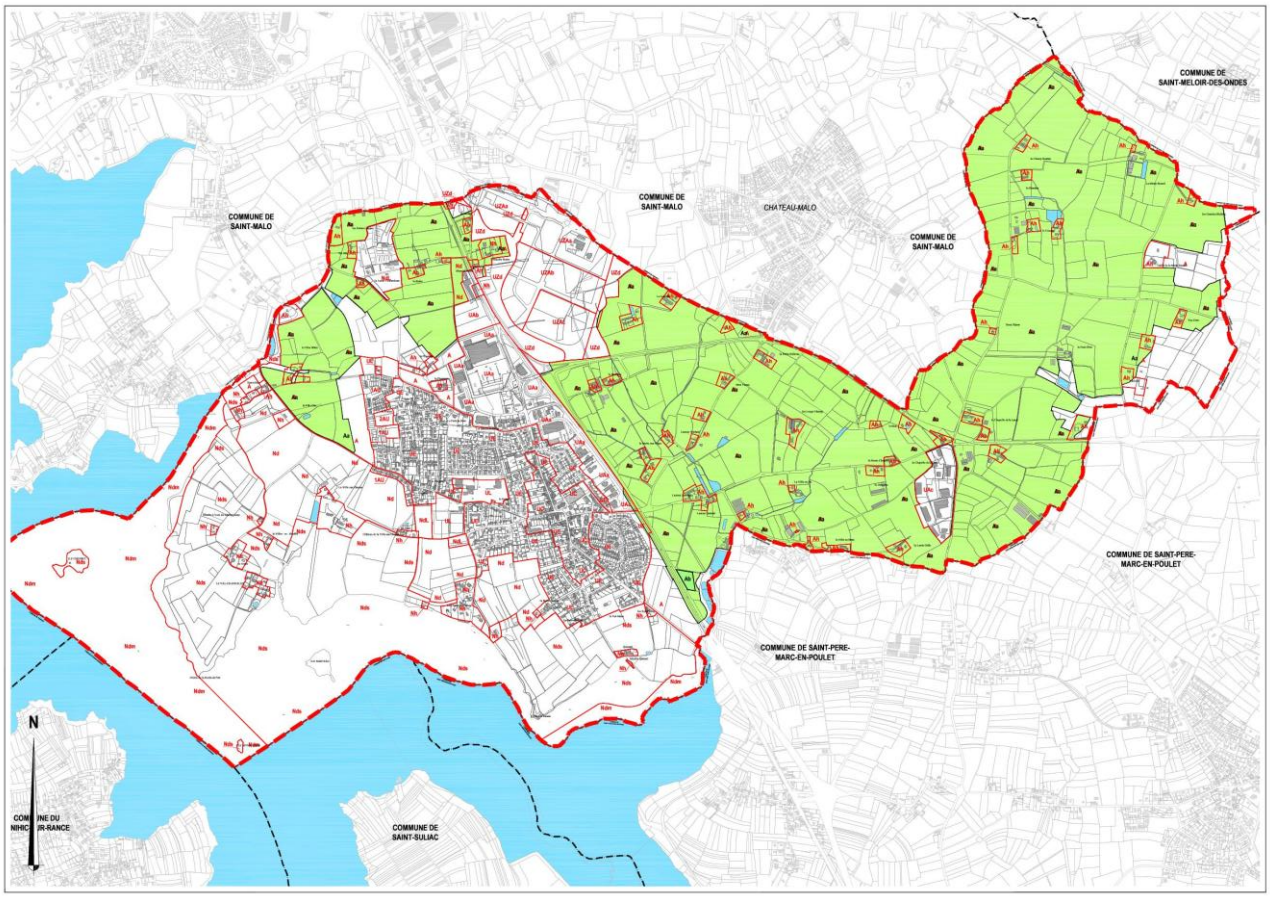
Le secteur **Aa** concerne une très grande partie du territoire communal, en lien avec l'activité agricole.

Le secteur **Ab** permet de répondre à la politique d'accueil des gens du voyage et de créer un terrain de soupape aux aires de grands rassemblements des gens du voyage.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Secteur Aa	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	S habitation agricole ≤ 80m² S extension habitation ≤ 50m²	R+1+C/A et H égout ≤ 7m et H acrotère ≤ 7,5m Pas de règle pour construction agricole	-
Secteur Ab	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	S habitation agricole ≤ 80m² S extension habitation ≤ 50m²	R+1+C/A et H égout ≤ 7m et H acrotère ≤ 7,5m Pas de règle pour construction agricole	-

5.3.4.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone agricole tient à la prise en compte de secteurs présentant une sensibilité écologique. Ainsi, plusieurs vallons et bois participant d'un réservoir de biodiversité et/ou d'un corridor écologique ont été classés en zone **N**. C'est le cas du massif boisé à l'est du territoire, le bois au nord de la Lande Gohin, mais également des vallons de la Rairie et celui de la Couaille.
- L'extension ouest du bourg sur le secteur du Violier vient également réduire la zone agricole en la classant en zone **2AU**.
- A l'intérieur de la zone agricole, les secteurs **Ah** correspondant aux constructions isolées ont été supprimées et passe en secteur **Aa**, conformément à la loi ALUR.
- A l'inverse, le secteur **Ab** a été créé pour l'accueil des gens du voyage en permettant l'aménagement d'un terrain de soupape aux aires de grand rassemblement des gens du voyage. Ce terrain est situé entre la RD 137 et la station d'épuration.
- Pour permettre à la station-essence d'évoluer, elle passe de la zone agricole à la zone **UA**.

5.3.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Conformément à la loi ALUR, le pastillage constitué par les secteurs **Ah** correspondant aux constructions isolées a été supprimé.
- A l'inverse, le secteur **Ab** a été créé pour l'accueil des gens du voyage en permettant l'aménagement d'un terrain de soupape aux aires de grand rassemblement des gens du voyage.
- Les règles ont été adaptées pour prendre en compte la loi ALUR concernant les extensions des habitations existante ainsi que les extensions des annexes aux habitations existantes ; les constructions d'annexes aux habitations sont interdites du fait de l'application de la loi Littoral qui les assimile à une extension d'urbanisation, extension réservée au secteur se trouvant en continuité des agglomérations et des villages.
- Pour encadrer le développement de production d'énergie renouvelable, des règles ont été définies concernant les éoliennes, le photovoltaïque et les unités de méthanisation.
- Les règles de recul par rapport aux départementales sont remplacées par un report graphique des marges de recul au Plan de zonage du PLU. Le recul minimal de 12 mètres a été remplacé par celui du respect de l'implantation dominante pour une meilleurs harmonie, et à défaut par un recul minimal de 5 mètres permettant plus de flexibilité notamment pour les petits terrains situés le long des voies.
- Pour préserver les terres agricoles, des emprises aux sols ont été définies pour les logements autorisés.
- La hauteur des constructions passe d'un maximum de 6 mètres à l'égout de toiture et d'acrotère à 7 mètres pour l'égout de toiture et 7,5 mètres pour l'acrotère, afin de permettre plus d'habitabilité sur le dernier niveau. Cette règle ne concerne pas les constructions utilitaires liées aux exploitations agricoles.
- Il est rappelé que la compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération et que tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.
- En termes d'assainissement, il est précisé qu'il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.
- Il est introduit la possibilité de rejeter des eaux usées dans un réseau collectif d'assainissement.

5.3.5 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone **N** identifie les secteurs présentant une sensibilité environnementale et/ou paysagère particulière(s).

La zone **N**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na** correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger, ainsi que des terres agricoles,
- le secteur **NL** dédié aux activités de camping-caravaning et à des aménagements légers de sport et de loisirs,
- le secteur **Nert** correspondant aux espaces remarquables terrestres,
- le secteur **Nerm** correspondant aux espaces remarquables maritimes,
- le secteur **Naot** correspondant aux secteurs maritimes autorisant les mouillages.

Le secteur **Na** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de préserver et de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique : la vallée de la Rance, des vallons et les principaux massifs boisés… Le secteur **Na** correspond également aux espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de l'existence de risque, comme par exemple le risque de submersion marine le long de la Rance.

Le secteur **NL** est dédié aux terrains de camping et aux aménagements liés au sport et au loisir. Il concerne le camping du P'tit Bois et le terrain à l'ouest des terrains de sport près de la place Léo Lagrange, mais également au secteur du Tertre longeant la RD 137.

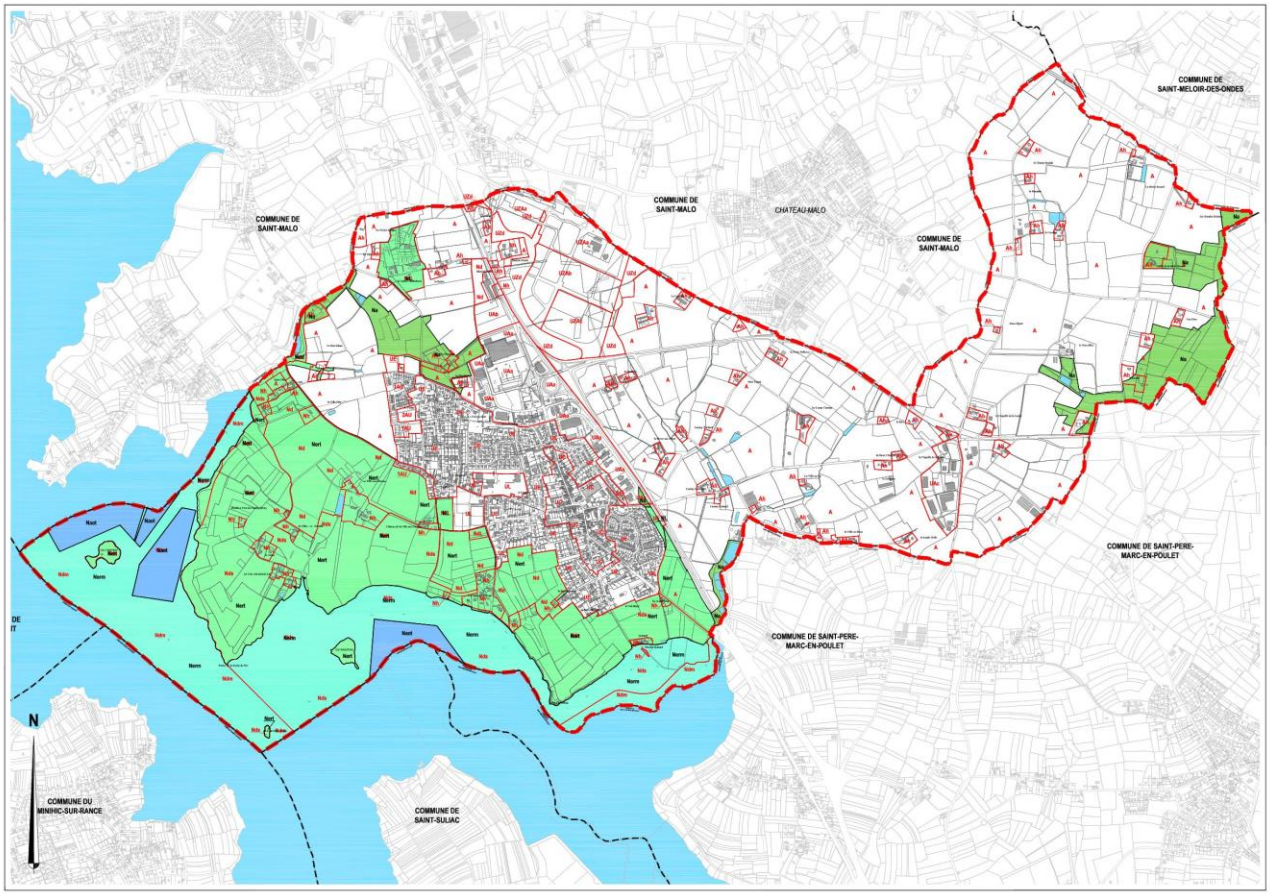
Les secteurs **Nert** et **Nerm** découlent de la loi Littoral et correspondent aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'objectif est d'encadrer les possibilités d'aménagement sur les espaces sensibles en lien avec le littoral. Sur Saint-Jouan-des-Guérets, il concerne un vaste espace au sud du bourg. On distingue le secteur **Nerm** pour la partie maritime du secteur **Nert** correspondant aux secteurs terrestres. Le secteur **Nert** correspond également aux meilleures terres agricoles ; il n'autorise pas de construction liée aux exploitations agricoles protégeant ainsi les terres agricoles.

Les secteurs **Nerm** et **Naot** relevant du domaine maritime, ne sont pas constructibles.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 8	Article 11
Secteur Na	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	S habitation forestière ≤ 80m² S extension habitation ≤ 50m²	R+1+C/A et H égout ≤ 7m et H acrotère ≤ 7,5m Pas de règle pour construction forestière	-
Secteur NL	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	S habitation forestière ≤ 80m² S extension habitation ≤ 50m²	R+1+C/A et H égout ≤ 7m et H acrotère ≤ 7,5m	-
Secteur Nert	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	-	R+1+C/A et H égout ≤ 7m et H acrotère ≤ 7,5m	-
Secteur Nerm	-	-	-	-	-	-
Secteur Naot	-	-	-	-	-	-

5.3.5.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2013 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone naturelle tient à la prise en compte de secteurs présentant une sensibilité écologique. Ainsi, plusieurs vallons et bois participant d'un réservoir de biodiversité et/ou d'un corridor écologique antérieurement classé en zone **A** ont été classés en zone **N**. C'est le cas du massif boisé à l'est du territoire, le bois au nord de la Lande Gohin, mais également des vallons de la Rairie et celui de la Couaille.
- A l'intérieur de la zone naturelle et forestière, les secteurs **Nh** correspondant aux constructions isolées ont été supprimées et passe en secteur **Na**, conformément à la loi ALUR.
- Les espaces remarquables au sens de la loi Littoral concernent aussi bien les espaces maritimes et les espaces terrestres. La définition des espaces remarquables inclue les sites naturels classés ou inscrits. Pour en tenir compte, les espaces naturels situés entre la Rance et les limites sud du bourg ont été classés en secteur **Nert** (espaces remarquables terrestres). De même, la Rance constitue avec ses ilots un espace abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales. Des documents de protection ou d'inventaire intègre l'ensemble de la Rance sur la commune de Saint-Jouan-des-guérets : sites Natura 2000, ZNIEFF… Ils ont été inclus dans le secteur **Nerm** (espaces remarquables maritimes).
- Sur le domaine maritime se trouvent des espaces de mouillage. Pour prendre en compte cet usage, ils ont été classés dans un secteur particulier **Naot**.

5.3.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Conformément à la loi ALUR, le pastillage constitué par les secteurs **Nh** correspondant aux constructions isolées a été supprimé.
- Les constructions autorisées pour les aires de camping en secteur **NL** ont été supprimées assimilable à une extension d'urbanisation qui est incompatible avec la loi Littoral hors agglomération et villages.
- Des extraits du code de l'urbanisme en vigueur ont été rappelés dans les secteurs **Nert** et **Nerm** afin d'exposer les possibilités d'aménagement. De plus, il est rappelé la possibilité de procéder à un changement de destination des constructions existantes à condition qu'il soit réalisé sans création de surface de plancher et qu'il ne nécessite aucun aménagement supplémentaire.
- Dans le secteur **Nert**, il est précisé l'application des « *Secteurs de co-visibilité (L. 151-19 du CU)* » figurant au Plan de zonage : les nouvelles constructions sont intégrées au paysage environnant (sens de faîtage dans la courbe de niveau, volumétrie, choix des matériaux, teintes adaptées, appui sur les éléments boisés environnants…).
- Le secteur **Naot** sur le domaine maritime autorise le mouillage.
- Les règles ont été adaptées pour prendre en compte la loi ALUR concernant les extensions des habitations existante ainsi que les extensions des annexes aux habitations existantes ; les constructions d'annexes aux habitations sont interdites du fait de l'application de la loi Littoral qui les assimile à une extension d'urbanisation, extension réservée au secteur se trouvant en continuité des agglomérations et des villages.
- Pour encadrer le développement de production d'énergie renouvelable, des règles ont été définies concernant les éoliennes, le photovoltaïque et les unités de méthanisation.
- Les règles de recul par rapport aux départementales sont remplacées par un report graphique des marges de recul au Plan de zonage du PLU. Le recul minimal de 12 mètres a été remplacé par celui du respect de l'implantation dominante pour une meilleurs harmonie, et à défaut par un recul minimal de 5 mètres permettant plus de flexibilité notamment pour les petits terrains situés le long des voies.
- Pour préserver les terres naturelles ou forestières, des emprises aux sols ont été définies pour les logements autorisés.
- La hauteur des constructions passe d'un maximum de 6 mètres à l'égout de toiture et d'acrotère à 7 mètres pour l'égout de toiture et 7,5 mètres pour l'acrotère, afin de permettre plus d'habitabilité sur le dernier niveau. Cette règle ne concerne pas les constructions utilitaires liées aux exploitations forestières.
- Il est rappelé que la compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération et que tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.
- En termes d'assainissement, il est précisé qu'il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.
- Il est introduit la possibilité de rejeter des eaux usées dans un réseau collectif d'assainissement.

5.3.6 LES PRESCRIPTIONS

Se superposant aux zones et secteurs vus au chapitre précédent, les prescriptions apparaissant au Plan de zonage viennent compléter au travers des thématiques particulières, les règles d'occupation du sol.

5.3.6.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

5.3.6.1.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR DE VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS

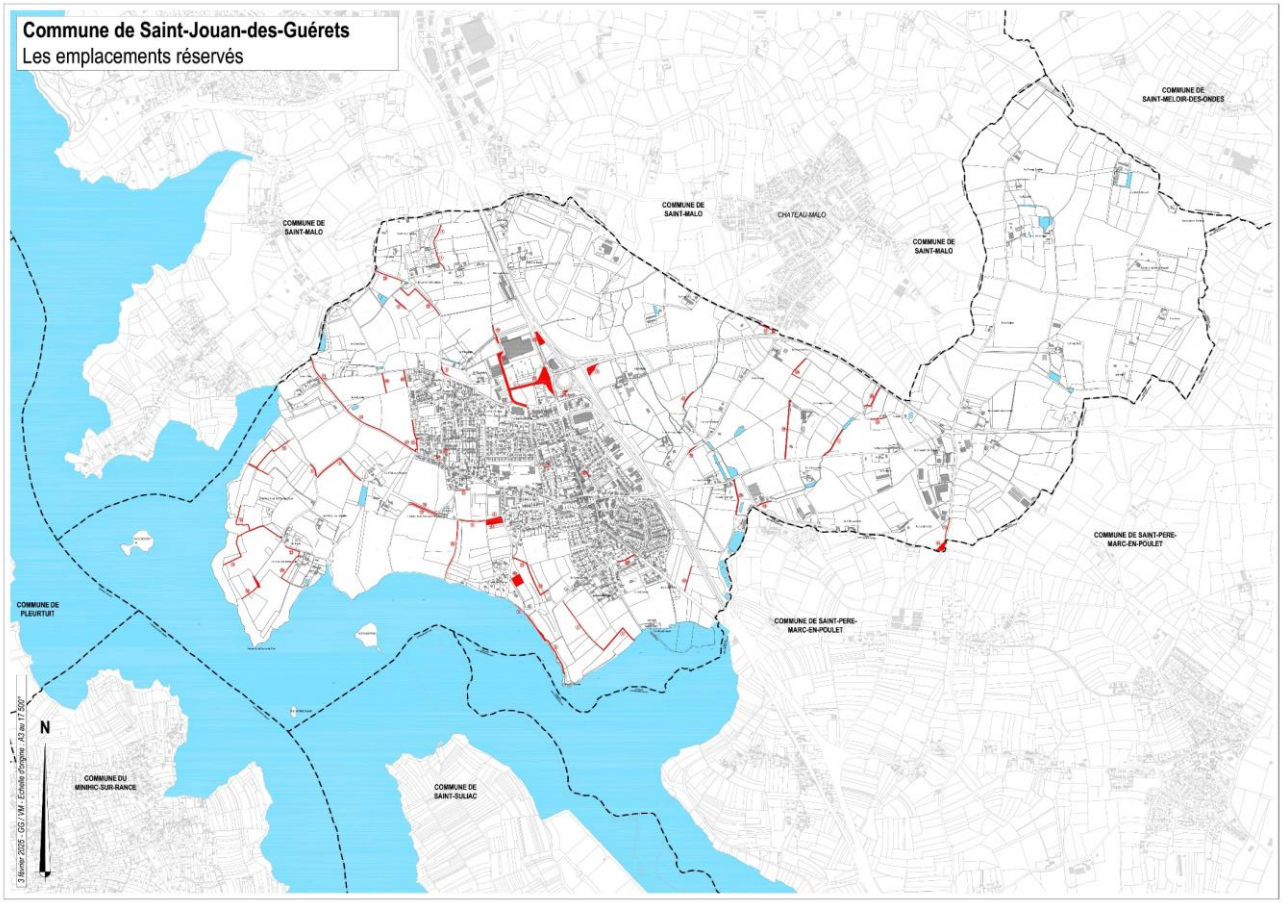
L'emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière permettant la réalisation d'un équipement ou l'aménagement d'un espace (voie, liaison douce, espace vert…) au bénéfice d'une collectivité.

Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte des acquisitions foncières, des projets abandonnés ou modifiés, et des nouveaux projets. La liste figure au Plan de zonage, et est annexée au Règlement.

Les surfaces ont été actualisées suite à l'adaptation au nouveau cadastre.

Sauf mention contraire, les numéros des emplacements réservés cités ci-dessous font références aux nouveaux numéros.

EMPLACEMENTS RESERVES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Les emplacements réservés supprimés :

- Les anciens emplacements réservés n°1, 2, 31, 33 et 35 car depuis, ils ont été classés sur le domaine public.
- Les anciens emplacements réservés n°8 et 30 car ils ont fait l'objet d'une acquisition.
- Les anciens emplacements réservés n°7, 17, 19 et 37 car ils ont été abandonnés.
- L'ancien emplacement réservé n°24 car il répond à des enjeux de mixité sociale et a été transféré dans le tableau dédié à la mixité sociale.

Les emplacements réservés conservés et modifiés concernent :

- Car acquisition partielle : emplacements réservés n°13, 16, 20 et 21.
- Suite à une adaptation : emplacements réservés n°22, 23, 25, 28 et 32.

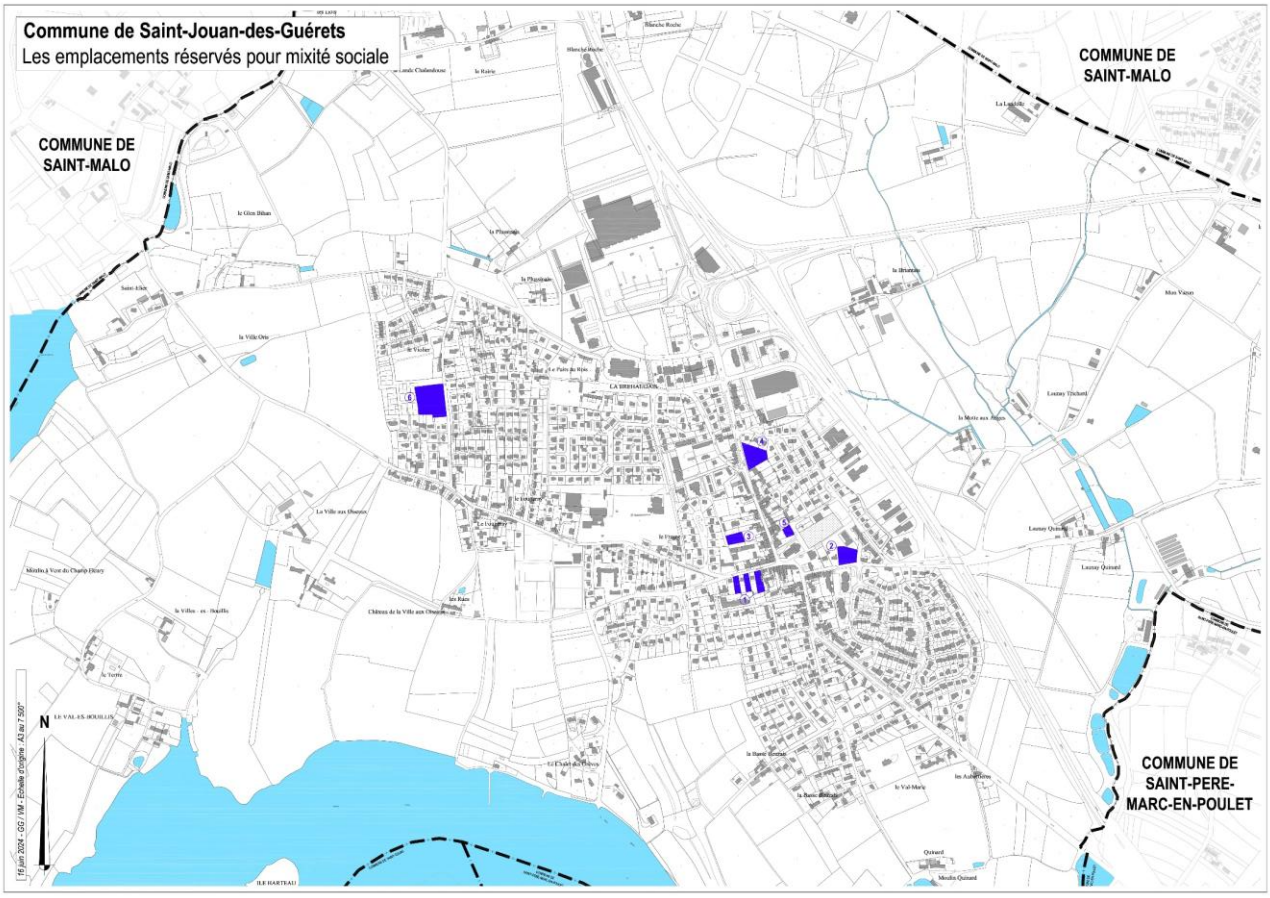
Au regard du développement démographique projeté, la commune doit prévoir la possibilité de redimensionner ses équipements et infrastructures et d'en créer de nouveaux. C'est pourquoi, de nouveaux emplacements réservés ont été définis et concernent :

- Pour liaison douce : emplacements réservés n°1, 2, 8, 24, 31 et 43.
- Pour création d'une haie : emplacements réservés n°4, 5, 7, 18, 26, 42, 44, et 45.
- Pour création d'une liaison douce et haie : emplacement réservé n°30.
- Pour aménagement d'une voie, carrefour : emplacements réservés n°33, 35 et 37.
- Pour stationnement, jardin public : emplacement réservé n°17.
- Pour création d'un pôle multimodal et aménagement paysage : emplacement réservé n°19.

Les autres emplacements réservés ont été maintenus.

5.3.6.1.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Dans l'objectif de renforcer la mixité sociale et notamment le logement locatif social dans le bourg et dans le centre-bourg en particulier, le Plan de zonage identifie des secteurs qui font tous l'objet d'une « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* ». Trois emplacements réservés pour mixité sociale existaient dans le PLU de 2013 et ont été reconduit : les Fonds de Jardins, rue du Clos de la Poterie et rue Saint-Edouard. A cela se sont ajoutés deux emplacements réservés pour mixité sociale dans le centre, rue de Saint-Malo et place de l'Eglise, et un troisième sur le Violier, rue du Violier pour apporter de la mixité sociale dans ce quartier.

La maitrise de la réalisation d'un programme de mixité sociale sur ces secteurs sera assurée par l'identification au Plan de zonage du PLU de ces emplacements réservés pour mixité sociale. Le Règlement dans ces dispositions générales indique que le programme de logements devra respecter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, sauf pour le secteur des Fonds de Jardin qui reprend la définition du PLU de 2013 pour une opération d'habitat de mixité sociale et multigénérationnelle.

5.3.6.2 LES MARGES DE RECUL

Il existe 3 types de marges de recul dont les définitions sont rappelées dans les Dispositions générales du Règlement :

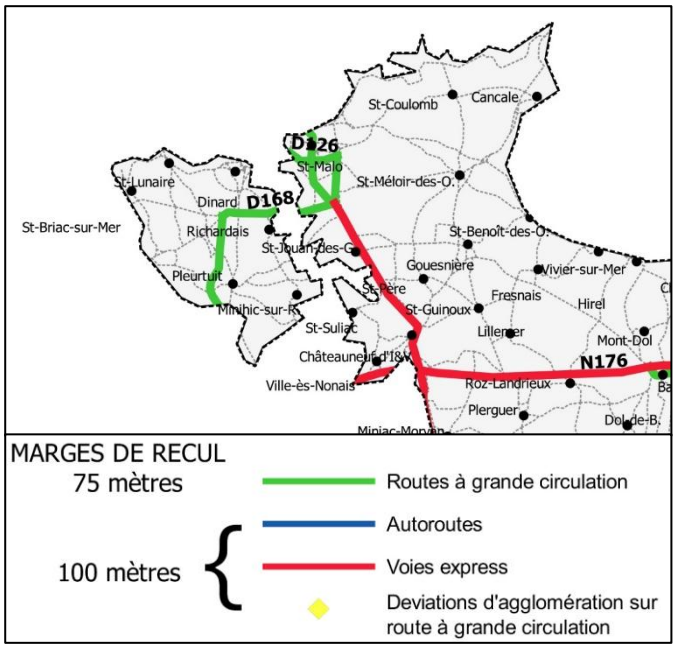
- **Les marges de recul « classiques ».**

- **Les marges de recul liées à la loi Barnier le long de la RD 137.**

  Le décret du 31 mai 2010 n'a pas apporté de changement de classification de la RD 137 sur le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets qui reste une « Voie express » avec un recul de 100 mètres par rapport à l'axe.

  Le Règlement et les OAP du PLU de 2013 intègrent les règles et principes de la dérogation à la loi Barnier mise en place dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités du Moulin-du-Domaine nord.

  Aujourd'hui, ce secteur est urbanisé et n'ait plus soumis à la loi Barnier : la dérogation à la loi Barnier n'a plus d'obligation. Aussi, ce secteur rejoint le corpus règlementaire du reste de la zone d'activités du Moulin-du-Domaine.



Source : DDTM 35

- **Les marges de recul en lien avec le Règlement de la voirie départementale.**

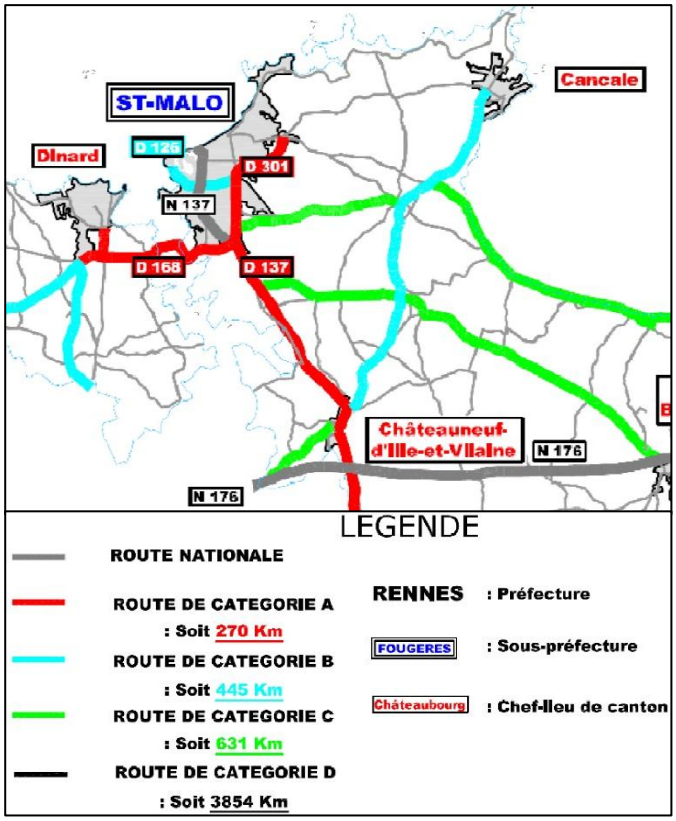
  Elles ont été revues pour préciser l'application du règlement de voirie départementale et le niveau de classement des voies.

  La RD 137 est classée en route de catégorie A :
  - 100 m de recul pour les habitations.
  - 50 m de recul pour les autres usages.

  La RD 4 est classée en route de catégorie C :
  - 50 m de recul pour les habitations.
  - 25 m de recul pour les autres usages.

  Les autres RD sont classées en catégorie D :
  - 25 m de recul.

- Le PLU distingue les marges de recul issues de la loi Barnier et celles issues du Règlement de la voirie départementale sur la RD 137.

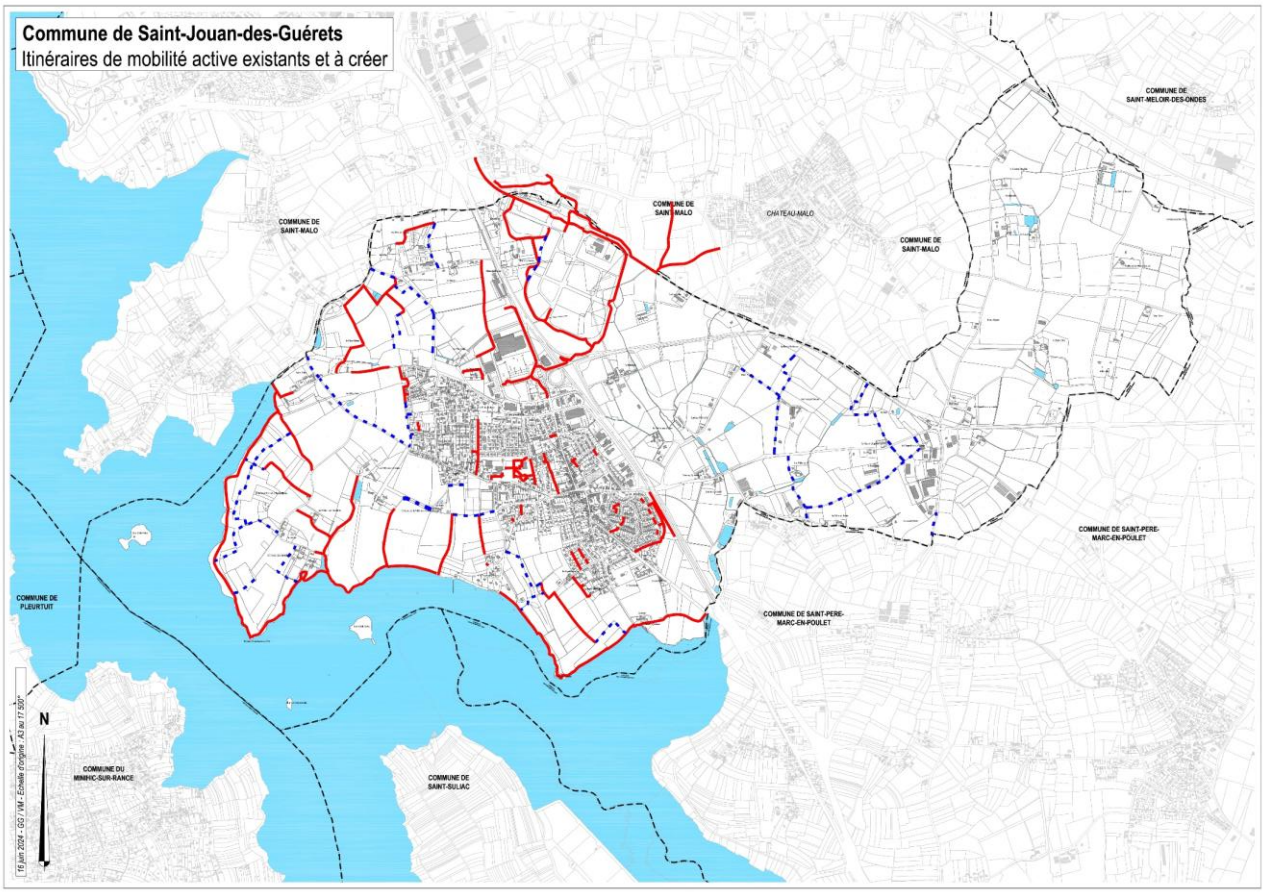


Source : Règlement de la voirie départementale

L'ensembles des reculs loi Barnier et reculs départemental ont été portées au Plan de zonage du PLU.

5.3.6.3 LES ITINERAIRES DOUX

LES ITINERAIRES DOUX EXISTANTS (EN ROUGE) ET A CREER (TIRETE EN BLEU) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Les itinéraires doux existants ou à créer les plus significatifs ont été portés au Plan de zonage, en particulier des tracés au sein du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

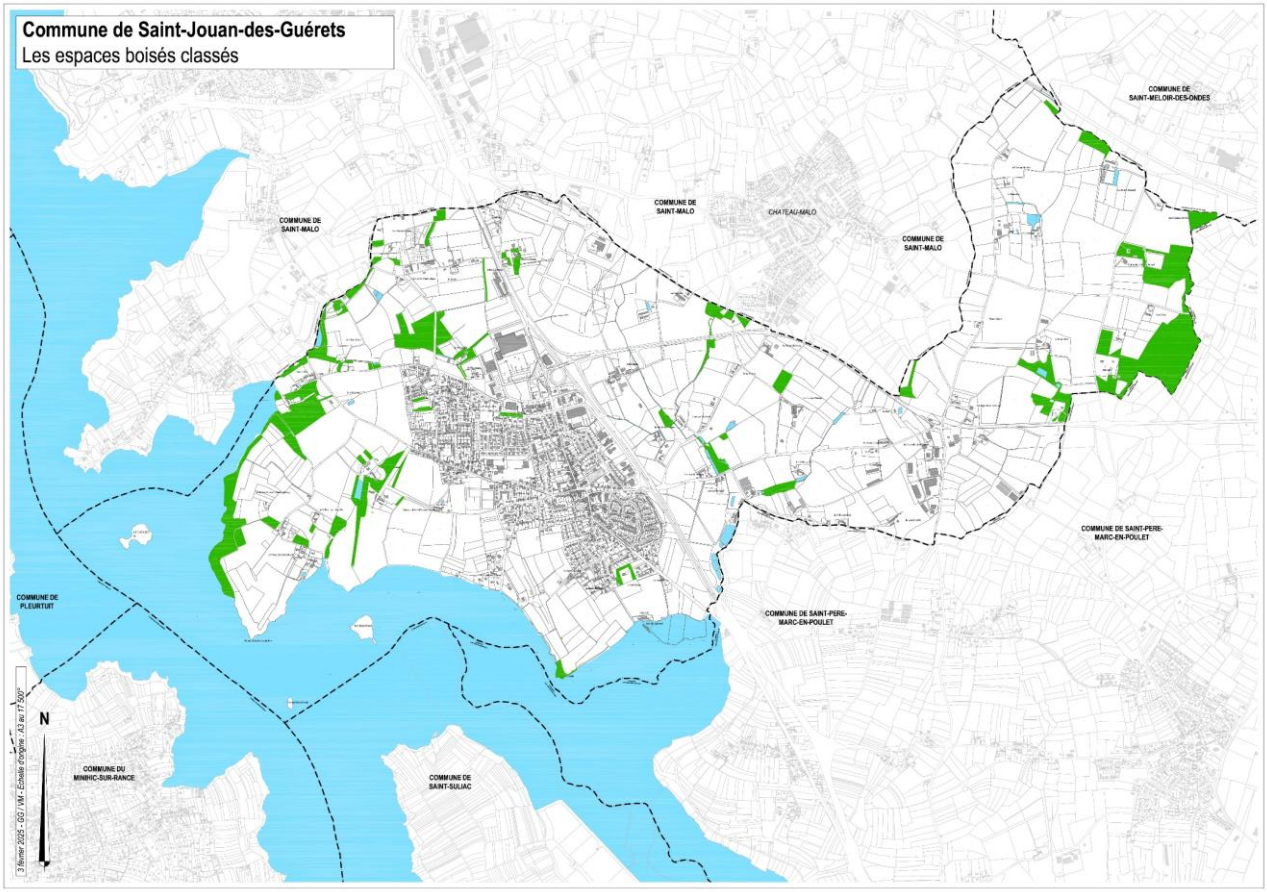
Les tracés tiennent compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (*source Géobretagne*) et des chemins de Grande Randonnée et de Petite Randonnée, et avec l'itinéraire Erovélo-4 qui traverse le bourg.

Le chapitre traitant des emplacements réservés à montrer l'utilisation de cet outil pour maîtriser le foncier pour réaliser des liaisons douces.

5.3.6.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

5.3.6.4.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

LES EBC FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE

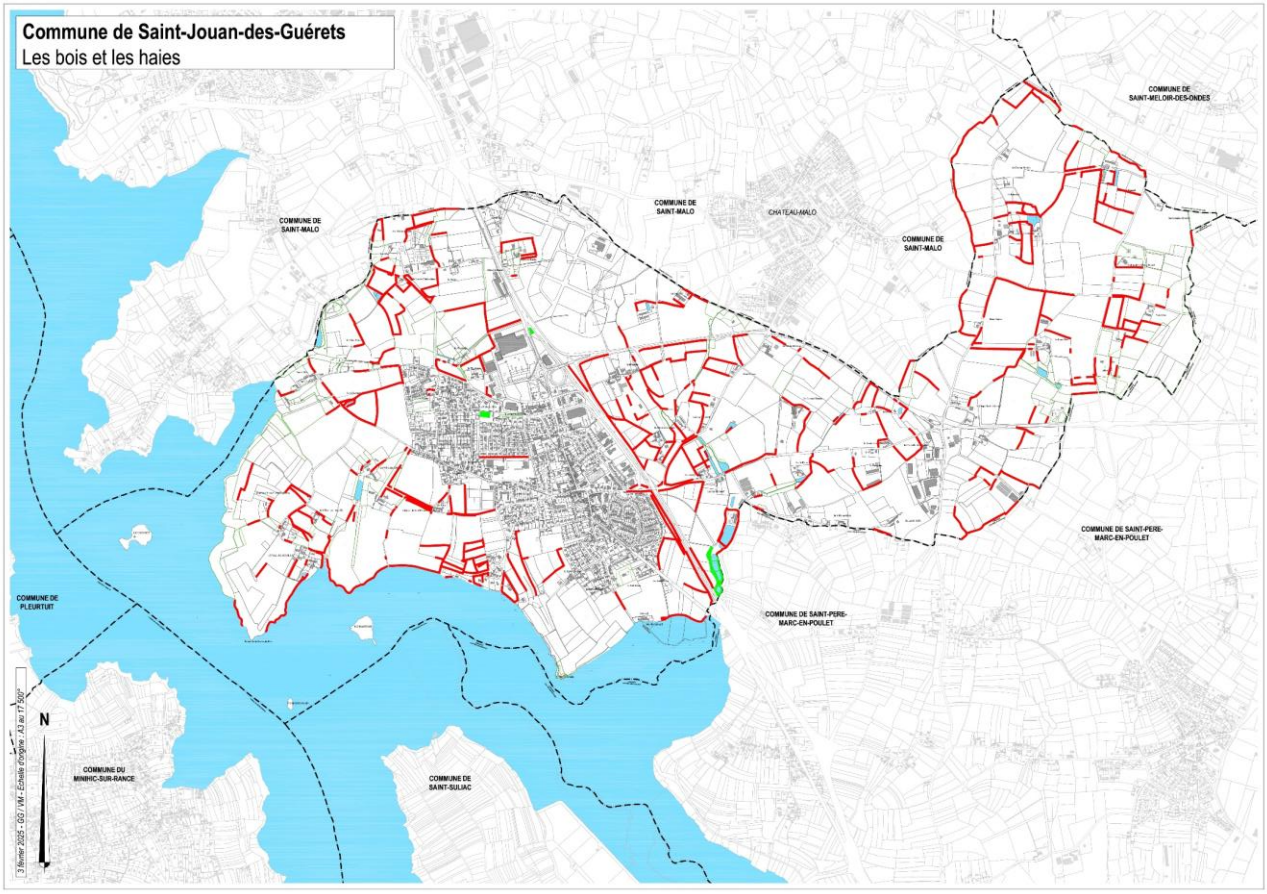


Une relecture complète des bois a été faite pour à la fois tenir compte des boisements réellement existant aujourd'hui, et distinguer les bois suivant leur nature et leur importance. Ainsi, les sujets nobles et compacts formant un ensemble cohérent significatif ont été classés au titre des EBC, et ceux jouant un rôle paysager ou écologique complémentaire sont repérés comme éléments de paysage (voir le chapitre ci-après). Le Règlement du PLU rappelle les mesures de protection liées aux EBC.

Certains espaces boisés concernent un linéaire d'arbres ou un arbre isolé.

5.3.6.4.2 LES BOIS, HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (L. 151-19 ET L. 151-23)

LES BOIS (EN VERT), LES HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES (EN ROUGE) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



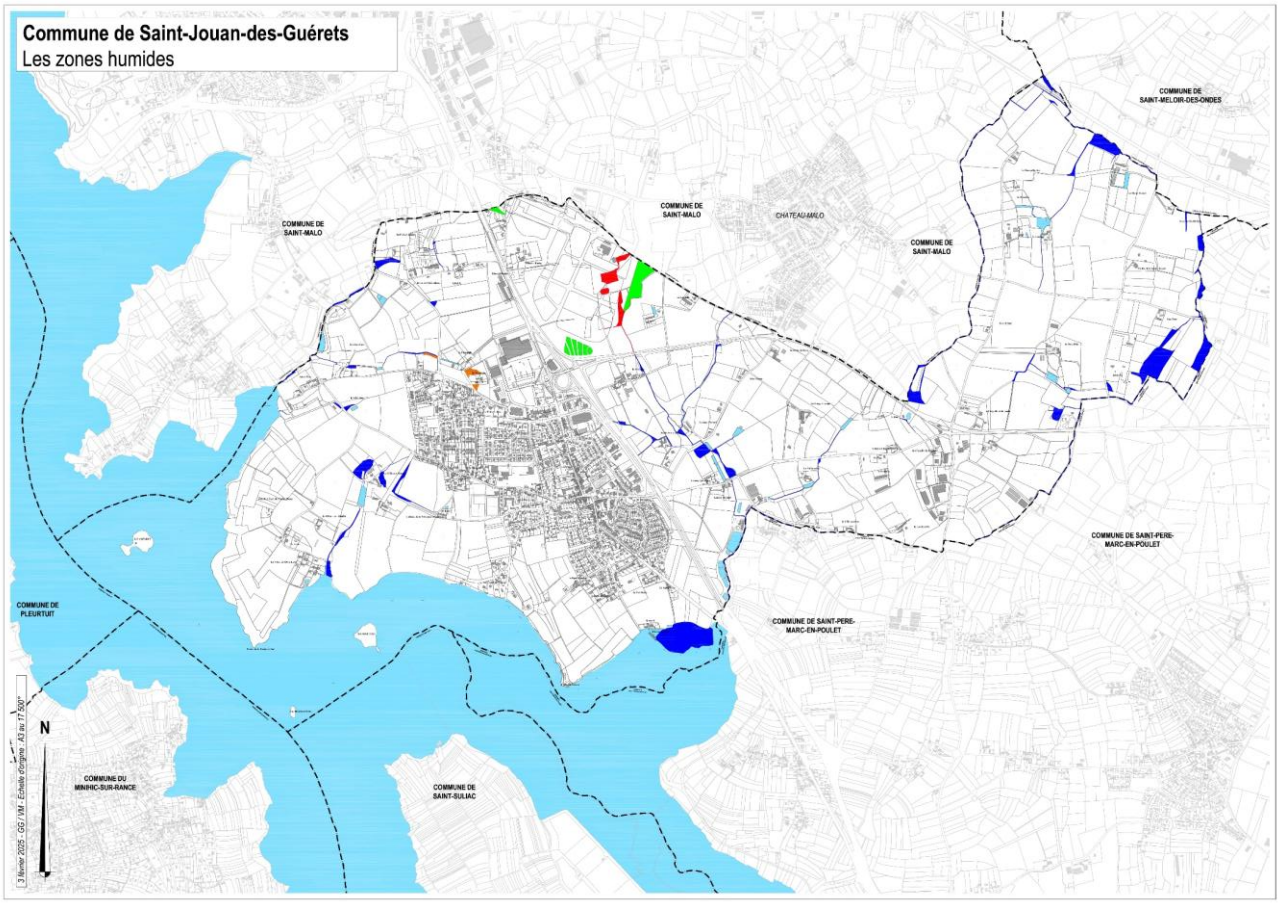
En complément des Espaces Boisés Classés, des bois et des haies et alignements d'arbres ont été identifiés au Plan de zonage car présentant un intérêt écologique complémentaire aux bois classés en EBC ou comme éléments paysagers au titre de la loi Paysage. Les bois correspondent au secteur qui couvre le merlon au nord du pôle d'équipements dans le bourg, au secteur autour des lagunes, et au secteur au nord de l'ancien Decathlon.

Le repérage des bois, haies et alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme de la loi paysage, et de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour le caractère écologique, offre plus de souplesse règlementaire que le classement au titre des EBC. Ainsi, les haies et alignements d'arbres seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les Dispositions générales du Règlement précisent la nature de la protection des éléments repérés : conservation, restauration, conditions en cas de modification ou de suppression.

5.3.6.4.3 LES ZONES HUMIDES

EVOLUTIONS DES ZONES HUMIDES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



- En bleu : les zones humides du PLU de 2013 restant au nouveau PLU
- En orange : les zones humides complémentaires ajoutées au nouveau PLU
- En rouge : les zones humides sur la ZAC Atalante retirées dans le nouveau PLU
- En vert : les zones humides sur la ZAC Atalante ajoutées au nouveau PLU

L'inventaire des zones humides communal figure au Plan de zonage du PLU.

La mise en œuvre de la **ZAC Atalante** a donné lieu à une modification des zones humides afin d'assurer la cohérence du projet. Cette modification est prise en compte dans le Plan de zonage du PLU. Les zones humides supprimées apparaissent en rouge sur la carte et en vert celles créées en compensation.

La révision générale du présent PLU a également été l'occasion de réaliser un **inventaire complémentaire des zones humides sur les secteurs en mutation**. Plusieurs zones humides ont pu ainsi être identifiées, en orange sur la carte, sur le secteur de la Plussinais et sur le secteur de la Lande Gohin nord. La définition des secteurs d'extension a tenu compte des nouvelles zones humides inventoriées. Le rapport de cet inventaire figure en annexe du présent Rapport de présentation. L'ensemble de ces zones humides a été ajouté au Plan de zonage.

Extraits de l'inventaire complémentaire des zones humides :

La Plussinais



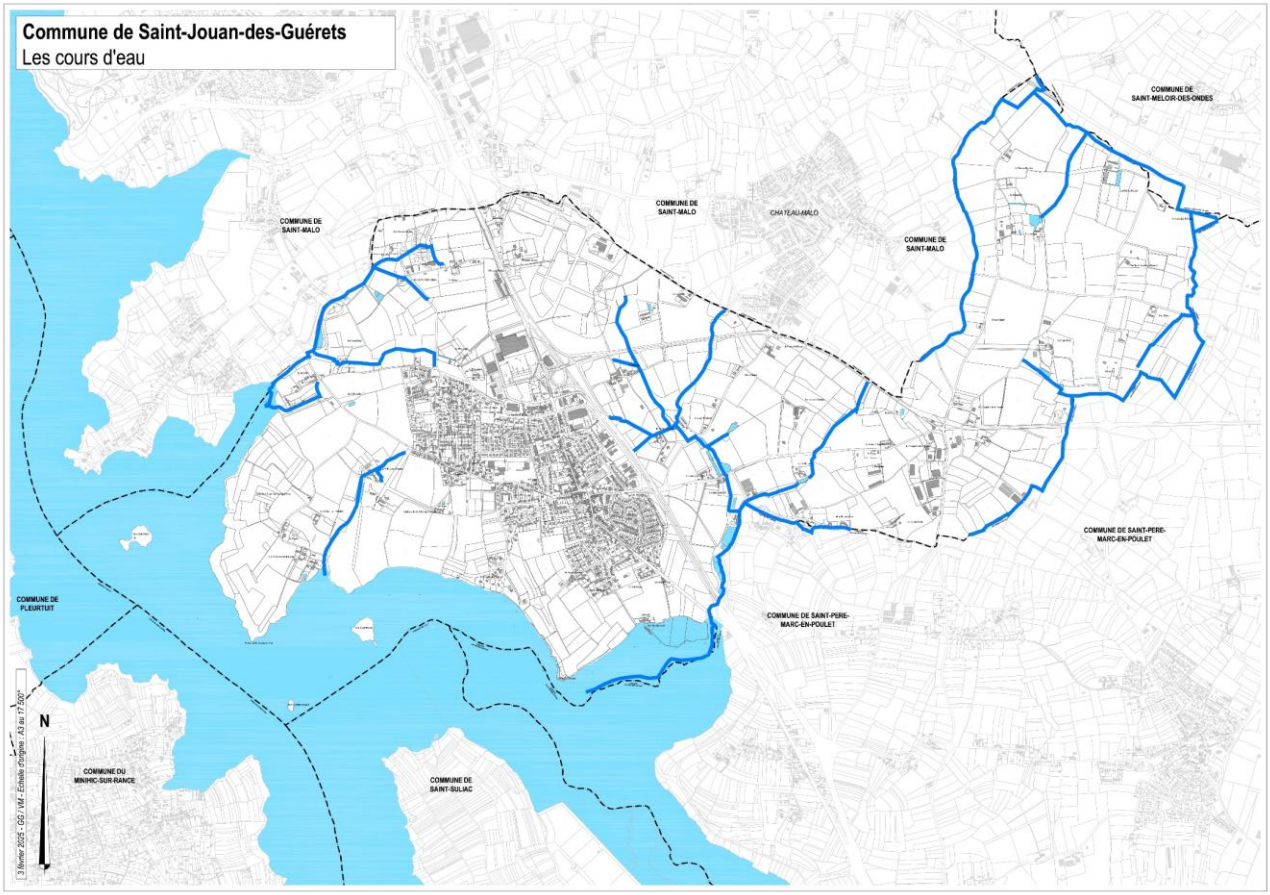
La Lande Gohin nord



Les Dispositions générales du Règlement rappellent les mesures de protection à prendre et notamment celles issues du SDAGE et du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais.

5.3.6.4.4 LES COURS D'EAU ET LES MILIEUX HYDRAULIQUES SUPERFICIELS

LES COURS D'EAU FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



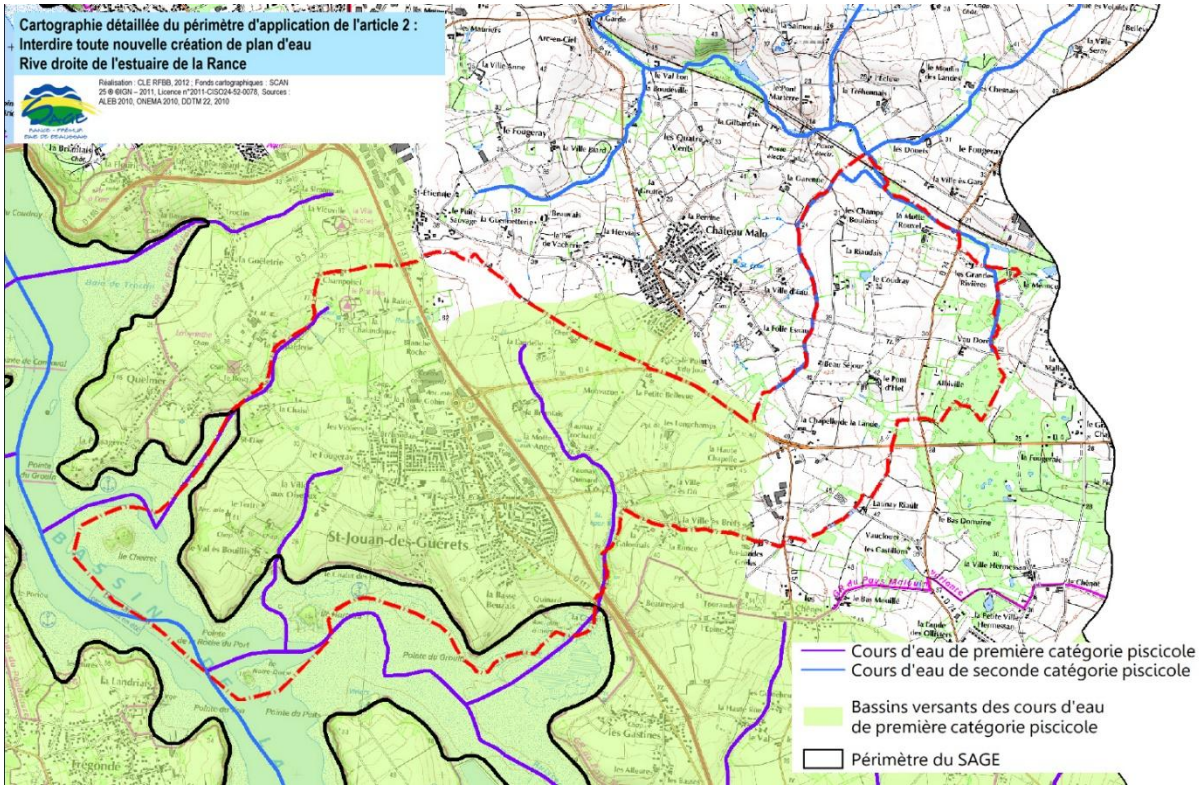
Les cours d'eau inventoriés sont repérés au Plan de zonage du PLU. Une bande inconstructible a été définie au Règlement, de 10 mètres aux abords des cours d'eau qui traversent les zones **AU**, **A** et **N**, et de 5 mètres dans les zones **U**.

Les Dispositions générales du Règlement détail les mesures de protection autour des cours d'eau.

Un article des Dispositions générales du Règlement est également dédié aux milieux hydrauliques superficiels issu du SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais, précisant que les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits pour assurer la qualité sanitaire des eaux de baignade.

5.3.6.4.5 LES NOUVEAUX PLANS D'EAU

PARTIE DU TERRITOIRE INTERDITE AUX NOUVEAUX PLANS D'EAU



Extrait sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets de la Carte 1. Zonage d'interdiction de création de nouveaux plans d'eau

Source : SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais

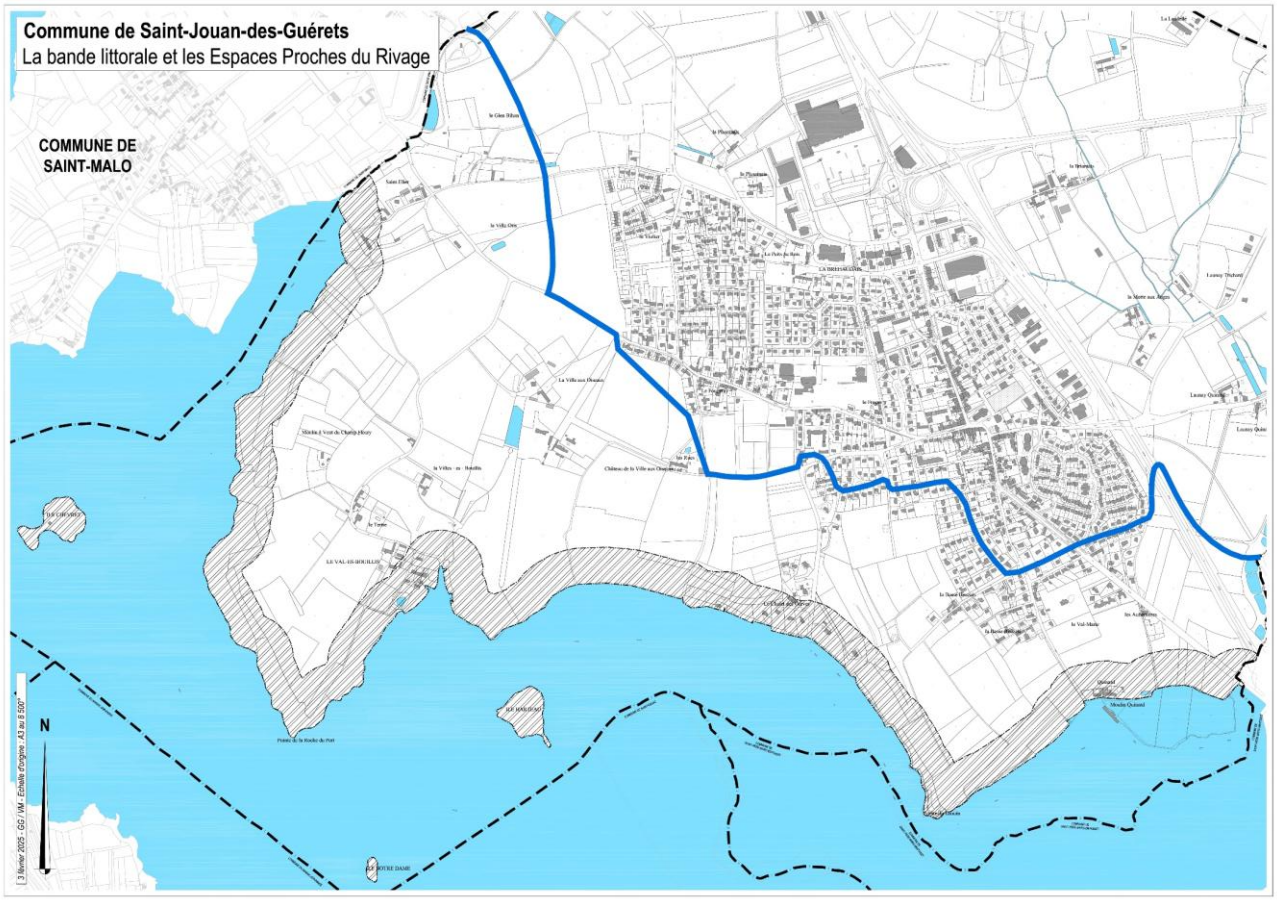
Le SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais vise à interdire l'implantation de nouveau plan d'eau sur la partie en vert figurant sur l'extrait de la carte ci-après, considérant que les plans d'eau entraînent des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvement et de rejet sur la ressource en eau.

5.3.6.5 LA LOI LITTORAL

Plusieurs éléments directement issus de la loi Littoral figurent au Plan de zonage du PLU. Les Espaces remarquables sont classés en secteur **Nert** pour la partie terrestre, et **Nerm** pour la partie maritime.

Par ailleurs, les prescriptions font apparaître la Bande littorale et les Espaces proches du rivage.

LA BANDE LITTORAL (HACHURE NOIR) ET LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (LIGNE BLEUE) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



5.3.6.5.1 LA BANDE LITTORALE (L. 121-16 DU CU)

La bande littorale de 100 mètres à partir du rivage a été redéfinie pour tenir compte de la limite du rivage d'après les sources de la DDTM : limite définie en 1947 complétée par la limite entre « terre et mer », et pour intégrer les trois îles. L'emprise de l'ancien moulin à marée du moulin de Quinard fait partie de l'espace maritime sur la Rance.

Les Dispositions générales du Règlement rappellent le Code de l'urbanisme concernant la bande littorale.

5.3.6.5.2 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (L. 121-13 DU CU)

Les espaces proches du rivage ont fait l'objet d'une analyse spécifique qui a permis de préciser ses contours. Cette analyse figure dans le présent document au chapitre traitant de la compatibilité du PLU avec la loi Littoral et plus précisément dans le dossier annexé au présent Rapport.

Les Dispositions générales du Règlement rappellent le Code de l'urbanisme concernant les espaces proches du rivage.

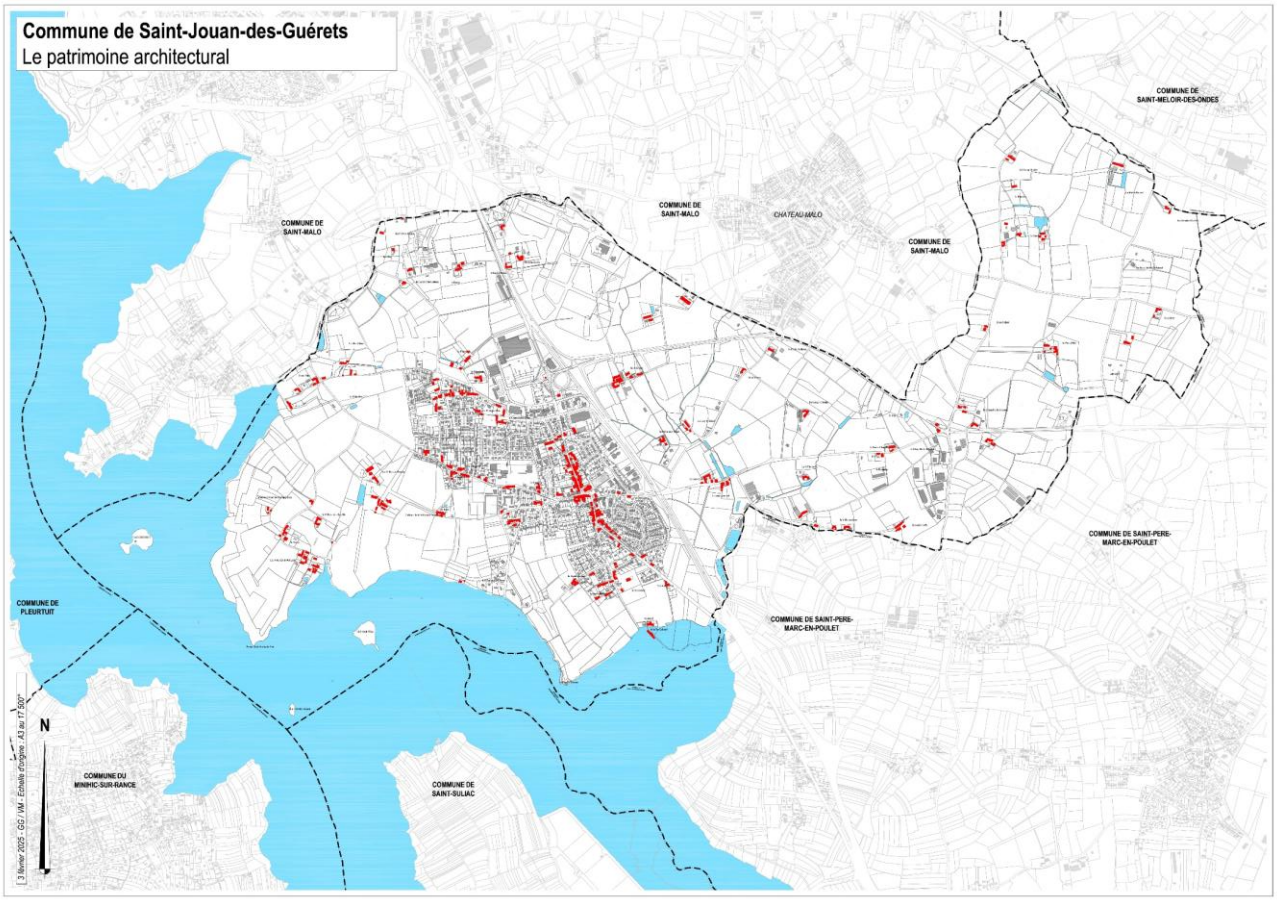
5.3.6.6 LE PATRIMOINE

5.3.6.6.1 LE PATRIMOINE URBAIN (L. 151-19 DU CU)

Les Dispositions générales du Règlement au chapitre traitant du Patrimoine architectural et urbain font référence au centre ancien (secteurs **UCa**). Cet ensemble urbain présente une unité urbaine qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. L'objectif ne vise pas à une protection architecturale liée à la qualité de tel ou tel bâtiment, mais à sauvegarder une cohérence urbaine d'ensemble.

5.3.6.6.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL (L. 151-19 DU CU)

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Un inventaire des bâtiments ayant un caractère patrimonial a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal et figure au Plan de zonage du PLU.

Cet inventaire permet le changement de destination de ces constructions.

Le chapitre traitant du patrimoine architectural et urbain dans les Dispositions générales du Règlement précise la portée règlementaire visant à protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti.

5.3.6.7 ZONE NON AEDIFICANDI

ZONE NON AEDIFICANDI FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Une entreprise a utilisé l'arrière de sa construction comme aire de stockage.

L'implantation de la construction actuelle s'inscrit en cohérence avec les constructions situées au nord et au sud. Une extension de la construction sur son aire de stockage viendrait rompre la cohérence urbaine. Aussi, pour y interdire toute construction nouvelle, une zone non aedificandi figure au Plan de zonage du PLU.

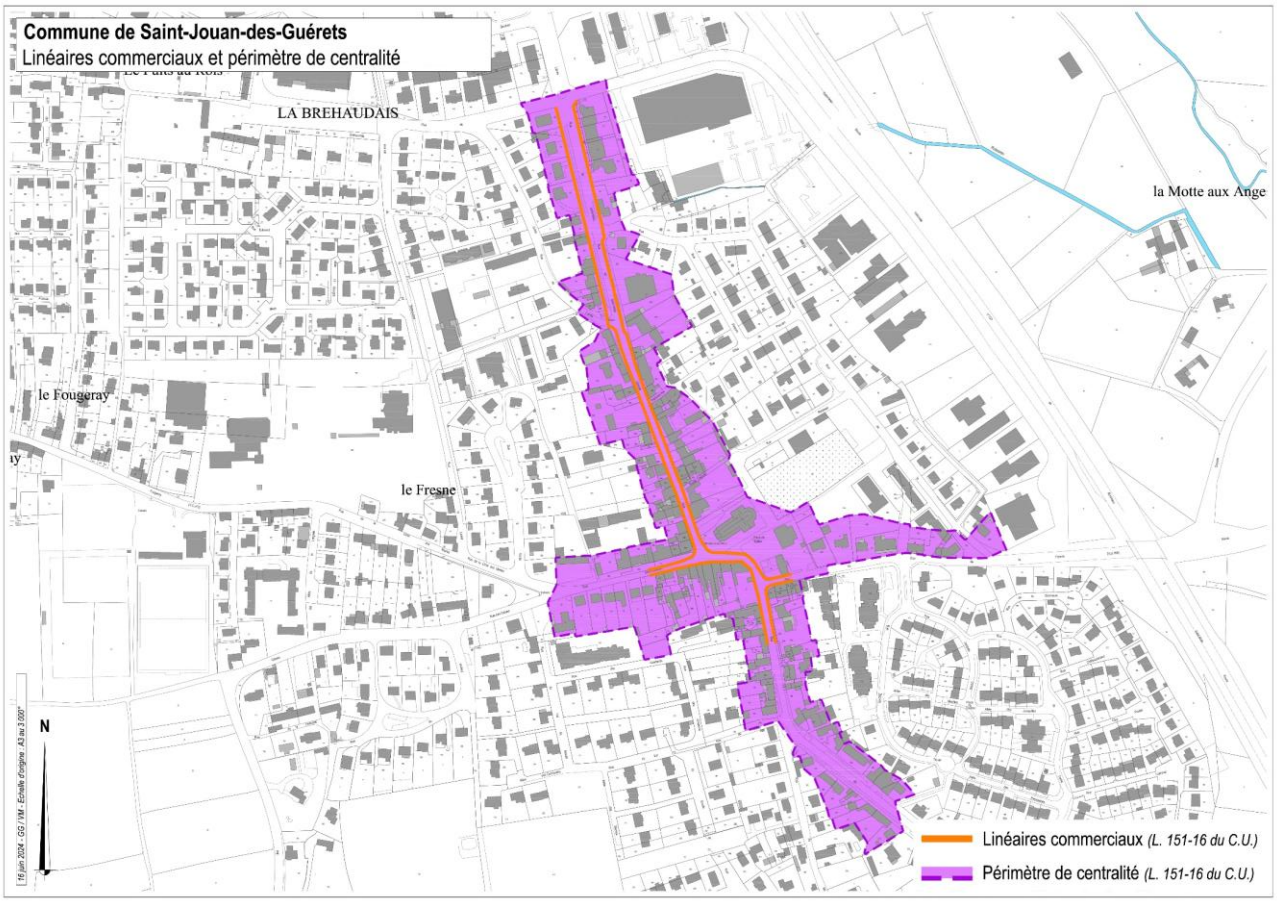
5.3.6.8 LE COMMERCE

L'objectif est de limiter la dispersion du commerce de proximité, et de favoriser le commerce de proximité dans le centre. Plusieurs mesures ont été prises pour organiser l'accueil du commerce de proximité sur le territoire.

Au volet règlementaire, des « *OAP thématiques - Commerce* » ont été définies.

A titre d'information, la commune a institué un **Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et du droit de préemption sur les fonds de commerces, baux commerciaux et baux artisanaux**.

LES LINEAIRES COMMERCIAUX ET LES PERIMETRES COMMERCIAUX FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



5.3.6.8.1 LINEAIRES DE COMMERCES (L. 151-16 DU CU)

L'usage des rez-de-chaussée des constructions concernées par un « *Linéaire de commerce* » figurant au Plan de zonage est encadré pour pérenniser les commerces, restaurations, activités de service, bureaux… Il s'agit au travers cette mesure de maintenir, voire de développer la vitalité commerciale.

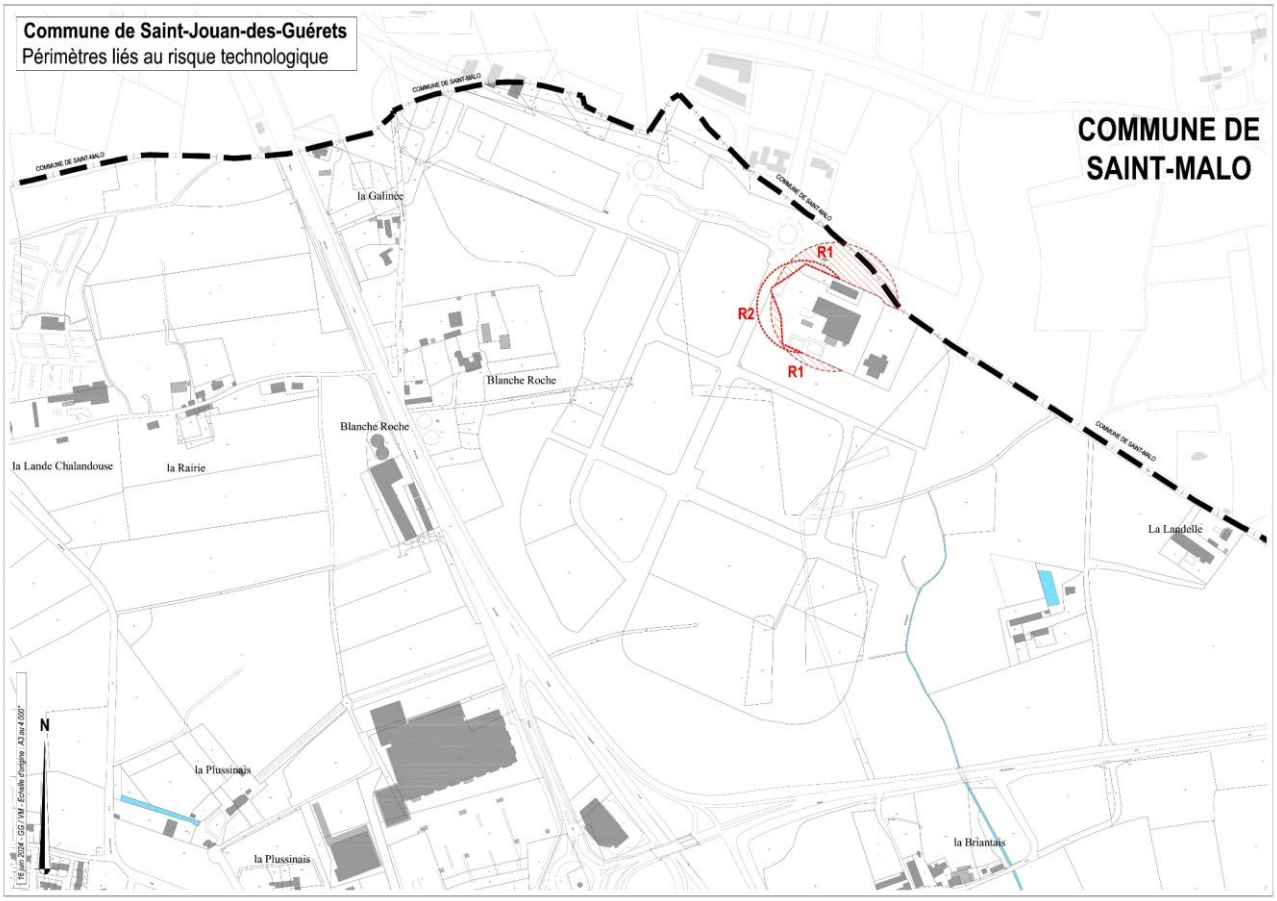
5.3.6.8.2 PERIMETRE DE CENTRALITE (L. 151-16 DU CU)

Un « *périmètre de centralité* » a été défini au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, et, suivant la définition que donne le SCoT des centralités.

Le Règlement interdit à l'extérieur du « *Périmètre de centralité* » l'implantation de nouveaux commerces (exception faite du secteur **UAa** associé aux zones commerciales du bourg et de la station-essence) mais autorise une extension limitée des commerces existants pour leur permettre d'évoluer. L'objectif est de favoriser le regroupement du commerce au sein du Périmètre de centralité.

5.3.6.9 LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE TECHNOLOGIQUE FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Un Porté à connaissance a été communiqué à la commune l'informant de la présence d'un risque technologique autour de la société Goëmar. Le risque présente deux types d'aléas : toxique et surpression (bris de vitres).

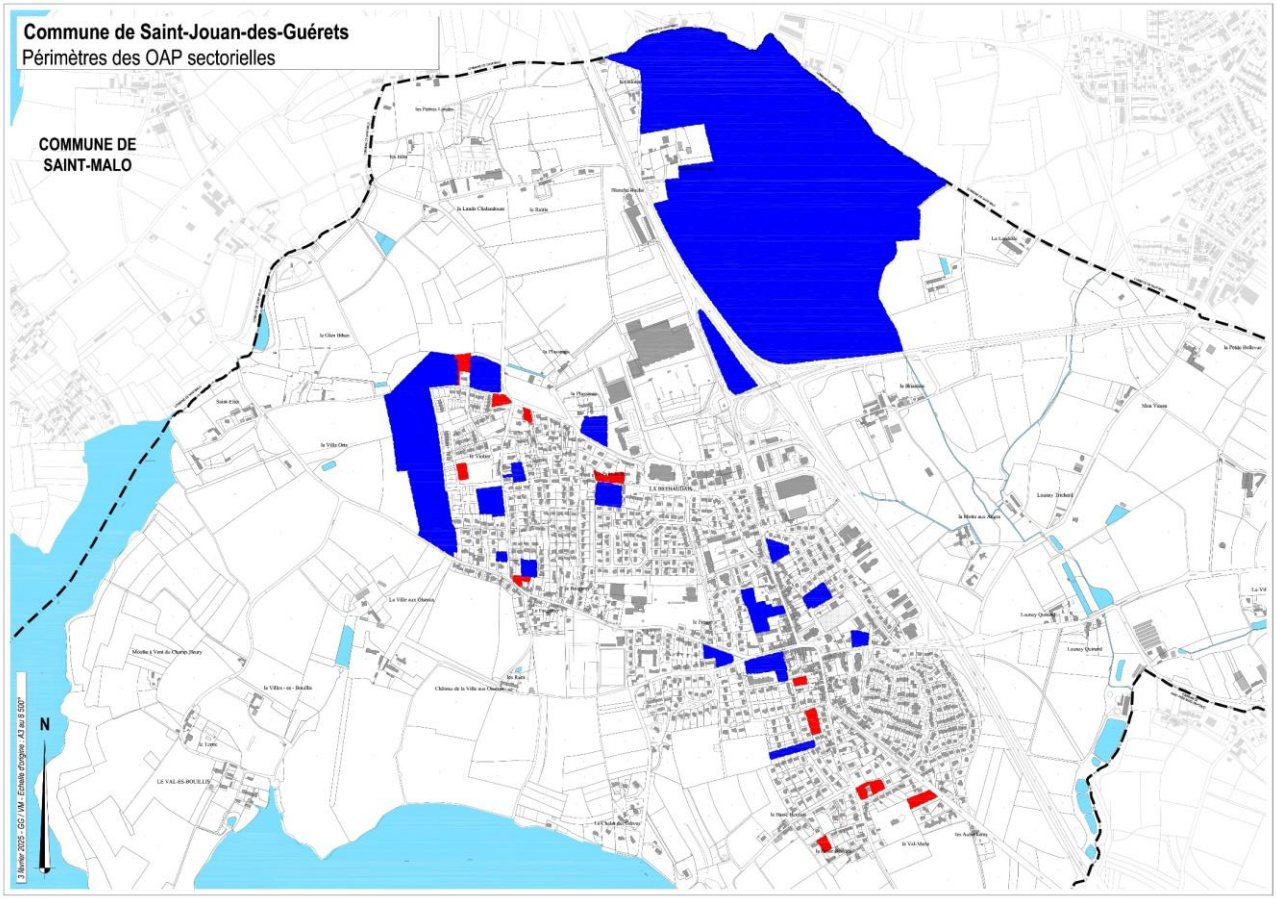
Afin de prévenir les effets de ce risque et d'en réduire la portée, le PLU a défini des règles dans les Dispositions générales du PLU, ainsi que des « *OAP sectorielles - Secteur stratégiques* » sur le Parc Atalante.

5.3.7 LES ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION

A titre d'information, plusieurs éléments apparaissent au Plan de zonage.

5.3.7.1 LES PERIMETRES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES « *OAP SECTORIELLES - PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN* » (EN ROUGE) ET LES « *OAP SECTORIELLES - SECTEURS STRATEGIQUES* » (EN BLEU) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Afin de signaler la présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, les périmètres des « *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain* » et des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » figurent au Plan de zonage du PLU.

Les périmètres des « *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain* » ont été intégrés suite à l'inventaire des secteurs pouvant faire l'objet d'une densification/optimisation urbaine.

Les périmètres des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » ont été actualisés et complétés suite à l'identification de secteurs en milieu urbain pouvant faire l'objet d'un renouvellement/confortement urbain, mais également suite à la nouvelle définition des secteurs en extension, en lien avec l'objectif de réduction de la consommation des espaces NAF et de l'artificialisation des sols.

5.4 TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations du PADD trouvent leur traduction dans les OAP et le volet règlementaire notamment par les éléments qui suivent.

- **Diminution de la consommation des espaces NAF et de l'artificialisation des sols**
  - Un projet de développement très en deçà des -50% de consommation des espaces NAF et de l'artificialisation des sols par rapport à la période 2011-2021.
  - Maîtrise des projets de développement :
    - Pas d'extension urbaine autour des zones économiques du Moulin-du-Domaine, de la Chesnaie, et de la Chapelle-de-la-Lande.
    - Poursuite sans extension du Parc Atalante.
    - Aucun STECAL.
    - Maîtrise du développement des secteurs mixtes habitat/équipement.
    - Renforcement des secteurs déjà identifiés en renouvellement urbain et en densification urbaine.
    - Conversion de constructions existantes en résidences principales (logements vacants, changement de destination…).
  - Identification de secteurs en densification urbaine et traduction dans les « *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain* », avec la définition d'un nombre minimum de logements à créer.
  - Identification de nouveaux secteurs en renouvellement/confortement urbain par rapport à ceux déjà identifiés et traduction dans les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* », avec la définition de densités minimales.
  - Extension de la zone de centralité **UC**.
  - Règles de hauteur augmentées en **UE** autorisant la construction en R+2+combles ou attiques.
  - Règles d'implantation souples, notamment par l'introduction de la zone de projet **UP** associée aux OAP Secteurs stratégiques.
  - Règles autorisant la mutualisation des aires de stationnement.
  - OAP favorisant le stationnement intégré aux bâtiments pour libérer du foncier.
  - Traduction de la réflexion sur le devenir du commerce et de la volonté d'optimiser l'usage du foncier dans les OAP.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : une densité minimale, la composition urbaine et l'implantation du bâti favorables à une optimisation du foncier.

<u>Environnement</u>

- **Préserver les réservoirs de biodiversité.**
  - Protection par le classement en secteurs **Na**, **Nert**, **Nerm** et **Naot.**
  - Identification des bois et haies et règles de protection.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : réservoirs de biodiversité.
  - Prise en compte des réservoirs de biodiversité existants sur les communes voisines.
- **Préserver et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager.**
  - Protection par le classement en secteur **Na** et **Nert.**
  - Identification des bois et règles de protection
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : les espaces verts.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : préservation des espaces verts, bois et haies, constitution de nouvelles haies.

- **Affirmer les corridors de biodiversité et améliorer leurs fonctionnalités.**
  - Protection par le classement en secteurs **Na**, , **Nert**, **Nerm, Naot**, (**NL**), **Aa.**
  - Diminution importante de la consommation des espaces NAF.
  - Identification des bois et haies et règles de protection.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : les espaces verts, la gestion des eaux pluviales
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : corridors écologiques.
  - Prise en compte des corridors écologiques existants sur les communes voisines.
- **Participer à la reconquête de la qualité de l'eau.**
  - Identification des cours d'eau et règles de protection.
  - Identification des zones humides et règles de protection.
  - Interdiction de rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif pour assurer la qualité sanitaire des eaux de baignade.
  - Interdiction de création de plan d'eau sur les bassins versants où il existe des réservoirs biologiques et sur les bassins versants des cours d'eau de 1ère catégorie piscicole identifiés.
  - Protection par le classement en secteurs **Na**, , **Nert**, **Nerm, Naot** et **Aa**.
  - Identification des bois et haies et règles de protection.
  - Règles concernant le minimum d'espace perméable (espaces verts, nature du sol perméable pour les stationnements…).
  - Règles sur la qualité du rejet des eaux.
  - Annexes sanitaires.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, la nature dans la ville.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : la gestion des eaux pluviales, les espaces verts.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : identification et protection des cours d'eau, zones humides, corridors écologiques.
- **Préserver et protéger les zones humides.**
  - Identification des zones humides et règles de protection.
  - Identification des cours d'eau et plans d'eau et règles de protection.
  - Protection par le classement en secteurs **Na**, **Nert**, **Aa** et pour la ZAC en zone **UZD**.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, la nature dans la ville.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : la gestion des eaux pluviales, les espaces verts.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : identification et protection des zones humides, cours d'eau, corridors écologiques.
- **Développer la nature en ville.**
  - Protection par le classement en secteurs **Na et NL**, le long de la RD 137.
  - Identification des bois et haies et règles de protection.
  - Identification des cours d'eau et règles de protection.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, ilots de chaleur, la nature dans les espaces publics, la trame noire ; réservoirs de biodiversité, corridors écologiques.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : les espaces verts, la gestion des eaux pluviales.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : identification et protection des espaces verts, bois, haies, zones humides, cours d'eau, corridors écologiques.

- **Limiter les émissions de gaz à effet de serre.**
  - Limiter la dispersion des constructions, renforcer les synergies.
  - Rapprocher l'habitat des équipements et de l'activité (domicile/travail).
  - Renforcer la densité dans le centre et à proximité.
  - Privilégier le développement d'activités proche du bourg : favoriser le renouvellement urbain, y compris dans les zones d'artisanales et commerciales du bourg.
  - Définition des parcours doux (emplacements réservés, itinéraires à créer).
  - Parcours vélo entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et la gare ferroviaire de la Gouesnière/Cancale, en passant par la ZA la Chapelle-de-la-Lande.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, ilots de chaleur, la nature dans les espaces publics, la trame noire.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : l'énergie, la mobilité limitant les gaz à effet de serre.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : définition de liaisons douces au sein des nouveaux quartiers, mesure pour faciliter l'accès aux transports en commun.
- **Accentuer la transition énergétique en facilitant le développement des énergies renouvelables.**
  - Règles concernant l'éolien, les unités de méthanisation, le photovoltaïque.
  - Règles de stationnement avec photovoltaïque sur ombrières.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : la composition urbaine et l'implantation du bâti, l'énergie.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : secteurs ciblés devant répondre à des normes minimales de production d'énergie passive, secteur prévoyant des constructions biosourcées.
- **Anticiper le changement climatique.**
  - Règle de stationnement participant à la lutte contre les ilots de chaleurs en imposant des ombrières et/ou des espaces verts apportant de l'ombre.
  - Prise en compte du risque de submersion marine et du retrait du trait de côte le long de la Rance.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : la nature en ville : volet ilots de chaleur.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : la composition urbaine et l'implantation du bâti, l'énergie, la mobilité limitant les gaz à effet de serre.
- **Prendre en compte et maîtriser les risques naturels et technologiques.**
  - Prise en compte du risque d'inondation.
  - Prise en compte du risque de submersion marine et du retrait du trait de côte le long de la Rance.
  - Traduction du risque technologique autour de Goërmar.

Paysage : identité et cadre de vie

- **Conserver la lisibilité des entités paysagères, la renforcer.**
  - Protection par le classement en secteurs **Na**, , **Nert**, **Nerm, Naot**, **Aa**, (**Ab**, **NL**).
  - Identification des bois et haies et règles de protection.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, la nature dans les espaces publics.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : les clôtures, les espaces verts, la gestion des eaux pluviales.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : principes d'espaces verts à aménager, de corridors à protéger.
- **Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain.**
  - Identification de l'ensemble du patrimoine bâti au Plan de zonage.
  - Mesures de protection pour le patrimoine urbain, architectural et petit patrimoine.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : la composition urbaine et l'implantation du bâti.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : principes d'aménagement, de composition urbaine, de qualité architecturale, de perspectives à valoriser, d'entrées de bourg à renforcer, d'espaces verts à aménager.
- **Conforter et compléter les lisières paysagères autour du bourg.**
  - Protection par le classement de certains secteurs en **Na**, **Nert**, **Aa.**
  - Identification des bois et haies et règles de protection.
  - Identification des zones humides et règles de protection.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : principes d'espaces verts à aménager, de corridors à protéger.
- **Tisser du lien entre les différents quartiers et entre le bourg et la campagne.**
  - Identification des bois et haies et règles de protection.
  - « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, la nature dans les espaces publics.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : les espaces verts.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : préservation des espaces verts, définition d'espaces publics.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : principes d'aménagement d'espaces publics.
- **Aménager des espaces publics de quartier.**
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : principes d'aménagement d'espaces publics.
- **Poursuivre l'aménagement des voies et renforcer leur hiérarchisation.**
  - Emplacements réservés.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : principes d'aménagement de voies, espaces verts et espaces publics, hiérarchisation.
- **Poursuivre l'aménagement des espaces publics en harmonie avec l'identité communale et dans le respect de l'environnement**
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : principes d'aménagement d'espaces publics.
- **Gérer le traitement des limites parcellaires.**
  - Règles concernant les clôtures
  - Règles de prospect pour ne pas porter atteinte aux haies existantes
  - Identification des haies et règles de protection
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : les clôtures, la petite faune
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : préservation des haies, constitution de nouvelles haies.

Habitat

- **Proposer une offre diversifiée de logements.**
  - Règle de mixité sociale.
  - Emplacement réservé pour mixité sociale, incluant une approche intergénérationnelle.
  - Création d'un secteur **Nb** pour accueillir une aire de soupape aux aires de grand rassemblement des gens du voyage.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : définition de minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée à réaliser, de différentes typologies d'habitat, de logements pour personnes âgées et jeunes ménages…
- **Conforter l'urbanisation existante et renforcer le centre-bourg.**
  - Extension de la zone **UC.**
  - Définition du secteur de projet **UPa**.
  - Identification de secteurs en renouvellement urbain, et en densification urbaine.
  - « *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain* » : définition d'un nombre minimum de logements à créer.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : définition de densité minimale.
- **Inscrire le développement du bourg dans le grand paysage.**
  - Définition des secteurs de développement en tenant compte de la sensibilité visuelle et environnementale des bords de Rance.
- **Renforcer la cohérence urbaine du bourg.**
  - Extension de la zone **UC.**
  - Définition de la zone de projet **UP**.
  - Définition du « secteur de centralité ».
  - Nouvelles limites pour les « linéaires de commerce ».
  - Autoriser un étage de plus en zone **UE**.
  - « *OAP thématiques - Commerce* ».
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : définition d'une voie inter-quartiers sur le secteur du Violier ouest.
- **Développer une politique de l'habitat tournée vers la transition énergétique.**
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : l'énergie.
- **Développer la politique foncière.**
  - Les emplacements réservés.
  - Les Droits de préemptions.

Accueil économique

- **Participer au développement économique communautaire.**
  - Maintien et adaptation du zonage **UZ** du Parc Atalante pour l'accueil d'un hôpital.
  - Prise en compte des dossiers loi sur l'eau de la ZAC Atalante en actualisant les cours d'eau et des zones humides.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : définition d'une OAP spécifique au Parc Atalante.
  - Emplacement réservé pour développer le stationnement estival en amont de la plage du Vallion et renforcer l'accueil touristique.
  - Renforcement de la population dans le bourg, proche du bassin d'emploi : secteurs de renouvellement urbain, densité renforcée…
  - Maintien du secteur **NL** sur le camping du P'tit Bois.
- **Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique.**
  - Poursuite du Parc Atalante.
  - Liaison cyclable entre le bourg et le Parc Atalante.

- « *OAP thématiques - Commerce* » : confortement du commerce sur les secteurs commerciaux de périphérie.
- « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : identification de secteurs en renouvellement urbain dédiés à l'activité avenue des Français libres.

- **Maintenir et étoffer l'offre commerciale, prioritairement dans le centre-bourg.**
  - Définition d'un « *Périmètre de centralité* ».
  - Redéfinition des « *Linéaires commerciaux* ».
  - Des règles de stationnement plus souples dans le centre-bourg.
  - « *OAP thématiques - Commerce* » : introduction de cette OAP suite à l'étude sur le commerce.
- **Pérenniser l'activité agricole toujours dynamique.**
  - Protection par le classement en secteurs **Aa**, **Na** et **Nert.**
  - Préservation de l'activité agricole en réduisant de façon importante la consommation des espaces NAF.
  - Prise en compte des exploitations agricoles dans les choix de développement.
- **Prendre en compte les activités non agricoles en milieu rural**
  - Application d'un principe d'inter-distance entre installations agricoles et occupations tiers.
  - Mise en œuvre des activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole.
- **Promouvoir un tourisme vert respectueux de l'environnement.**
  - Identification des secteurs de mouillage sur la Rance en secteurs **Naot**.
  - Emplacement réservé pour étoffer en période estivale l'aire de stationnement en amont de la plage du Vallion.
  - Emplacements réservés pour renforcer le maillage de liaisons douces.
  - Créer une liaison douce entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et la gare ferroviaire de la Gouesnière/Cancale.

Equipements et services

- **Permettre le développement d'un équipement d'envergure.**
  - Adaptation du volet règlementaire de la zone **UZA** pour permettre la création d'un hôpital sur le Parc Atalante.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : création d'une OAP spécifique au secteur Atalante incluant le projet d'hôpital.
- **Renforcer l'unité et la centralité du pôle d'équipements.**
  - Renforcer l'habitat aux abords des équipements pour favoriser leurs usages.
- **Anticiper les besoins futurs en fonction des évolutions démographiques.**
  - Anticipation de la capacité d'accueil des différents réseaux
  - Création d'un nouveau collège pour la rentrée 2024.
  - Définition d'une enveloppe pour la création d'un équipement.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : secteur du Violier ouest, programmation d'une réserve pour un équipement.
- **Renforcer la vocation de loisirs des espaces naturels proches du bourg.**
  - Renforcement des accès : nouvelles liaisons douces.
  - Extension de l'offre de stationnement en amont du Vallion et aménagement des abords de la plage.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : développer un secteur d'habitat sur la Lande Gohin nord pour qu'il profite de la proximité du bois nouvellement acquis par la Commune.
- **Développer le numérique.**
  - Obligation de permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit dans les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries…).

Les déplacements

- **Inscrire Saint-Jouan-des-Guérets dans son contexte inter-communal, développer les liens avec les autres communes.**
  - Emplacements réservés pour liaisons douces qui viennent conforter le réseau de voies douces.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : définition de liaisons douces à aménager.
  - Emplacement réservé pour aménager un pôle multimodal dont une aire de covoiturage.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : secteur avenue des Français Libres avec un pôle multimodal et une aire de co-voiturage.
  - Développer de l'habitat à proximité des arrêts de bus pour favoriser leur usage.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : chapitre Mobilité limitant les gaz à effet de serre.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : principes de liaisons douces à aménager vers les arrêts bus.
  - Créer une liaison douce entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et la gare ferroviaire de la Gouesnière/Cancale.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : affichage de principe d'une voie inter-quartiers sur le secteur du Violier ouest.
- **Dans le bourg, améliorer les liens entre les quartiers et les différents pôles urbains.**
  - Renforcement de la population dans le bourg pour raccourcir les déplacements vers les équipements existants.
  - Emplacements réservés pour la création liaisons douces.
  - Emplacement réservé pour l'extension de l'aire de stationnement en période estivale en amont de la plage du Vallion.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : affichage de principe d'une voie inter-quartiers sur le secteur du Violier ouest.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : secteur avenue des Français Libres avec un pôle multimodal et une aire de co-voiturage.
- **Favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture.**
  - Emplacements réservés pour des liaisons douces.
  - Définition d'itinéraires doux à créer.
  - Emplacement réservé pour aménager un pôle multimodal dont une aire de covoiturage.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : secteur avenue des Français Libres avec un pôle multimodal et une aire de co-voiturage.
  - « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » : la mobilité limitant les gaz à effet de serre.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : la définition de liaisons douces au sein des futures opérations, la nécessité de favoriser les liaisons douces menant à des arrêts bus.
- **Poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodales et récréatives.**
  - Emplacements réservés pour des liaisons douces, en particulier entre le bourg et le camping du P'tit Bois pour renforcer la sécurité.
  - « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » : la définition de liaisons douces au sein des futures opérations en direction du pôle d'équipements et du centre-bourg, la nécessité de favoriser les liaisons douces menant à des arrêts bus, développement de liaisons douces assurant la connexion entre la ville et la campagne.

La démarche Petites Villes de Demain et Opération de Revitalisation du Territoire vient traduire les orientations fixées dans le Projet de Développement et d'Aménagement Durables et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

5.5 COMPATIBILITE ET CONFORMITE DU PLU AVEC DES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

5.5.1 ARTICULATIONS DU PLU AVEC LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES

5.5.1.1 LA LOI RELATIVE A L'AMENAGEMENT, LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL DITE LOI LITTORAL, DU 3 JANVIER 1986

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral », est une loi qui vise à encadrer l'aménagement de la côte et à permettre le libre accès du public aux sentiers littoraux.

Le PLU rappelle dans les Dispositions générales de son Règlement les articles L. 121-16 à L. 121-20 du code de l'urbanisme liés à la bande littorale, les articles L. 121-2 et L. 121-13 à L. 121-15 du code de l'urbanisme liés aux espaces proches du rivage.

5.5.1.1.1 REGLES PARTICULIERES A CERTAINS OUVRAGES ET ROUTES (L. 121-4 A L. 121-6)

La loi Littoral encadre les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages.

Des exceptions sont toutefois prévues. Ainsi, si besoin, la station d'épuration sur Saint-Jouan-des-Guérets pourra s'étendre.

Aucune nouvelle route de transit n'est localisée dans une distance de 2 000 mètres par rapport au rivage.

De même, il n'est pas prévu de nouvelle route de desserte locale ni de leur prolongement sur le rivage.

5.5.1.1.2 L'EXTENSION DE L'URBANISATION (L. 121-8 A L. 121-12)

Article L. 121-8 du Code de l'urbanisme stipule que « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.* ». Il existe une exception pour des secteurs autres déjà urbanisés. Cependant, le SCoT n'identifie aucun de ces secteurs sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets.

Il existe deux **agglomérations** présentent sur le territoire jouannais :

- **Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets**.
- **Le Parc Atalante**, en continuité urbaine du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et de la zone d'activité sur la commune de Saint-Malo.

Les extensions urbaines se font autour de ces deux agglomérations.

Les extensions nouvelles se trouvent principalement en frange ouest et nord du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, sur le secteur du Violier Ouest et sur la Lande Gohin nord pour répondre au besoin d'habitat.

Autour du Parc Atalante, la zone urbaine a été étendue sur deux petits secteur, l'un sur la Blanche Roche pour prendre en compte les réserves d'eau potable existantes et par cohérence de classement avec celles présentes de l'autre côté de la RD 137 : classement en **UAa**. L'autre prend en compte la station-essence et donne à ce site une possibilité d'évolution par un classement en **UAa**.

Il n'existe pas de **village** sur le territoire jouannais ; aucun n'a été identifié par le SCoT.

La ZA la Chapelle-de-la-Lande constitue un espace urbanisé détaché des agglomérations. Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

5.5.1.1.3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (L. 121-13 A L. 121-15)

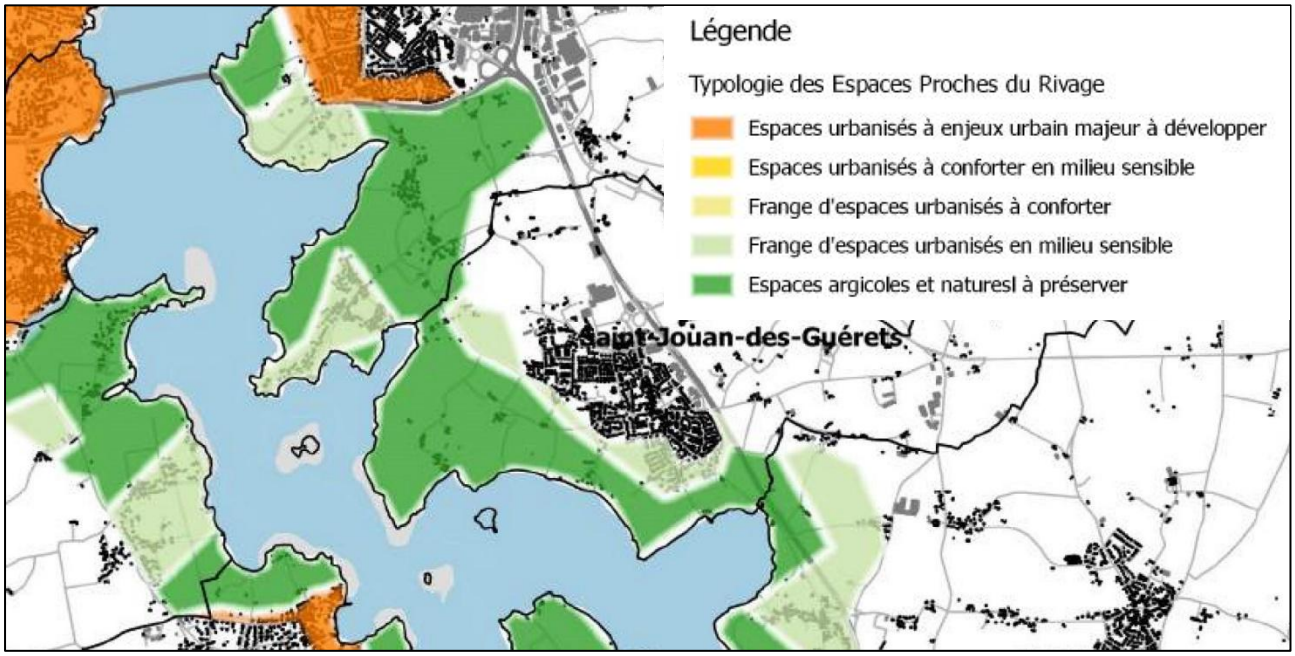
Dans les espaces proches du rivage (EPR), le principe est de respecter une extension limitée de l'urbanisation (L. 121-13 du Code de l'urbanisme).

Le SCoT définit deux types d'espaces proches du rivage sur Saint-Jouan-des-Guérets (voir carte ci-après) :

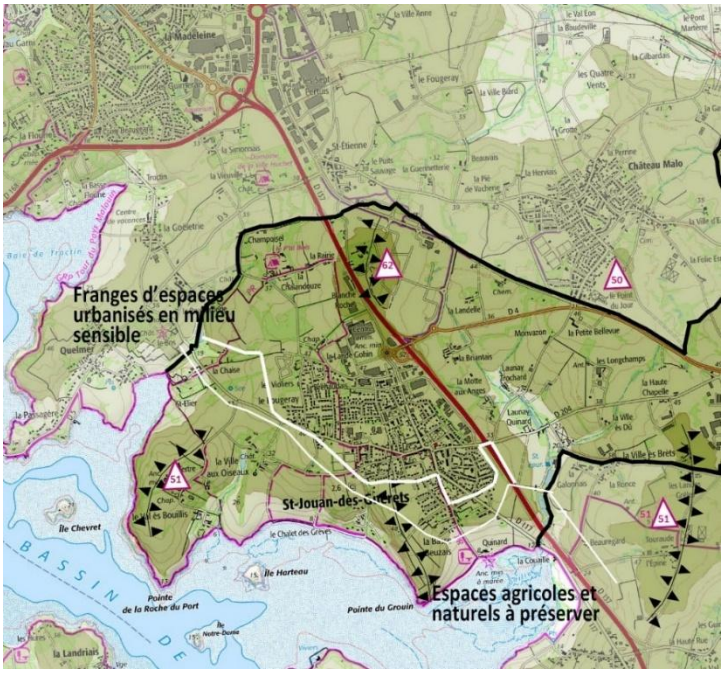
- les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible : densification très mesurée du tissu urbain dans un objectif de valorisation du patrimoine architectural et paysager,
- les espaces agricoles et naturels à préserver : adaptation et mise aux normes des bâtiments agricoles, et à proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation du tourisme et du loisir.

La révision du SCoT en cours est l'occasion de réinterroger la limite des EPR, notamment à l'ouest du bourg.

EXTRAIT DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE DU SCOT



LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE DU SCOT REPORTES SUR LA CARTE TOPOGRAPHIQUE



La partie classée « Espaces agricoles et naturels à préserver » correspond à la partie la plus proche du rivage, et inclue le vallon de la Couaille de l'autre côté de la RD 137.

La « Frange d'espaces urbanisés en milieu sensible » correspond au sud du bourg, incluant une partie du bourg sur la pointe sud-est, et remonte le long de la RD 137.

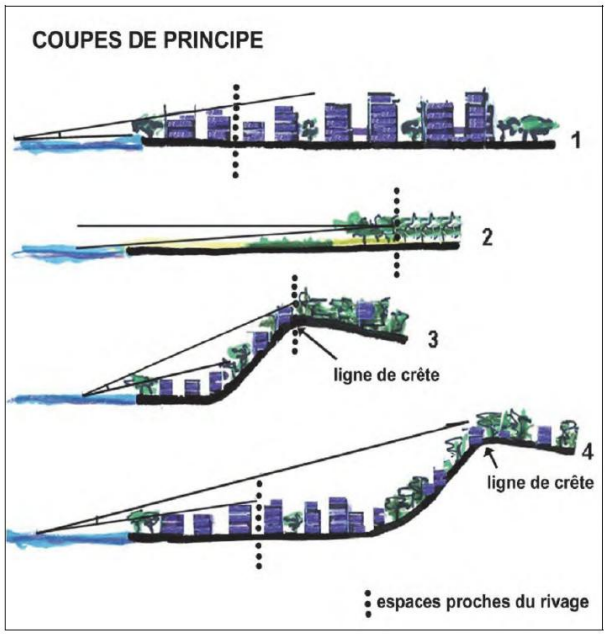
Le PLU a précisé la limite des espaces proches du rivage en cohérence avec la carte du SCoT, et en s'appuyant sur les critères de :

- distance entre le rivage et le secteur concerné,
- co-visibilité entre ce secteur et la Rance,
- nature de l'occupation de l'espace (caractère urbanisé ou non).

A ces critères peuvent s'ajouter la prise en compte de la topographie, et de la présence d'infrastructure majeure.

METHODE DE TRAVAIL

- Distance :
  - Report des distances sur le cadastre.
- Co-visibilité terrain visible depuis le rivage et la mer visible du terrain.
- Caractère urbanisé ou non des espaces séparant le terrain du rivage.
  - Travail cartographique, recherche des points hauts, analyse de la topographie.
  - Travail de terrain réalisé en période hivernale.
- Prise en compte des infrastructures existantes
- Report des ruptures topographiques



Source : «Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral» (DGUHC, juillet 2006).

On trouvera en annexe du présent Rapport de présentation l'analyse ayant permis de définir la nouvelle limite des espaces proches du rivage.

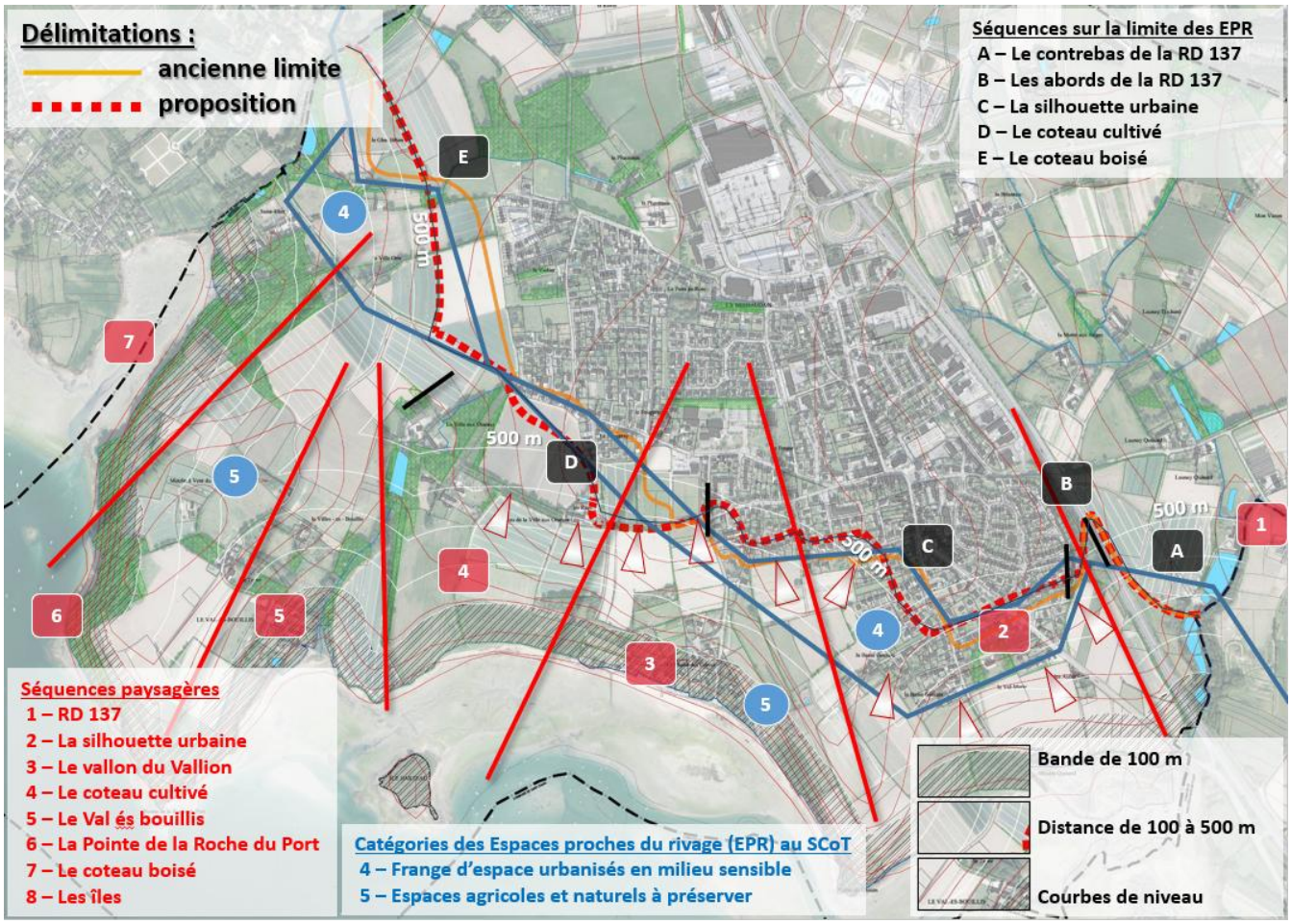
La première partie établit les co-visibilités par séquence paysagère 1 à 8.

La deuxième partie définit la nouvelle limite des espaces proches du rivage en prenant en compte l'ensemble des critères énoncés ci-dessus, à partir de séquences A à E qui ont les mêmes critères.

Un tableau croisant l'ensemble des critères et la conclusion par séquence défini la limite des espaces proches du rivage.

La carte de synthèse ci-après montre les caractéristiques du site, les séquences et rappelle les limites des espaces proches du rivage issues du SCoT, du PLU de 2013 et de la définition de la nouvelle limite.

ANALYSE DU SITE ET DEFINITION DE LA NOUVELLE LIMITE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)



Le Plan de zonage identifie les espaces proches du rivage, et les Dispositions générales du Règlement du PLU rappellent les articles de loi fixant les règles d'urbanisme. Il est également fait un rappel de l'application de ces espaces proches du rivage en entête des règlements de zones concernées.

La très grande majorité des EPR se trouve dans les espaces remarquables terrestres **Nert** dont la constructibilité est très limitée. Une partie se trouve également en zone **A** et **N** où là encore, la constructibilité est limitée (droit d'extension pour les logements existants et droit pour les exploitations agricoles et forestières), que ce soit en emprise au sol ou en hauteur maximale. Le reste se trouve au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg, sur la partie sud-est qui ne prévoit pas d'extension urbaine. Les évolutions se feront donc dans la silhouette du bourg.

5.5.1.1.4 LA BANDE LITTORALE (L. 121-16 À L. 121-20)

Le principe définit par l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme est qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

La bande littorale figure au Plan de zonage avec la référence des articles du Code de l'urbanisme. Les Dispositions générales du Règlement du PLU rappellent les articles de loi fixant les règles d'urbanisme. Il est également fait un rappel de l'application de la bande littorale en entête de la zone **N**. L'ensemble de la bande littorale est inclus dans la zone **N** et pratiquement toute la bande littorale se trouve dans le secteur des espaces remarquables terrestres **Nert**.

5.5.1.1.5 LA DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL (L. 121-21)

L'article L. 121-21 du code de l'urbanisme indique que :

« *Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

Note : le « 1° » fait référence au travers l'article L. 121-23, aux espaces remarquables.

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS DANS SON CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Pour estimer la capacité d'accueil au sens de l'article L. 121-21, il est important de resituer la place de Saint-Jouan-des-Guérets dans un contexte intercommunal, en rappelant ce qui caractérise la commune par rapport à ses voisines, et quel rôle particulier elle joue.

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets ne donne pas directement sur la Manche et le golfe de Saint-Malo. Elle est cependant considérée comme commune littorale par son ouverture sur la Rance qui débouche sur la mer après le barrage de la Rance. Saint-Jouan-des-Guérets présente cependant une particularité par rapport à une grande partie des communes littorales. En effet, le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets s'est développé à partir de son centre-historique situé sur les hauteurs du littoral, à plus de 700 mètres du rivage le plus proche. Depuis, même si la part la plus importante des extensions urbaines autour du bourg se sont éloignées du rivage en allant vers le nord, une part significative s'est rapprochée du rivage. La construction du bourg la plus proche se trouve cependant à encore environ 250 mètres du rivage. Ceci peut expliquer en partie un attrait plus tardif de Saint-Jouan-des-Guérets par rapport aux communes littorales qui l'entourent : Saint-Malo, Saint-Suliac, Dinard, la Richardais, le Minihic-sur-Rance…

La situation a cependant bien changé. En effet, le développement de la ville de Saint-Malo s'étend désormais jusqu'à Saint-Jouan-des-Guérets, créant avec le Parc Atalante un continuum urbain avec le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. Celui-ci conserve son identité propre et n'est pas perçu comme un quartier de Saint-Malo.

L'évolution des infrastructures joue également un rôle dans la relation de Saint-Jouan-des-Guérets avec la ville de Saint-Malo. La création de l'avenue Atalante dans le cadre de la ZAC Atalante offre un lien privilégié entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et les zones d'activités de Saint-Malo.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo qualifie l'ensemble des deux communes comme faisant partie du même Pôle Majeur, la principale entité urbaine à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

Le rôle de la commune s'est développé au niveau communautaire. Le Parc Atalante majoritairement sur le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets répond à une ambition de SMA, confortant le bassin économique et d'emplois autour de Saint-Malo, et développant des équipements d'envergure : AquaMalo et le projet d'hôpital.

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets lui-même participe de la vie communautaire, par les zones commerciales et artisanales le long de la RD 137 et directement desservie depuis l'échangeur. Plusieurs équipements de sport et de loisirs offrent des activités qui répondent aux besoins d'habitants extérieurs à la commune. Tout récemment, le déménagement du collège du Sacré-Cœurs pour la rentrée 2024 vient conforter le niveau d'équipement communautaire sur le bourg.

La desserte en bus est également importante, profitant de la proximité de la ville de Saint-Malo. Elle reste cependant encore peu concurrentielle en temps de trajet par rapport à la voiture.

Ainsi, **la commune bénéficie d'un contexte communautaire attractif**. Le prix du foncier, bien qu'inférieur à celui de Saint-Malo et de Saint-Suliac, montre l'attractivité du territoire jouannais. La part des résidences secondaires est encore étonnamment basse et constitue un enjeu de maîtrise. La mise en place du **B**ail **R**éel

Solidaire (BRS) inscrite au PLU permet de donner la priorité aux résidences principales et constitue un outil de maîtrise du coût du foncier.

Saint-Jouan-des-Guérets partage sa **vocation touristique** avec les autres communes des bords de Rance. Elle dispose le long du littoral d'un sentier de Grande Randonnée (le GR 34), et est traversée par l'itinéraire Eurovélo-4. Son patrimoine est riche et varié, que ce soit sur le plan architectural, environnemental et paysager. La commune dispose par ailleurs d'équipements attractifs pour les touristes avec la plage du Vallion, AquaMalo, de l'hébergement touristique (camping, gîtes…).

Ces différents facteurs ont eu pour effet **d'accroitre l'attractivité de la commune** de Saint-Jouan-des-Guérets.

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS AU NIVEAU COMMUNAL

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant, que ce soit dans le domaine du sport, du loisir et de la culture, des équipements scolaires qui viennent à se renforcer avec le nouveau collège du Sacré-Cœur… Et à l'avenir, le projet d'hôpital sur le Parc Atalante apportera un équipement de premier plan en matière de santé. En complément, la proximité de la ville de Saint-Malo permet d'étendre l'offre en équipements.

La station d'épuration est actuellement à 53% de sa capacité de traitement et conserve donc une bonne réserve de traitement supplémentaire. D'après le syndicat des eaux de Beaufort, il lui reste une capacité d'accueil de 500 000 m³ d'eau potable à l'échelle de son territoire, avec un renforcement prévu à compter de 2028-2029.

Ainsi, globalement **la commune dispose d'un niveau d'équipement offrant une capacité d'accueil** pour les années à venir.

Cependant, **le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets est limité dans ses possibilités d'extension** comme l'a montré la présente étude, avec au sud le littoral, à l'est la RD 137 et au nord un contexte patrimonial et de corridor écologique. On se reportera au chapitre « *5.1.1 - Scenarii de développement* » pour plus de détails.

LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est particulièrement riche en zones écologiques protégées, avec deux sites Natura 2000, des sites naturels classés et inscrits, des espaces naturels sensibles, et des ZNIEFF de type 1 et 2. La Rance concentre la plus grande richesse écologique.

La Rance offre d'une manière générale une grande richesse qui se retrouve sur les bords de Rance de Saint-Jouan-des-Guérets et plus particulièrement autour des iles, de la Rance et de la frange littorale (voir ci-après le chapitre traitant des espaces remarquables L. 121-23 avec notamment une carte de synthèse des espaces naturels repérés). Le PLU protège ces secteurs les plus sensibles par un classement en zone naturelle associée à un règlement adapté (espaces remarquables terrestres **Nert** et maritimes **Nerm**).

Bien que situé en hauteur, le bourg peut avoir de par sa relative proximité des effets sur les espaces remarquables.

D'une manière générale, la proximité de futures zones à urbaniser peut-être néfaste pour la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Or, la maîtrise de la consommation foncière et l'utilisation économe de l'espace sont des objectifs clairement affichés du PLU. L'objectif est de maitriser la consommation foncière, et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités.
Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune. Ainsi, les projets de développement de l'urbanisation se font dans et à proximité de la zone agglomérée et donc en dehors des sites Natura 2000.

LES RISQUES LITTORAUX

La commune est concernée par le risque de submersion marine mais pas par un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). **En revanche, elle fait partie des 11 communes concernées par un « porter à connaissance risque submersions ».** Les zones basses de ce porter à connaissance constituent la référence pour l'application du droit des sols de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme qui stipule que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

La carte des zones basses (voir le chapitre « 4.6.5.5 - Le risque de submersion marine ») montre que le risque de submersion marine sur la commune est léger. Il concerne plusieurs lieux-dits : Quinard, le sud du Chalet des Grèves, le sud du Val-es-Bouillis, et l'ouest de Saint-Elier. Au total, ce risque toucherait potentiellement une dizaine de constructions existantes. Ajoutons que le barrage de la Rance limite la probabilité du risque de submersion marine.

Le PLU tient cependant compte de ce risque. Aucune agglomération n'est concernée, ni aucune extension urbaine n'est prévue à proximité de ce risque, et l'ensemble de ces secteurs sont classés en zone naturelle au titre des espaces remarquable terrestres **Nert** interdisant pratiquement tout type de construction.

Pour lutter contre l'envasement de la Rance, le PLU prévoit de maitriser l'écoulement des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'urbanisme. De plus, les haies et bois sont protégés pour limiter les écoulements, notamment aux abords des ruisseaux.

Le risque de rupture de digue a également été pris en compte. Aucun développement urbain n'est prévu à proximité de la Rance.

Vulnérable à l'érosion côtière, Saint-Malo Agglomération fait partie des communautés d'agglomération bretonnes qui se sont engagées à cartographier leur territoire de manière à établir des zones où construire deviendra impossible et à anticiper les impacts sur les constructions existantes susceptibles d'être touchées par ce risque : le décret du 10 juin 2024 classe la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque.

Concernant le risque de dégradation ou d'effondrement des coteaux bordant la Rance, la protection des espaces arborés qui concerne un très grand linéaire du rivage, renforce la préservation de ces coteaux.

LES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIERES ET MARITIMES

Pour l'essentiel, les **espaces agro-naturels** impactés par le PLU correspondent aux besoins de développement qui n'ont pas pu trouver leur place dans le cadre d'opérations de renouvèlement urbain, de densification urbaine, de comblement des dents creuses, d'optimisation du foncier, etc. Les principaux secteurs se trouvent autour du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et répondent à des besoins de logements et d'équipements : la Lande Gohin nord et le Violier ouest. La nouvelle densité moyenne de 37 logements par hectare est un élément important dans la limitation de la consommation des terres agro-naturelles. Au final, ce sont 6,7 hectares de zones à urbaniser qui sont programmés, et l'équivalent de 11 hectares de consommation des espaces NAF et d'artificialisation des sols, pour répondre aux besoins de développement sur les 15 ans du PLU.

Les sites **d'exploitations agricoles** ont été pris en compte dans le cadre du développement urbain qui n'affecte pas de siège d'exploitation. La qualité agronomique des terres agricoles a été prise en compte dans les critères d'évaluation des choix de développement autour du bourg.

Les **activités maritimes** sont essentiellement liées au tourisme et à la plage du Vallion sur la Rance. Le PLU identifie un emplacement réservé pour permettre l'extension de l'aire de stationnement en amont de la plage du Vallion.

LA FREQUENTATION PAR LE PUBLIC DES ESPACES NATURELS, DU RIVAGE ET DES EQUIPEMENTS QUI Y SONT LIES

Sur le plan de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés, la commune dispose de 3 accès carrossables à la mer : le Chalet des Grèves qui donne un accès à la plage du Vallion, Quinard et le Val-es-Bouillis. Seule plage de la commune, la plage du Vallion dispose d'une capacité de stationnement significative. Elle a bénéficié d'un aménagement récent (printemps 2024) et le PLU anticipe une possibilité d'extension de l'aire de stationnement en disposant un emplacement réservé afin de pouvoir accueillir en amont de la plage les touristes en période estivale.

Le Vallion constitue également une zone de mouillage avec une capacité d'accueil d'environ 90 mouillages. La zone de mouillage ne présente pas d'aménagement lourd hormis un ponton en bois sur pilotis. Les mouillages près de l'ile Chevret sont accessibles depuis Saint-Malo ; aucun aménagement sur Saint-Jouan.

Les accès routiers au littoral et aux espaces naturels adjacents se font à partir du bourg (par la rue des Grèves et la rue du Moulin de Quinard), ou par le petit chemin rural n°3 dit du Val-es-Bouillis. Tous se terminent en impasse. Ces accès sont relativement confidentiels. A Quinard et au Val-es-Bouillis, l'offre en stationnement est extrêmement réduite. Seul le secteur du Chalet des Grèves dispose d'une véritable aire de stationnement en amont de la plage du Vallion, avec interdiction sauf cas particuliers (PMR, riverains…) d'accéder à la plage en voiture. Cette organisation, voies en impasse, caractère confidentiel, limitation de l'offre de stationnement ou gestion en amont du littoral, préserve ainsi ces secteurs de la circulation.

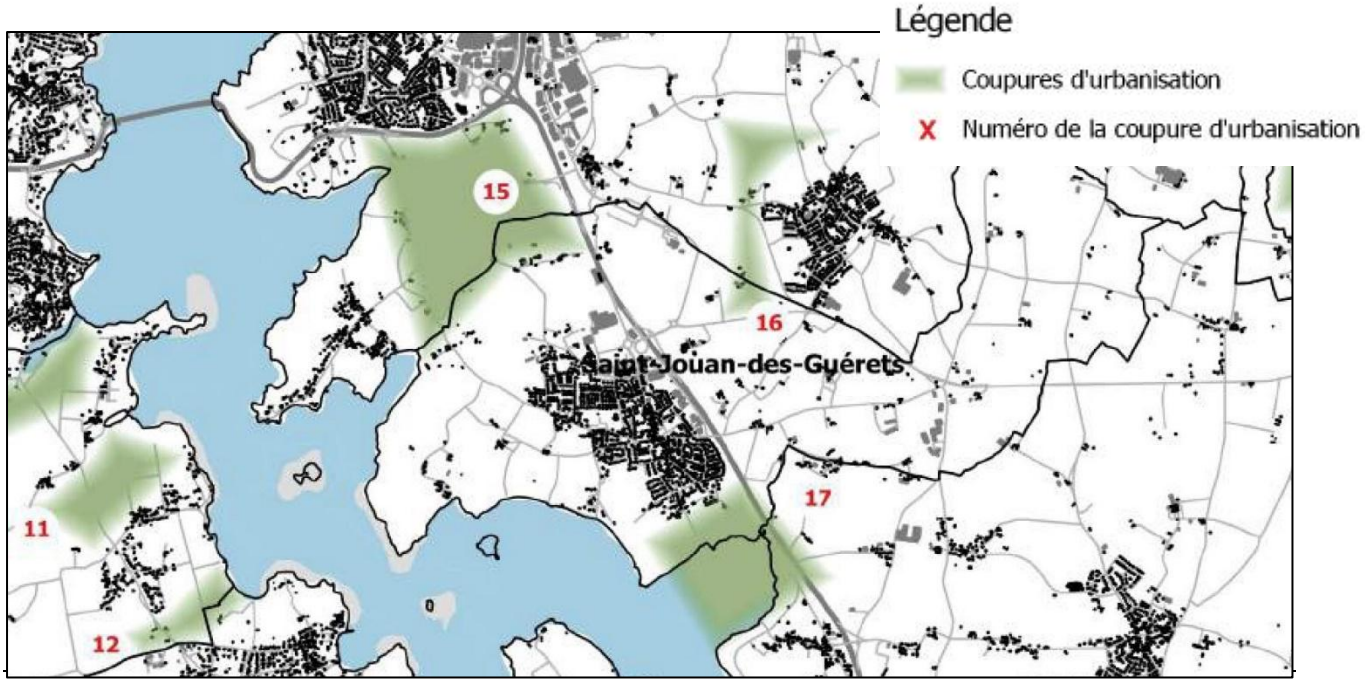
Le long de la Rance, il existe le chemin de Grande Randonnée (le GR 34). De nombreux accès piétons permettent d'y accéder, soit depuis le bourg, soit par les routes de campagne adjacentes.

D'une manière générale, la commune connait deux types d'affluence, suivant que l'on se trouve ou non en période de vacances, avec un pic de fréquentation pendant la période estivale. Bien que les accès soient confidentiels et que la côte n'attire que des promeneurs ou des plaisanciers autour de la plage du Vallion et du mouillage, on rencontre certaines difficultés dans les périodes d'affluences. L'équilibre recherché se trouve entre la fréquentation de la basse saison et celle de la haute saison, de façon à ne pas surdimensionner l'offre et tenir compte de la qualité écologique de l'environnement.

5.5.1.1.6 LES COUPURES D'URBANISATION (L. 121-22)

L'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme stipule que : *« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.* ». Le SCoT identifie plusieurs coupures d'urbanisation. Le PADD se donne pour orientation de préserver les coupures d'urbanisation. Cela se traduit par un classement des zones **A** ou **N** au Plan de zonage du PLU. Il s'agit de deux coupures d'urbanisation sur la Rance, au nord et au sud du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, et à l'intérieur des terres, entre le Parc Atalante et Château-Malo.

EXTRAIT DES COUPURES D'URBANISATION DU SCOT



5.5.1.1.7 EXPOSITION AU RECUL DU TRAIT DE COTE (L. 121-22-1 A L. 121-22-12)

Le tout nouveau décret datant du 10 juin 2024 vient de classer la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque.

A ce titre, le PLU devra identifier au Plan de zonage :

1. La zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans.
2. La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans.

Le code de l'urbanisme prévoit un délai règlementaire pour lancer l'étude puis la traduire dans le PLU. Cette démarche sera menée à l'échelle de SMA.

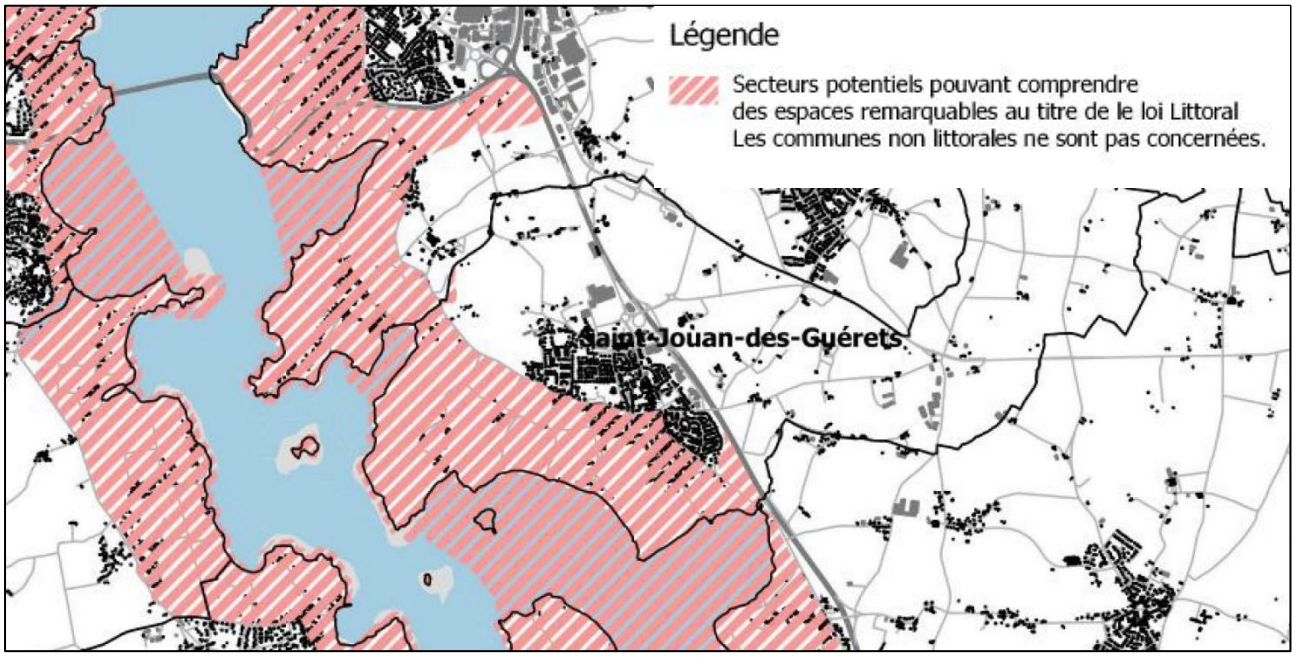
5.5.1.1.8 PROTECTION DES ESPACES REMARQUABLES (L. 121-23 A L. 121-26)

Les espaces remarquables (articles L. 121-23 à L. 121-26 et R. 121-4 à R. 121-6 du Code de l'urbanisme) regroupent « *les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques »* (extrait de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme) ; l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme précise les espaces concernés et notamment :

- les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises, et les abords,
- les forêts et zones boisées proches du rivage,
- les ilots inhabités,
- les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
- les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
- les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales,
- les parties naturelles des sites inscrits ou classés…,
- les formations géologiques.

Le SCoT identifie les espaces remarquables présumés dans la carte ci-dessous :

EXTRAIT DES ESPACES REMARQUABLES DU SCOT

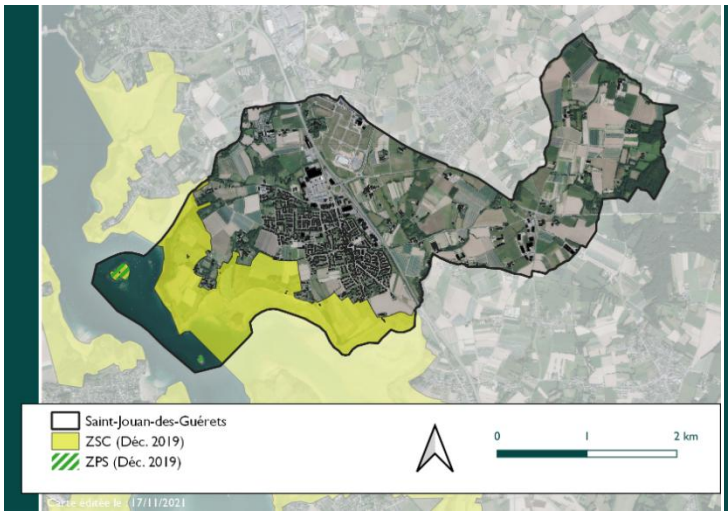


Le périmètre identifiant les espaces remarquables au PLU de 2013 a été complété pour prendre en compte les périmètres des secteurs suivants figurant sur la carte de synthèse ci-dessous :

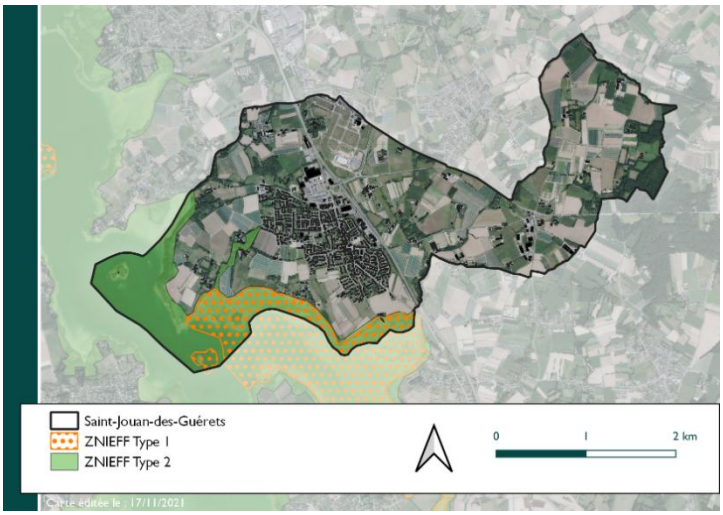
- Natura 2000
- ZNIEFF
- Parties naturelles des sites classés ou inscrits (servitude AC2)
- Espaces naturels sensibles (source Géobretagne)

Les secteurs de la Rance et de ses abords sont concernés, mais aussi une partie du bourg au titre des sites naturels inscrits (servitude AC2).

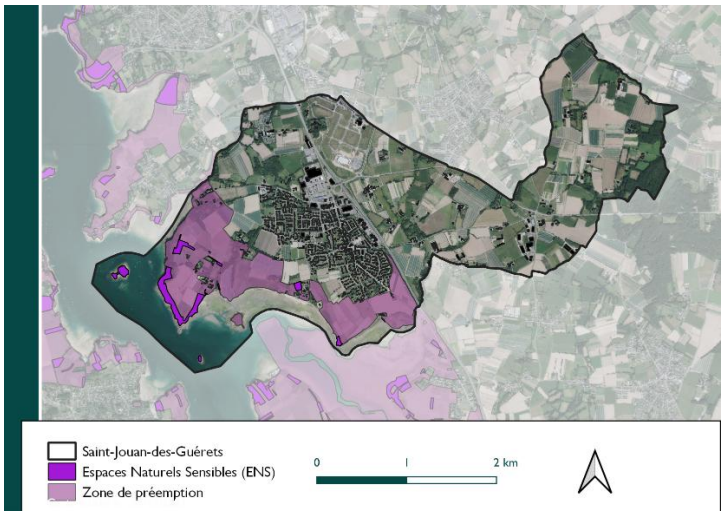
SITES NATURA 2000



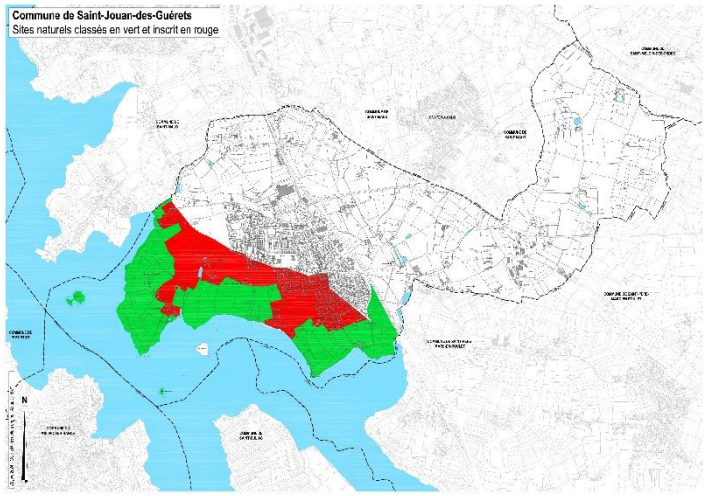
ZNIEFF DE TYPES 1 ET 2



ESPACES NATURELS SENSIBLES



SITES NATURELS CLASSES ET INSCRIT (AC2)



Le classement des espaces remarquables terrestres et maritimes englobe l'ensemble des espaces naturels protégés ou inventoriés figurant sur les cartes, à l'exception des espaces artificialisés rattachés au bourg. Il en ressort :

- un classement systématique des espaces concernés par les Natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et de type 2, les parties naturelles des sites classés (servitude AC2) et les espaces naturels sensibles.
- un classement qui tient compte des espaces artificialisés pour les parties naturelles des sites inscrits (servitude AC2).

L'ensemble de l'espace maritime de la commune est concerné par au moins l'un des espaces naturels protégés ou inventoriés. Notamment, la ZNIEFF de type 2 va jusqu'en limite communale. Ainsi, l'ensemble de l'espace maritime a été classé au titre des espaces remarquables en secteur **Nerm**. La partie terrestre est classée en **Nert**.

5.5.1.1.9 LE CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS (L. 121-27)

L'ensemble des espaces boisés a fait l'objet d'un inventaire, et des mesures de protection au cas par cas ont été prises : classement comme espaces boisés classés, (ou au titre de la loi paysage dans le bourg). Un dossier spécifique traitant de ce thème a été rédigé pour la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Le PLU a pris en compte l'avis de la CDNPS. Le dossier sur le classement des parcs en ensembles boisés les plus significatifs figure en annexe du présent Rapport de présentation. Il intègre la prise en compte de l'avis de la CDNPS.

5.5.1.1.10 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PLAGE (L. 121-28 A L. 121-30)

L'article L. 121-28 du code de l'urbanisme stipule qu'« *Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant le 5 janvier 1986, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement*. ».

Et l'article L. 121-30 du code de l'urbanisme de préciser : « *Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L. 121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.* ».

Le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'une plage, la plage dite du Vallion.

La Commune ne dispose pas de schéma d'aménagement de plage.

5.5.1.1.11 SERVITUDES DE PASSAGE SUR LE LITTORAL (L. 121-31 A L. 121-37)

Avec le chemin de grande randonnée n°34 qui longe le littoral, la commune bénéficie d'un accès longitudinal au littoral. Par ailleurs, il existe de nombreux chemins transversaux permettant d'accéder au GR 34.

5.5.1.2 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 29 JUILLET 1998

Le PLU rappelle dans les Dispositions générales de son Règlement que : « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.* ».

5.5.1.3 LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (2 FEVRIER 1995)

5.5.1.3.1 LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le décret du 10 juin 2024 classe la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « *des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant* ***l'érosion du littoral*** ». Les communes concernées peuvent apprécier leur vulnérabilité en fonction de l'état des connaissances scientifiques résultant notamment de l'indicateur national de l'érosion littorale mentionné à l'article L. 321-13 du code de l'environnement, des observatoires du recul du trait de côte et de la connaissance des biens et activités exposés à ce phénomène. Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque.

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par le risque de submersion marine. Toutefois, aucun Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine n'existe sur le territoire communal. Le risque identifié concerne une frange très limitée du littoral.

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques. Les décrets du 22 Octobre 2010, n° 1 254 « *relatif à la prévention des risques sismiques* » et n° 1 255 « *portant délimitation des zones de sismicité du territoire français* », dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er mai 2011, classent désormais la ville en niveau de sismicité de niveau 2 (faible).

5.5.1.3.2 LA CONNAISSANCE, LA PROTECTION ET LA GESTION DES ESPACES NATURELS

Le PLU intègre la protection des espaces naturels au travers plusieurs mesures dont les suivantes :

- Classement en zone naturelle et forestière **N** de l'ensemble des secteurs présentant un intérêt écologique ou paysager, avec en premier lieu la vallée de la Rance, mais aussi les vallons de la Rairie et celui de la Couaille, et le massif boisé à l'est du territoire, et le bois au nord de la Lande Gohin.
- Inventaire des bois et haies présents sur le territoire de la commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L. 151-19 et L. 151-23).
- Définition d'une Trame Verte et Bleue dans le PADD à partir de celle figurant dans le SCoT, et traduite au Plan de zonage.
- Inventaire des zones humides et prise en compte des zones potentiellement inondables.
- Inventaire des cours d'eau et protection par une marge de recul dédié à la protection des cours d'eau.
- …

5.5.1.4 LA LOI RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE N° 2000-614 DU 5 JUILLET 2000

La compétence concernant les gens du voyage appartient à Saint-Malo Agglomération (SMA). Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage ne prévoit pas de modifications majeures concernant la commune de Saint-Jouan-des-Guérets.

A l'échelle de Saint-Jouan-des-Guérets, le PLU classe un secteur **Nb** dédié aux gens du voyage pour servir de soupape aux aires de grand rassemblement des gens du voyage. Le terrain appartient à la collectivité.

5.5.1.5 LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE ET LA LOI D'ORIENTATION FORESTIERE

L'objectif est d'assurer la durabilité de l'activité agricole et forestière, dans des territoires préservés.

La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche s'applique aux PLU en cours d'élaboration ou de révision.

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets s'inscrit dans une démarche visant à maîtriser son développement de manière rationnelle et cohérente. La densité affichée montre cette volonté. La recherche de secteurs de renouvellement urbain, et de poches de densification urbaine va également dans ce sens.

La consommation des espaces NAF et de l'artificialisation des sols affichée dans les objectifs du PADD montre une très nette diminution par rapport à la période de référence 2011-2021. Ainsi, l'ambition du PLU sur la maîtrise de son développement s'inscrit et dépasse les objectifs de la loi Climat & Résilience et du SRADDET, de diminuer au moins de la moitié la consommation sur la période 2021-2031 et d'atteindre -75% d'artificialisation d'ici 2041.

Ainsi, la politique urbaine mise en œuvre au travers du PLU visant à privilégier la densification urbaine, le renouvellement urbain et le confortement des quartiers a permis de maîtriser le développement urbain, en ne classant en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires pour répondre à la fois aux orientations du SCoT et aux ambitions d'accueil de la Commune. De plus, la définition de densité minimale à respecter sur les secteurs d'extension et en renouvellement urbain, et l'augmentation des possibilités constructibles sur les zones urbaines ralentira le rythme des extensions urbaines.

La définition du Règlement a tenu compte de la « *Charte agriculture et urbanisme pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine* » dont les objectifs sont de préserver les espaces et activités agricoles en maîtrisant l'étalement urbain grâce à des zones d'habitat et d'activités plus compactes et mieux prendre en compte l'activité agricole dans l'aménagement du département.

5.5.1.6 LA LOI PAYSAGE N° 93-24 DU 8 JANVIER 1993

Le PLU a fait l'objet d'une étude paysagère complète qui a identifié :

- Le contexte paysager,
- La perception du paysage communal
- Les nombreux points de vue
- La présence de deux facettes communales contrastées :
  - La vallée de la Rance,
  - Le plateau.
- Une végétation arborée présente sous différentes formes :
  - Les haies bocagères, la trame est discontinue et fragile
  - Les boisements, présents au niveau des falaises littorales, des fonds de vallon.
  - Les ripisylves et les taillis présents dans les vallons, le long des ruisseaux.
  - Les arbres isolés ou en alignement des grandes propriétés.
- Un territoire habité avec :
  - Un bâti dispersé
  - Des zones commerciales et d'activités importantes
  - Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets

- A l'échelle du bourg :
  - Les espaces publics, les espaces verts,
  - Les entrées de bourg,
  - Les limites entre le domaine public et le domaine privé.

Le PADD, les OAP et le Plan de zonage ont permis de dégager les principales orientations de protection envisagées :

- La protection des espaces naturels et des paysages par un classement en zone **N**.
- Le repérage des éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial (bois, haies, alignement d'arbres…) sur l'ensemble du territoire communal.
- Un inventaire des constructions présentant un caractère patrimonial sur l'ensemble du territoire.

Le Plan de zonage repère des édifices et des secteurs urbains à protéger (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), avec des règles spécifiques figurant dans les Dispositions générales du Règlement visant à préserver la qualité patrimoniale ou urbaine des bâtiments ou ensembles inventoriés. Le Plan de zonage identifie également les « secteurs de covisibilité » avec la Rance et le Règlement du secteur **Nert** fixe des règles pour intégrer les constructions au paysage environnant.

Ces protections sont de nature à garantir le respect des dispositions de la présente loi.

5.5.1.7 LA PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE DES ENTREES DE VILLE (LOI BARNIER)

Les articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme posent un principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation. Les bretelles d'échangeur sont également concernées.

Ces dispositions s'appliquent sur Saint-Jouan-des-Guérets le long de la RD 137. Sur Saint-Jouan-des-Guérets, le décret du 31 mai 2010 n'a pas modifié le classement de la RD 137 qui reste « Route à grande circulation » avec un recul de 75 mètres par rapport à l'axe.

Il existe une dérogation à la loi Barnier sur la partie nord de la zone artisanale et commerciale du Moulin-du-Domaine. Ce secteur étant urbanisé n'a plus lieu de faire l'objet d'une dérogation et est retirée du PLU.

Aucune nouvelle dérogation à la loi Barnier n'a été instituée dans le nouveau PLU.

5.5.1.8 LA LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE N°96-1236 DU 30 DECEMBRE 1996

Le PADD se donne pour objectif de limiter l'usage de la voiture en proposant le développement de modes de transports alternatifs : développement de l'usage du transport collectif (trains, cars…), du transport partagé (aires de covoiturage), des liaisons douces par diverses mesures (confortement de continuités piétonnes et cyclistes sur l'ensemble du territoire et particulièrement en milieu urbain sur les axes principaux pour les vélos, projet pour développer une liaison vélo entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et la gare ferroviaire de la Gouesnière/Cancale en passant par la ZA la Chapelle-de-la-Lande.

La réflexion a également porté sur la compacité du développement urbain et la proximité entre secteurs d'habitat et pôles d'équipements pour favoriser l'usage des liaisons douces, et entre quartiers d'habitat et secteurs économiques ou commerciaux pour limiter les déplacements domicile/travail.

Les OAP développent plusieurs approches avec un chapitre dédié aux « *Energies* », à « *La mobilité limitant les gaz à effet de serre* » et des mesures particulières dans les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » et dans les « *OAP thématiques - Commerce* ».

Le Règlement prévoit également des places de stationnement obligatoires pour les deux-roues, ceci afin d'inciter un autre usage que celui de la voiture. Les différents aménagements de voirie envisagés dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être l'occasion de réaliser de nouveaux parcours cyclables. Le Règlement définit des mesures pour l'implantation des unités de méthanisation, du photovoltaïque et de l'éolien. Il fixe des règles concernant les ombrières avec photovoltaïques.

5.5.1.9 LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES (LEMA) DU 30 DECEMBRE 2006

Les études liées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme prennent en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne en reportant sur le Plan de zonage l'inventaire des zones humides et en y interdisant toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, les déblais et les constructions de toute nature. Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes.

Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Le principe est de conserver les zones humides. Toutefois, il est possible dans certains cas prévus par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais de supprimer des zones humides (enjeux de sécurité, raisons technico-économique, utilité public, intérêt général…) dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet conduisant, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides. Dans ce cas, les mesures compensatoires contribueront à la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides est reporté graphiquement sur le Plan de zonage. Il permettra d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement…).

La révision générale du présent PLU a été l'occasion de réaliser un inventaire complémentaire des zones humides sur les secteurs en mutation. Cette étude a permis d'identifier plusieurs zones humides qui ont été ajoutées au Plan de zonage : secteur de la Plussinais et de la Lande Gohin nord.

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la Commune. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau en zone **U**, et de 10 mètres en zones **AU**, **A** et **N**.

Dans le cadre des dispositions de la loi sur l'eau, le PLU intègre une étude de zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Annexes sanitaires). Cette étude de zonage fera prochainement l'objet d'une révision pour intégrer les évolutions du PLU. De plus, la municipalité a exprimé de manière forte à travers le PADD une volonté de contenir l'urbanisation au sein des zones agglomérées et de préserver les secteurs naturels. Ce principe facilitera le développement de l'assainissement collectif et contribuera à une meilleure gestion des eaux de pluie.

Le PLU répond aux objectifs du SDAGE par les mesures détaillées ci-dessous au chapitre « Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne (2022-2027) ».

5.5.1.10 LA LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 25 MARS 2009 DITE "LOI BOUTIN"

Les deux principes de la loi Boutin (mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) ont été intégrés dans toute la démarche du projet de PLU, en développant une politique volontariste pour l'accueil de nouveaux logements en compatibilité avec les orientations du SCoT, et en veillant à respecter un principe de mixité sociale. Le PADD expose ces principes qui se concrétisent ensuite au travers des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » qui indiquent un pourcentage minimal de logements sociaux à réaliser par secteur.

5.5.1.11 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres figure dans les Annexes du PLU. Plusieurs voies sont identifiées par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 :

- La RD 137 est classée en catégorie 2 (zone de bruit de 250 mètres). Le PLU ne prévoit pas de développement à l'intérieur des périmètres de bruit, hormis sur une partie limitée autour de la station-essence pour permettre une évolution de ce secteur.
- La RD 4 est classée en catégorie 4 (zone de bruit de 30 mètres) et impact la frange sud du Parc Atalante.

  Le dossier de la ZAC Atalante intègre déjà le facteur bruit dans son étude, et le PLU ne prévoit pas d'extension du Parc Atalante. Le projet d'implantation du futur hôpital ne sera pas concerné par la zone de bruit.
- La voie ferroviaire est classée en catégorie 4 (zone de bruit de 30 mètres) et n'impact pas de secteur de développement.

5.5.1.12 LA LOI DE PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la Commune, dont la liste et la carte de localisation figurent dans la partie diagnostic du présent Rapport de présentation et dans les Annexes du PLU. Ces zones archéologiques ne figurent pas au Plan de zonage à titre d'information, car la lecture du Plan de zonage s'en trouverait plus compliquée, compte tenu à la fois du nombre d'informations portées au Plan, mais également de l'emprise importante des sites archéologiques.

Aucun site n'a de protection de type 2 nécessitant un classement en zone **N**.

5.5.1.13 LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) DU 24 MARS 2014

Dans le domaine de l'urbanisme, la loi ALUR vise à favoriser la construction de logements, lutter contre la consommation excessive de l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles.

Après une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLU s'est fixé des limites à cette consommation pour :

- l'habitat,
- l'activité économique,
- les équipements,
- les infrastructures.

Prises globalement, les zones agricoles et naturelles ont diminué depuis le PLU de 2013 d'environ 6,5 hectares pour répondre au besoin de développement pour une période de 15 ans. Ces 6,5 hectares sont directement liés au développement urbain autour du bourg pour un secteur mixte principalement à vocation habitat. Aucune extension nouvelle n'est prévue autour des zones économiques : elles devront se faire au sein des tissus urbains existants.

Concernant l'habitat, une étude a permis d'identifier le potentiel de densification urbaine en secteurs agglomérés. Ce potentiel a été pris en compte dans la production de logements pour la période 2024-2039, réduisant d'autant les zones d'extension pour habitation.

En complément, des secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés. Ils figurent dans les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » au même titre que les secteurs d'extension. Les OAP définissent un nombre minimal de logements à réaliser ou une densité minimale pour chacun de ces secteurs, limitant ainsi les extensions urbaines.

La constructibilité en zones **A** et **N** est limitée. Le « pastillage » des secteurs **Ah** et **Nh** du PLU de 2013 a été supprimé. En zones agricoles, seules les exploitations agricoles peuvent s'implanter et en zones forestières et naturelles, seules les exploitations forestières peuvent s'implanter. Toutefois, en zones **A** et **N**, les exceptions prévues dans les Dispositions générales du Règlement pour ouvrages publics, etc. sont autorisées.

De même, les extensions pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU et leurs annexes, sont autorisées sous conditions.

Aucun STECAL n'est prévu.

Le patrimoine architectural pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones **A** et **N** a été recensé sur l'ensemble du territoire communal pour le protéger et pour le pérenniser en lui offrant la possibilité d'évoluer.

La loi ALUR prête également une attention à la mutualisation des aires de stationnement. Après avoir mené un inventaire des capacités de stationnement (voir la partie diagnostic du présent Rapport de présentation), plusieurs projets pourront développer cette mutualisation.

Le Règlement a introduit la possibilité de mutualiser les places de stationnement (sous conditions) afin de limiter le nombre de nouveaux stationnements. Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » imposent cette approche dans le cadre des zones d'activités.

La réalisation d'un nombre de places minimum obligatoire pour vélo a été imposée, notamment pour l'habitat et pour les bureaux.

La loi ALUR rappelle le rôle du SCoT en tant que document intégrateur. Nous verrons dans le chapitre suivant la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

5.5.1.14 LA LOI « PORTANT LUTTE CONTRE LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET RENFORCEMENT DE LA RESILIENCE FACE A SES EFFETS » DU 22 AOUT 2021

La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (Climat & Résilience) du 22 août 2021 impacte directement les PLU en fixant des limites au développement urbain.

MOINS DE « BETONISATION » DES TERRES

La loi fixe un calendrier visant à réduire de 50% la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031 ; ces 50% peuvent être territorialisés à l'échelle des régions au travers le SRADDET, mais aussi par les SCoT qui peuvent répartir ces 50% entre communes et en tenant compte de la nature des équipements. Ainsi, les Projets d'envergure peuvent relever d'une enveloppe de consommation foncière spécifique, que ce soit au niveau national pour les projets européens et nationaux, régionaux, ou à l'échelle des SCoT.

Au-delà de 2031, la loi vise à réduire l'artificialisation des sols en 2041, pour atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Le PLU s'inscrit dans cette démarche de réduction de la consommation des espaces NAF et de la réduction de l'artificialisation des sols.

SYNTHESE DE LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS :

- Le diagnostic estime la consommation sur la période août 2011 / août 2021 à environ **49,8 hectares**.
- Le plafond non territorialisé de la consommation pour la période août 2021 / août 2031 est donc de **24,9 hectares**.
- Le diagnostic fait également le bilan de la consommation réalisée entre août 2021 et l'arrêt du PLU (juillet 2024) qui couvre **0,52 hectare**.
- Le plafond non territorialisé de la consommation pour la période juillet 2024 / août 2031 est donc de **24,38 hectares**.
- Au-delà d'août 2031, la consommation doit tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) pour janvier 2050. Le SRADDET breton fixe une réduction de 75% de l'artificialisation d'ici 2041.
- Le PLU s'inscrit sur la période 2024-2039, à cheval entre la période 2021-2031 et la période 2031-2041. Le plafond à ne pas dépasser en espaces NAF serait de 24,38 + 9,75 = **34,13 hectares**, sachant que ce chiffre devra être apprécié en artificialisation des sols à partir de 2031.
- Le PLU fixe un plafond prévisionnel de consommation des espaces NAF à environ **9,6 hectares**, à traduire en sol artificialisé à partir de 2031.

➢ **Ce plafond répond avec une marge importante aux objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF et de l'artificialisation des sols.**

DETAILS DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF DANS LE PLU

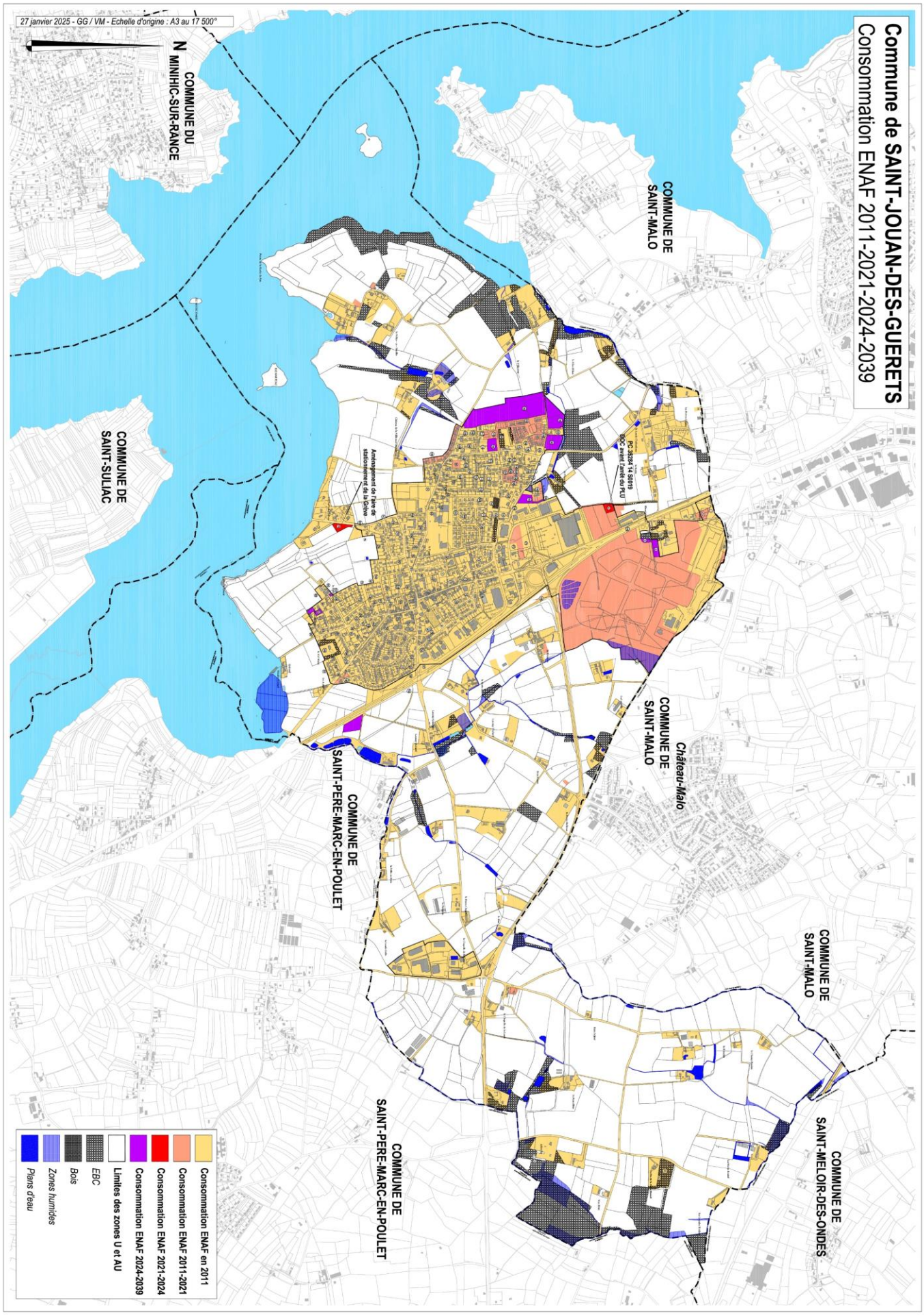
N°	Localisation	ZONES	Conso ENAF					Commentaires
			2025-2040	*Habitat*	*Activité*	*Equipement*	*Infra*	
2	Parc Atalante	**UZd**	0,31	*0,00*	*0,31*	*0,00*	*0,00*	*OAP n°20*
3	Parc Atalante	**UZd**	0,11	*0,00*	*0,11*	*0,00*	*0,00*	*OAP n°20*
62	Rue Sainte	**UE**	0,18	*0,18*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*OAP petit secteur*
152	La Plussinais	**UE**	0,05	*0,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*Chemin en zone U*
153	La Plussinais	**UPb**	0,34	*0,34*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*OAP n°16*
157	Rue des Tertres	**UE**	0,02	*0,02*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*Ancien champs en zone U*
160	Rue du Violier	**UPb**	0,36	*0,36*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*OAP n°11*
	Autres	**U**	0,50	*0,50*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*Divers en zone U*
	Total U	**Total U**	**1,87**	***1,45***	***0,42***	***0,00***	***0,00***	
138	La Lande Gohin ouest	**1AUPb**	1,15	*1,15*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*OAP n°14*
149	La Lande Gohin nord	**1AUPb**	0,71	*0,71*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*OAP n°13*
150	Le Violier Ouest	**2AU**	4,79	*4,29*	*0,00*	*0,50*	*0,00*	*OAP n°17*
	Total AU	**Total AU**	**6,65**	***6,15***	***0,00***	***0,50***	***0,00***	
	Total STECAL	**Total STECAL**	**0,00**	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	
177	Launay Quinard	**A**	0,60	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,60*	*Pour les gens du voyage*
	Total A/N	**Total A/N**	**0,00**	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***Non compté à ce stade***
		-	1,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*1,00*	*Réserve au PADD non localisée*
	Total infra	**Total infra**	**1,00**	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***1,00***	
	TOTAL	**TOTAL**	**9,52**	***7,60***	***0,42***	***0,50***	***1,00***	

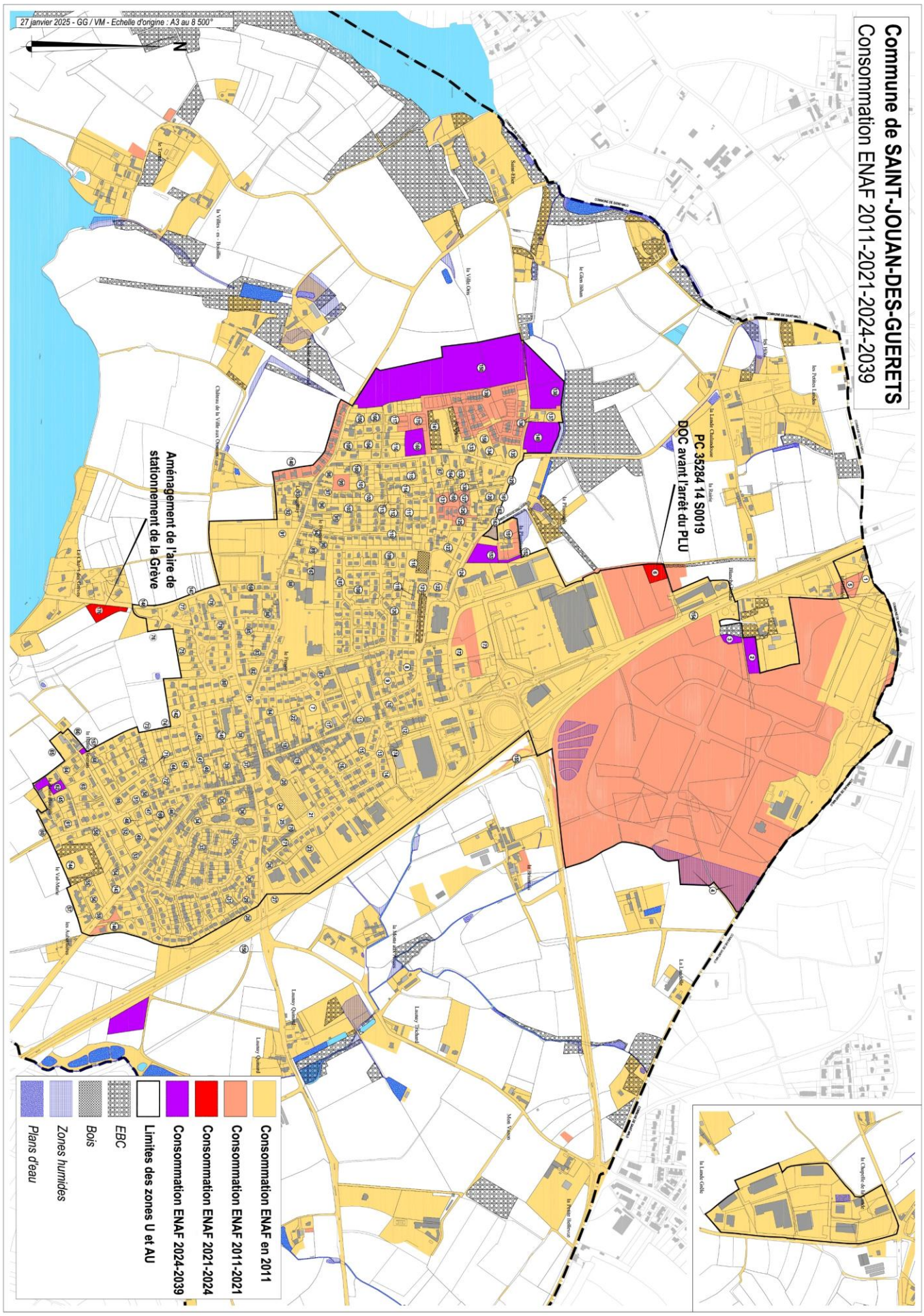
Le tableau fait apparaître les correspondances avec les n° des « OAP sectorielles - Secteurs stratégiques ».

Avec les arrondis, le tableau répond aux objectifs du PADD :

- *Secteur mixte, habitat et équipement : 7,6+0,5 = 8,1 hectares, inférieurs aux 8,2 du PADD.*
- *Secteur Atalante : environ 0,4 hectare, comme le PADD.*
- *1 hectare en prévisionnel pour les infrastructures ou autres aménagements sur le territoire communal, comme le PADD.*
- *Le total d'environ 9,5 hectares ne dépasse pas le plafond fixé au PADD de 9,6 hectares.*

Le terrain des gens du voyage figure à titre indicatif au cas où consommerait des espaces NAF. Dans ce cas, l'hectare non localisé et réservé aux « Infrastructures ou autres aménagements sur le territoire communal » pourrait servir d'enveloppe de consommation des espaces NAF pour le terrain pour les gens du voyage.


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Consommation ENAF 2011-2021-2024-2039
27 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 17 500°
N
COMMUNE DU MINIHIC-SUR-RANCE
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-SULIAC
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES
Château-Malo
PC 35234 14 50019
DOC avant l'arrêt du PLU
Aménagement de l'aire de stationnement de la Grève
Consommation ENAF en 2011
Consommation ENAF 2011-2021
Consommation ENAF 2021-2024
Consommation ENAF 2024-2039
Limites des zones U et AU
EBC
Bois
Zones humides
Plans d'eau


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Consommation ENAF 2011-2021-2024-2039
27 janvier 2025 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 500°
N
PC 35284 14 S0019
DOC avant l'arrêt du PLU
Aménagement de l'aire de stationnement de la Grève
Consommation ENAF en 2011
Consommation ENAF 2011-2021
Consommation ENAF 2021-2024
Consommation ENAF 2024-2039
Limites des zones U et AU
EBC
Bois
Zones humides
Plans d'eau

Les cartes précédentes synthétisent la consommation passée des espaces NAF (en 2011, entre 2011 et 2021, puis entre 2021 et 2024 sur la base des PA et des PC à la date du début des travaux, ainsi que la consommation des espaces NAF liée au PLU, entre 2024 et 2039, dans les zones **U** et **AU** (il n'existe pas de STECAL). Seuls ont été ressortis du décompte de la consommation des espaces NAF les secteurs non constructibles : les zones humides et les bois protégés.

SYNTHESE DU TABLEAU DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF DANS LE PLU

ZONES	Conso ENAF				
	2023-2037	*Habitat*	*Activité*	*Equipement*	*Infra*
Total U	**1,87**	*1,45*	*0,42*	*0,00*	*0,00*
Total AU	**6,65**	*6,15*	*0,00*	*0,50*	*0,00*
Total STECAL	**0,00**	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Total A/N	**0,00**	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Total infra.	**1,00**	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*1,00*
TOTAL	**9,52**	*7,60*	*0,42*	*0,50*	*1,00*

Ce tableau montre que la part prépondérante est attribuée aux zones d'extension **AU** qui, par nature, sont consommatrices d'espaces NAF. La part en zones **U** considérées comme non-consommées représente pratiquement 1,9 hectare.

Le principal secteur concerné est celui de **l'habitat**. La priorité a été donnée au renouvellement urbain avec une densité moyenne de 48,5 logements par hectare, et à la densification urbaine avec la définition d'un nombre minimal de construction à réaliser par secteur. Des extensions urbaines se sont avérées nécessaires pour compléter ce dispositif. Le total lié à l'habitat intègre 6,85 ha dédiés aux « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* », 0,18 hectare concerne les « *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbains* », et le reste sont des reliquats de petits secteurs naturels ou agricoles qui se retrouvent en milieu urbain, donc potentiellement consommable au titre des espaces NAF. Ainsi environ **7,6 hectares dédiés à l'habitat au titre des secteurs mixtes du SCoT**, chiffre légèrement inférieur à celui du PADD (7,7 hectares).

Les autres secteurs sont extrêmement minoritaires.

Enfin, deux petits secteurs sur le **Parc Atalante** ne sont actuellement pas aménagés et constituent un potentiel de consommation des espaces NAF. Le PADD a programmé **0,4 hectare dédié au Parc Atalante pour activité et/ou équipement.**

Pour les **équipements**, la politique du développement communal privilégie également la réalisation d'équipement dans le bourg. Toutefois, une surface a été dédiée en association aux secteurs de développement pour l'habitat pour permettre par exemple la réalisation d'un équipement de quartier. Ainsi, le PADD réserve **0,5 hectare pour les équipements au titre des secteurs mixtes du SCoT**.

Les **infrastructures** identifiées dans le tableau correspondent au merlon enherbé longeant la rue des Tertres et qui se trouvent en zones urbaines. Par ailleurs, le PADD prévoit une réserve de **1 hectare au titre des infrastructures** pour répondre à des projets non identifiés à ce jour.

Soit un total d'environ **9,6 hectares pour la période 2024-2039** se répartissant de la manière suivante :

- **8,2 hectares pour les espaces mixtes** habitat (7,7 ha, dont 6,85 ha liés aux « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* », le reste appartenant au diffus) et équipements (0,5 ha),
- **0,4 hectare pour le Parc Atalante**, activité/équipement,
- **1 hectare pour de futures infrastructures.**

La loi Climat & Résilience intervient également sur d'autres volets qui concernent directement ou indirectement les PLU :

- L'interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles : le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets y répond en ne programmant aucun nouveau centre commercial.
- La lutte contre les « passoires thermiques » et le soutien aux énergies renouvelables : les OAP développent un chapitre « *Energie* » sur les constructions visant à une meilleure isolation des bâtiments et l'usage d'énergie renouvelable. Le règlement et les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » fixent des mesures en faveur de la production d'énergie renouvelable (constructions niveau passif, biosourcées, ombrières photovoltaïques…) et règles concernant l'implantation d'unité de méthanisation, de champs photovoltaïques, et d'éoliennes.
- La couverture de 30% du territoire français par des aires naturelles protégées : indirectement, le PLU y contribue en protégeant les réservoirs de biodiversité et en développant les mesures visant à conforter les continuités écologiques.

5.5.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo.

Le SCoT est un document intégrateur des documents de rang supérieur. Néanmoins, nous montrerons dans ce chapitre comment le PLU s'articule avec :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne de 2020 qui englobe les schémas régionaux suivants :
  - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne de 2015 (trame verte et bleue).
  - Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Bretagne.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beaussais de 2013.
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Saint-Malo Agglomération approuvé en 2019.
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).
- Le Schéma de Cohérence Régional de l'Aménagement Numérique du territoire Bretagne (ScoRAN) et le Schéma Départemental Territorial de l'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine (SDTAN).

5.5.2.1 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE SAINT-MALO 2018-2032

Le PLU répond aux orientations du SCoT au travers les mesures indiquées dans ce chapitre. Sauf mention contraire, la référence au PADD correspond à celui du PLU et non à celui du SCoT.

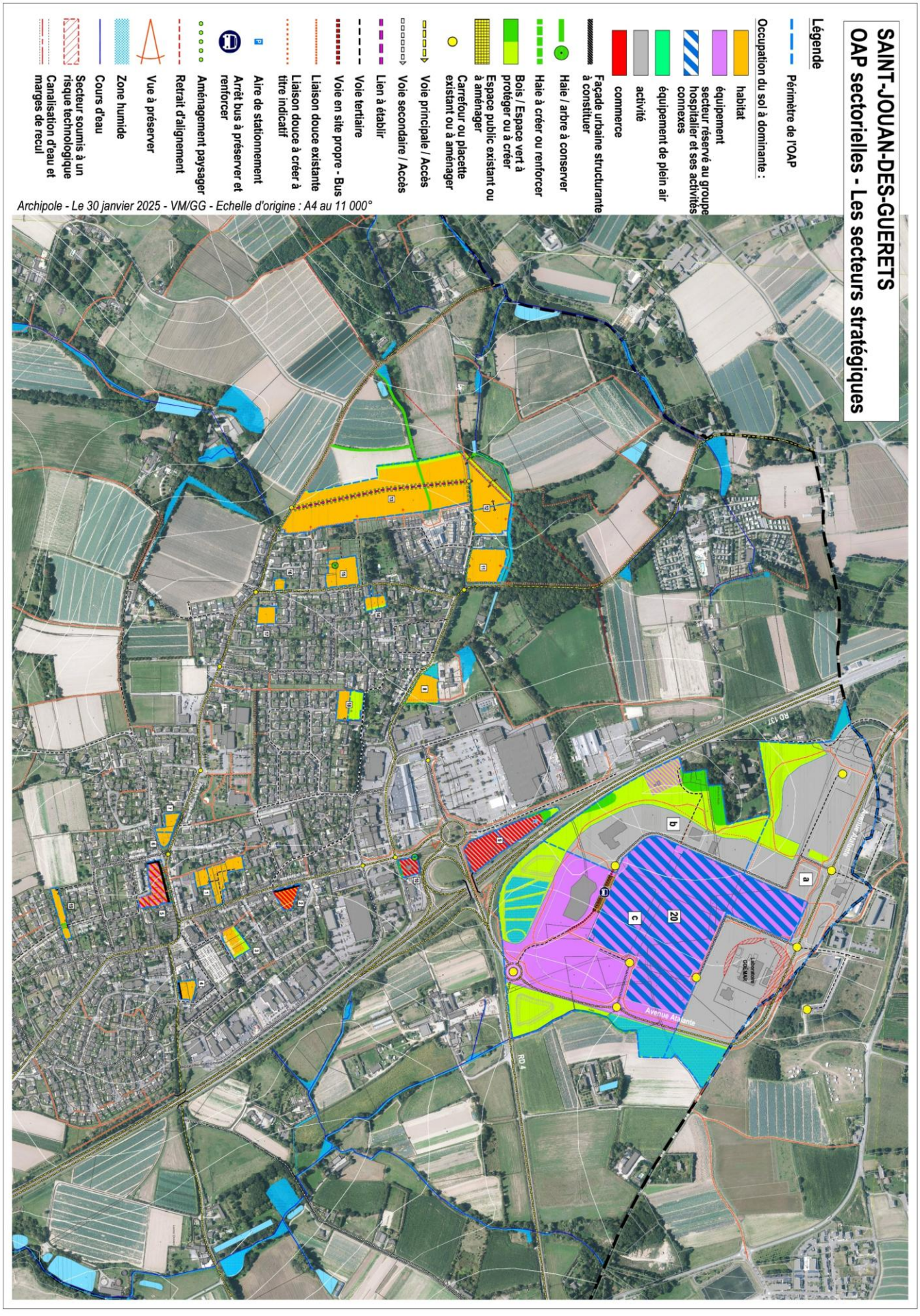
Rappel introductif sur la programmation de logements :

TABLEAU DE SYNTHESE DES « OAP SECTORIELLES - SECTEURS STRATEGIQUES » LIEES A L'HABITAT

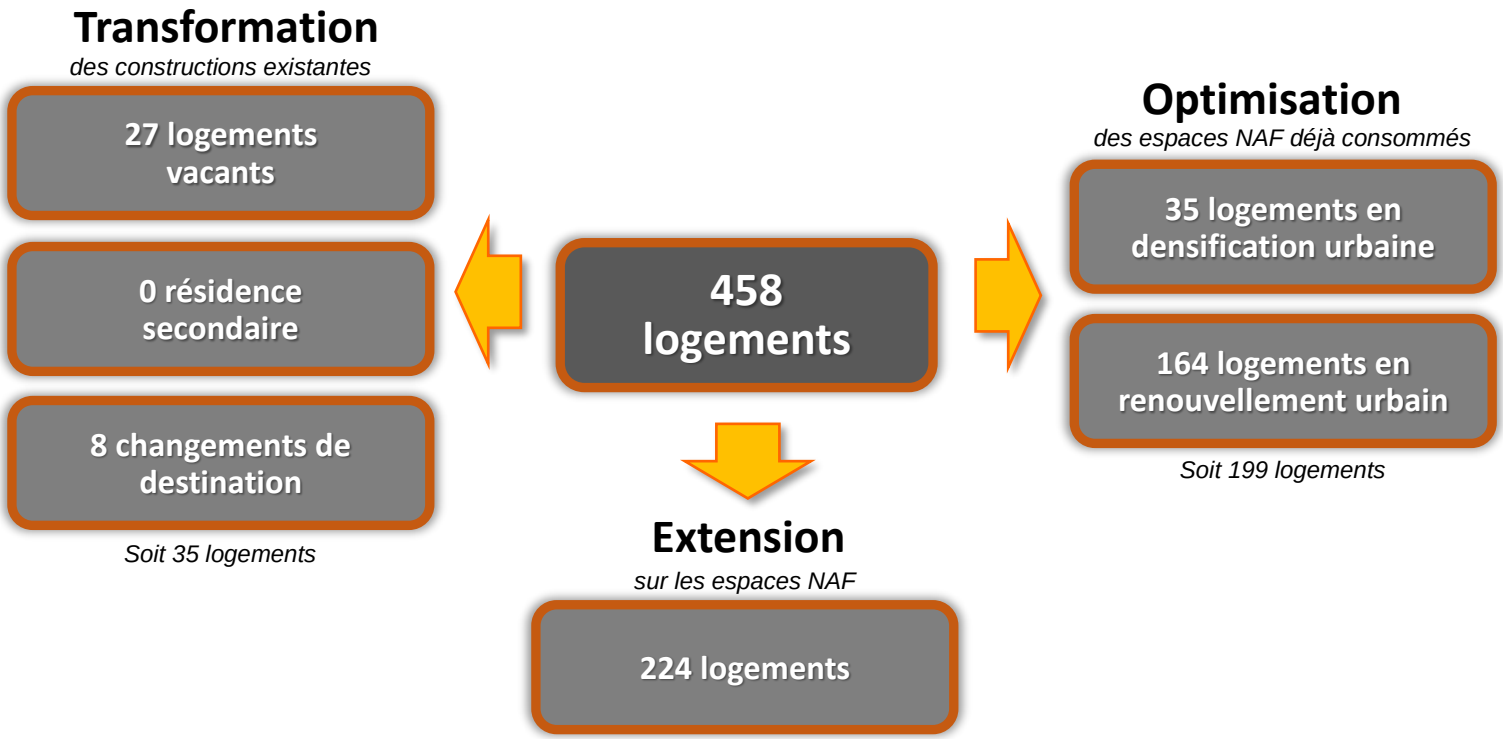
	DETAILS DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOUMIS A LA DENSITE DU SCOT MILIEUX URBAINS ET EXTENSIONS URBAINES PROJETEES DANS LE PLU						PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION AIDEE	
N°	SECTEURS	M/E	LOGEMENTS	SURFACE densité (en ha)	SURFACE TOTALE (en ha)	DENSITE (log/ha)	POURCENTAGE LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS	POURCENTAGE LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS
1	Les fonds de jardins (*)	M	40	0,67	0,67	60,0	30%	12	37%	15
2	Rue de Saint-Malo (*)	M	14	0,24	0,24	60,0	30%	4	20%	3
3	Rue Rabasse (*)	M	12	0,31	0,31	40,0	25%	3	0%	0
4	Rue du Clos de la Poterie (*)	M	11	0,18	0,18	60,0	30%	3	20%	2
5	Rue Saint-Edouard (*)	M	36	0,55	0,55	65,0	25%	9	27%	10
6	Angle rue de la Croix aux Merles / rue des Grèves (*)	M	7	0,10	0,10	65,0	25%	2	25%	2
7	Rue de la Croix aux Merles (*)	M	15	0,16	0,16	95,0	25%	4	75%	11
	La Plussinais	*M*	*3*	*0,10*	*0,10*	*31,0*				
	La Plussinais	*E*	*11*	*0,34*	*0,34*	*31,0*				
8	La Plussinais		14	0,44	0,44	31,0	25%	4	0%	0
11	La Lande Gohin Nord	E	23	0,71	0,71	33,0	25%	6	30%	7
12	La Lande Gohin Ouest	E	38	1,15	1,15	33,0	25%	10	30%	11
	Le Violier ouest	*M*	*1*	*0,04*	*0,04*	*33,0*				
	Le Violier ouest	*E*	*142*	*4,29*	*4,29*	*33,0*				
13	Le Violier ouest		143	4,33	4,33	33,0	25%	36	30%	43
14	Nord-est de la rue du Violier	M	4	0,18	0,18	20,0	0%	0	0%	0
	Le Violier	*M*	*4*	*0,16*	*0,16*	*25,0*				
	Le Violier	*E*	*9*	*0,36*	*0,36*	*25,0*				
15	Le Violier		13	0,52	0,52	25,0	25%	3	25%	3
16	Sud-ouest de la rue du Violier	M	2	0,08	0,08	31,0	50%	1	0%	0
17	Allée des Peupliers	M	4	0,19	0,19	20,0	0%	0	0%	0
18	La Bréhaudais	M	7	0,21	0,43	35,0	25%	2	0%	0
19	Rue du Val-du-Moulin	M	4	0,21	0,24	20,0	0%	0	0%	0
	Sous total en milieu urbain	***M***	***164***	***3,38***	***3,63***	***48,5***	***Nb lgts :***	*458*	***Nb lgts :***	*458*
	***** : dont dans les centralités***	*****	*135*	*2,21*	*2,21*	*61,1*	***Dont RP :***	*366*	***Dont RP :***	*366*
	Sous total en extension ENAF	***E***	***223***	***6,85***	***6,85***	***32,6***	***27%***	***99***	***29%***	***106***
	TOTAL		**387**	**10,23**	**10,48**	**37,8**	**27%**	**99**	**29%**	**107**

Le secteur n° 13 pour le Violier Ouest réserve une surface supplémentaire de 0,5 hectare pour l'accueil d'un équipement.

Les secteurs n° 9 (avenue des Français Libres), 10 (avenue des Français Libres sud) et 20 (Parc Atalante) ne sont pas dédiés à de l'habitat et n'apparaissent donc pas dans le tableau ci-dessus.


SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques
Légende
Périmètre de l'OAP
Occupation du sol à dominante :
habitat
équipement
secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
équipement de plein air
activité
commerce
Façade urbaine structurante à constituer
Haie / arbre à conserver
Haie à créer ou renforcer
Bois / Espace vert à protéger ou à créer
Espace public existant ou à aménager
Carrefour ou placette existant ou à aménager
Voie principale / Accès
Voie secondaire / Accès
Lien à établir
Voie tertiaire
Voie en site propre - Bus
Liaison douce existante
Liaison douce à créer à titre indicatif
Aire de stationnement
Arrêt bus à préserver et renforcer
Aménagement paysager
Retrait d'alignement
Vue à préserver
Zone humide
Cours d'eau
Secteur soumis à un risque technologique
Canalisation d'eau et marges de recul
Archipole - Le 30 janvier 2025 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 11 000°
a
b
c
20
Avenue Atlantis
RD 17
RD 1

RAPPEL DU PROGRAMME DE LOGEMENTS



Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » définissent le programme de logements en renouvellement urbaine et en extension urbaine.

Le tableau de synthèse ci-avant sur les logements programmés dans le cadre des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » fait apparaître au total la programmation suivante :

- La production de 387 logements dont 223 en extension, et 164 en renouvellement urbain (soit 42% des 387 logements, et près de 36% de la programmation totale de 458 logements pour le PLU).
- Une densité moyenne de 37,8 logements par hectare, de 32,6 en extension, et de 48,5 en milieu urbain dont 61,1 dans la centralité.
- Une densité minimale de 20 logements par hectare.
- 27% de logements locatifs sociaux.
- 29% de logements en accession aidée.

Ces éléments de rappel sont utilisés dans le tableau qui suit.

Orientations et objectifs du SCoT	Articulation avec le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets
I – STRUCTURER DES CAPACITES D'ACCUEIL AMBITIEUSES MAIS ECONOMES EN ESPACE	
1) Organiser l'armature territoriale du Pays de Saint-Malo en 4 niveaux de fonction	Du fait de sa proximité immédiate avec Saint-Malo, le SCoT du Pays de Saint-Malo considère que les deux territoires de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets participent d'une même entité territoriale et constituent le Pôle Majeur du territoire.
2) Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements • Produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales	En programmant 458 résidences principales sur la période 2024-2039, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets contribue à la production de nouveaux logements.
• S'adapter aux évolutions du marché des résidences secondaires	L'ambition de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets est de maintenir son taux actuellement bas de résidences secondaires.
• Prendre en compte les spécificités de chaque intercommunalité	La commune de Saint-Jouan-des-Guérets participe au développement communautaire, notamment au travers le Parc Atalante.
3) Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace	
• Identifier des densités moyennes en logement différenciées mais renforcées	Le PLU répond aux objectifs minimaux de densité du SCoT en cours, et anticipe une augmentation probable dans le projet de révision du SCoT. Dans ce sens le PLU est un PLU intermédiaire entre deux SCoT. Le SCoT en cours affiche une densité minimale moyenne de 31 logements/ha pour la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Le PLU porte cette densité à 37,8 logements/ha.
• Définir des densités spécifiques pour certains secteurs à enjeux ➢ Assurer la tenue d'objectifs de densité minimum pour les surfaces les plus importantes ➢ Majorer l'intensité urbaine des secteurs de gare	La densité minimale de 15 logements/ha affichée au SCoT pour la commune de Saint-Jouan-des-Guérets est respectée puisque la plus petite densité pour les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » est de 20 logements/ha. Le PLU vise à conforter le tissu urbain existant en programmant une densité renforcée avec une moyenne de 48,5 logements/ha, et même de plus de 61 logements/ha dans le centre-bourg. Pour les futures opérations situées en dehors des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* », les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » imposent une densité minimale de 20 logements par hectare pour toutes opérations de 5 logements et plus. Le SCoT fixe un minimal de densité pour les terrains de plus de 5 000 m². Les « *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain* » ne concernent que des secteurs inférieurs à 5 000 m² pour lesquels la densité minimale du SCoT ne s'applique pas.

• Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine	La commune a de longue date favorisée le renouvellement urbain. Le PLU donne la priorité à la transformation du parc existant (logements vacants, changement de destination, etc.), au renouvellement urbain et à la densification urbaine. L'affichage d'une densité renforcée minimale sur tous les secteurs de renouvellement urbain ainsi qu'un nombre minimal de logements à créer sur les secteurs de densification permet là aussi de limiter les espaces en extension. Le SCoT fixe un plafond de surfaces potentielles d'extension urbaine entre 2018 et 2032 (14 ans) de 14 ha, soit 1 hectare par an. Le PLU de 2013 dispose de 7,7 ha de zones **AU**. Le nouveau PLU programme sur la période 2024-2039 (15 ans) 6,7 ha de zones **AU**. Ainsi, entre 2013 et 2039, ce sont 14,4 ha de programmés sur la période 2013-2039 de 26 ans, soit 0,55 ha par an. Par ailleurs, le PLU limite sa consommation ENAF/artificialisation des sols à 9,6 ha sur 15 ans, tous secteurs confondus.
• Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du Pays de Saint-Malo	Cette politique est déjà à l'œuvre depuis de nombreuses années sur le territoire jouannais. Ainsi, le diagnostic a montré que la part du **renouvellement urbain** dans le bourg excédait à peu de chose près la part en extension. Le PLU poursuit cette démarche en l'approfondissant. Ainsi, les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » définissent 11 secteurs en milieu urbain. La part du renouvellement urbain occupe environ 3,6 hectares sur un total d'environ 10,5 hectares, soit 34,6%. Parallèlement la commune développe une politique de maîtrise foncière par le DPU, notamment sur le secteur rue Saint-Edouard, mais aussi par un partenariat avec l'EPF. Enfin, le potentiel de **densification urbaine** établi sur la commune s'est traduite pas la définition d'« *OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain* », et la prise en compte de création de logements par ce biais dans la programmation de logements (sur les 44 logements estimés, le PLU en programme 35, ce qui représente près des quatre cinquièmes).
II – DEFINIR DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ADAPTEES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES	
1) Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines	
• Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins : ➢ Permettre le renouvellement des populations et les mixités générationnelles ➢ Favoriser la diversité sociale et disposer de logements à coût abordable ➢ Assurer l'accueil des gens du	Le PLU au travers les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* », les « *Emplacements réservés pour mixité sociale* », et les « *Secteurs de mixité sociale* », définit une politique de mixité sociale, intergénérationnelle, de logements variés, à coût abordable, et facilite les parcours résidentiels par des règles de prospect, de hauteur et d'emprise au sol revues dans le sens d'une plus grande flexibilité. Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » programment à eux seuls 27% de logements en locatif social et 29% de logements en accession aidée de la totalité des 458 logements programmés dans le PLU. L'accueil des gens du voyage est pris en compte par l'identification d'une aire de soupape aux aires de grands rassemblements des gens du voyage.

voyage dans de bonnes conditions	
• Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités	Le PLU programme la remise sur le marché de logements vacants pour rejoindre le taux de rotation « normal » de 6%.
• Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain	Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » définissent des formes urbaines qui tiennent compte du contexte, de la volonté de diversifier les formes d'habitat, et d'une manière générale, d'optimiser l'usage des terrains par la définition d'une densité minimale par opération.
• Organiser les principaux développements urbains	Le projet de développement vise à anticiper la capacité du bourg à pouvoir accueillir de nouveaux habitants, commerces, activités et équipements, sur son territoire, en priorisant les secteurs en renouvellement urbain et en densification urbaine. Par ailleurs, la commune mène une politique de maîtrise foncière et du coût du foncier. Le développement urbain en extension s'inscrit dans une stratégie de long terme autour du bourg visant à créer un nouveau pôle d'habitat à l'ouest permettant de créer une voie inter-quartiers, et au nord pour rejoindre le bois, nouvelle propriété de la commune qui offre un cadre de vie pour le bourg. L'ensemble des secteurs de mutation, en zone **U**, **1AU** mais aussi ceux en **2AU** sont couverts par une « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* ».
• Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et les villes du Pays de Saint-Malo	Le PADD identifie les secteurs offrant une vue sur le littoral mais également depuis les communes voisines vers Saint-Jouan-des-Guérets. Du fait de la topographie, ces vues ne sont pas incompatibles avec la présence de haies, bois ou hameaux figurant au Plan de zonage. Exemple du chemin rural n°3 du Val-es-Bouillis où l'on voit la Rance, des haies, des espaces boisés et des constructions :  Le PADD identifie les axes et entrées de bourg méritant un aménagement, ainsi que les espaces publics à valoriser. Le Plan de zonage classe une partie non construire le long de la RD 137 en espace naturel afin de préserver une transition paysagère avec le bourg. En zone **N**, des secteurs de « Co-visibliités » figurent au Plan de zonage et le Règlement stipule en zone **N** pour ces secteurs que les nouvelles constructions sont intégrées au paysage environnant (sens de faîtage dans la courbe de niveau, volumétrie, choix des matériaux, teintes adaptées, appui sur les éléments boisés environnants…).
2) Prévoir les conditions nécessaires au développement économique	
• Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités.	Le PLU entend développer une économie génératrice d'emplois, une économie durable. En particulier, une étude a été menée visant à assurer la vitalité du

	commerce/service de proximité dans le centre-bourg, qui s'est traduite dans les « *OAP thématiques - Commerce* ».
• Conforter le maillage de zones d'activités structurantes du Pays de Saint-Malo	Finaliser le Parc Atalante en poursuivant l'accueil de nouvelles entreprises et/ou équipements. A ce jour, la presque totalité du périmètre de la ZAC Atalante sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets est considérée comme aménagée, soit environ 49 hectares. Le SCoT 2018-2032 prévoit deux enveloppes de 18 hectares pour le Parc Atalante. Le diagnostic a rappelé que le développement de la ZAC phase 1 avait commencée avant 2018, et la phase 2 après 2018. La phase 2 occupe sur Saint-Jouan-des-Guérets 35,7 hectares.
• Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales • Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie • Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités	Densifier, optimiser le foncier dans les zones commerciales et d'activités du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et renforcer leur accessibilité. Développer une économie génératrice d'emplois, une économie durable, respectueuses de l'environnement, favorisant les circuits courts, et le modèle inclusif.
3) Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du Pays de Saint-Malo	
• Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités • Assurer la densification et la qualification des sites de flux existants	Assurer le dynamisme commercial du centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. En particulier, une étude a été menée visant à assurer la vitalité du commerce/service de proximité dans le centre-bourg, qui s'est traduite dans les « *OAP thématiques - Commerce* ». Le renforcement du poids démographique dans le centre renforcera également l'usage des commerces/services de proximité. 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. Les « *OAP thématiques - Commerce* » intègrent le site de flux et définissent les principes de densification et de valorisation de ces espaces. Dans le bourg, le site de flux du Moulin figure au Plan de zonage en secteur **UAa**. Les extensions/création de Galeries marchandes y sont interdites. Les surfaces de plancher devront être supérieur à 1 000 m². Le Plan de zonage identifie le « *Périmètre de centralité* » à l'extérieur duquel les commerces sont interdits (sauf certains secteurs économiques : zone **UA**…). Le Plan de zonage fait également apparaitre des « *Linéaires commerciaux* » pour préserver le commerce/service de proximité.
• Prévoir des conditions spécifiques et adaptées aux circuits courts	Le PLU souhaite développer une économie génératrice d'emplois, une économie durable, respectueuses de l'environnement, favorisant les circuits courts, et le modèle inclusif.

• Eviter toute autre forme d'implantation commerciale isolée, à l'exception de la vente directe de produits locaux	Le développement de circuits courts est autorisé dans les zones d'activités. Il est autorisé également à proximité du lieu de production ; dans les deux cas, la surface de plancher est limitée à 300 m² par bâtiment. En dehors des zones économiques existantes, dont le commerce de centralité, seuls sont autorisés la vente directe de produits locaux.
4) Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires	
• Assurer la prise en compte des enjeux locaux liés aux activités primaires	Le document d'urbanisme entend pérenniser l'activité agricole toujours dynamique sur le territoire. En particulier, le PADD affirme : • 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)). • Permettre des évolutions en milieu rural.
• Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles stratégiques	
• Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine	
• Limiter les conflits d'usage avec les tiers relatifs aux activités primaires	
5) Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire	Le PLU a pour objectif de promouvoir un tourisme vert respectueux de l'environnement. Pour ce faire, le rôle touristique de la Rance, doit être renforcé en travaillant sur la qualité des berges et des vues, en facilitant les accès, en améliorant les différents usages (patrimoine, loisirs, promenades…). Les circuits de randonnées doivent aussi être valorisés.
6) Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du Pays de Saint-Malo	
• Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture	Le PLU a pour objectif de favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture, notamment pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre : ➢ 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.
• Développer le réseau des transports collectifs et l'intermodalité	Le PLU a pour objectifs de : ➢ 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.

• Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare	La commune est traversée à l'est par la voie ferrée Rennes/Saint-Malo mais n'offre pas de halte ferroviaire sur le territoire. Il faut rejoindre la gare de Saint-Malo ou la gare ferroviaire de la Gouesnière/Cancale pour accéder au train. Le PLU se donne pour objectif d'aménager une liaison douce entre le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et la gare ferroviaire de la Gouesnière/Cancale, en passant par la ZA de la Chapelle-de-la-Lande.
• Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages : ➢ Faire évoluer les grandes infrastructures routières ➢ Optimiser les stationnements en secteurs commerciaux ➢ Faciliter la pratique du covoiturage ➢ Mettre en place un réseau de bornes électriques efficient	Le PLU a pour objectifs de : ➢ Réorganiser l'usage des voies principales pour pacifier la circulation dans le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. ➢ 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. Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » identifies sur le secteur des Avenue des Français Libres l'aménagement d'une aire de covoiturage. Par ailleurs, la mise en place de bornes électriques se développe sur le territoire jouannais.
• Accompagner le développement des mobilités douces ➢ Les déplacements doux de proximité au sein de chaque commune ➢ La pratique cyclable pour les déplacements du quotidien ➢ Les liaisons douces touristiques et de loisirs ➢ Accessibilité numérique	Le PLU a pour objectifs de favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture et poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodales et récréatives. Dans les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » pour les futures opérations, la mobilité douce fait l'objet d'un chapitre. Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » traduisent également la volonté de développer ces itinéraires. Enfin, plusieurs emplacements réservés ont pour vocation la poursuite du maillage de liaisons douces sur le territoire jouannais.
7) Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du Pays de Saint-Malo	La commune de Saint-Jouan-des-Guérets va accueillir à la rentrée 2024 le collège du Sacré-Cœur. Par ailleurs, la programmation du Parc Atalante évolue pour permettre l'accueil d'un hôpital.
III – PRENDRE APPUI SUR LES « MURS PORTEURS » DU PAYS	
1) Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines	

• Assurer la valorisation et la qualité des grands paysages	Le PLU entend préserver les paysages emblématiques de la commune, les bords de Rance, le Val-ès-Bouillis, le Moulin de Quinard. Ce dernier sera pérennisé. En outre, le projet communal est de conserver et de renforcer la lisibilité des entités paysagères, à travers le maintien du dialogue du territoire avec la vallée de la Rance, la préservation des points de vue avec les « Secteurs de co-visibilité » au Plan de zonage.
• Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs	Un périmètre de 500 mètres autour de La Malouinière de la Plussinais figure sur le Plan des servitudes, permettant sa protection et sa prise en compte. Les bâtiments remarquables et ceux présentant un intérêt patrimonial sont protégés au titre du L. 151-19 du CU et sont repérés sur le Plan de zonage.
2) Composer un projet de développement favorable à la biodiversité	
• Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire	Les réservoirs de biodiversité ainsi que l'ensemble des sous trames (réseau hydrographique, zones humides, bocage, bois, prairies) est protégé règlementairement permettant un maintien de l'armature naturelle du territoire.
• Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ➢ Valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ➢ Limiter le développement urbain aux abords des réservoirs de biodiversité ➢ Favoriser la restauration des corridors écologiques	Le PLU protège et valorise 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. Les cours d'eau, les zones humides, les boisements et les haies sont protégés, permettant d'affirmer et de maintenir les corridors écologiques. Des emplacements réservés permettront de conforter la trame bocagère.
• Préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques ➢ Assurer la valorisation et la préservation des cours d'eau ➢ Limiter le développement urbain aux abords des cours d'eau ➢ Favoriser l'entretien et la restauration des cours d'eau	Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la Commune. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau dans les zones **AU**, **A** et **N**, et de 5 mètres dans les zones **U**. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique.

• Diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire	Les composantes environnementales (réseau hydrographique, zones humides, bocage, bois, prairies) sont protégées et permettent un maintien et un développement de la biodiversité à l'échelle communale.
• Favoriser la présence de la Nature en Ville	Le PLU prévoit de réserver des zones dédiées aux espaces verts paysagers dans l'agglomération pour les espaces publics qui seraient requalifiés. Des liaisons douces végétalisées qui font le lien entre les espaces bâtis et la campagne vont être aménagées. Enfin, le document d'urbanisme entend constituer une ceinture verte autour de l'agglomération, entre les zones urbanisées et l'espace agricole. Par ailleurs, les « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » développent un chapitre spécifique à la nature en ville abordant les franges urbaines, les coulées vertes, les ilots de chaleur, la nature dans les espaces publics, la trame noire. Les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » pour les futures opérations, définissent plusieurs chapitres concernant la nature en ville : les clôtures, la petite faune, les espaces verts, la gestion des eaux pluviales. Enfin les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » définissent des espaces verts à préserver ou à créer.
• Traitement des espaces interstitiels	Le PADD consacre un chapitre spécifique au paysage, avec une cartographie. Les points de vue à préserver y apparaissent, ainsi que les coupures d'urbanisation à préserver.
3) Assurer une gestion durable des ressources naturelles	
• Maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau ➢ Préserver les zones humides ➢ Inventorier et protéger les cours d'eau ➢ Protéger les éléments bocagers en tant que dispositif antiérosif ➢ Assurer une bonne gestion du cycle de l'eau	Les cours d'eau, les zones humides ainsi que les haies bocagères sont repérés sur le Plan de zonage et protégés au titre du L. 151-23 du CU. Conformément au SAGE, la destruction de zones humides est interdite.
• Inscrire le territoire dans la transition énergétique ➢ Associer habitat et sobriété énergétique ➢ Mobiliser les ressources énergétiques locales et renouvelables	Le PLU entend « développer une politique de l'habitat tournée vers la transition énergétique, à travers notamment la revalorisation des quartiers ayant un habitat à réhabiliter et la promotion de la rénovation énergétique de l'habitat ». Le PLU a également pour objectifs de : • 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.
• Définir les conditions de développement des activités d'extraction	Aucune carrière n'est en activité actuellement sur la commune.
4) Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances	
• Assurer la prise en compte des risques naturels, notamment de submersion marine	La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par le risque de submersion marine, mais n'est pas concernée par un PPRSM. Le décret du 10 juin 2024 vient de classer la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. ». Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque.
• Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques	Le PLU intègre le risque technologique associé à la société Goëmar qui a également fait l'objet d'un « Porter à connaissance ».
• Organiser le traitement des déchets	Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures. La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces règlementaires du PLU. L'objectif est de poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles.
IV – ASSURER L'AMENAGEMENT ET LA PROTECTION DU LITTORAL DU PAYS	
1) Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées	
• Conforter 31 secteurs d'agglomérations existants • Prévoir les conditions d'évolution des 19 villages du Pays de Saint-Malo • Anticiper de possibles hameaux nouveaux intégrés à l'environnement	Saint-Jouan-des-Guérets est identifié comme un des 23 bourgs principaux des 23 communes littorales. Il n'existe pas de village sur le territoire jouannais. Le SCoT n'identifie pas de hameaux nouveaux sur Saint-Jouan-des-Guérets.
2) Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés • Coupures d'urbanisation	Le PADD affiche les coupures d'urbanisation à préserver : au nord et au sud du bourg le long du littoral, et à l'intérieur des terres, entre le Parc Atalante et Château-Malo.
3) Limiter les extensions de l'urbanisation dans les	Les espaces proches du rivage ont fait l'objet d'une analyse spécifique qui a permis de préciser ses contours. Cette analyse figure dans le présent

espaces proches du rivage	document au chapitre traitant de la compatibilité du PLU avec la loi Littoral. Les extensions d'urbanisation se trouvent en dehors des espaces proches du rivage. Les Dispositions générales du Règlement rappellent le Code de l'urbanisme concernant les espaces proches du rivage.
4) Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres • Pour règlementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres, le DOO rappelle les principes associés à la loi Littoral.	La bande littorale de 100 mètres à partir du rivage a été redéfinie pour tenir compte de la limite du rivage figurant au cadastre, et pour intégrer les trois îles. La partie au sud-est de la carte en blanc entre la bande littorale la Rance correspond à l'emprise de l'ancien moulin à marée du moulin de Quinard et est donc bien une partie submersible. Les Dispositions générales du Règlement rappellent le Code de l'urbanisme concernant la bande littorale.
5) Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables • Pour veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables, le DOO localise les espaces remarquables potentiels du territoire.	Le PLU a identifié les espaces remarquables du littoral à travers les secteurs **Nert** pour la partie terrestre et **Nerm** pour la partie maritime qui délimitent, au titre des dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables terrestres et maritimes : sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
6) Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning : • Pour assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning, le DOO rappelle les principes associés à la loi Littoral	Les terrains de camping sur le territoire communal étant dissocié des agglomérations, ne peuvent s'étendre. Le camping du P'tit Bois est classé en secteur **NL**.

5.5.2.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-MALO AGGLOMERATION 2023-2028

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.

Le PLU répond aux orientations du PLH au travers les points suivants :

- **Une politique de maintien de la population et d'accueil démographique** avec la programmation de 458 logements sur la période 2024-2039.
- **La poursuite et le renforcement de la politique de maîtrise foncière** amorcée depuis de longues années, et la mise en œuvre de plusieurs outils fonciers : Droit de préemption urbain, Droit de préemption urbain renforcé, définition d'emplacements réservés notamment pour mixité sociale, partenariat avec l'EPF…
- **La volonté de maîtrise du coût du foncier** est également développée avec le développement du BRS au travers les logements en accession aidée.
- **La lutte contre la vacance**, avec l'ambition de ramener le taux de vacance actuel d'environ 7,5% au taux de rotation d'un marché immobilier courant de 6%. A cet effet, plusieurs outils pourront être mobilisés, que ce soit au travers le PLH, l'OPAH, la maîtrise foncière, l'ORT dont le Denormandie, le dispositif de l'observation de l'habitat et du foncier imposé par la loi climat et résilience dans les PLH…
- **La programmation d'une part importante de logements en densification urbaine et en renouvellement urbain.**
- **La diminution du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- **La programmation de minimum de logements locatifs sociaux**, dans le cadre des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » ; la programmation dans ces seules OAP (99 logements locatifs sociaux pour 458 logements de programmés) suffit à répondre aux 27% de logements locatifs sociaux définis par le PLH pour la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Le PLU fait également usage d'un outil d'acquisition foncière en faveur de la mixité sociale en développant des « *Emplacements réservés pour mixité sociale* » avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur 5 secteurs, principalement dans le centre-bourg.
- **La programmation de minimum de logements à coût abordable** dans le diffus à travers les Dispositions générales du Règlement qui instaurent dans les « *Secteurs de mixité sociale* » (zones **UC**, **UE** et **UP**) pour toutes opérations de 5 logements et plus de réaliser un minimum de 25% de logements à coût abordable.
- **Permettre la production d'une offre diversifiée de logements** avec une répartition géographique. Les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » identifient les secteurs en centralité pour l'accueil des personnes âgées et de jeunes ménages.
- **Faciliter les parcours résidentiels**, notamment au travers des programmes abordables, la diversité du type de logements, et dans les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » d'anticiper les possibilités d'extension de futures constructions. Le PLU y contribue également en allégeant ses règles constructibles au sein du bourg permettant d'optimiser l'usage des terrains et de faciliter les parcours résidentiels.
- **Développer l'accession aidée**, en programmant dans les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » 107 logements en accession aidée, soit 29% du total des 458 logements programmés par le PLU.
- **Favoriser l'implantation des résidences principales**, notamment en programmant des logements aidés et du BRS.
- **L'ouverture des règles constructibles en milieu urbain** pour favoriser la densification urbaine et faciliter les parcours résidentiels.
- **Permettre des innovations** en instaurant une nouvelle zone **UP** destinée à de futurs projets avec des règles d'urbanisme souples.
- **Développer la mixité intergénérationnelle** par un « *Emplacement réservé pour mixité sociale* » qui impose un programme intergénérationnel dans le centre-bourg, et par des « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » qui définissent également pour plusieurs secteurs un programme intergénérationnel, ou la

programmation de petits logements pour privilégier l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages (primo-accédants).

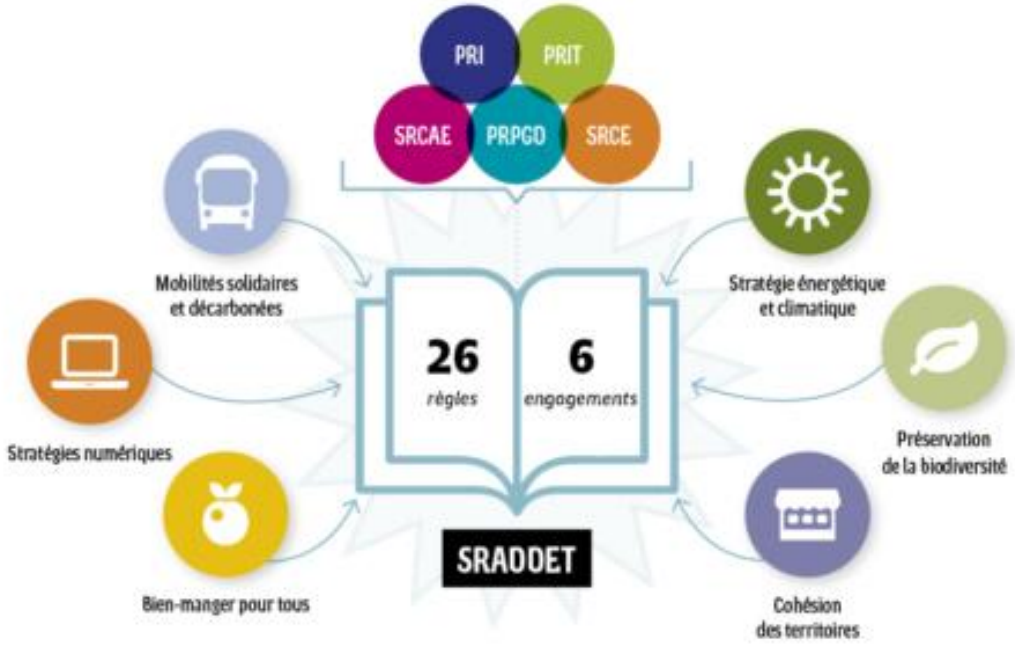
- **Accueillir les gens du voyage** avec l'instauration d'une aire de soupape aux aires d'accueil de grands rassemblements des gens du voyage a été définie. Ce terrain est de maîtrise communale.
- …

5.5.2.3 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été approuvé le 18 décembre 2020 et rendu opposable par le préfet le 16 mars 2021. Le site de la région Bretagne indique à propos du SRADDET Bretagne :

« Le SRADDET se substitue aux cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- *Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;*
- *Schéma Régional Climat Air Energie ;*
- *Schéma Régional de l'Intermodalité ;*
- *Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;*
- *Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.*



Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT -Schémas de cohérence territoriale– ou, à défaut, les PLUi, les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux (PNR).

Si l'adoption du SRADDET marque une étape importante dans l'histoire des Régions, le pouvoir réglementaire qu'il leur attribue reste toutefois limité. Ce document renforce le rôle de la Région comme autorité coordinatrice et organisatrice en matière d'aménagement durable du territoire, et ce, en lien étroit avec les EPCI. Les collectivités locales resteront maîtres des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SRADDET. Les règles phares du schéma visent par exemple le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100. Elles ne s'appliquent qu'à l'échelle des SCoT, lors de leurs révisions, ou de grands ensembles comme les corridors écologiques. Pour faire vivre le projet d'avenir qu'est le SRADDET, la Région mettra sur pied de nouvelles contractualisations avec les territoires, un chantier d'ampleur qui s'ouvrira courant 2020.

Les six 6 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources
- Engagement pour la cohésion des territoires. »



CONSOMMATION FONCIERE

Le but ici n'est pas de montrer comment le PLU répond à l'ensemble des objectifs du SRADDET ce qui est le rôle du SCoT en tant que document intégrateur, mais de prendre en compte certaines mesures phares, à commencer par la Règle 1-8 qui se donne pour objectif central de « Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels » d'ici 2040.

Il s'agit donc pour le PLU de s'inscrire dans cette démarche tout en répondant aux objectifs de développement du SCoT.

Dans le PADD du PLU, les objectifs chiffrés de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ont été définis de la manière suivante :

Consommation communale des espaces NAF d'environ **9,6 hectares sur la période 2024-2039 (15 ans)** qui pourrait se ventiler de la manière suivante :

- 8,2 hectares dédiés aux secteurs mixtes (hors Parc Atalante), habitat, équipements, activités économiques.
- 0,4 hectare dédié au Parc Atalante.
- 1 hectare dédié aux infrastructures (chiffre sur la base des projets connus à ce jour mais qui pourrait évoluer pour prendre en compte de nouveaux projets).

Au total, le projet prévoit de ramener le rythme de la consommation communale des espaces NAF à environ **0,64 hectares par an**. Ce chiffre est à comparer avec le rythme de la consommation des espaces NAF de la période 2011-2021 estimée à 4,98 hectares par an. Le rythme a ainsi été fortement réduit tout en maintenant une capacité d'accueil répondant aux orientations du SCoT et aux objectifs communaux en terme démographique, économique et d'équipements.

Le PLU prévoit donc une consommation des espaces NAF qui s'inscrit dans les perspectives du ZAN à un rythme nettement moindre que celui estimé sur la période précédente, tout en répondant aux nombreux objectifs d'accueil demandé par le SCoT. Cette évolution s'inscrit comme une étape importante allant dans le sens de l'objectif du SRADDET.

RESSOURCE EN EAU / ASSAINISSEMENT

Le SRADDET comporte également des objectifs en matière de qualité des eaux (objectif 26) et de préservation de la biodiversité (objectif 29).

Le PLU prend bien en compte l'une des mesures du SRADDET de « Déterminer les capacités de développement de l'urbanisation et des activités économiques en fonction de la ressource disponible actuelle et à venir ainsi qu'en fonction de la capacité du milieu à recevoir des rejets ».

La croissance démographique prévue par le projet de PLU aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable et des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usée. La ressource actuelle en eau potable du territoire est suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau (Source : Syndicat des Eaux de Beaufort).

En matière d'assainissement, pour rappel la station est dimensionnée pour traiter une charge nominale équivalente à 7 500 équivalents habitants. La charge actuelle est estimée à 4 000 équivalents habitants en pointe estivale (valeur à confirmer par les bilans du diagnostic) (53% de la capacité de traitement). Ainsi, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 756 Eq-hab, plus 343 Eq-hab à long terme. Ajouter à la charge de pointe actuelle estimée à 4 000 Eq-hab, la station arrivera approximativement à 68% de sa capacité de traitement organique à long terme.

BIODIVERSITE

Le SRADDET comprend également des objectifs de « préserver et de reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement » (objectif 29). Les principales mesures sont de « préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels (en particulier au travers du développement de la trame verte et bleue régionale : réservoirs et corridors de biodiversité), à toutes les échelles du territoire et de conforter et de développer la place de la nature en ville et dans les bourgs et favoriser la circulation des espèce ».

Le PLU reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. La préservation des espaces naturels et des composantes de la Trame Verte et Bleue est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD.

Le PLU a classé les secteurs boisés en grande majorité en **N** (correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger, ainsi que des terres agricoles) et **Aa** (correspond aux secteurs agricoles) et les a protégés au titre des espaces boisés classés (EBC - L. 113-1 du CU).

Enfin, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau sont également identifiés et protégés sur le Plan de zonage du PLU (L. 151-23 du CU).

Le projet de PLU entend également maintenir et développer la trame verte et bleue à proximité et dans le milieu urbain. Elle entend utiliser les espaces naturels au sein de l'enveloppe urbaine pour en faire des espaces de convivialité et de respiration, en leur donnant une fonction récréative et de poumons verts. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et à la biodiversité en milieu urbain.

Le PLU prévoit donc une préservation et une protection des composantes naturelles du territoire et ainsi, prend en compte les principales orientations du SRADDET en matière de biodiversité.

5.5.2.4 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne comporte des orientations, des dispositions et des actions. Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Un plan de gestion des eaux est défini pour 6 ans. Le dernier SDAGE a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période **2022-2027**, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientations du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets
Thématique 1 : Cours d'eau • Disposition 1A Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux. • Disposition 1C Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques. • Disposition 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau. • Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau.	Les cours d'eau sont repérés sur le Plan de zonage et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Le Règlement écrit spécifie, au sein des dispositions générales, qu'afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau dans les zones **AU**, **A** et **N**, et de 5 mètres dans les zones **U**. En outre, le Règlement écrit rappelle que « pour limiter les impacts des plans d'eau, le SAGE vise à interdire l'implantation de nouveau plan d'eau, sauf les ouvrages d'intérêt général ou d'intérêt économique substantiel. En effet, ces derniers entrainant des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvement et de rejet sur la ressource en eau. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique.
Thématique 2 : Zones humides : • Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités. • Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités. • Disposition 8C Préserver les grands marais littoraux. • Disposition 8E Améliorer la connaissance.	Comme le stipule le Règlement écrit du PLU, toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais. Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après. Elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le Règlement. Ainsi, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers et la création de plans d'eau. En définitive, le PLU protège les zones humides du territoire.
Thématique 3 : Haies • 4B Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses.	Plus de 44 km de haies bocagères ont été recensées à l'échelle communale. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. L'ensemble de ce linéaire bocager a été repéré sur le Plan de zonage soit au titre du L. 151-23 du CU pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire).

Orientations du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets
Thématique 4 : Risque d'inondation : • Disposition 1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines. • Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Le risque de submersion marine fait l'objet de plans de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) en Ille-et-Vilaine. La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par le risque de submersion marine, mais n'est pas concernée par un PPRSM. En revanche, elle fait partie des 11 communes concernées par un « porter à connaissance risque submersions ». Les zones basses de ce PàC constituent la référence pour l'application du droit des sols de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Le décret du 10 juin 2024 classe la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque.
Thématique 5 : Eau potable : • Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages. • Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau. • Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage	La croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. Selon le Syndicat des Eaux de Beaufort, la ressource actuelle en eau potable du territoire est suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau des nouveaux habitants de la commune et plus largement sur le territoire Nord Ille et Vilaine. Par ailleurs, les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » rappellent de « prévoir l'installation d'un récupérateur d'eau pour le jardinage dans les lots libres (capacité minimale de 250 m^3) » et « d'envisager l'implantation d'un récupérateur d'eau pour alimenter les sanitaires ; le récupérateur devra être enterré. ».
Thématique 6 : Assainissement : • Disposition 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents • Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. La station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 756 Eq-hab (**1AU**), plus 343 Eq-hab à plus long terme (**2AU**). En ajoutant la charge de pointe actuelle estimée à 4 000 Eq-hab, la station arrivera approximativement à 68% de sa capacité de traitement organique à long terme. Elle est donc en mesure de traiter les effluents supplémentaires sans générer de nuisances sur les milieux naturels. En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Le Règlement du PLU précise que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées et que l'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

En définitive, le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

5.5.2.5 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) VILAINE

Du point de vue de la gestion locale des eaux, la commune est intégralement concernée par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais. Ce SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 09 décembre 2013. Le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE.

Dispositions et règles du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais	Traduction dans le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets
Thématique 1 : Cours d'eau • Disposition n°1 : Inventorier les cours d'eau • Disposition n°2 : Protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme • Disposition n°9 : Restaurer la continuité écologique en agissant sur les ouvrages abandonnés ou non entretenus • Règle 2. Interdire toute nouvelle création de plan d'eau	*Idem SDAGE* *Thématique 1 : cours d'eau* Le Règlement du PLU rappelle et intègre que *« Le SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais considère que les plans d'eau entraînent des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvement (évaporation, infiltration, fuite, réduction des débits d'étiage…) et de rejet (élévation de la température de l'eau, modification du pH, perturbation du cycle quotidien de l'oxygène dissous, augmentation des matières en suspension, introduction d'espèces invasives…) sur la ressource en eau. . Pour limiter les impacts des plans d'eau, le SAGE vise à interdire l'implantation de nouveau plan d'eau »*
Thématique 2 : Zones humides : • Disposition n°17 : Inventorier les zones humides • Disposition n°19 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme • Règle 3. Interdire la destruction des zones humides	*Idem SDAGE* *Thématique 2 : zones humides*
Thématique 3 : invasives • Disposition n°16 : Mettre en place une veille et un observatoire des espèces invasives.	Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SAGE notamment), le PLU intègre dans son projet la problématique des espèces invasives. La liste des plantes invasives de Bretagne (avérées et potentielles) approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) est annexé au Règlement écrit du PLU. Cette liste est un document de sensibilisation sur la thématique des espèces invasives et elle est reproduite ici à titre d'information pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).
Thématique 4 : Risque d'inondation : • Disposition n°25 : Lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales	Le Règlement du PLU et l'« *OAP thématique - Principes d'aménagement* » précisent qu'une opération d'aménagement est l'occasion de valoriser la circulation de l'eau en s'appuyant sur les éléments existants (cours d'eau, zones humides…) et par les aménagements liés au cycle de l'eau. L'objectif est de mettre en valeur le parcours de l'eau (rétention, infiltration, épuration) dans la conception du projet : noues, bassins paysagers, bassins à usages mixtes…En plus, il est vivement conseiller de privilégier des matériaux de sol perméables ou semi-perméables adaptés à

	l'usage, notamment pour les aires de stationnement, les aires de jeux, les cheminements doux : surfaces enherbées, roches naturelles perméables, sol stabilisé, drainant, sablé, empierré ou gravillonné, dalles engazonnées, dalles alvéolaires remplissage minéral de granulométrie adaptée, dalles alvéolaires béton, asphalte poreux, matériaux non jointifs (pavés, platelage bois…).
<u>Thématique 5 : Eau potable :</u> • Disposition n°26 : Intégrer l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme • Disposition n°43 : Promouvoir les économies d'eau et impliquer les opérateurs et les financeurs pour réussir la mise en œuvre du SAGE	*Idem SDAGE* *Thématique 5 : eau potable*
<u>Thématique 6 : Assainissement :</u> • Disposition n°25 : Lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales • Disposition n°28 : Lutter contre les pollutions domestiques liées aux rejets des systèmes d'assainissement collectifs • Disposition n°29 : Identifier et réhabiliter les dispositifs d'assainissement non collectif impactants • <u>Règle 4</u>. Interdire les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement * non collectif (ANC)	*Idem SDAGE* *Thématique 6 : eaux usées / eaux pluviales* Le Règlement du PLU rappelle que *« Le SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais vise à assurer la qualité sanitaire des eaux de baignade. A cette fin, il prescrit les éléments suivants applicables à l'ensemble du territoire communal :* *« Article 4 : Interdire les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) : Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits. » « Pour l'application de cet article, les termes "nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif" désignent les "installation neuves ou à réhabiliter". »*

En définitive, le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets est compatible avec les orientations et objectifs du SAGE Rance, Frémur Baie de Beaussais.

5.5.2.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations".

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 établie plusieurs dispositions qui concernent directement les PLU.

Orientations du PGRI	Traduction dans le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets
<u>Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.</u> • Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées	La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par le risque de submersion marine, mais n'est pas concernée par un PPRSM. En revanche, elle fait partie des communes concernées par un « porter à connaissance risque submersions ». Les zones basses de ce PàC constituent la référence pour l'application du droit des sols de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Le décret du 10 juin 2024 classe la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». Le tableau annexé au décret comporte des communes volontaires qui ont délibéré favorablement pour leur inscription dans la liste. C'est le cas pour Saint-Jouan-des-Guérets. Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque. Dans le nouveau PLU, aucune zone à urbaniser ne se situe en zone inondable.
<u>Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</u> • Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses • Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation	Un indicateur de prise en compte du risque est inscrit dans les indicateurs de suivi.
<u>Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable</u> • Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important • Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru	Aucun équipement public à enjeu (établissement scolaire, mairie, centre de secours…) ne se trouve dans une zone inondable. La réflexion sur la délocalisation d'équipements existants en dehors des zones inondables n'a donc pas eu lieu. Les secteurs inondables n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés pour acquérir des biens soumis au risque inondable.

<u>Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale</u> • Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations	Le territoire communal n'est pas exposé à ce risque.

En définitive, le PLU est compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2022-2027).

5.5.2.7 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE ET AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

SRCAE : Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux.

Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air ;
- Maîtrise de la demande énergétique ;
- Développement des énergies renouvelables ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Adaptation au changement climatique.

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiée.

Le PLU n'a pas un rapport juridique avec ce document qui est à intégrer par le SCoT.

PCAET : A l'échelle locale, le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a approuvé le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) en décembre 2019. Le Plan Climat Air et Energie Territorial est un document de programmation élaboré par l'intercommunalité qui vise à établir une liste d'actions permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques du territoire et à promouvoir les énergies renouvelables, tout cela en renforçant l'attractivité du territoire.

Le PCAET s'impose notamment à certains documents de planification dont les PLU.

Orientations et actions du PCAET	Traduction dans le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets
O1-A1 → Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans les documents de planification.	Les objectifs ci-dessous font partie des objectifs énoncés au sein du PADD : • *Poursuivre et intensifier son engagement dans un développement urbain durable.* • *Limiter les émissions de gaz à effet de serre* • *Accentuer la transition énergétique en facilitant le développement des énergies renouvelables* • *Anticiper le changement climatique* Ils intègrent les enjeux climat, air énergie.
O1-A2 → Préparer le patrimoine bâti et adapter les aménagements aux évolutions	Le PADD comprend les objectifs et actions suivants : • *Favoriser le renouvellement urbain notamment dans et autour du centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.* • *Améliorer l'habitat existant et lutter contre la vacance.* • *Autoriser les extensions et annexes des habitations existantes en secteur rural.* • *Revaloriser les quartiers ayant un habitat à réhabiliter.* • *Promouvoir la rénovation énergétique de l'habitat.* • *Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants.*
O1-A3 → Encourager la densification des zones urbaines existantes et la reconversion des friches urbaines.	La densification est un objectif clairement énoncé dans le nouveau PLU : • *Prioriser le développement urbain dans l'existant ou sa continuité et limiter les constructions hors agglomérations* • *Adopter un urbanisme dense* • *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.*
O1-A4 → Développer les solutions pour limiter les impacts liés aux trajets domicile-travail.	Plusieurs objectifs et actions du PADD vont permettre de limiter les incidences des déplacements domicile-travail : • *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.* • *Adopter un urbanisme dense pour raccourcir les déplacements.* • *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).* • *Réorganiser l'usage des voies principales pour pacifier la circulation dans le centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.* • *Envisager la création d'une aire de co-voiturage.* • *Développer la pratique de liaisons douces.*
O2-A1 → Mettre en place une politique publique en matière d'habitat.	Le PADD comprend les objectifs et actions suivants : • *Favoriser la compacité des formes urbaines.* • *Développer les principes de construction bioclimatique et limiter les consommations par la performance énergétique du bâti.*

O2-A4 → Construire des bâtiments neufs exemplaires.	• *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.*
O3-A1 → Développer et optimiser l'usage des transports collectifs.	Le PADD comprend les objectifs et actions suivants : • *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.*
O3-A2 → Adapter les infrastructures et l'aménagement urbain aux modes de déplacement alternatifs.	Le PADD comprend les objectifs et actions suivants : • *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* • *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 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* • *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.*
O5-A3 → Privilégier le recours aux énergies renouvelables dans les espaces publics.	Le PADD comprend l'objectif « *d'accentuer la transition énergétique en facilitant le développement des énergies renouvelables, notamment dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles. »*
O6-A1 → Préserver les fonctionnalités écologiques des milieux	Le PADD comprend les objectifs et actions suivants : • *Préserver les réservoirs de biodiversité* • *Préserver et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager*

	• *Poursuivre la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies* • *Affirmer les corridors de biodiversité et améliorer leurs fonctionnalités, notamment par une meilleure continuité* • *Participer à la reconquête de la qualité de l'eau* • *Développer la nature dans les espaces urbanisés*
O10-A1 → Anticiper le risque de submersion marine et protéger les populations.	Le décret du 10 juin 2024 classe la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque. Le tableau annexé au décret comporte des communes volontaires qui ont délibéré favorablement pour leur inscription dans la liste. C'est le cas pour Saint-Jouan-des-Guérets.
O10-A2 → Protéger la ressource en eau.	Les cours d'eau, les zones humides et les haies bocagères sont protégés dans le nouveau PLU au titre du L. 151-23 du CU. La destruction de zones humides est d'ailleurs interdite conformément au règlement du SAGE. L'implantation de nouveaux plans d'eau est également interdite conformément au SAGE.

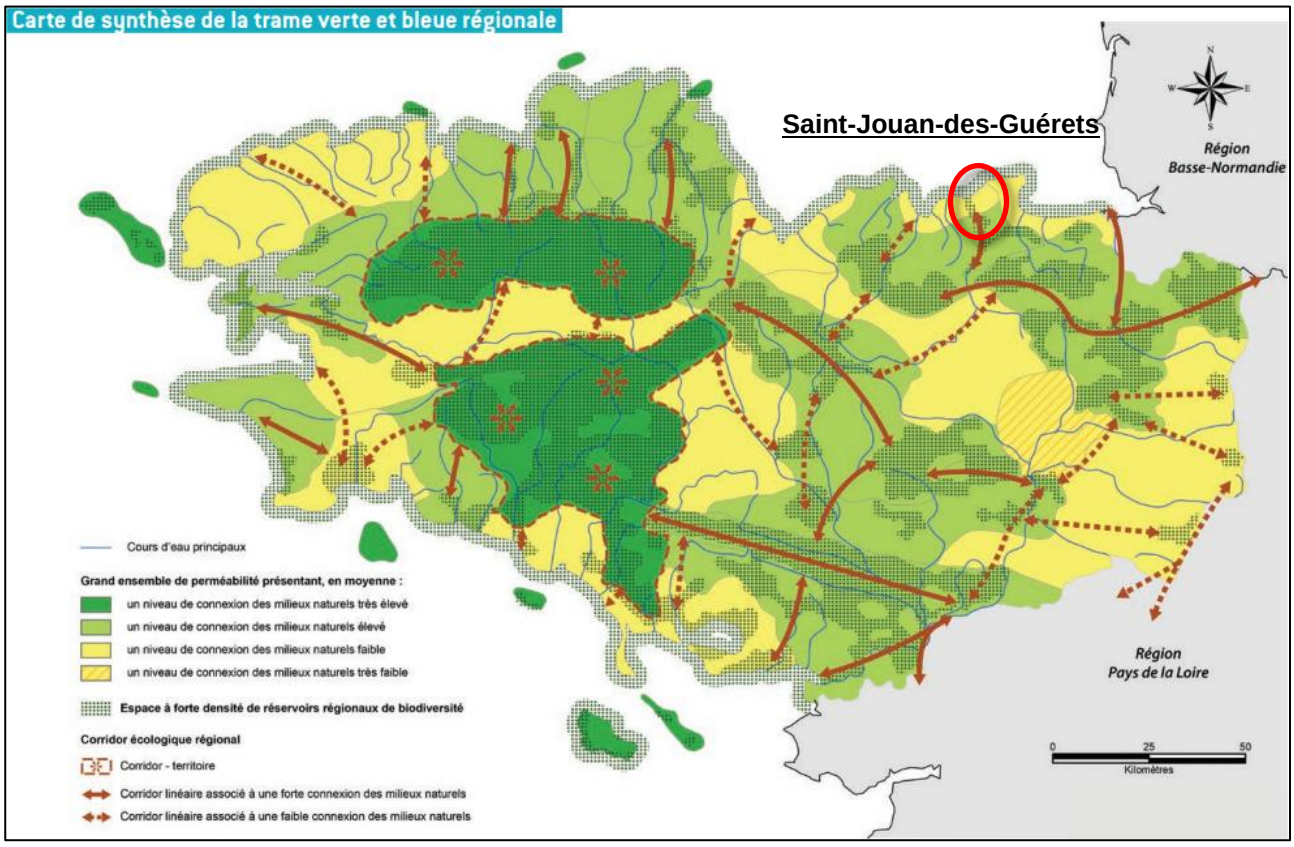
Le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets prend en compte les objectifs et les orientations du SRCAE et du PCAET dans le cadre des orientations et objectifs du PADD, puis au travers des prescriptions réglementaires.

5.5.2.8 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

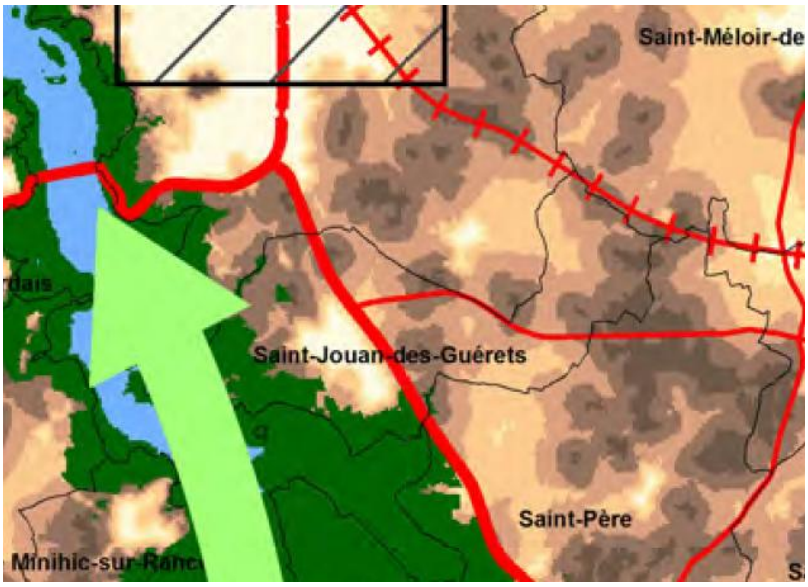
Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

Le SRCE identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale et les cartographies à l'échelle du 1/100 000ème. Il apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLUi, PLU, carte communale) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la Trame verte et bleue à une échelle plus fine. L'enjeu est de prendre en compte les éléments et les objectifs du SRCE dans le document d'urbanisme.

Selon le SRCE, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets comprend des milieux naturels faisant partie du réservoir régional de biodiversité « Baie du Mont-Saint-Michel ». Il s'agit d'un réservoir régional de biodiversité à associer à des estrans, parfois très étendus. Un corridor régional borde l'ouest de la commune. Il s'agit du corridor n°8 « Connexion Littoral de la côte d'Émeraude/Plateau du Penthièvre ». La basse vallée de la Rance et de ses affluents directs montre une connexion des milieux naturels élevée, au-delà de la pression d'urbanisation observée sur la frange littorale. Ce constat et l'orientation nord-sud de la vallée confèrent à cette dernière une fonction de connexion entre le littoral et l'intérieur des terres, d'importance à l'échelle régionale (sous-trames « cours d'eau » et « zones humides »). Enfin, la RD 177 est identifiée comme un obstacle majeur à la continuité écologique (route en 2x2 voies), tandis que la RD 4 est un obstacle secondaire (route ayant un trafic supérieur à 5 000 véhicules/jour). De même, les voies ferrées qui longent la limite communale au nord-est est également une coupure importante.



Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale - Extrait du SRCE Bretagne



Zoom sur Saint-Jouan-des-Guérets

Le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets sur les bases des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, du SCoT et du SRCE a défini dans le cadre de son règlement des dispositions générales et des trames spécifiques au zonage pour protéger les éléments de la TVB. Le PLU reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. La préservation des espaces naturels et des composantes de la Trame Verte et Bleue est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD.

Pour préserver les espaces d'intérêt, le PLU les a classés en secteurs **Nert/Nerm**. Ces secteurs délimitent, au titre des dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables terrestres et maritimes : sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Pour permettre la protection de ce secteur, le Règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Les secteurs boisés sont protégés dans le PLU. Ils sont classés en grande majorité en secteurs naturels qui a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. La prise en compte et la protection de cette trame boisée repose également sur le classement de l'ensemble des boisements du territoire en espaces boisés classés (EBC) à protéger au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les boisements du territoire sont protégés. En outre, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau sont également identifiés et protégés sur le Plan de zonage du PLU (L. 151-23 du CU).

Enfin, le PLU s'inscrit dans une démarche de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets prend en compte les principales orientations du SRCE Bretagne.

5.5.2.9 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Les différentes pièces du PLU permettent de répondre au besoin de ce plan en affirmant dès le PADD, puis décliné dans les OAP et le volet règlementaire un principe de mixité de type d'habitat, et de diversité de logements (logements sociaux, locatifs, en accession…).

Plus précisément, 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 97 logements locatifs sociaux et 104 logements aidés.

5.5.2.10 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE REGIONAL DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE BRETAGNE, ET LE SCHEMA DEPARTEMENTAL TERRITORIAL DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ILLE ET VILAINE

Le PADD se donne pour objectif de développer le numérique, à travers les actions suivantes :

- 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.

En outre, le Règlement a créé un article spécifique traitant des infrastructures et réseaux de communications électroniques permettant de préciser la nature de ce développement par zone.

6. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, LES REDUIRE ET, SI POSSIBLE, LES COMPENSER

SOMMAIRE DU CHAPITRE

6.1 Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement 499
6.1.1 INCIDENCES DU PLU SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE 500
6.1.2 INCIDENCES DU PLU SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE 502
6.1.3 INCIDENCES DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES 510
6.1.4 INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE, LE CADRE DE VIE 513
6.1.5 INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE 515
6.1.6 INCIDENCES DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU ET SA GESTION 517
6.1.7 INCIDENCES DU PLU SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES 522
6.1.8 INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS 525
6.1.9 INCIDENCES DU PLU SUR LA GESTION DES DECHETS 528

6.2 Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones 530
6.2.1 CENTRE-BOURG - SECTEUR 1 – « LES FONDS DE JARDINS » 532
6.2.2 CENTRE-BOURG - SECTEUR 2 – « RUE DE SAINT-MALO » 534
6.2.3 CENTRE-BOURG - SECTEUR 3 – « RUE RABASSE » 536
6.2.4 CENTRE-BOURG - SECTEUR 4 – « RUE DU CLOS DE LA POTERIE » 538
6.2.5 CENTRE-BOURG - SECTEUR 5 – « RUE SAINT-EDOUARD » 540
6.2.6 CENTRE-BOURG - SECTEUR 6 – « ANGLE RUE DE LA CROIX AUX MERLES / RUE DES GREVES » 542
6.2.7 CENTRE-BOURG - SECTEUR 7 – « RUE DE LA CROIX AUX MERLES » 544
6.2.8 BOURG NORD - SECTEUR 8 – « LA PLUSSINAIS » 546
6.2.9 BOURG NORD - SECTEUR 9 – « AVENUE DES FRANÇAIS LIBRES » 548
6.2.10 BOURG NORD - SECTEUR 10 – « AVENUE DES FRANÇAIS LIBRES SUD » 550
6.2.11 BOURG NORD-OUEST – SECTEURS 11 ET 12 – « LA LANDE GOHIN NORD ET OUEST » 552
6.2.12 BOURG NORD-OUEST – SECTEUR 13 – « LE VIOLIER OUEST » 555
6.2.13 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 14 – « NORD-EST DE LA RUE DU VIOLIER » 557
6.2.14 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 15 – « LE VIOLIER » 559
6.2.15 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 16 – « SUD-OUEST DE LA RUE DU VIOLIER » 561
6.2.16 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 17 – « SUD-OUEST DE LA RUE DU VIOLIER » 563
6.2.17 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 18 – « LA BREHAUDAIS » 565
6.2.18 BOURG SUD – SECTEUR 19 – « RUE DU VAL DU MOULIN, RUE DE LA BEUZAIS » 567
6.2.19 SECTEUR STRATEGIQUE – SECTEUR 20 – « LE PARC ATALANTE » 569

6.1 ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU de Josselin sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Consommation foncière.
- Milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue.
- Espaces agricoles.
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales).
- Cadre de vie, paysages et patrimoine.
- Climat, air, et énergie.
- Risques naturels et technologiques.
- Nuisances sonores.
- Déchets.

6.1.1 INCIDENCES DU PLU SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE

6.1.1.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune a montré que sur la période 2011-2021, on constate une consommation des espaces NAF d'environ 49,8 hectares.

L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier, notamment en limitant l'urbanisation des espaces naturelles et agricoles. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants.

6.1.1.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE

6.1.1.2.1 LA NECESSITE DE CONSOMMER DU FONCIER POUR CONTINUER L'ACCUEIL DE POPULATIONS ET D'ENTREPRISES.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo a inscrit Saint-Jouan-des-Guérets comme un « Pôle majeur » associé à Saint Malo, et à ce titre elle constitue un pôle de développement de tout premier plan 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

Pour établir une prospective à l'horizon 2039, il a été établi une croissance démographique durable de 1% par an. Ainsi, avec près de 460 nouveaux habitants en 15 ans, Saint-Jouan-des-Guérets prévoit d'atteindre près de 3 380 habitants à l'horizon 2039. Pour accueillir les nouveaux habitants, il est nécessaire de permettre la création de 458 logements en 15 ans (31 log/an en moyenne). Même dans le contexte d'économie de l'espace, toute urbanisation nouvelle, en dehors de l'existant, reste consommatrice d'espace. Le PLU participera ainsi inévitablement à une certaine consommation d'espace.

6.1.1.3 MESURES ENVISAGEES SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1.1.3.1 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD EN FAVEUR DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Si Saint-Jouan-des-Guérets est identifié comme « pôle majeur » au niveau du SCoT et doit à ce titre accueillir de nouveaux logements, activités économiques et équipements, la commune doit aussi s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) définit par la loi Climat et Résilience.

Pour rappel, environ 49,8 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur le territoire communal.

Aujourd'hui, le projet communal prévoit une sobriété foncière et la modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels constitue un objectif essentiel du PLU. La protection des espaces naturels et agricoles passe par une urbanisation raisonnée qui limite l'artificialisation des sols en contenant les constructions nouvelles au sein de l'agglomération et en favorisant la densification de l'habitat et la réhabilitation des bâtiments. On ne peut concevoir de protection sans un développement équilibré et harmonieux de la commune. Ainsi, un inventaire des capacités de densification a été réalisé à l'échelle de l'agglomération et a permis d'évaluer le potentiel foncier constructible et mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

Plusieurs orientations du PADD tendent à, participer à la limitation de la consommation foncière :

- **La réduction de la consommation des espaces NAF pour les 15 prochaines années** : compte tenu de la situation communale, de ses caractéristiques, de son rôle au sein du Pays de Saint-Malo, de la définition de besoin par nature d'occupation du sol, la Commune s'engage sur la période 2024-2039 (15 ans) à ne pas dépasser environ 9,6 hectares de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) qui pourraient se ventiler de la manière suivante :
    - 8,2 hectares dédiés aux secteurs mixtes (hors Parc Atalante), habitat, équipements, activités économiques.
    - 0,4 hectare dédié au Parc Atalante.
    - 1 hectare dédié aux infrastructures (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. Au total, le projet prévoit une consommation communale d'environ 9,6 hectares. Ce chiffre est nettement inférieur au plafond définit sur la période du PLU de 34,18 hectares.

- **La construction de près de 458 logements** dont :
    - 35 logements en transformation de constructions existantes (logements vacants ou changement de destination)
    - 35 logements en densification urbaine
    - 164 logements en renouvellement urbain
    - 224 logements en extension urbaine

- **Le renforcement de la densité opérée par le PLU** participe pleinement à la limitation de la consommation d'espace au regard de la situation actuelle, notamment une densité plus importante pour les logements en renouvellement urbain et en extension urbaine, permettant de limiter les extensions sur les espaces NAF.

6.1.1.3.2 LA DENSIFICATION URBAINE OPEREE PAR LE PLU PARTICIPE PLEINEMENT A LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DE LA SITUATION ACTUELLE

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.

La prise en compte de la création de logements par la transformation de constructions existantes et l'optimisation du foncier en milieu urbain, associée à une densité renforcée dans les secteurs couvert par les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » avec une moyenne de 48,5 logements par hectare dans les secteurs en renouvellement urbain (et de 61,1 dans les centralités), a permis de retirer 234 logements des secteurs consommant des espaces NAF. Au global, la densité moyenne atteint environ 37,8 logements par hectare, densité bien supérieure aux 31 logements par hectare définis par le SCoT en cours et qui permet d'anticiper l'intégration de la Loi Climat & Résilience pour le futur SCoT.

6.1.1.4 INDICATEURS DE SUIVI

- La surface consommée au cours des 10 dernières années
- Surface de zones **AU**
- Surface de zones **N**
- Surface de zones **A**

6.1.2 INCIDENCES DU PLU SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

6.1.2.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets comprend de nombreuses espaces naturelles, dont certains bénéficient d'une protection :

- ZSC « Estuaire de la Rance » (FR5300061).
- ZPS « Ilôts Notre-Dame et Chevret » (FR5312002).
- ENS L'Ile Chevret.
- ENS L'Ile Notre-Dame.
- ENS Le Val es Bouillis.
- ENS Le Moulin de Quinard.
- ZNIEFF de type 1 n°530014344 : « Bras de Châteauneuf ».
- ZNIEFF de type 1 n°530014345 : « Ile Notre Dame ».
- ZNIEFF de type 2 n°530014724 : « Estuaire de La Rance ».

En outre, le territoire communal présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eau, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages.

La préservation de la ressource en eau et des espaces humides, ainsi que le maintien des milieux boisés et bocagers constituent des enjeux importants du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité. Ils constituent notamment des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique. Ces éléments constituent des réservoirs et des corridors de biodiversité à protéger. Le développement de l'urbanisation ainsi peut constituer une menace à leur préservation.

6.1.2.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE

6.1.2.2.1 CONSOMMATION ET FRAGMENTATION DES MILIEUX NATURELS

Un des objectifs pour la commune est de poursuivre le développement territorial. La croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels. Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés.

Sur la commune, dans les zones **AU**, ces espaces naturels sont des zones de culture, des prairies, ou des jardins privés (espace engazonné, potager) abritant pour la majorité une faune et une flore commune. Des haies bocagères notamment ont été recensées sur certaines zones de projet. Sans mesures de préservation, ces entités naturelles pourraient être impactées par l'urbanisation de ces secteurs.

6.1.2.2.2 DERANGEMENT DES ESPECES

Le développement de l'urbanisation et les nouvelles constructions peuvent générer des pressions indirectes sur les milieux naturels et par conséquent gêner les espèces qui en dépendent, via :

- La fréquentation humaine plus importante de certains milieux naturels ainsi que la circulation des voitures, les émissions de pollution lumineuse : Les espèces du groupe des oiseaux et des mammifères (moyenne et grande faune) sont les plus sensibles.
- Les rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales,
- La dispersion d'espèces invasives (notamment L'Arbre aux Papillons, l'Ailante, l'Ambroisie, la Renouée du Japon, l'herbe de la pampa, la jussie…) apportées notamment par les engins de chantier sous la forme de semences ou d'organes végétatifs, perturbant la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi-naturels.

6.1.2.2.3 INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Voir chapitre spécifique « 7 Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 ».

6.1.2.3 MESURES ENVISAGEES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1.2.3.1 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

Malgré le développement démographique, le projet vise à préserver l'identité du territoire, le cadre de vie, le patrimoine naturel et paysager et la richesse de son environnement et de ses ressources qui font la force du territoire et participent à son attractivité, en limitant la consommation d'espaces naturels.

Ainsi, dans une logique de préservation de son socle naturel et de sa biodiversité locale, le PLU entend :

- Préserver les réservoirs de biodiversité (2 sites Natura 2000, 4 Espaces Naturels Sensibles, 2 ZNIEFF de type 1, 1 ZNIEFF de type 2)
- Préserver et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager.
- Poursuivre la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies afin de réduire la fragmentation du maillage bocager actuel
- Affirmer les corridors de biodiversité et améliorer leurs fonctionnalités, notamment par une meilleure continuité.
- Préserver et protéger les zones humides en concertation avec les agriculteurs et les autres utilisateurs.
- 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

D'une manière générale il rappelle que le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité et que ces éléments (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides) doivent être conservés et protégés. Les actions proposées et les divers outils de protection mis en œuvre permettent de préserver les habitats et milieux naturels, ainsi que les continuités écologiques formant la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Ces protections confortent les liens écologiques qui contribuent au maintien de la biodiversité et pérennisent le fonctionnement des milieux naturels.

6.1.2.3.2 PRESERVATION DES SITES NATURA 2000

Les incidences et mesures du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre 7 « Évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 et proposition de mesures ».

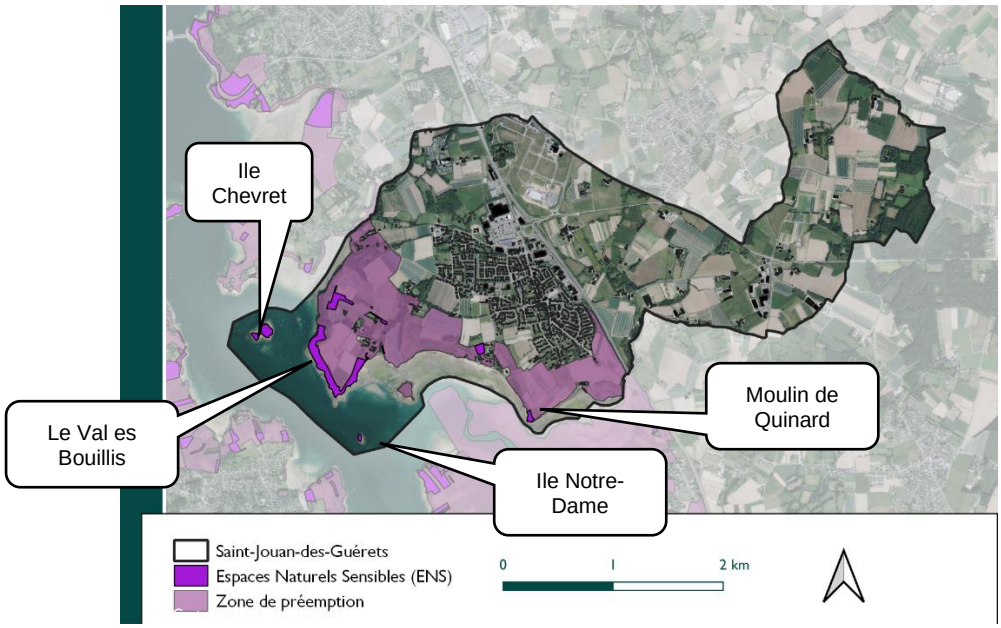
6.1.2.3.3 PRESERVATION DES ENS

4 Espaces Naturels Sensibles se trouvent sur la commune, sur la frange ouest, en bordure de la Rance.

- L'Ile Chevret
- L'Ile Notre-Dame
- Le Val es Bouillis
- Le Moulin de Quinard

Pour préserver ces espaces d'intérêt, le PLU les a classés en **secteur Nert**. Ce secteur délimite, au titre des dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables terrestres : sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Pour permettre la protection de ce secteur, le Règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions (Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés). En outre, les cours d'eau, les zones humides et les haies au sein de ces ENS sont protégés par l'article L. 151-23 du CU et les boisements par l'article L. 113-1 du CU (EBC).

Toutes ces mesures permettent la préservation de ces espaces d'intérêt écologique. Enfin, aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ces sites.



Localisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

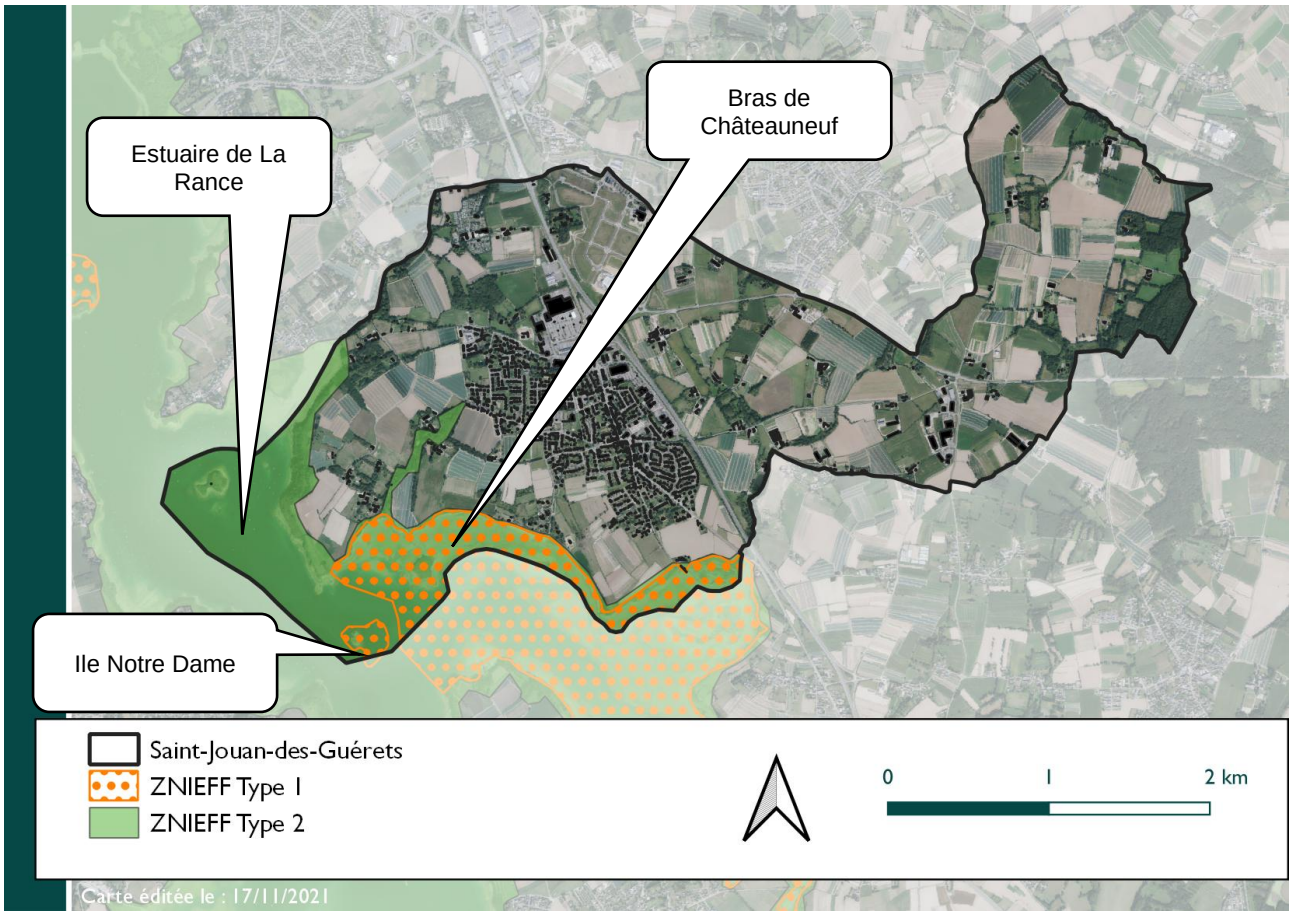
6.1.2.3.4 PRESERVATION DE LA ZNIEFF

3 ZNIEFF sont présentes sur le territoire communal :

- ZNIEFF de type 1 n°530014344 : « Bras de Châteauneuf ».
- ZNIEFF de type 1 n°530014345 : « Ile Notre Dame ».
- ZNIEFF de type 2 n°530014724 : « Estuaire de La Rance ».

Au sein du PLU, elles ont été identifiées comme des réservoirs de biodiversité. Pour permettre leur préservation, elles sont classées en **secteurs Nert/Nerm** (espaces remarquables terrestres et maritimes) au Plan de zonage du PLU.

Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ces sites. En outre, les boisements, les haies bocagères, les cours d'eau, ainsi que les zones humides au sein de ces ZNIEFF sont protégés par l'article L. 151-23 du CU ou l'article L. 113-1 du CU (EBC pour les bois). Toutes ces mesures permettent la préservation de ces espaces d'intérêt écologique.



Localisation des ZNIEFF – DM EAU

6.1.2.3.5 PROTECTION DES BOIS

Le PLU a classé les secteurs boisés en grande majorité :

- **en Nert** qui délimite, au titre des dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables terrestres et maritimes : sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- **en Na** pour les secteurs naturels et des sites à protéger.

En outre, la grande majorité des bois (58,37,2 ha) sont classés au titre des **Espaces Boisés Classés** (EBC – L. 113-1 du CU). Comparativement au PLU de 2013, le nouveau PLU protège davantage de bois au titre des EBC (58,3 ha contre 53,4 ha auparavant).

Seuls trois petits bois (1 ha) sont protégés au titre du L. 151-23 du CU.

Le Règlement du PLU rappelle les mesures de protection liées aux EBC. Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des constructions et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Le repérage du bois au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour le caractère écologique, offre plus de souplesse règlementaire que le classement au titre des EBC. Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments, devront être précédés d'une déclaration préalable.

Protection des bois	PLU de 2013	Nouveau PLU
EBC (L. 113-1 du CU)	53,4 ha	58,3 ha
Paysage (L. 151-23 du CU)	0,6 ha	1 ha

6.1.2.3.6 PROTECTION DU BOCAGE

Un inventaire du maillage bocager a été fait par DM-EAU par photo-interprétation sur l'ensemble du territoire et des vérifications de terrain ont été réalisées. On peut constater que le réseau bocager est relativement fragmenté et s'étend sur un linéaire d'environ 44 km. La répartition des haies et leur qualité est globalement assez hétérogène sur le territoire. Ces haies ou alignements d'arbres présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents).

Ainsi, conformément au SAGE Rance Frémur, Baie de Beaussais, **44 km** de haies bocagères figurent sur le Plan de zonage et sont protégés identifiée **au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme**. Ce sont environ 8 km de plus que dans l'ancien PLU de 2013 (36,6 km).

Du fait de la protection des haies, le défrichement est soumis à déclaration. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Les haies et alignements d'arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre), et d'un intérêt paysager et environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel (exemples : celles participant à un corridor écologique, ou située en tête des cours d'eau, ou les haies parallèles aux courbes de niveau limitant l'érosion des sols, etc.), et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

Toutes ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, ces mesures permettent à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne parait pas être nécessaire.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.

Protection des haies	PLU de 2013	Nouveau PLU
Paysage (L. 151-23 du CU)	36,6 km	44 km

6.1.2.3.7 PROTECTION DES COURS D'EAU, DES BERGES

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la Commune. Au total, le territoire compte près de 20 km de cours d'eau. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article **L. 151-23 du Code de l'urbanisme** pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une **bande inconstructible** de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau dans les zones **AU**, **A** et N**,** et de 5 mètres dans les zones **U**. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (moulin, lavoir…).
- L'extension mesurée des constructions existantes, sans aggravation vers le cours d'eau, lorsque la configuration de la construction et des lieux empêche une extension hors de la marge de recul.

- Les aménagements et Les « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement, et notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de mobilité active.

Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique.

6.1.2.3.8 INTERDICTION D'IMPLANTER DES PLANS D'EAU

Le Règlement écrit rappelle que « pour limiter les impacts des plans d'eau, le SAGE vise à **interdire l'implantation de nouveau plan d'eau.** En effet, ces derniers entrainant des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvement et de rejet sur la ressource en eau.

6.1.2.3.9 PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2010 par l'association Cœur Emeraude, dans le cadre du PLU. Selon cet inventaire validé par le SAGE en 2011, les zones humides s'étendent sur plus de 19 ha et représentent seulement 2,4% du territoire communal. Ainsi, l'inventaire met en évidence la faible densité de zones humides sur la commune.

Dans le cadre de la présente révision du document d'urbanisme la présence éventuelle de zone humide a été vérifiée au sein de chaque secteur de projet porté par le PLU. Cet inventaire complémentaire a permis de recenser 0,4 ha de zones humides supplémentaires et de justifier les secteurs retenus pour le développement de l'urbanisation.

Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone **Aa** (secteurs agricole), en secteurs **Nert/Nerm** (espaces remarquables terrestres et maritimes), **Na** (secteurs naturels et des sites à protéger) et **UZD** (espaces plantés et bassins de retenue d'eaux pluviales).

Ces zones humides figurent sur le Plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article **L. 151-23 du code de l'urbanisme** pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le Règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides.
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au Règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme. Ainsi, conformément au SAGE Rance Frémur, Baie de Beaussais, les zones humides présentes sur Saint-Jouan-des-Guérets sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

6.1.2.3.10 PRESERVATION DES ESPACES DE NATURE AU SEIN DES ZONES AGGLOMEREES

La commune souhaite redéployer la nature dans l'espace urbain. Elle entend utiliser les espaces verts pour en faire des espaces de convivialité et de respiration, en leur donnant une fonction récréative et de poumons verts. Ces espaces de nature contribuent à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et à la biodiversité en milieu urbain (végétaux, petites faunes…), et elle participe au bien-être et à la santé (lutte contre les ilots de chaleur, jardins partagés, lien social…).

Les « *OAP thématiques - Trame verte et bleue* » traitent de la nature en ville au travers les thèmes suivants :

- Les franges urbaines et la notion de ceinture verte.
- Les coulées vertes aux abords du milieu urbain.
- Le traitement des ilots de chaleur.
- La nature dans les espaces publics.
- La prise en compte de la trame noire.

Elles indiquent que les opérations doivent considérer les éléments naturels existants ou à en créer de nouveaux et que la trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale.

Par ailleurs, comme indiqué dans le règlement écrit, les dispositifs mis en œuvre pour souligner les limites séparatives devront laisser passer la petite faune (voir OAP thématiques) : passage minimum de 20 cm par 20 cm au ras du sol tous les 5 mètres environ, privilégier les haies vives ou des dispositifs doublés d'une haie vive.

L'aménagement de liaisons douces sécurisées et végétalisées qui font le lien entre les agglomérations et la campagne va aussi servir à développer et à valoriser la nature dans l'espace urbanisé.

Pour rappel, dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et la mise en œuvre d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), plusieurs actions contribueront directement ou indirectement à enrichir la nature en ville : le verdissement de l'école, la valorisation des entrées de bourg, l'aménagement du cœur de bourg, l'aménagement du pôle sportif et la place Léo Lagrange…

Par ailleurs, dans le cadre du renouvellement de son parc d'éclairage public, la commune vise à l'avenir pour un éclairage respectueux de la trame noire : réduction du temps d'éclairage, de la puissance des luminaires, de l'orientation de la luminosité.

6.1.2.3.11 LUTTE CONTRE LES ESPECES INVASIVES



Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCoT), le PLU intègre dans son projet la problématique des espèces invasives.

La dernière liste (mise à jour en 2024) des plantes invasives de Bretagne (avérées et potentielles) approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) est annexé au Règlement écrit du PLU.

Cette liste est un document de sensibilisation sur la thématique des espèces invasives et elle est reproduite ici à titre d'information pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Parmi les espèces invasives présentes sur le territoire, on peut citer notamment l'herbe de la pampa, la Renouée du Japon, le Séneçon en arbre, l'Ailante, les Griffes de sorcière ou encore la Jussie d'Uruguay. Le but est de participer à la lutte contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces.

Enfin, afin de lutter contre les espèces ayant des pollens allergisants, une liste a été établie par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) identifiant les espèces les plus courantes en fonction de leur degré de potentiel allergisant. Cette liste est également annexée au Règlement écrit du PLU.

6.1.2.4 INDICATEURS DE SUIVI

- Surface boisée à l'échelle communale
- Superficie des espaces boisés classés (EBC - L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Superficie des boisements protégés au titre de la loi paysage (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Surface nouvellement plantée
- Surface nouvellement défrichée
- Linéaire de haies bocagères sur le territoire
- Linéaire de haies protégées au titre de la loi paysage (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Linéaire de haies nouvellement plantées

- Linéaire de haies nouvellement défrichées
- Surface de zones humides
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées
- Nombre et superficie de zones humides supprimées
- Nombre et superficie de zones humides créées ou renaturées (mesures de compensation)
- Linéaire de cours d'eau

6.1.3 INCIDENCES DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES

6.1.3.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Dans le cadre de la révision du PLU, une étude de diagnostic agricole a été menée par la Chambre d'agriculture entre décembre 2021 et janvier 2022.

Saint-Jouan est une commune dont l'activité agricole y est relativement réduite, du fait notamment de la taille de la commune. 28 exploitants ont été recensés dont 9 ayant leur siège d'exploitation sur la commune. Ces 28 exploitants exploitent près de 457 ha de terres agricoles.

Malgré des contraintes et une forte pression foncière, la commune dispose d'atouts, comme la bonne valeur agronomique des terres et un climat doux propice à la culture légumière.

Le maintien du parcellaire agricole est un enjeu pour le territoire.

6.1.3.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ESPACES AGRICOLES

6.1.3.2.1 CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES

Le nouveau PLU prévoit environ 9,6 hectares de consommation communale des espaces NAF qui pourraient se ventiler de la manière suivante :

- 8,2 hectares dédiés aux secteurs mixtes (hors Parc Atalante), habitat, équipements.
- 0,4 hectare dédié au Parc Atalante.
- 1 hectare dédié aux infrastructures (chiffre sur la base des projets connus à ce jour mais qui pourrait évoluer pour prendre en compte de nouveaux projets).

Sur ces 9,6 ha, plus de 5,9 ha (OAP n° 11, 12 et 13) sont des parcelles utilisées pour l'agriculture. Ainsi, environ 5,9 ha des 457 ha de terres agricoles pourraient être impactés par le développement de l'urbanisation (soit 1,3% de la RPG communale 2021).

6.1.3.2.2 CHANGEMENT DE DESTINATION

Au sein des zones **A** et **N**, le PLU autorise le changement de destination sous certaines conditions, pour plusieurs bâtiments existants situés en milieu rural. Ils sont identifiés au Plan de zonage du PLU. Le changement de destination des constructions repérées est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique, les activités de services, la restauration, ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment à condition que les bâtiments concernés présentent un intérêt patrimonial, qu'ils soient implantés à plus de 100 mètres des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire. Le changement de destination est également ouvert dans le cas d'une construction ayant deux destinations mais dont seule l'une était reconnue. Conformément au L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

6.1.3.2.3 AUGMENTATION DES SURFACES IMPERMEABILISEES ET DES PHENOMENES DE LESSIVAGE DES TERRES AGRICOLES

Le développement de l'urbanisation de la commune occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation de zones de parkings, de desserte routière, ainsi que les bâtiments en eux-mêmes, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval. De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Dans les zones agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

6.1.3.3 MESURES ENVISAGEES SUR LES ESPACES AGRICOLES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1.3.3.1 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

La commune affiche dans son PADD sa volonté de pérenniser l'activité agricole et de concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune

- Densifier les zones urbaines au sein de la zone agglomérée, réduisant d'autant les consommations d'espaces agricoles nécessaires au développement de la Commune.
- Maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain.
- 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...).
- Assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération.
- Mieux structurer les activités agricoles existantes (regroupement des terres exploitées…) et anticiper les mutations par une veille foncière.
- 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)).

Ainsi, ces orientations vont permettre de pérenniser l'activité agricole en stoppant le mitage de l'espace rural par l'urbanisation, en lien avec les enjeux environnementaux et les caractéristiques du territoire et enfin de protéger l'espace agricole et le sol vivant.

6.1.3.3.2 DISPOSITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN DES ESPACES AGRICOLES ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Un des objectifs du PLU est de pérenniser l'activité agricole toujours dynamique et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts.

Le PLU a classé 476,5 ha en secteur agricole (**Aa**). Le secteur **Aa** est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce secteur a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

En anticipant l'usage et le devenir des terres agricoles, le PLU permet l'évolution de l'outil agricole. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, et enfin de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Des marges de recul suffisantes ont été préservées entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, pour en limiter les conflits. De même, les itinéraires des engins agricoles sont pris en compte pour ne pas compromettre ces déplacements.

6.1.3.3.3 LA DENSIFICATION, LA MUTATION DES ESPACES BATIS ET LA REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS AGRICOLES

Le projet communal prévoit une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des prochaines années, par rapport aux précédentes décennies.

Au total, le projet prévoit de ramener la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à environ 9,6 ha communaux. Cette politique se traduit par une réduction des zones **AU** entre le PLU de 2013 et le nouveau PLU de 1 ha et surtout, le PLU ayant renforcé la protection de la trame verte et bleue par rapport au PLU de 2013, la zone **A** a diminué. Rappelons cependant que la zone **Na** autorise l'activité agricole, et donc au total, l'activité agricole se trouve davantage protégée que dans le PLU de 2013.

6.1.3.3.4 PRESERVATION DU BOCAGE

Le maillage bocager présente divers intérêts. Outre leurs attraits en faveur du maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats), les haies bocagères permettent aussi le maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, actions anti-érosives, dénivellations, etc.) et la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (La haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50% sur une distance de 15 fois sa hauteur).

Le PLU protège l'ensemble des linéaires bocagers (L. 113-1 du CU et L. 151-19 du CU) et de ce fait participe à limiter les incidences que les ruissellements et les tempêtes peuvent générer sur les terres agricoles. En outre, cet outil permet l'évolution et l'entretien des haies au sein des espaces agricoles puisque les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

6.1.3.4 INDICATEURS DE SUIVI

- SAU totale sur la commune
- Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune
- Production brute standard (PBS)
- Part des prairies dans la superficie agricole utilisée (SAU)
- Part des céréales et oléo-protéagineux dans la superficie agricole utilisée (SAU)
- Nombre d'unités gros bétail (UGB)

6.1.4 INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE, LE CADRE DE VIE

6.1.4.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est située dans l'entité paysagère départementale de la vallée de la Rance maritime. Elle présente des paysages emblématiques du département, des paysages reconnus, recherchés. C'est une vallée maritime bordée de coteaux agricoles ponctués de propriétés remarquables. Le territoire communal participe pleinement au paysage de la vallée de la Rance. Son positionnement géographique et topographique l'expose à de nombreuses vues, notamment depuis les communes voisines. Des pans entiers du paysage communal se livrent aux regards des promeneurs.

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.

Le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets constitue le pôle urbain historique de la commune. Parallèlement s'est développée la zone d'activités de la Chapelle-de-la-Lande. Cette zone n'est rattachée à aucune agglomération et constitue une enclave urbaine au sein du milieu rural. À l'inverse, le Parc Atalante à vocation économique et d'équipements s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités sud de Saint-Malo et assurera à termes la jonction avec le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets se trouvant de l'autre côté de la RD 137. En dehors de ces trois entités urbaines, la commune est à dominante rurale composée de hameaux et de constructions isolées. On ne trouve pas de village.

Ainsi, les principaux enjeux sont :

- La préservation et la valorisation des paysages
- Le maintien des lisières paysagères autour du bourg
- Le renforcement de la trame verte
- Le développement des modes de déplacement doux

6.1.4.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES PAYSAGES, LE CADRE DE VIE

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

6.1.4.3 MESURES ENVISAGEES SUR LES PAYSAGES, LE CADRE DE VIE POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1.4.3.1 PROTECTION DES ENTITES NATURELLES QUI SONT DES VECTEURS D'ATTRACTIVITE ET DES ELEMENTS INDISPENSABLES A LA QUALITE PAYSAGERE ET AU CADRE DE VIE

La qualité du cadre de vie et des paysages qui caractérisent Saint-Jouan-des-Guérets sont des vecteurs d'attractivité aussi bien pour les habitants à l'année que pour les activités touristiques. Ainsi, le PLU entend préserver son patrimoine paysager :

- En préservant et en valorisant les différentes ambiances paysagères, notamment les paysages emblématiques de la commune, les bords de Rance, le Val-ès-Bouillis, le Moulin de Quinard.

- En conservant et en renforçant la lisibilité des entités paysagères, en assurant la discrétion de l'urbanisation, des activités, des infrastructures dans le paysage, en préservant les points de vue,
- En protégeant les composantes naturelles qui participent à la qualité paysagère du territoire (bois, bocage, cours d'eau, prairies, zones humides, …).
- En veillant à la préservation du paysage rural dans les autorisations de constructions.
- En aménageant des espaces publics de quartier

6.1.4.3.2 DES PRESCRIPTIONS POUR MAITRISER L'INSERTION DE NOUVEAUX ELEMENTS BATIS

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage. Afin de prendre en compte l'insertion paysagère et la qualité architecturale dans les futures zones à urbaniser, des prescriptions sont notées dans le Règlement écrit du PLU et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

6.1.4.3.3 VALORISATION ET PROTECTION DES ESPACES DE RESPIRATION ET VEGETALISES DANS LE TISSU AGGLOMERE, PARTICIPANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Le maintien et le développement des espaces de nature contribue à la valorisation du cadre de vie du territoire. Le projet communal entend notamment renforcer le caractère d'espace vert de cœur de bourg du jardin de l'Agora situé à proximité de la salle socio-culturelle

6.1.4.3.4 DEVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES PERMETTANT UNE MEILLEURE VALORISATION ET DECOUVERTE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE LOCAL

La commune souhaite valoriser et faire connaître les éléments paysagers du territoire et tisser du lien entre les différents quartiers et entre le bourg et la campagne, au travers du renforcement des continuités douces.

Le confortement et la création de liaisons douces et de sentiers de randonnée, constitue une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage et patrimoine local. Plusieurs emplacements réservés (Article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme) sont désignés afin de créer des liaisons douces.

6.1.5 INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

6.1.5.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par des périmètres de protection de 500 mètres de plusieurs monuments historiques : La Malouinière de la Plussinais fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral en date du 23 octobre 1980. Deux autres monuments historiques inscrits se situant sur Saint-Malo ont un périmètre de protection qui impacte la commune de Saint-Jouan-des-Guérets : la Malouinière du Puits Sauvage inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral en date du 9 octobre 1990, et le Château de Bosq inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 1994.

Saint-Jouan-des-Guérets offre une grande diversité de son patrimoine architecturale : Châteaux, Malouinières et demeures, Eglise Saint-Jean-Baptiste, Chapelles, Briqueterie, moulins, , corps de ferme, longères…

En outre, la question de la sauvegarde de l'ancienne Minoterie de Quinard qui constitue un des éléments architecturaux emblématiques de l'image de Saint-Jouan-des-Guérets, est actuellement à l'étude. Cette étude prend une importance particulière et un caractère d'urgence depuis l'effondrement du pignon côté Rance début 2024.

Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relative à l'archéologie préventive.

Ainsi, les principaux enjeux sont la préservation et la valorisation de ce patrimoine.

6.1.5.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE PATRIMOINE

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation du patrimoine.

6.1.5.3 MESURES ENVISAGEES SUR LE PATRIMOINE POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1.5.3.1 PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Un périmètre de 500 mètres autour de La Malouinière de la Plussinais figure sur le Plan des servitudes, permettant sa protection et sa prise en compte.

Les bâtiments remarquables et ceux présentant un intérêt patrimonial sont protégés au titre du L. 151-19 du CU et sont repérés sur le Plan de zonage. Il s'agit notamment des typologies patrimoniales identitaires (église, chapelle, châteaux, manoirs, malouinières…). Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

De plus, le Plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation, lorsqu'ils ont un intérêt architectural et/ou patrimonial et lorsque cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Ce changement de destination doit permettre de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale.

Enfin, le centre ancien (le secteur **UCa** repéré au Plan de zonage) est constitué d'ensembles urbains qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à leur mise en valeur. Les projets d'intérêt général de requalification urbaine devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.

En définitive, tous ces éléments patrimoniaux ont été répertoriés sur le territoire communal pour leur intérêt à la fois architectural, patrimonial et historique. L'ensemble de ces éléments, au-delà de leur caractère patrimonial, font partis du paysage quotidien communal. Ils portent l'identité et l'histoire de la commune. En les protégeant, le PLU évite leur destruction et favorise ainsi la préservation du patrimoine.

6.1.5.3.2 PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Concernant le patrimoine archéologique, le tableau et la carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du nouveau PLU.

Le Règlement précise que toute découverte des vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire, ou l'archéologie, doit être immédiatement signalée. Ainsi, toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques pendant les travaux fera obligatoirement l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et au Service Régional de l'Archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire seront mises en œuvre.

L'ensemble de ces éléments, au-delà de leur caractère patrimonial, font partis du paysage quotidien communal. Ils portent l'identité et l'histoire de la commune. En les protégeant, le PLU évite leur destruction et favorise ainsi la préservation du patrimoine.

6.1.5.4 INDICATEURS DE SUIVI

- Nombres de monuments historiques
- Nombre d'entités archéologiques

6.1.6 INCIDENCES DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU ET SA GESTION

6.1.6.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Du point de vue de la gestion locale des eaux, la commune est concernée par le SAGE Rance Frémur baie de Beaussais. La préservation et la restauration de la qualité des eaux superficielles constituent des enjeux importants.

En matière d'eau potable, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets fait partie du Syndicat intercommunal des Eaux de Beaufort pour son alimentation en eau potable (distribution et du syndicat eau du Pays de Saint-Malo pour la production et la distribution). Par ailleurs, il n'existe pas de captages AEP sur le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets. (Source : ARS). Les captages d'eau potable localisés sur les communes environnantes ne se situent pas sur les bassins versants de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution) et de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins.

En matière d'assainissement, Saint-Malo Agglomération (SMA) a pris la compétence assainissement (EU – Eaux usées et EP – Eaux pluviales en secteur aggloméré). Dans ces premières années de prise de compétence, SMA a engagé la réalisation du géoréférencement des réseaux (en cours) et un diagnostic des réseaux EU en vue de réaliser un schéma directeur et un plan de programmation des investissements à l'échelle des communes de son territoire. Les eaux usées du territoire sont collectées par deux systèmes d'assainissement :

- Réseau de l'agglomération et la station d'épuration de Saint-Jouan-des-Guérets. La partie Nord de Saint Père Marc en Poulet est raccordée sur ce système.
- Réseau d'Atalante, ZA raccordée à la station d'épuration de Saint-Malo.

Suez assure par contrat de prestation de service l'entretien et l'autosurveillance de l'assainissement.

En matière d'eaux pluviales, comme sur l'ensemble du territoire de SMA, la compétence Eaux Pluviales est partagée.

- SMA sur l'agglomération
- Commune hors agglomération

La zone agglomérée de Saint-Jouan-des-Guérets se situe principalement sur le bassin maritime de la Rance (GT 02) via les ruisseaux d'ordre 1, qui drainent le Sud de l'agglomération, et l'Ouest du territoire. Les eaux pluviales de la zone agglomérée rejoignent ces ruisseaux en différents exutoires. Au fil des différentes opérations d'urbanisation, 8 bassins d'orage ont également été réalisés.

6.1.6.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU

6.1.6.2.1 AUGMENTATION DES CONSOMMATIONS EN EAU POTABLE

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Dans le Règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Environ 458 nouveaux logements sont prévus sur la commune au cours des prochaines années. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

6.1.6.2.2 AUGMENTATION DES VOLUMES D'EAUX USEES A COLLECTER ET A TRAITER

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

Les eaux usées de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, sont traitées par la station d'épuration communale de type « Membranaire et traitement tertiaire UV » située au Sud du secteur aggloméré. Cette dernière est dimensionnée pour traiter une charge nominale équivalente à 7 500 équivalents habitants. La charge "actuelle" arrivant à la station d'épuration est équivalente à 4 000 équivalents habitants en pointe estivale (valeur à confirmer par les bilans du diagnostic) (53% de la capacité de traitement).

A horizon 15 ans, il est prévu le raccordement maximum de 458 logements supplémentaires.

Pour estimer l'apport futur des charges sur la station d'épuration, on retient :

Zones d'habitat :

- Un ratio de 3 habitants par logement.
- Une charge de 48 g de DBO5/j par habitant.
- 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j.
- Soit 2,4 Eq-hab par logement.

Soit :

- Pour 315 logements (maximum), on aura 945 habitants et 756 équivalents habitants raccordés à la station d'épuration.
- Pour 143 logements (à long terme), on aura 429 habitants et 343 équivalents habitants raccordés à la station d'épuration.

Ainsi, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 756 Eq-hab, plus 343 Eq-hab à long terme. Ajouter à la charge de pointe actuelle estimée à 4 000 Eq-hab, la station arrivera approximativement à 68% de sa capacité de traitement organique à long terme.

Concernant l'assainissement autonome, la gestion de ce service est assurée par le SPANC "Saint-Malo Agglomération." qui délègue la réalisation des contrôles à un bureau d'étude privé (Prestation).

L'inventaire des ANC est en cours d'actualisation à la suite d'une étude de géolocalisation des habitats. Ainsi il a pu être déterminé qu'il existe 98 ANC sur Saint-Jouan-des-Guérets. Le parc est en renouvellement régulier via les créations, mais surtout les réhabilitations des installations autonomes.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

D'une manière générale, les habitations situées en dehors du périmètre de zonage collectif validé dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (Article L. 2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales (CGCT)), devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (l'arrêté du 7 mars 2012). Le SPANC, qui assure les compétences obligatoires de contrôle de conception, de réalisation, périodique de fonctionnement et dans le cadre de ventes immobilières, est instructeur des projets de réhabilitation et de création d'installations.

6.1.6.2.3 AUGMENTATION DU VOLUME DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les zones urbanisables sont en grande majorité des prairies, des cultures ou des jardins. L'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une augmentation des surfaces imperméables lessivées par les eaux de pluie et rejetées vers les cours d'eau et exutoires, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits. En effet, sur un même site et à intensité égale, le ruissellement des eaux pluviales provoque un débit de pointe résultant, plus ou moins important, selon l'occupation des sols. Pour une pluie similaire, une zone partiellement imperméabilisée restituera les eaux pluviales plus rapidement et durant un temps beaucoup plus court, ce qui entrainera une augmentation des débits de pointe.

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des secteurs de densification et des zones urbanisables occasionneraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourront apparaître sur des secteurs, où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales. De plus, comme précisé dans le chapitre consacré aux espaces agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

6.1.6.3 MESURES ENVISAGEES SUR LA RESSOURCE EN EAU POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1.6.3.1 RESSOURCES SUFFISANTES EN EAU POTABLE

Le tracé du futur réseau d'eau potable et les besoins de travaux sont étudiés par le Syndicat des eaux de Beaufort pour le PLU. Pour assurer la défense incendie, il faudra renforcer le réseau du Fougeray (incidence pour la zone **2AU**). Pour les secteurs **1AUPb** de la Lande Gohin, il faudra également se rapprocher du syndicat pour étudier le renforcement du secteur. Toujours est-il que les différents projets devront tout de même solliciter une "demande" auprès du Syndicat des eaux de Beaufort en amont de chaque projet.

Le Syndicat des eaux de Beaufort a été interrogé sur la capacité des ressources en eau pour alimenter les logements supplémentaires.

En réponse à cette question, le syndicat a indiqué qu'il s'est organisé pour économiser 500 000 m³ supplémentaire à travers son plan de résilience.

- Après avoir économisé 850 000 m³/an sur son réseau entre 2010 et 2022 (90,4% de rendement en 2022), le Syndicat finalise son engagement sur les 4 prochaines années avec 100 000 m³ supplémentaires d'économies sur son réseau public.
- Le Syndicat a posé, courant 2023, les bases nécessaires à son plan de résilience 2024-2030, destiné à faire baisser les consommations après compteurs d'eau de 10 m³/an/abonnés, ce qui porte une économie supplémentaire de 400 000 m³/an (-12%, contre -10% sollicités au niveau national) ; ce plan de 5,6 M€HT est soutenu par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne à hauteur de 70%,

En parallèle, Eau du Pays de Saint-Malo (EPSM) travaille sur des nouvelles ressources, notamment le REUT, pour une mise en service à compter de 2028-2029. Cette démarche est soutenue notamment par le SMG35. (*source : schéma directeur 2024 du SMG35*).

Au regard de ces éléments, et dans le contexte actuel, le Syndicat des eaux de Beaufort est donc en mesure d'accueillir les 500 000 m³ de consommation supplémentaire, sur l'ensemble de son territoire. Cet accueil sera renforcé par la nouvelle ressource réalisée par EPSM à compter de 2028-2029.

Le syndicat sera en mesure d'approvisionner une augmentation de population issue de 458 logements, soit une demande supplémentaire de 32 060 m³/an (70 m³/branchement).

CAS PARTICULIER DU DEPLACEMENT DE L'HOPITAL DANS LA ZAC ATALANTE :

Le projet de l'hôpital, sur la ZAC Atalante est en cours d'étude. La question a été posée au bureau d'étude et SMA qui suivent le projet. La structure de l'hôpital doit répondre aux recommandations du Syndicat des eaux de Beaufort en matière de sobriété dans l'usage de l'eau. A ce stade, les besoins spécifiques liés au futur centre hospitalier ne sont pas maitrisés puisqu'ils seront fonction de la programmation souhaitée par le Groupe

Hospitalier Rance Emeraude (GHRE) ainsi que du projet retenu suite au concours d'architectes à venir. Il convient toutefois de préciser que celui-ci disposera d'équipements performants vis-à-vis des consommations d'eau (équipements hydro-économes…) et qu'il viendra en substitution de la majorité des activités présentes au niveau de l'hôpital actuel de la Broussais à Saint-Malo qui est interconnecté au même réseau primaire depuis les réservoirs de « blanche roche ». Même si la charge supplémentaire générée par le projet d'hôpital reste difficilement quantifiable à ce stade (fonction de l'augmentation des besoins du futur établissement par rapport à l'existant), la proximité des réservoirs de « blanche roche » offre l'opportunité de disposer d'un réseau d'eau potable adapté aux futurs besoins qui plus est, sera plus performant que l'équipement actuel. Les études techniques restent à ce stade de niveau « étude préliminaire » et l'ensemble des éléments relatifs au dimensionnement et au tracé des réseaux sera réalisé en concertation avec les différents concessionnaires au stade du dossier « Projet », particulièrement lorsque le projet d'hôpital sera plus abouti (Syndicat d'eau potable du Pays de Saint-Malo et Syndicat des eaux de Beaufort).

Par ailleurs, le Règlement écrit du PLU comprend une règle pour limiter les piscines dans la zone **A** et dans le secteur **Na** :

« *Les piscines sous réserves :*

- *de ne pas dépasser 35 m³,*
- *de disposer d'un système de couverture limitant l'évaporation,*
- *de disposer d'un système de récupération d'eaux de pluie pour alimenter l'eau de la piscine.*

Les piscines de moins de 6 m³ ne sont pas concernées par ces règles. »

Cette réglementation va permettre de limiter la consommation en eau.

6.1.6.3.2 PRESERVATION DE LA QUALITE DES EAUX ET UN SYSTEME DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT DES EAUX USEES ADAPTE A LONG TERME

Une mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées est réalisée parallèlement à la révision du PLU. Cette mise à jour a pour objectif de réaliser des outils d'aide à la décision concernant la gestion des eaux usées.

L'étude de zonage d'assainissement des eaux usées permet d'identifier les secteurs relevant de l'assainissement collectif (AC) ou non collectif (ANC). La limite de ces périmètres est étudiée sur la base des zones raccordées actuellement. Cette limite est étudiée en fonction des contraintes environnementales ou des risques identifiés sur le territoire. Enfin l'étude technique et financière permet à la collectivité de justifier le choix du périmètre afin de satisfaire l'ensemble des incidences des projets de raccordement ou de maintien en zone non collective.

En ce sens, le zonage présente un impact positif sur la qualité des eaux, puisqu'il anticipe les incidences de l'urbanisation sur la collecte et le traitement des eaux usées et définit les mesures à prendre quand il y a des enjeux environnementaux sur le territoire.

6.1.6.3.3 PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR AMELIORER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés.

Le Règlement du PLU et l'OAP thématique précisent que tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, en priorité les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour rappel, une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau. Un dossier comprenant une étude d'incidences doit notamment être déposé auprès de la police de l'eau.

Il devra respecter la réglementation générale du SDAGE Loire Bretagne, mais aussi le cahier des prescriptions techniques de Saint-Malo Agglomération.

Le schéma directeur réalisé en 2014 permettait de regrouper les futures zones urbanisables et ainsi proposer une gestion plus globale des eaux pluviales (bassin de la Motte aux Anges).

Le principe de ne pas modifier le taux d'imperméabilisation actuel dans les secteurs déjà urbanisé est maintenu. C'est donc une gestion à la parcelle qui sera mis en place pour compenser l'imperméabilisation dans les zones de densification.

La gestion des eaux pluviales sur les zones de projet doit donc respecter, à minima, un rejet de 3l/s/ha et une protection minimum décennale. Le taux d'imperméabilisation maximal est limité à 50 % sur l'ensemble de ces zones. En cas de dépassement du taux d'imperméabilisation, un volume complémentaire à la parcelle devra être mis en place. (Zonage EP arrêté en mai 2017).

6.1.6.4 INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'habitants desservis en eau potable
- Volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire
- Rendement des réseaux de distribution d'eau potable
- Indices linéaires de perte
- Volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population
- Volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par habitant
- Qualité de l'eau pour les paramètres mesurés
- Capacité de la STEP
- Charge organique reçue en pointe
- Charge hydraulique moyenne
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
- Nombre d'installations d'ANC ayant fait l'objet de de contrôle(s) périodique(s)
- Nombre d'installations « non conformes » nécessitant des travaux sous quatre ans.

6.1.7 INCIDENCES DU PLU SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES

6.1.7.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Soumis à l'influence océanique, le climat de Saint-Jouan-des-Guérets est doux de type océanique. Sa situation l'expose aux vents d'ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent de manière relativement homogène tout au long de l'année, grâce au climat tempéré océanique. Cette situation est toutefois menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : régionale voire départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

Sur le plan énergétique, la consommation moyenne annuelle résidentielle est faible comparée à la moyenne du département. De plus, par rapport aux 10 communes ayant le profil le plus proche en termes de nombre d'habitants, de taux de pénétration du chauffage électrique et de taux de résidences principales du département de l'Ille-et-Vilaine, la consommation moyenne résidentielle sur Saint-Jouan-des-Guérets est 18% plus faible. En matière de production d'énergies renouvelables, si aucun parc photovoltaïque n'est actuellement en fonctionnement sur le territoire, il existe toutefois une vingtaine d'installations photovoltaïques sur toiture, notamment sur des maisons individuelles.

Ainsi, les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

6.1.7.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-A-VIS DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

L'accroissement démographique à l'échelle du PLU va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie.

Selon ENEDIS, la consommation moyenne par logement est estimée à environ 5 100 KWh par an sur la commune. A horizon 15 ans, il est prévu la construction de 458 logements répartis dans des opérations de densification et d'extension pour les zones classées à urbaniser au PLU, ce qui générera une augmentation de 2 300 000 KWh par an.

Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO_2 et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants) et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

6.1.7.3 MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DES ENERGIES ET DE LA QUALITE DE L'AIR POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1.7.3.1 PRODUIRE DAVANTAGE D'ENERGIES RENOUVELABLES

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », le PLU entend permettre le déploiement des sources locales de production d'énergies renouvelables tout en maîtrisant l'impact paysager et environnemental des installations.

L'objectif d'améliorer les performances des constructions existantes et nouvelles face au climat, notamment pour limiter les consommations énergétiques et tirer profit des énergies renouvelables, constitue un objectif pour le territoire. La commune a établi un Règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables.

Le PLU n'impose pas l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes au sein des bâtiments, mais il les encourage en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles. Toutefois, le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

6.1.7.3.2 MULTIPLICATION DES LIAISONS DOUCES

Outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux aux travers de plusieurs orientations du PADD : « Favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre », « aménager des liaisons douces végétalisées qui font le lien entre les espaces bâtis et la campagne » ou encore « faciliter et sécuriser les modes doux, notamment pour les personnes à mobilité réduite au sein du bourg ».

La densification des tissus agglomérées et la mixité des fonctions permises par le Règlement, participent en outre à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux. Des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, en lien avec les espaces publics. Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune. Pour ce faire, les modes doux devront dorénavant être intégrés en amont des projets d'aménagement. Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour encourager les modes doux pour se déplacer et participer à une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

6.1.7.3.3 PROTECTION DU BOCAGE AFIN DE FAVORISER LA FILIERE BOIS-ENERGIE

Le projet souhaite valoriser les ressources du territoire, notamment la ressource en bois qui s'est développée sur le territoire et la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune.

Les haies bocagères et les bois sont protégés dans le PLU. Cette mesure permet de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, les outils permettent le renouvellement et une meilleure gestion du bocage. De plus, cette protection n'est sans aucune contrainte sur l'entretien courant du bocage. C'est un outil complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

6.1.7.3.4 DES FORMES URBAINES ET D'HABITAT, PLUS COMPACTES ET MOINS ENERGIVORES

Le PLU favorise des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air…). La production de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi des densités plus fortes dans les zones à urbanisées, permettent de mettre sur le marché des logements situés au plus près des

équipements, commerces et services. Cette organisation permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi de réduire les consommations énergétiques. La production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et le fait de garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant auront des effets positifs sur la consommation d'énergie.

6.1.7.4 INDICATEURS DE SUIVI

- Consommation électrique sur la commune
- Consommation de gaz sur la commune
- Nombre de sites
- Production totale d'énergie renouvelable
- Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune
- Puissance de raccordement totale
- Production de solaire photovoltaïque
- Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
- Nombre de logements basse-consommation/passifs
- Nombre d'installations d'énergies renouvelables déclaré ou ayant bénéficié d'une demande subvention
- Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice ATMO de la qualité de l'air).
- Linéaire de liaisons douces cycles-piétons aménagées.
- Dans les futurs Permis de construire et/ou d'Aménager :
  - Le nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur).
  - Le nombre de logements basse-consommation/passifs.
  - La production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires…).
  - Le linéaire de maillages doux créés.

6.1.8 INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

6.1.8.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

RISQUES :

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par plusieurs risques :

- Risque sismique
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Risque de tempête
- Risque de submersion marine et d'érosion du trait de cote
- Risque d'inondation par remontée de nappes
- Risque lié au transport de matières dangereuses (routier et ferré)
- Risque radon
- Risque industriel autour de l'entreprise Goëmar

Aucun PPR naturel ou technologique n'a été prescrit ou approuvé sur la commune.

La commune ne dispose pas d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), ni d'une Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

Les enjeux liés aux risques majeurs sont les suivants :

Enjeux généraux :

- La limitation des facteurs générant les risques.
- Développer la connaissance et la résilience par l'information de la population.

Enjeux liés aux risques naturels :

- La sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens et des activités humaines.
- Les capacités d'écoulement des crues et la réduction de l'imperméabilisation des sols.
- La lutte et l'adaptation face au changement climatique pour éviter l'accroissement des phénomènes météorologiques générateurs ou amplificateurs des risques.

Enjeux liés aux risques technologiques :

- La prise en compte et la maitrise des principaux risques technologiques.
- L'intégration des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques dans les documents graphiques du PLU.

NUISANCES SONORES :

Sur Saint-Jouan-des-Guérets, 2 axes routiers sont concernés par un classement sonore.

- La RD 137 est classée en catégorie 2. Ainsi, la zone affectée par le bruit s'étend sur 250 mètres de part et d'autre de la voie.
- La RD 4 est classée en catégorie 4. La zone affectée par le bruit s'étend sur 30 mètres.

A noter que la voie ferrée est également classée en catégorie 4. La zone affectée par le bruit s'étend sur 30 mètres de part et d'autre des rails .

Enjeux liés aux nuisances sonores :

- La limitation de façon générale des nuisances sonores (axes routiers et voie ferrée bruyants, activités bruyantes) pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gènes occasionnés par le bruit.

POLLUTIONS DES SOLS :

L'inventaire national BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune, tandis que l'inventaire national CASIAS recense, pour sa part, 12 sites où les activités sont susceptibles de générer une pollution.

6.1.8.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-A-VIS DES RISQUES ET NUISANCES

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, développement économique, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.

Concernant le risque d'inondation, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.

6.1.8.3 MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DES RISQUES ET NUISANCES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1.8.3.1 PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NOTAMMENT LE RISQUE D'INONDATION

Comme indiqué dans le PADD, le PLU a pour objectif de « prendre en compte et de maîtriser les risques naturels et technologiques ». Anticiper le risque d'inondation dans les projets de développement constitue une des actions énoncées dans le PADD, notamment en limitant l'imperméabilisation (privilégier les matériaux perméables ou semi-perméables / favoriser les espaces de pleine terre) et en privilégiant une gestion aérienne des eaux pluviales de la parcelle à l'aménagement d'ensemble.

Vulnérable à l'érosion côtière, Saint-Malo Agglomération fait partie des communautés d'agglomération bretonnes qui se sont engagées à cartographier leur territoire de manière à établir des zones où construire deviendra impossible : le décret du 10 juin 2024 classe la commune de Saint-Jouan-des-Guérets au titre « des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». Une étude sera prochainement lancée pour évaluer le risque.

Enfin, concernant les risques technologiques, le PLU a intégré le risque technologique associé à la société Goëmar qui a également fait l'objet d'un « Porter à connaissance ».

6.1.8.3.2 L'ELABORATION DU PLU CONSTITUE UN MOYEN DE DEVELOPPER LA CONNAISSANCE ET LA RESILIENCE PAR L'INFORMATION DE LA POPULATION

Transmettre les informations à la population sur les risques liés au contexte géographique (les tempêtes, les inondations, l'exposition au radon, le retrait gonflement des argiles, le risque sismique…) ou anthropique (sites industriels potentiellement pollués, transport de matières dangereuses...) est aussi un objectif et l'élaboration du PLU est l'occasion de sensibiliser sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privatifs, les espaces affectés au stationnement…) et faire œuvre de pédagogie auprès des habitants.

6.1.8.3.3 AMENAGEMENT DE LIAISONS DOUCES POUR REDUIRE LES NUISANCES SONORES ET AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR

L'essentiel de l'accueil des nouvelles constructions se fera au sein de l'agglomération ou à ses abords directs. Ainsi, l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et encourager la pratique des modes de déplacement doux (vélos, marche).

Les dispositions réglementaires incitent des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut que générer des répercussions positives sur le bruit et la qualité de l'air en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

6.1.8.3.4 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES GENEREES PAR LA RD 137, LA RD 4 ET LA VOIE FERREE

L'ensemble des zones **AU** s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'entraîner des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores. Enfin, les marges de recul de part et d'autre de la RD 137 et de la RD 4 figure sur le Plan de zonage.

6.1.8.3.5 PRESERVATION DE LA TVB QUI LIMITE LA POLLUTION DE L'AIR

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

La préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces publics végétalisés, constitue des atouts pour agir sur la qualité de l'air (présence d'ombre et de fraicheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO_2, meilleure qualité de l'air…).

6.1.8.4 INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
- Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune
- Nombre d'infrastructures routières classées voies bruyantes
- Ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune (base de données CASIAS) en 2024
- Secteur d'information sur les sols sur la commune (SIS) en 2024
- Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

6.1.9 INCIDENCES DU PLU SUR LA GESTION DES DECHETS

6.1.9.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Saint-Malo Agglomération (SMA) exerce la compétence collecte, valorisation et élimination des déchets ménagers sur le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets. Le territoire est composé de 18 communes, pour une population d'environ 84 600 habitants.

La gestion des déchets est assurée via :

- La collecte des ordures ménagères déposées dans les bacs de collecte (individuels ou collectifs) ;
- Les Points d'Apport Volontaire (PAV) destinés à recueillir le verre, les déchets recyclables et les ordures ménagères ;
- Les déchetteries ;
- Le compostage individuel, le mulching, le broyage et le paillage pour les déchets verts.

Pour exercer ses compétences, Saint-Malo Agglomération dispose de 5 déchèteries intercommunales, situées à Saint-Malo, Cancale, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet et Miniac-Morvan.

Le financement du service public d'enlèvement des déchets ordures ménagères est assuré par la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM).

Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, puis de permettre un développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus existants.

6.1.9.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-A-VIS DE LA GESTION DES DECHETS

L'augmentation de la population prévue par le PLU va entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

6.1.9.3 MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE LA GESTION DES DECHETS POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer.

Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces règlementaires du PLU. Le Règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le Règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel pour les biodéchets, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub. La commune souhaite poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles.

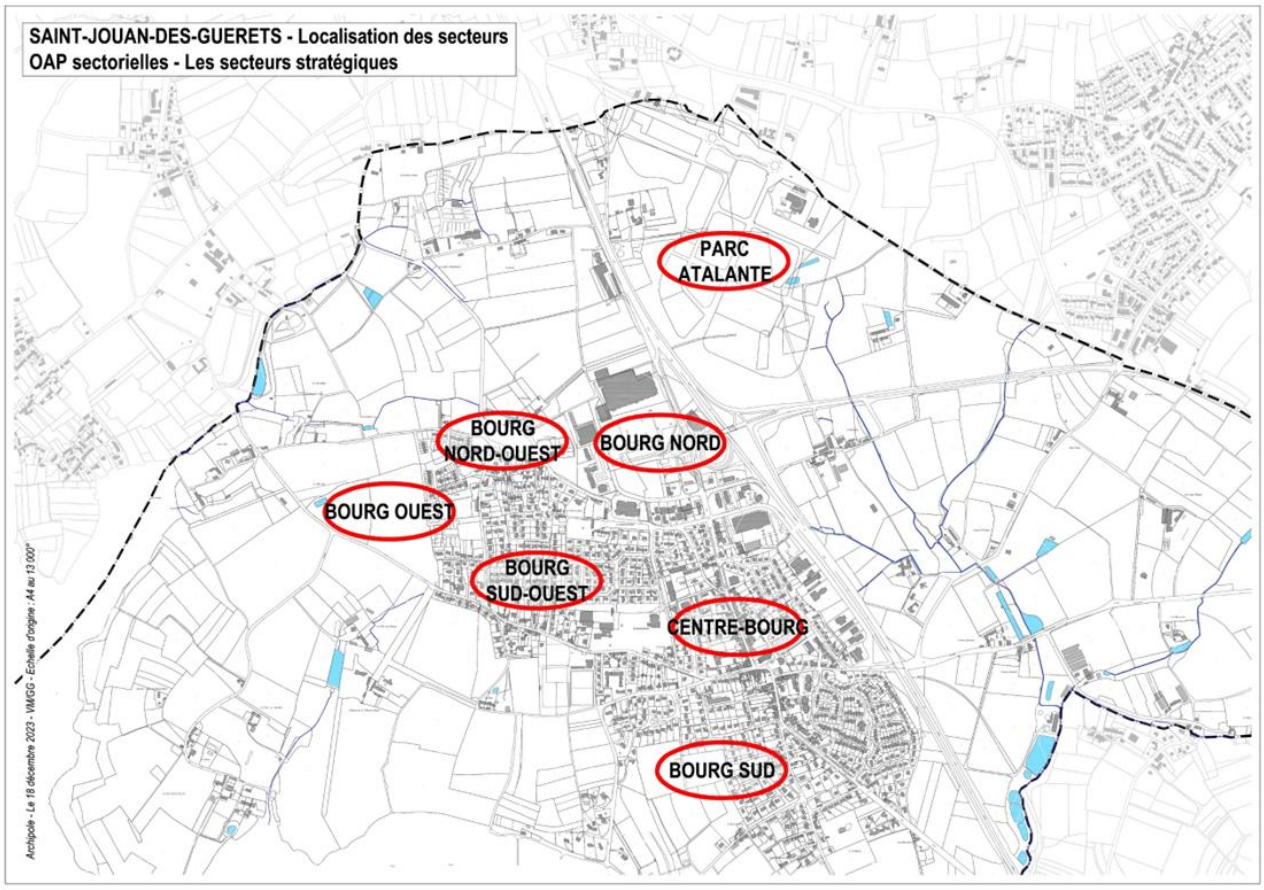
6.1.9.4 INDICATEURS DE SUIVI

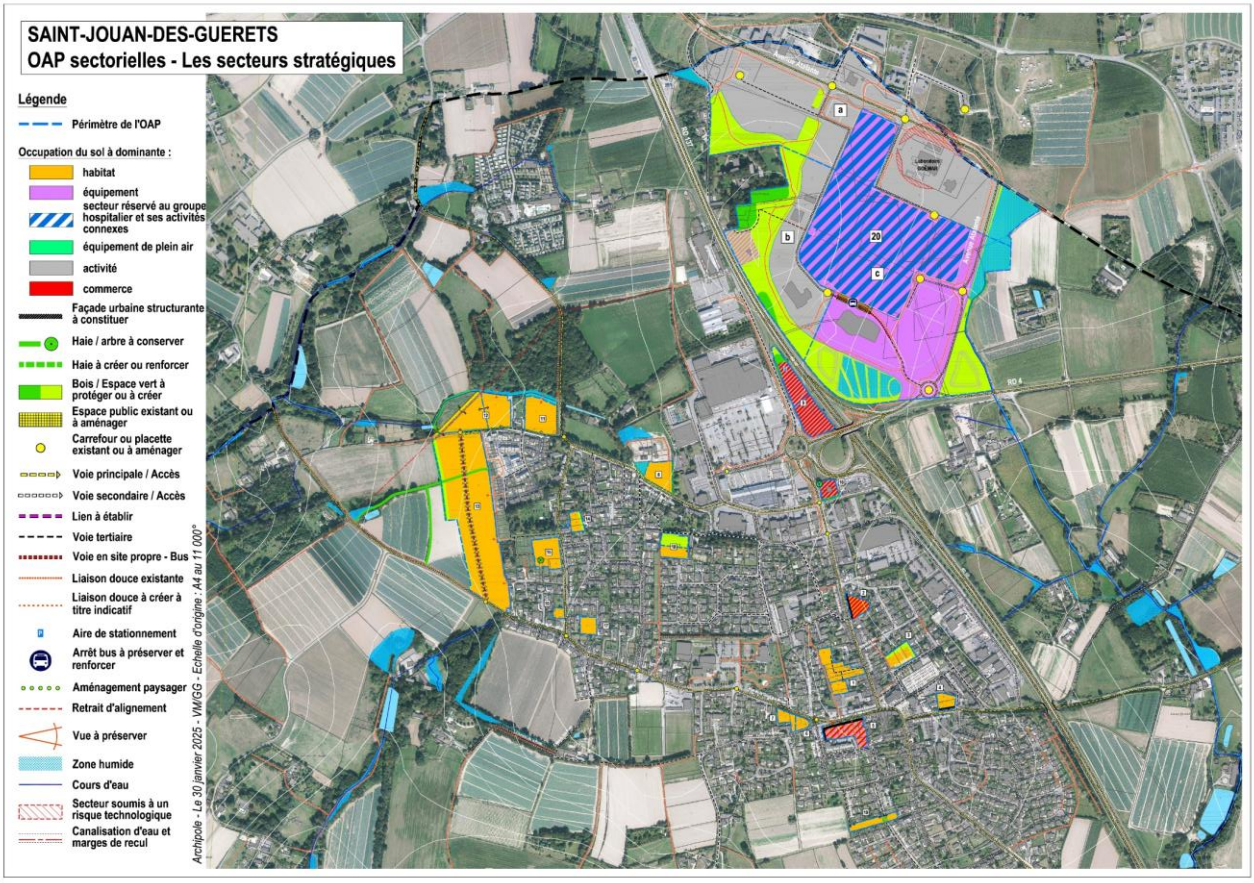
- Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant
- Gisement des emballages ménagers recyclables par habitant
- Gisement de verres par habitant
- Gisement dans les déchetteries par habitant

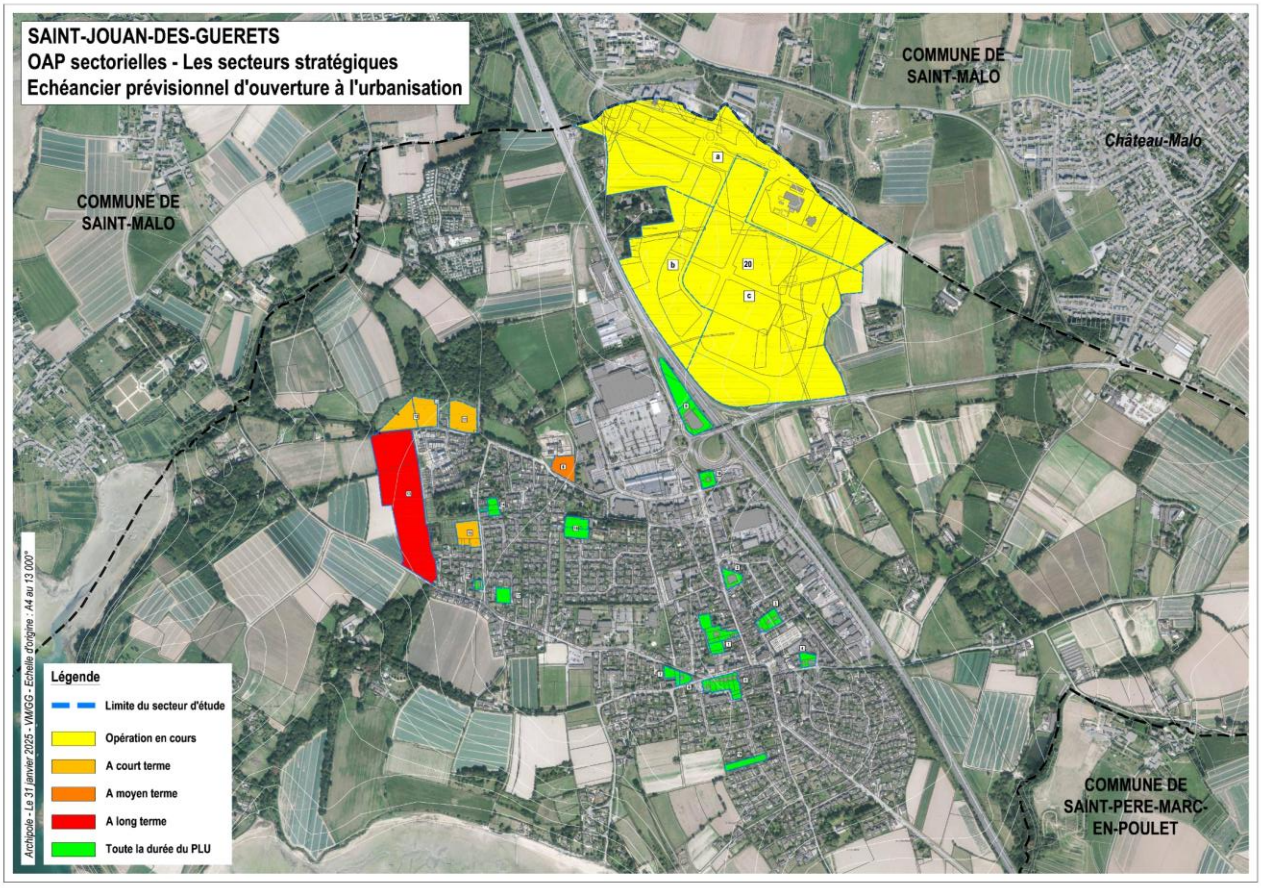
6.2 CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de Saint-Jouan-des-Guérets qui bénéficient d'une OAP.

Le Plan de zonage du PLU ainsi que les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » ont défini 20 secteurs stratégiques de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.




SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques
Légende
Périmètre de l'OAP
Occupation du sol à dominante :
habitat
équipement
secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
équipement de plein air
activité
commerce
Façade urbaine structurante à constituer
Haie / arbre à conserver
Haie à créer ou renforcer
Bois / Espace vert à protéger ou à créer
Espace public existant ou à aménager
Carrefour ou placette existant ou à aménager
Voie principale / Accès
Voie secondaire / Accès
Lien à établir
Voie tertiaire
Voie en site propre - Bus
Liaison douce existante
Liaison douce à créer à titre indicatif
Aire de stationnement
Arrêt bus à préserver et renforcer
Aménagement paysager
Retrait d'alignement
Vue à préserver
Zone humide
Cours d'eau
Secteur soumis à un risque technologique
Canalisation d'eau et marges de recul
Archipole - Le 30 janvier 2025 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 11 000°


SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
COMMUNE DE SAINT-MALO
Château-Malo
COMMUNE DE SAINT-MALO
COMMUNE DE SAINT-PERE-MARC-EN-POULET
Légende
Limite du secteur d'étude
Opération en cours
A court terme
A moyen terme
A long terme
Toute la durée du PLU
Archipole - Le 31 janvier 2025 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 13 000°

6.2.1 CENTRE-BOURG - SECTEUR 1 – « LES FONDS DE JARDINS »

Le secteur 1 se trouve au centre-bourg et plus précisément à l'ouest de la Grande Rue. Il s'agit de parcelles non urbanisées, proches du centre-bourg et de ses équipements.

L'OAP s'étend sur près de 0,67 ha. La vocation principale est l'habitat avec une densité minimale de 60 log/ha et une diversité de logements (petits collectifs, habitat groupé).

Une étude de lotissement « Les Fonds de jardin » est en cours qui devrait prochainement entrer dans sa phase opérationnelle.





Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Disparition d'espaces verts • Densification du centre-bourg • Construction de bâtiments pour l'habitat	E : limite la consommation d'espaces naturels R : densité minimale élevée (60 Log/ha) R : diversité dans l'offre en logements (petits collectifs, habitat groupé, programme intergénérationnel, petits logements privilégiés, …) R : phasage du programme (phase 1 au nord, phase 2 au sud) R : optimisation de la desserte interne pour limiter son emprise.

Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Urbanisation d'un secteur en transition entre un tissu urbain relativement dense et un quartier pavillonnaire • Aménagement d'espaces publics • Construction de bâtiments pour l'habitat • Disparition d'espaces verts	R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts seront composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée). R : Des marges végétalisées seront aménagées essentiellement au contact des propriétés bâties existantes et du chemin côté R : La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Disparition d'espaces verts en cœur d'îlot	R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée). R : Des marges végétalisées sont à aménager essentiellement au contact des propriétés bâties existantes et du chemin côté R : La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU	R : Secteur en cœur de bourg couvert par l'assainissement collectif R : La place du végétal devra être présente pour réduire l'imperméabilisation
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	R : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés • Création de liaisons douces • Augmentation des consommations énergétiques	R : Secteur à proximité de toutes les commodités, possibilité de privilégier la marche ou le vélo pour les petits déplacements du quotidien R : Création d'un accès depuis la grande Rue R : Développement d'une liaison douce structurante Nord-Sud R : Création de liaisons douces pour rejoindre la liaison douce à l'ouest du secteur, permettant de se rapprocher ainsi des équipements scolaires, de sport et de loisirs. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes

6.2.2 CENTRE-BOURG - SECTEUR 2 – « RUE DE SAINT-MALO »

Le secteur 2 se trouve au centre-bourg et plus précisément en entrée nord du bourg dans le prolongement immédiat du centre historique de Grande Rue. Il est occupé à l'heure actuelle par un garage.

Une opération en densification urbaine vient de se réaliser au sud du secteur avec la réalisation de collectifs qui sont venus étendre le centre-bourg. Au nord et à l'est du site se trouvent des maisons individuelles. De l'autre côté de la rue de Saint-Malo, le centre historique s'étend avec des maisons de ville mitoyennes en pierre. Le secteur se trouve proche de groupe scolaire et du pôle d'équipements. Il bénéficie également de tous les commerces/services du centre-bourg et de la desserte en bus du centre.

L'OAP s'étend sur près de 0,24 ha. La vocation principale est l'habitat avec une densité minimale de 60 log/ha et une diversité de logements (collectifs, habitat groupé)







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'un commerce (garage). • Opération de densification du centre-bourg. • Construction de bâtiments pour l'habitat et éventuellement des commerces.	E : limite la consommation d'espaces naturels. R : densité minimale élevée (60 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (collectifs, habitat groupé, programme intergénérationnel, petits logements privilégiés…). R : optimisation de la desserte interne pour limiter son emprise. R : Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée…).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression d'un bâtiment d'activités (garage) et remplacer par des collectifs • Construction de bâtiments pour l'habitat, des commerces /services/équipements de santé sont également possibles. • Nouvelle façade urbaine le long de la rue de Saint-Malo	E : Prise en compte du caractère patrimonial des maisons de ville situées de l'autre côté de la rue de Saint-Malo afin de développer une harmonie d'ensemble. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Aucun impact du fait de l'absence d'espaces verts sur le site actuel	R : Pour lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain, des solutions pourront être étudiées : présence du végétal et de l'eau.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : Secteur en cœur de bourg couvert par l'assainissement collectif. R : Afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale, le projet devra optimiser le choix des revêtements de sol perméables.
Risques, Nuisances et Déchets	• L'actuelle activité du garage peut avoir générer des pollutions dans les sols. • Production de déchets ménagers et recyclables.	E : Si l'activité du garage le nécessite, une dépollution du site devra être réalisée. R : Collecte des déchets, tri des déchets…

	• Le site est partiellement concerné par le bruit créé par la RD 137.	R : prise en compte des nuisances sonores (normes acoustiques).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : secteur à proximité de toutes les commodités, possibilité de privilégier la marche ou le vélo pour les petits déplacements du quotidien. R : La desserte du site se fera à partir de la rue de Saint-Malo en limitant le nombre d'accès. R : stationnements liés aux résidents à réaliser à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée…) et un minimum de 5 places de stationnement extérieures disposées le long de la rue de Saint-Malo.

6.2.3 CENTRE-BOURG - SECTEUR 3 – « RUE RABASSE »

Le secteur 3 se trouve en extension du centre-bourg et développe un linéaire de 70 mètres sur la rue Rabasse, face au cimetière. Le quartier environnant se partage entre des lots libres et des maisons de ville le long de la Grande Rue.

L'OAP s'étend sur près de 0,31 ha. La vocation principale est l'habitat avec une densité minimale de 40 log/ha et une diversité de logements (petits collectifs, habitat groupé).







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Opération de densification du centre-bourg. • Suppression potentielle de 2 habitations. • Construction de bâtiments pour l'habitat et éventuellement des commerces/services en rez-de-chaussée.	E : limite la consommation d'espaces naturels. R : densité minimale élevée (40 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (petits collectifs, habitat groupé, programme intergénérationnel, petits logements privilégiés…).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression potentielle de 2 habitations et remplacer par des collectifs. • Construction de bâtiments pour l'habitat. • Confortement de la rue Rabasse (programme de constructions côté rue Rabasse).	R : hauteur maximale des futurs bâtiments(R+1+combles). R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes. R : La qualité architecturale et la composition urbaine respectera le caractère patrimonial du centre-bourg afin d'assurer une harmonie d'ensemble.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de jardins d'ornement privatifs.	R : importante place du végétal R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts seront composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : Secteur en cœur de bourg couvert par l'assainissement collectif. R : Afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale, le projet optimisera le choix des revêtements de sol perméables.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…

	• Le site est partiellement concerné par le bruit créé par la RD 137.	R : prise en compte des nuisances sonores (normes acoustiques)
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : importante place du végétal pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain. R : La desserte se fera à partir de la rue Rabasse. R : Aménagement d'un passage de 3 mètres de large entre l'impasse des Pinsons et la rue Rabasse.

6.2.4 CENTRE-BOURG - SECTEUR 4 – « RUE DU CLOS DE LA POTERIE »

Le secteur 4 se trouve au sud-est du bourg, à proximité du centre. Plus précisément, ce secteur bénéficiant d'une OAP, se trouve à l'angle d'une entrée de bourg (rue du Clos de la Poterie), et de la rue de l'Ancienne Gare.

Le site est occupé par une habitation et un ancien hangar en partie en brique qui a servi de stockage agricole. Il existe quelques arbres sans grande envergure sur le terrain. L'environnement est constitué d'un quartier mixte, avec du collectif, de l'individuel groupé et des pavillons. Au nord se trouve du stationnement public, le cimetière et un square. Les commerces du centre sont proches ainsi que la desserte en bus.

L'OAP s'étend sur près de 0,18 ha. La vocation principale est l'habitat avec une densité minimale de 60 log/ha et une diversité de logements (collectifs, habitat groupé).







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'une maison et d'un hangar, et du jardin d'ornement. • Construction de bâtiments pour l'habitat.	E : limite la consommation d'espaces naturels. R : densité minimale élevée (60 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (collectifs, habitat groupé, programme intergénérationnel, petits logements privilégiés…). R : optimisation de la desserte interne pour limiter son emprise. R : Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée…).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression d'une maison, d'un hangar et remplacement par des collectifs. • Construction de bâtiments pour l'habitat.	R : conforte le caractère urbain de l'entrée de bourg (linéaire de façade le long de la rue du Clos de la Poterie). R : matériaux existants privilégiés. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de jardins d'ornement privatifs composés de pelouses et de plantation d'arbres.	E : En fonction du plan de composition, les arbres existants pourront être conservés. R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts seront composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée). R : Pour lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain, des solutions pourront être étudiées : présence du végétal et de l'eau.

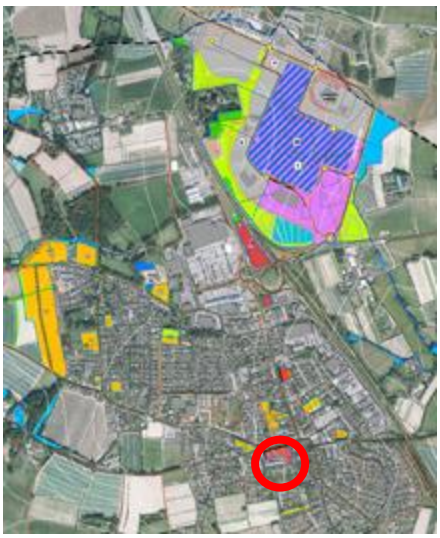
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : Secteur en cœur de bourg couvert par l'assainissement collectif. R : Afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale, le projet devra optimiser le choix des revêtements de sol perméables.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables. • Le site est partiellement concerné par le bruit créé par la RD 137.	R : Collecte des déchets, tri des déchets… R : prise en compte des nuisances sonores (normes acoustiques).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : secteur à proximité de toutes les commodités, possibilité de privilégier la marche ou le vélo pour les petits déplacements du quotidien. R : L'accès au site par la rue de l'Ancienne Gare sera privilégié pour limiter la perturbation de la circulation sur l'entrée de bourg rue du Clos de la Poterie.

6.2.5 CENTRE-BOURG - SECTEUR 5 – « RUE SAINT-EDOUARD »

Le secteur 5 se trouve dans la continuité immédiate du centre-bourg et de ses commerces/services. Il correspond à l'angle de l'entrée de bourg rue Saint-Edouard, et de la rue du Val-du-Moulin ; la partie sud du terrain donne sur la rue des Goélands.

Le site est actuellement occupé par des maisons individuelles, un espace vert et un espace associatif dont le bâtiment sud est en pierre. De rares arbres sans grande envergure sont également présents.

L'OAP s'étend sur près de 0,55 ha. La vocation principale est l'habitat avec une densité minimale de 65 log/ha et une diversité de logements (collectifs, habitat groupé)







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression de quelques maisons individuelles avec jardins, ainsi qu'un bâtiment associatif. • Construction de bâtiments pour l'habitat, avec possibilités de commerces/services en rez-de-chaussée.	E : limite la consommation d'espaces naturels. R : densité minimale élevée (65 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (collectifs, habitat groupé, programme intergénérationnel, petits logements privilégiés…). R : optimisation de la desserte interne pour limiter son emprise. R : Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée…).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression de quelques maisons individuelles avec jardins, ainsi qu'un bâtiment associatif. • Construction de bâtiments pour l'habitat, avec possibilités de commerces/services en rez-de-chaussée.	R : conforte la forme urbaine dense et continue de l'entrée de bourg rue Saint-Edouard. R : respect du caractère patrimonial du centre-bourg afin d'assurer une harmonie d'ensemble. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de jardins d'ornement privatifs composés de pelouses et de plantation d'arbres. • Aménagement végétal en accompagnement de la rue de la Croix aux Merles, la rue Saint-Edouard et la rue des Grèves.	E : En fonction du plan de composition, les arbres existants pourront être conservés. R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts seront composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée). R : Pour lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain, des solutions pourront être étudiées : présence du végétal et de l'eau.

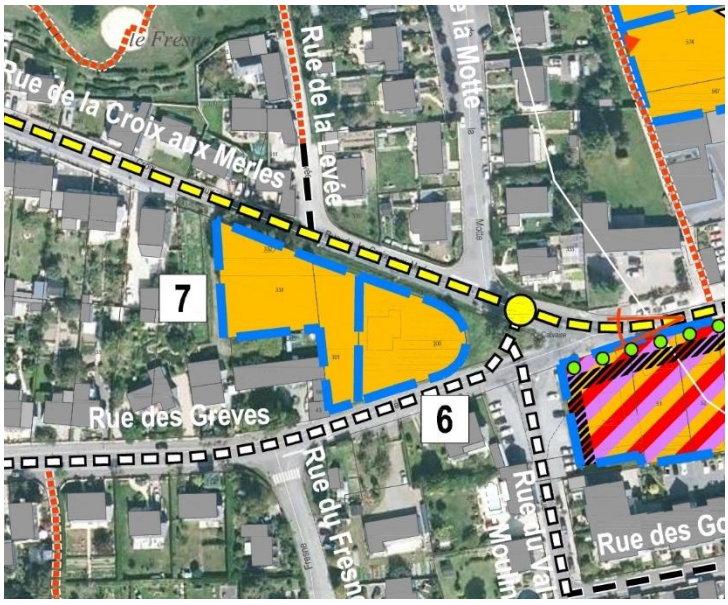
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : Secteur en cœur de bourg couvert par l'assainissement collectif. R : Afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale, le projet devra optimiser le choix des revêtements de sol perméables.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Aménagement d'une trame viaire interne et de liaisons douces. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : secteur à proximité de toutes les commodités, possibilité de privilégier la marche ou le vélo pour les petits déplacements du quotidien, ainsi que le bus (arrêt à 150 mètres du site). R : Pour éviter l'encombrement de l'entrée de bourg rue Saint-Edouard, l'accès au site sera privilégié par la rue des Goélands. R : Pour faciliter l'accès au centre-bourg, une liaison douce entre la rue Saint-Edouard et la rue des Goélands sera réalisée.

6.2.6 CENTRE-BOURG - SECTEUR 6 – « ANGLE RUE DE LA CROIX AUX MERLES / RUE DES GREVES »

Le secteur 6, d'une superficie de 0,1 ha, se situe en partie Ouest du bourg, proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Il se trouve à l'angle de la rue de la Croix aux Merles et de la rue des Grèves, dans l'axe de vue de la rue Saint-Edouard. Bien que proche du centre, l'environnement urbain est principalement constitué d'habitations pavillonnaires. Le secteur comprend une habitation et son jardin.

La vocation principale est l'habitat avec une densité minimale de 65 log/ha et une diversité de logements (collectifs, habitat groupé, intermédiaires).







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

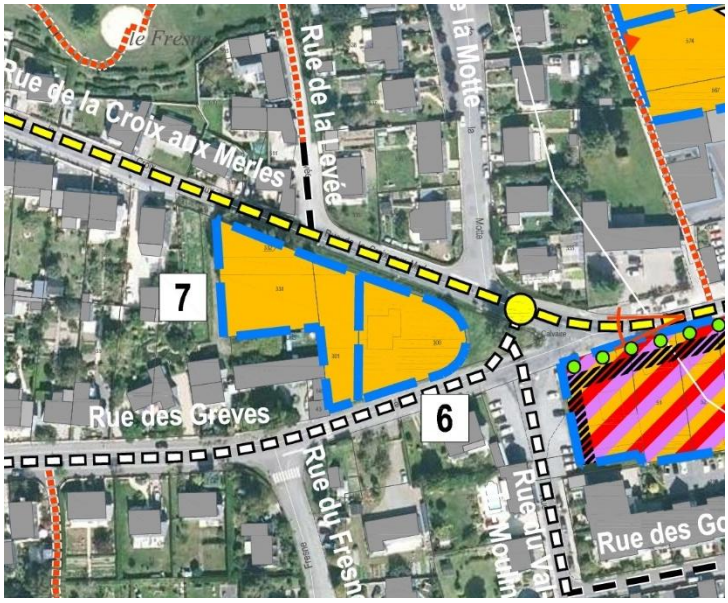
Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'une maison individuelle avec jardin. • Construction de bâtiments pour l'habitat.	E : limite la consommation d'espaces naturels. R : densité minimale élevée (65 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (collectifs, habitat groupé, intermédiaires, programme intergénérationnel, petits logements privilégiés…). R : optimisation de la desserte interne pour limiter son emprise. R : Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée…).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression d'une maison individuelle avec jardin. • Construction de bâtiments pour l'habitat, le long de la rue de la Croix aux Merles et de la rue des Grèves.	R : Le traitement de l'angle entre ces deux rues devra faire l'objet d'une attention particulière, tant sur le plan de la composition urbaine que de la qualité architecturale. R : Respect d'un recul paysager par rapport à la rue. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'un jardin privatif.	R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts seront composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée et auront une place importante dans le projet.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : Secteur en cœur de bourg couvert par l'assainissement collectif. R : Afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale, le projet devra optimiser le choix des revêtements de sol perméables.

Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Aménagement d'une trame viaire interne et de liaisons douces. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : secteur à proximité de toutes les commodités, possibilité de privilégier la marche ou le vélo pour les petits déplacements du quotidien, ainsi que le bus (arrêt à 200 m du site).

6.2.7 CENTRE-BOURG - SECTEUR 7 – « RUE DE LA CROIX AUX MERLES »

Le secteur 7, d'une superficie de 0,16 ha, se situe en partie Ouest du bourg, juste en continuité du secteur 6. C'est un espace en partie engazonné, en partie enfriché. Il est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Il se développe le long de la rue de la Croix aux Merles. Au sud du site, on trouve une longère, et au nord, la rue de la Levée. Bien que proche du centre, l'environnement urbain est principalement constitué d'habitations pavillonnaires.







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'un jardin. • Construction de bâtiments pour l'habitat.	E : limite la consommation d'espaces naturels. R : densité minimale élevée (95 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (collectifs, habitat groupé, intermédiaires, programme intergénérationnel…). R : optimisation de la desserte interne pour limiter son emprise. R : Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée…).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression d'un jardin (pelouse, fourré). • Construction de bâtiments pour l'habitat.	R : Les constructions se développeront le long de la rue de la Croix aux Merles tout en respectant un recul paysager par rapport à la rue. R : prise en compte de la proximité de la longère, harmonie architecturale à rechercher.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'un jardin (pelouse, fourré).	R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts seront composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) et auront une place importante dans le projet.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : Secteur en cœur de bourg couvert par l'assainissement collectif. R : Afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale, le projet devra optimiser le choix des revêtements de sol perméables.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Aménagement d'une trame viaire interne. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : secteur à proximité de toutes les commodités, possibilité de privilégier la marche ou le vélo pour les petits déplacements du quotidien, ainsi que le bus (arrêt à 200 m du site).

6.2.8 BOURG NORD - SECTEUR 8 – « LA PLUSSINAIS »

Le secteur 8, se trouve au nord du bourg, à l'interface de quartiers bien différenciés avec un quartier pavillonnaire au sud, la zone commerciale du Moulin du Domaine à l'est, et le domaine de la Plussinais au nord. La malouinière et la chapelle Saint-François-d'Assise de la Plussinais sont inscrits au titre des monuments historiques. Une belle allée bordée d'arbres conduit à la chapelle puis à la demeure et constitue les limites ouest et nord du secteur.



Le site est occupé par un espace engazonné, au sud d'une récente opération de rénovation d'un corps de ferme en habitat. A proximité du site se trouve un centre de formation de la CCI. Ce centre pourrait déménager et accueillir un collège.



Un inventaire complémentaire de zones humides a été effectué dans ce secteur de la Plussinais. La flore en place correspond à la végétation d'une prairie enherbée. Les sondages ont été réalisés à la tarière à main. Des traces d'hydromorphie superficielles marquées ont été identifiées dans les parties basses de la parcelle. Il y a ainsi deux zones humides sur ce secteur, définies dans la figure ci-dessous, et considérées comme prairies humides. L'emprise des zones humides identifiées s'étend sur une superficie estimée à 0,32 ha.





L'OAP, de 0,44 ha, a pour vocation la construction de logements, avec une densité minimale de 31 log/ha



Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'un espace engazonné. • Construction de bâtiments pour l'habitat.	R : densité minimale élevée (31 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (habitat groupé, intermédiaire, petits collectifs…).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression d'un espace engazonné. • Construction de bâtiments pour l'habitat. • Réalisation d'aménagements paysagers afin d'assurer une intégration de l'opération dans son contexte.	E : Une attention particulière sera portée à l'impact de l'opération vis-à-vis des monuments historiques inscrits de la Plussinais. R : prise en compte de l'ancien corps de ferme au nord du secteur afin de développer un projet harmonieux qui s'intègre dans son environnement. R : transition paysagère le long de la zone artisanale et commerciale du Moulin du Domaine. R : développement d'une unité urbaine le long de la rue de la Lande Gohin. R : prise en compte de la proximité de la longère, harmonie architecturale à rechercher.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'un espace engazonné. • Réalisation d'aménagements paysagers afin d'assurer une intégration de l'opération dans son contexte.	E : En amont du projet, lors de l'aménagement de ce secteur, les inventaires zones humides faunes/flores devront répondre aux obligations de la loi. E : des inventaires de zones humides ont été réalisés. Cet inventaire a permis de vérifier l'absence de zones humides sur le secteur retenu (sud). A l'inverse, des zones humides ont été inventoriées sur la partie nord du bâtiment rénové, ce secteur nord n'a donc pas été retenu. E : Les haies existantes sont protégées et seront complétées en tant que de besoin. R : Les constructions devront respecter une distance minimale vis-à-vis des arbres existants (houpier et réseau racinaire) afin d'assurer leur pérennité et leur besoin de croissance.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau d'eaux usées rue de la Lande Gohin. R : raccordement sur le réseau d'eaux pluviales rue de la Lande Gohin. L'évacuation des eaux pluviales par infiltration sera favorisée si le sol le permet, sinon un volume de stockage sera mis en place.

Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Aménagement de la desserte du site. • Augmentation des consommations énergétiques.	E : Pour préserver le caractère patrimonial de l'allée bordée d'arbres menant à la chapelle puis à la demeure de la Plussinais, aucun accès automobile par ce chemin ne pourra desservir le site. R : L'accès au site se fera à partir de la rue de la Lande Gohin. R : Pour raccorder l'opération aux liaisons douces existantes, il sera créé une liaison douce entre la rue de la Lande Gohin et le chemin situé au nord du site.

6.2.9 BOURG NORD - SECTEUR 9 – « AVENUE DES FRANÇAIS LIBRES »

Le secteur 9 se trouve au nord du bourg et fait partie de la zone commerciale du Domaine du Moulin. Il se situe entre la RD 137 et l'avenue des Français Libres qui en constitue l'accès



Jusqu'à récemment, il a été occupé par des enseignes commerciales occupant une construction au sud et l'aire de stationnement en partie centrale. La pointe nord est arborée. Ce secteur est aujourd'hui désaffecté.

Le site est directement perceptible depuis la RD 137 et est impacté par les nuisances sonores. Par ailleurs, il se trouve proche de la desserte en bus et de plusieurs liaisons douces.

L'OAP, de 1,14 ha, est un secteur dédié au commerce et à l'artisanat. Toutefois, le commerce de bouche n'est pas autorisé. La création d'un pôle multimodal avec une aire de covoiturage est également envisagée.







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Renouvellement urbain d'une zone d'activité désaffectée. • Suppression d'un parking et démolition d'un ancien bâtiment à vocation commerciale. • Construction future d'équipements commerciaux, ainsi que la création d'un pôle multimodal avec une aire de covoiturage est également envisagée.	E : projet de renouvellement urbain qui limite la consommation d'espaces naturels. R : Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée…).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Urbanisation d'une zone d'activité désaffectée. • Suppression d'un parking et démolition d'un ancien bâtiment à vocation commerciale. • Construction future d'équipements commerciaux, ainsi que la création d'un pôle multimodal avec une aire de covoiturage est également envisagée.	E : Préservation des arbres situés dans l'angle nord pour assurer une intégration paysagère par le nord. R : Une attention particulière sera accordée au traitement paysager, urbain et architectural du linéaire donnant sur la RD 137.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Maintien de la partie nord arborée • Développement de la trame arborée (arbres, arbustes).	E : Préservation des arbres situés dans l'angle nord pour assurer une intégration paysagère par le nord. R : La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau collectif du bourg. R : Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables. • Prise en compte de la proximité avec la RD 137.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…). R : traitement paysager, du linéaire donnant sur la RD 137.
Mobilité, climat énergies	• Création d'un pôle multimodal avec une aire de covoiturage. • Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : le pôle multimodal a pour objectif de limiter l'usage de l'automobile. R : L'accès au site se fera uniquement par l'avenue des Français Libres et aucun accès depuis la RD 137 n'est autorisé. R : le site se trouve proche de la desserte en bus et de plusieurs liaisons douces.

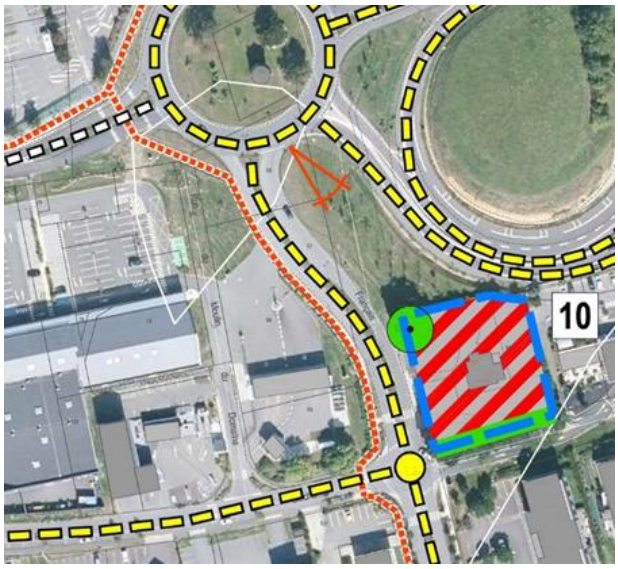
6.2.10 BOURG NORD - SECTEUR 10 – « AVENUE DES FRANÇAIS LIBRES SUD »

Le secteur 10 se situe dans un contexte de zone commerciale et artisanale en entrée nord du centre-bourg, et à proximité de l'échangeur entre la RD 137 et la RD 4.



C'est le premier terrain que l'on voit depuis l'entrée nord. Il offre une vue sur des murs de clôture en pierre et des arbres de qualité, ainsi que la belle villa du début XX^{ème}, le tout constituant une unité et un ensemble à caractère patrimonial. La villa a malheureusement subi un incendie qui a détruit le jeu de toitures, mais les façades sont préservées.

L'objectif est de favoriser la sauvegarde de la villa en autorisant des usages compatibles avec son caractère patrimonial, notamment des activités tertiaires, commerce/service (sauf commerce alimentaire), équipements, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère patrimonial du site et de la villa en particulier.







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Rénovation d'une villa dégradée en vue d'accueillir des activités tertiaires, commerciales ou de services. • Possibilités de prévoir des extensions ou constructions nouvelles.	E : projet de renouvellement urbain qui limite la consommation d'espaces naturels.
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Rénovation d'une villa dégradée en vue d'accueillir des activités tertiaires, commerciales ou de services. • Sauvegarde du caractère patrimonial de la villa. • Mise en valeur de la vue depuis le rond-point.	E : Conservation des arbres remarquables existants et des murs de clôture en pierre.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Urbanisation d'une partie du jardin existant.	E : Conservation des arbres remarquables existants et des murs de clôture en pierre. R : La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau collectif du bourg. R : Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…)
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : L'accès au site se fera par l'avenue des Français Libres.

6.2.11 BOURG NORD-OUEST – SECTEURS 11 ET 12 – « LA LANDE GOHIN NORD ET OUEST »

Les secteurs 11 et 12 se trouvent au nord-ouest du bourg, entre un bois au nord et un récent lotissement (le Jardin des Serres) au sud. La malouinière et la chapelle Saint-François-d'Assise de la Plussinais situés à l'est du site sont inscrits au titre des monuments historiques.



Le secteur 11, le plus à l'Est, est une parcelle de cultures, bordé au Sud et à l'Est par des voies communales, au Nord par un boisement et à l'Ouest par une haie et une maison individuelle. La présence d'un fossé marqué par un écoulement ainsi que d'un ruisseau, respectivement en bordure Est et Nord de la zone, est à souligner. L'inventaire complémentaire des zones humides a permis de recenser une zone humide (900 m²) en frange nord, le long du boisement et du ruisseau.



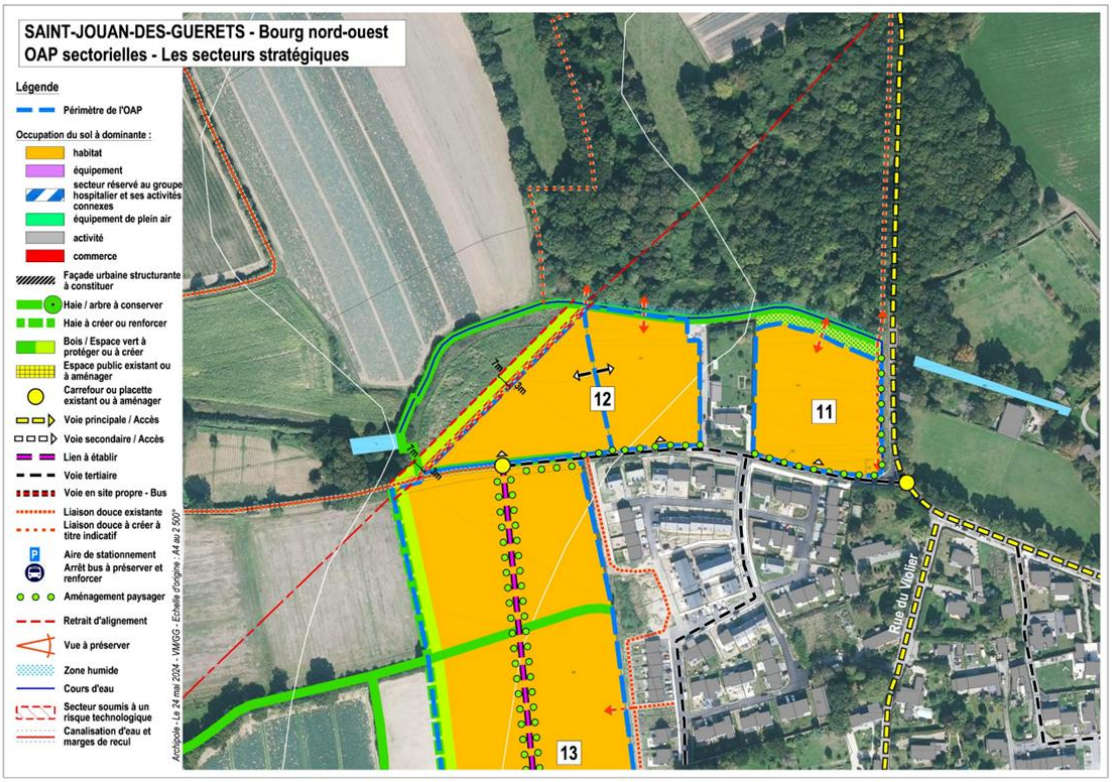


Le secteur 12, le plus à l'ouest, est actuellement une parcelle agricole cultivée. Il est bordé au Sud par un chemin rural, au Nord par un boisement, à l'Est par une haie et une maison individuelle et enfin, à l'Ouest par des parcelles cultivées. Des inventaires complémentaires de zones humides ont également été réalisés, mais non pas révélés la présence de zones humides sur ce secteur 12. A noter que ce secteur 12 est bordé par une canalisation d'adduction en eau potable qui génère une marge de recul au sud-est de 3 mètres, et de 7 mètres au nord-ouest, qu'il a fallu prendre en compte.





L'OAP du secteur 11 s'étend sur près de 0,71 ha et celle du secteur 12 s'étend sur plus de 1,15 ha. Ils ont vocation à accueillir des programmes de logements (33 log/ha).



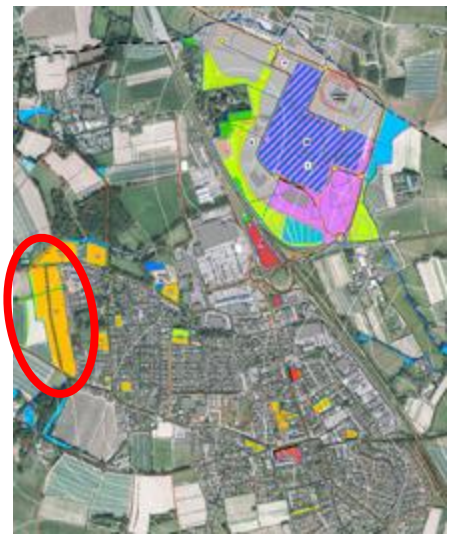
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation d'environ 1,9 ha de parcelles agricoles (0,7 ha sur secteur 11 et 1,15 ha sur secteur 12). • Construction de différentes typologies de logements.	R : densité minimale élevée (33 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (collectifs, habitat groupé, intermédiaires, individuels, habitat participatif, logement social…). R : optimisation de la desserte interne pour limiter son emprise.
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Consommation d'environ 1,9 ha de parcelles agricoles (0,7 ha sur secteur 11 et 1,15 ha sur secteur 12). • Nouvelle frange urbaine au bourg. • Construction de différentes typologies de logements.	E : Le parti d'aménagement s'appuiera sur les éléments arborés en limite ou à proximité du secteur pour assurer une intégration paysagère : le bois au nord et les haies bocagères à l'ouest. Des arbres seront plantés pour compléter le linéaire de haies en frange urbaine. R : Le secteur, bien qu'en dehors du périmètre du site inscrit, se trouve dans le périmètre de protection de la malouinière et de la chapelle de la Plussinais. Une attention particulière sera portée à l'impact de l'opération vis-à-vis des monuments historiques inscrits de la Plussinais.

Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Consommation d'environ 1,9 ha de parcelles agricoles (0,7 ha sur secteur 11 et 1,15 ha sur secteur 12). • Construction de différentes typologies de logements. • Conservation et valorisation de l'ensemble cours d'eau, bois et haie bocagère qui constitue une continuité écologique.	E : En amont du projet, lors de l'aménagement de ce secteur, les inventaires zones humides faunes/flores devront répondre aux obligations de la loi. E : des inventaires de zones humides ont été réalisés. Cet inventaire a permis de vérifier l'absence de zones humides sur le secteur 12. A l'inverse, des zones humides ont été inventoriées sur la partie nord du secteur 11. E : Le parti d'aménagement s'appuiera sur les éléments arborés en limite ou à proximité du secteur pour assurer une intégration paysagère : le bois au nord et les haies bocagères à l'ouest. Des arbres seront plantés pour compléter le linéaire de haies en frange urbaine.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : Eaux usées : raccordement sur le réseau de la Plussinais, avec un déplacement du poste de refoulement. R : Eaux pluviales : raccordement sur le réseau de fossés en fonctionnement gravitaire et bassin de rétention à réaliser à l'ouest du site. Bassin pouvant être réalisé en dehors du secteur, à l'ouest. R : Le choix des revêtements devra favoriser l'infiltration de l'eau pluviale. En cas de rejet d'eaux pluviales au milieu, le débit de fuite maximum est de 3l/s/ha..
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Aménagement d'une trame viaire interne et de liaisons douces en lien avec l'environnement alentour. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : Les accès se feront par le Sud, à partir de l'impasse qui dessert déjà le lotissement du Jardin des Serres et qui se poursuit en voie douce vers le lieu-dit « Le Glen Bihan ». Il n'est pas prévu d'accès complémentaire à partir de la VC 10. R : Des liaisons douces assureront la connexion avec le bois situé au nord. Elles se relieront dans le bois pour créer une continuité de parcours. La liaison douce aménagée dans la coulée verte du lotissement du Jardin des Serres devra également être poursuivie pour rejoindre le bois au nord. R : Pour limiter la présence de voitures au sein de l'opération et privilégier l'usage du vélo, le stationnement résidentiel sera détaché des habitations et regroupé par petites poches de stationnement ; la localisation de ces aires de stationnement en entrées du secteur pourra également contribuer à développer un cœur d'opération « sans voiture ».

6.2.12 BOURG NORD-OUEST – SECTEUR 13 – « LE VIOLIER OUEST »

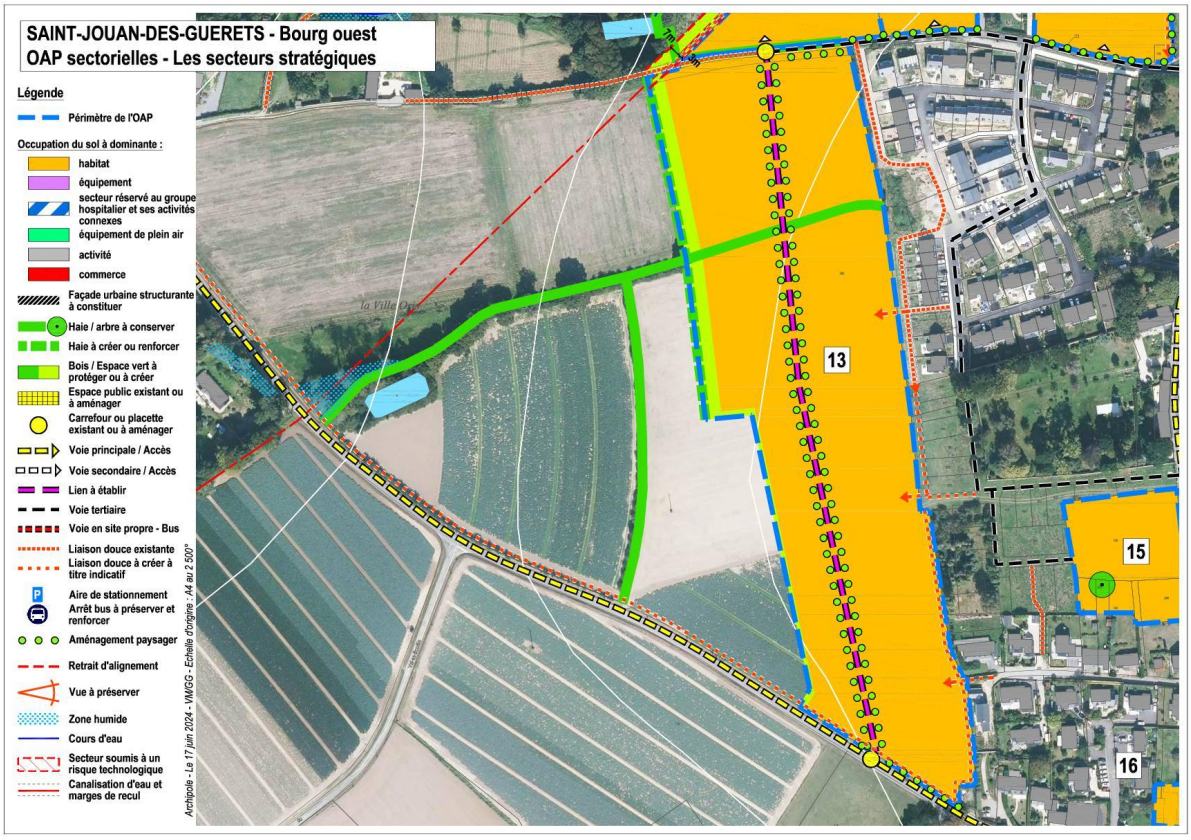
Le secteur 13 se trouve à l'ouest de l'agglomération, juste en continuité sud du secteur de La Lande Gohin. Il est occupé par des champs cultivés traversés par une haie bocagère. La pente orientée ouest est légère.



Le secteur s'inscrit dans la continuité du développement urbain ouest, avec la réalisation des lotissements des Serres et du Violier, et la réflexion menée sur l'aménagement du secteur de la Lande Gohin nord.

Des inventaires complémentaires de zones humides ont également été réalisés, mais non pas révélés la présence de zones humides sur ce secteur.

L'OAP du secteur 13 s'étend sur près de 4,83 ha dont 0,5 ha pour un équipement. Il a vocation à accueillir un programme de logements (33 log/ha).







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de plus 4 ha de parcelles agricoles. • Aménagement d'un quartier mixte. • Construction de différentes typologies de logements.	R : densité minimale élevée (33 log/ha). R : diversité dans l'offre en logements (collectifs, habitat groupé, intermédiaires, individuels, habitat participatif, logement social…). R : optimisation de la desserte interne pour limiter son emprise.
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Paysage agricole remplacé par un paysage urbanisé. • Construction de différentes typologies de logements. • Renforcement du caractère urbain de l'entrée de bourg le long de la rue du Fougeray. • Effacement des lignes électriques aériennes.	R : création d'une lisière paysagère à l'ouest pour intégrer dans son environnement la frange urbaine de l'agglomération. R : Le traitement paysager de la voie inter-quartiers devra être à l'image d'une voie structurante (comportant par exemple, des alignements d'arbres, une noue paysagère…).
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Consommation de plus 4 ha de parcelles agricoles. • Construction de différentes typologies de logements.	E : des inventaires de zones humides ont été réalisés. Cet inventaire a permis de vérifier l'absence de zones humides. R : création d'une lisière paysagère à l'ouest pour intégrer dans son environnement la frange urbaine de l'agglomération. R : La place du végétal sera importante pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain. La voie structurante inter-quartiers sera notamment arborée et végétalisée. R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : Eaux usées : raccordement sur le réseau de la Plussinais au nord et sur le réseau de Fougeray au sud. R : Eaux pluviales : raccordement aux exutoires existants (voir annexes sanitaires) en fonctionnement gravitaire. Gestion à présenter dans un dossier réglementaire au titre de l'article R. 214-1 (rubrique 2.1.5.0).

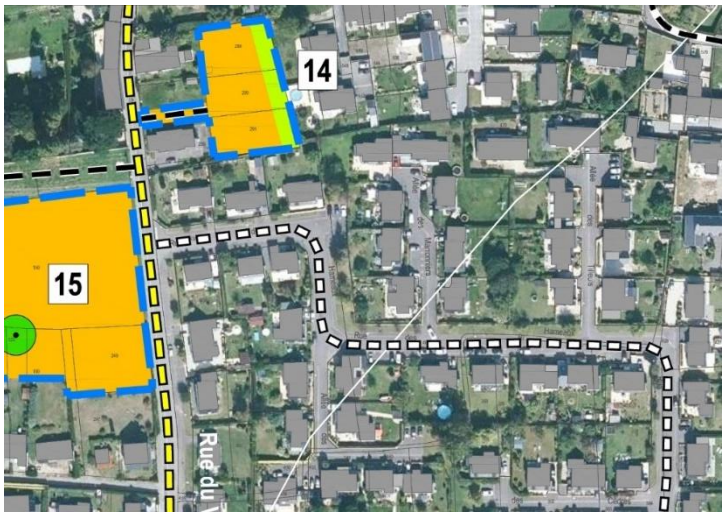
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Aménagement d'une trame viaire inter-quartier et de liaisons douces en lien avec l'environnement alentour. • Aménagement d'un carrefour entre cette nouvelle voie et la rue du Fougeray. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : carrefour aménagé pour répondre aux normes de sécurité. R : des aménagements pour piétons et vélos seront réalisés.

6.2.13 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 14 – « NORD-EST DE LA RUE DU VIOLIER »

Le secteur 14 se trouve en partie ouest du bourg, en cœur d'ilot, entre la rue du Violier et une petite voie en impasse. Le contexte urbain se partage entre un quartier pavillonnaire et des constructions à caractère patrimonial de type longère, belles demeures…



Le secteur en question est actuellement occupé par un espace engazonné. A ce niveau, la rue du Violier à une emprise étroite du fait du rapprochement de constructions.





Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

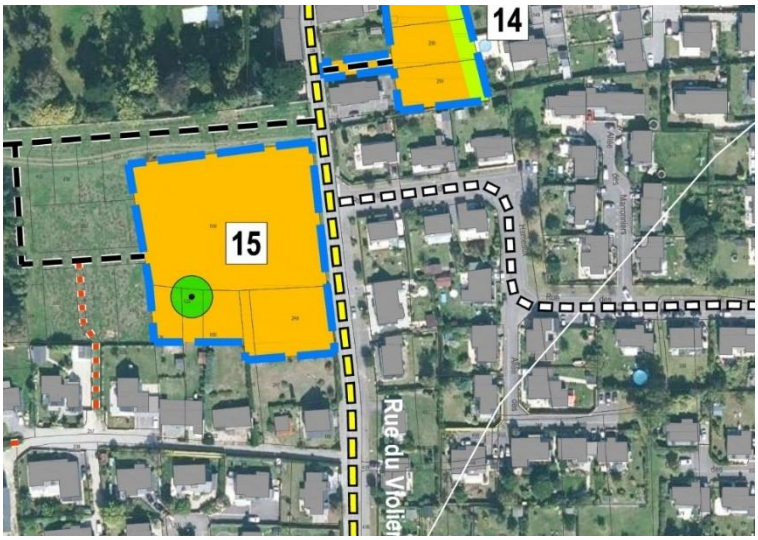
Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Désenclavement d'un cœur d'ilot. • Consommation de 1 800 m² d'espace engazonné afin de construire des logements groupés.	R : densité minimale élevée (20 log/ha).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Désenclavement d'un cœur d'ilot. • Consommation de 1 800 m² d'espace engazonné afin de construire des logements groupés.	R : Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes. R : préservation d'un cœur d'ilot vert. R : composition urbaine et architecture adoptée qui devront s'inscrire en harmonie avec les constructions en pierre avoisinantes. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Consommation de 1 800 m² d'espace engazonné afin de construire des logements groupés. • Maintien d'un cœur d'ilot « vert ».	R : La place du végétal sera importante pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain. R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau collectif du bourg. R : choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : desserte assurée par la rue du Violier.

6.2.14 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 15 – « LE VIOLIER »

Le secteur 15 se trouve en partie Ouest du bourg, à l'angle de la rue du Violier et de la nouvelle voie desservant le lotissement qui s'est développé à l'est du site.

Il se compose pour partie d'un champ au nord, et de fonds de jardin au sud. Le contexte urbain est essentiellement pavillonnaire, avec une belle demeure de caractère patrimonial au nord.







Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

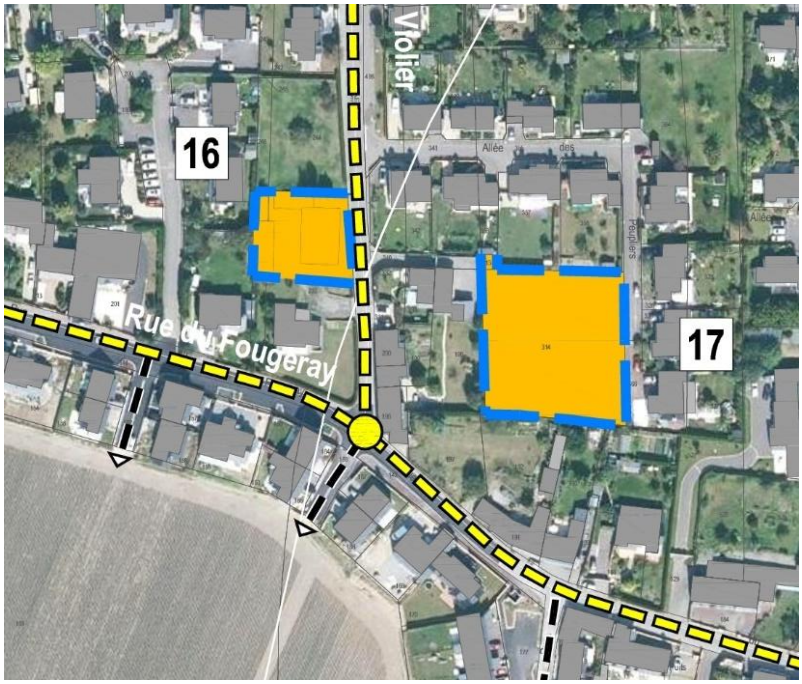
Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de 5 200 m² de prairies afin de construire des logements individuels denses.	R : densité minimale élevée (50 log/ha). R : La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Consommation de 5 200 m² de prairies afin de construire des logements individuels denses.	E : prise en compte de la proximité du caractère patrimonial de la demeure et de son parc au nord. R : une attention particulière sera portée le long de la rue du Violier afin de créer une cohérence urbaine d'ensemble. R : Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Consommation de 5 200 m² de prairies afin de construire des logements individuels denses.	R : La place du végétal sera importante pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain. R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau collectif du bourg. R : choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Aménagement de liaisons douces. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : L'accès au site se fera par le nord et l'ouest ; pour limiter les manœuvres sur la rue du Violier, la desserte depuis cette rue est interdite. R : Pour promouvoir l'usage du vélo et de la marche à pied, le site devra relier la rue des hameaux à la voie se trouvant à l'est du site.

6.2.15 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 16 – « SUD-OUEST DE LA RUE DU VIOLIER »

Le secteur 16 est localisé en partie Ouest du bourg, le long de la rue du Violier qui constitue son unique accès. L'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire. Ce secteur est proche du pôle d'équipements et d'un arrêt de bus.



Le terrain est actuellement occupé en partie par des box à louer.



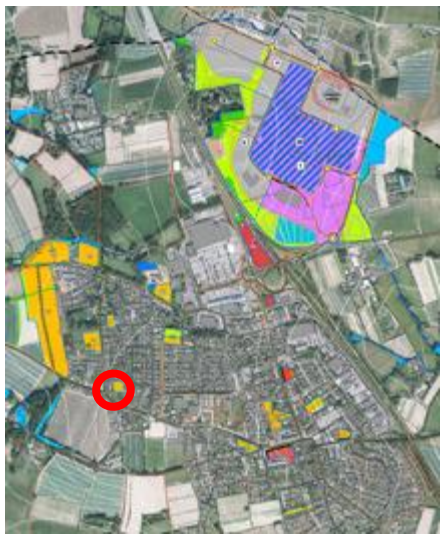


Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de 800 m² de terrain et démolition de hangars (box à louer). • Construction de divers logements (petits collectifs, groupés).	R : densité minimale élevée (31 log/ha).
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Consommation de 800 m² de terrain et démolition de hangars (box à louer). • Construction de divers logements (petits collectifs, groupés).	R : Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Consommation de 800 m² de terrain et démolition de hangars (box à louer).	R : La place du végétal sera importante.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau collectif du bourg. R : choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Aménagement de liaisons douces • Augmentation des consommations énergétiques.	R : L'accès au site se fera par la rue du Violier.

6.2.16 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 17 – « SUD-OUEST DE LA RUE DU VIOLIER »

Le secteur 17 est localisé en partie Ouest du bourg, entre la rue du Fougeray, la rue du Violier et l'allée des Peupliers.



Il dispose d'un accès par l'allée des Peupliers à l'Est, et d'un autre via une voie privée à l'Ouest. L'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire. Ce secteur est proche du pôle d'équipements et d'un arrêt de bus

Cette parcelle est actuellement occupée par une zone engazonnée et un espace potager.





Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de 1 900 m² de terrain. • Construction de quelques constructions individuelles.	R : urbanisation d'une dent creuse, limite la consommation d'espaces naturels. R : densité minimale de 20 log/ha.
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Consommation de 1 900 m² de terrain. • Construction de quelques constructions individuelles.	R : Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes. R : Prise en compte de la proximité d'une construction existante à l'ouest afin de ne pas créer de portée d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de 1 900 m² de jardins privatifs (pelouse et potager).	R : La place du végétal sera importante pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain. R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau collectif du bourg. R : choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : La desserte de ce secteur pourra être assurée par l'allée des Peupliers et/ou via la voie privée. R : La proximité d'un arrêt de bus et de divers équipements peut encourager l'utilisation des TC et des modes doux de déplacements.

6.2.17 BOURG SUD-OUEST – SECTEUR 18 – « LA BREHAUDAIS »

Le secteur 18 correspond au site patrimonial de la Bréhaudais qui est constitué par une belle allée plantée d'arbres, de bâtiments à caractère patrimonial, dont une belle demeure donnant sur un parc.

Le contexte urbain se partage entre un hameau de caractère et un quartier pavillonnaire.

Le site de l'OAP est un jardin privatif, qui comprend de nombreux arbres.





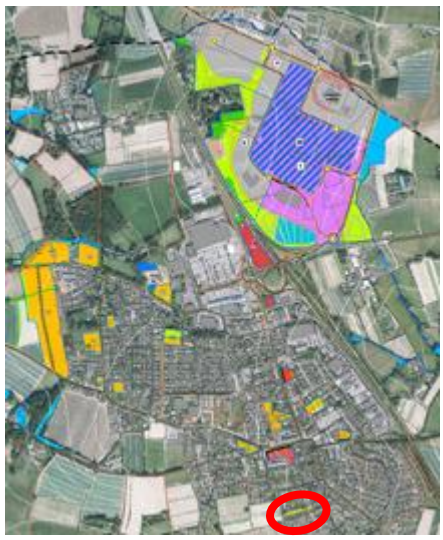
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

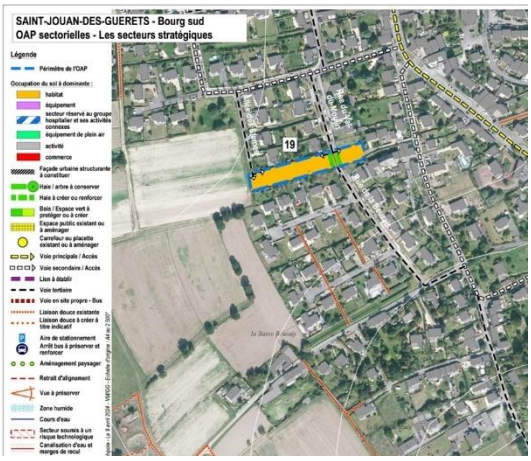
Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de 2 100 m² de terrain (partie sud de la parcelle). • Constructions diverses (longère, maisons groupées, petits collectifs).	E : conservation de la partie nord (2 200 m² en espaces verts : parc) : Dans la partie nord dédiée au parc, seules des constructions annexes à la demeure existante, et sans création de logement, pourront s'implanter. R : densité minimale de 35 log/ha. R : La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Consommation de 2 100 m² de terrain (partie sud de la parcelle). • Constructions diverses (longère, maisons groupées, petits collectifs).	E : conservation de la partie nord (2 200 m² en espaces verts : parc). R : Compte-tenu de la présence d'éléments patrimoniaux à proximité, une attention toute particulière sera accordée à la composition urbaine, l'implantation du bâti et le type d'habitat (de type longère, maisons groupées ou petit collectif…) et au traitement architectural, de façon à s'inscrire en harmonie avec le contexte patrimonial. R : Pour participer à l'intégration paysagère des futures constructions, une limite devra être constituée entre le parc et l'espace constructible au sud : écran végétal

		paysager et/ou la réalisation d'un muret ou d'un mur reprenant les matériaux du mur de clôture existant.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de 2 100 m² de jardins privatifs arborés (partie sud).	E : Un inventaire faune-flore complet devra être réalisé afin d'orienter plus précisément le choix d'aménagement retenu à l'issue d'une déclinaison complète de la séquence Eviter/Réduire/Compenser. E : conservation de la partie nord (2 200 m² en espaces verts : parc). R : La place du végétal sera importante pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain. R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau collectif du bourg. R : choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…).
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : La desserte se fera par l'est du secteur constructible figurant sur la carte des OAP. R : Le secteur se trouve à proximité d'un arrêt de bus, de la zone commerciale du Moulin du Domaine, du projet de collège et du pôle d'équipement. Ce contexte peut encourager l'utilisation des TC et des modes doux de déplacements. R : Pour limiter la présence de voitures au sein de l'opération, le stationnement résidentiel sera détaché des habitations et regroupé au sein d'une poche de stationnement ; la localisation de ces aires de stationnement en entrées du secteur pourra également contribuer à développer un cœur d'opération « sans voiture ».

6.2.18 BOURG SUD – SECTEUR 19 – « RUE DU VAL DU MOULIN, RUE DE LA BEUZAIS »

Le secteur 19 est en partie sud du bourg, à environ 430 mètres de la Rance. Il est inséré dans un tissu pavillonnaire. Il s'agit d'une bande enherbée bordée de part et d'autre par des maisons individuelles. L'objectif est de poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier et d'optimiser l'usage de ce secteur.





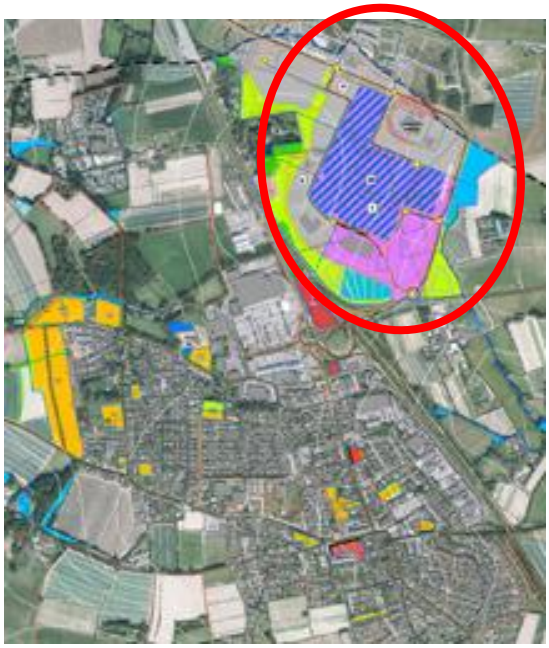


Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de 2 100 m² de terrain enherbé. • Constructions de logements individuels.	E : conservation de la partie nord (2 200 m² en espaces verts : parc) : Dans la partie nord dédiée au parc, seules des constructions annexes à la demeure existante, et sans création de logement, pourront s'implanter. R : densité minimale de 20 log/ha. R : La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.

Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Consommation de 2 100 m² de terrain enherbé. • Constructions de logements individuels.	R : Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes. R : L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de 2 100 m² de prairies enherbées.	R : La place du végétal sera importante pour participer à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain. R : Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements. • Augmentation des rejets d'EU.	R : raccordement sur le réseau collectif du bourg. R : choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables.	R : Collecte des déchets, tri des déchets…)
Mobilité, climat énergies	• Augmentation des déplacements motorisés. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : Pour assurer des accès par le nord, la desserte de ce secteur sera assurée par la rue du Val-du-Moulin et par l'allée des Sternes ; aucun accès carrossable n'est autorisé à partir de la rue de la Beuzais. R : liaison douce à maintenir entre La rue du Val-du-Moulin et la rue de la Beuzais et ne pas se raccorder sous forme de voie carrossable. Cette liaison douce bénéficiera d'un traitement approprié au passage des vélos.

6.2.19 SECTEUR STRATEGIQUE – SECTEUR 20 – « LE PARC ATALANTE »



Le secteur 20 concerne Le Parc Atalante qui se trouve à cheval entre la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (sur environ 49 hectares) et la commune de Saint-Malo (sur environ 21 hectares).

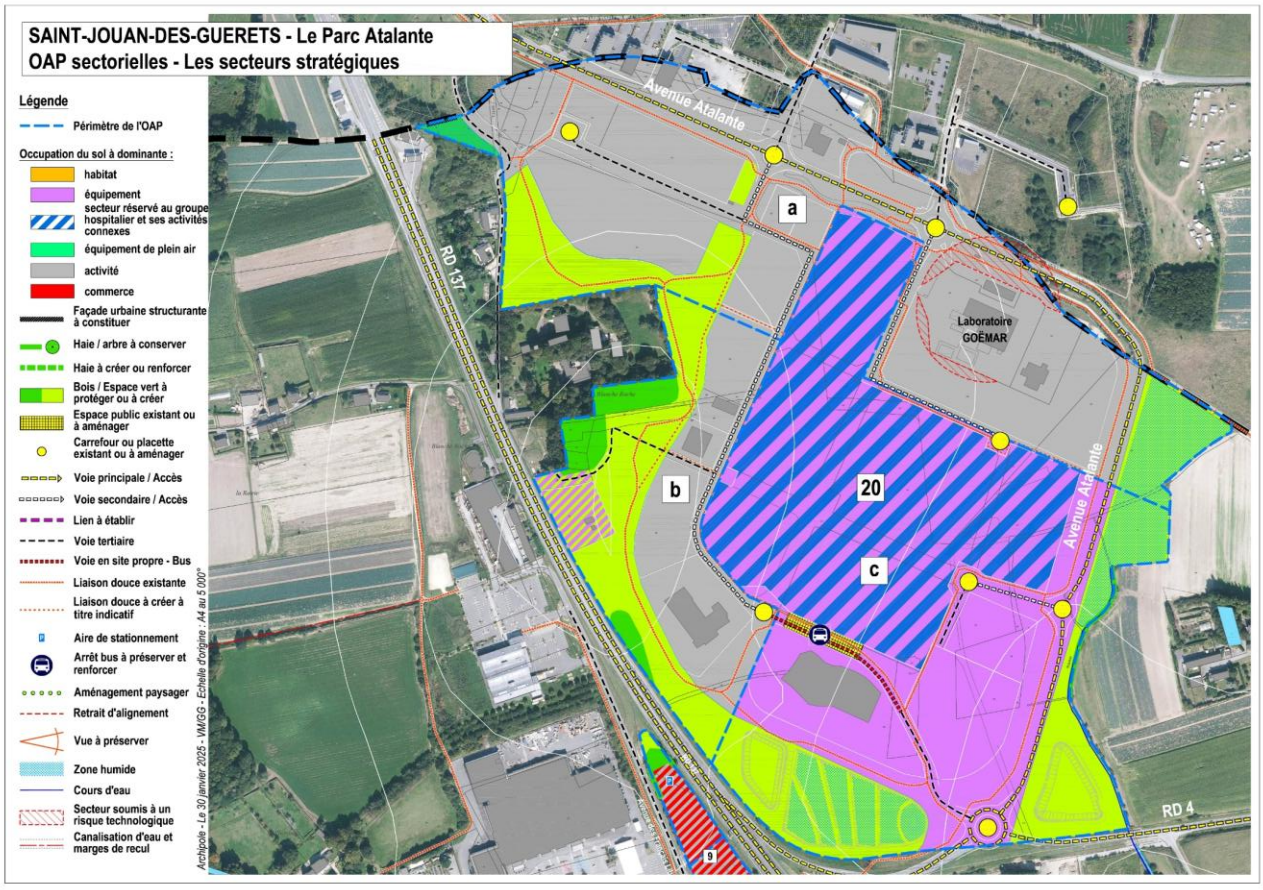
Le développement du Parc est de la compétence de Saint-Malo Agglomération et se fait au travers une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite Atalante.

Elle a vocation à accueillir des activités innovantes et/ou technologiques, des activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture, des activités économiques valorisant l'identité et le patrimoine du territoire et enfin, des équipements d'intérêt collectif d'envergure communautaire ou extra-communautaire. Le Parc Atalante permet notamment d'accueillir le futur centre hospitalier Rance Emeraude et ses activités connexes.

La ZAC est aujourd'hui viabilisée. Le premier équipement public à voir le jour est le complexe aqualudique « AquaMalo ».

La ZAC s'étend sur environ 70 ha, mais l'OAP (partie de la ZAC se trouvant sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets) s'étend sur plus de 49 ha.

L'aménagement du Parc Atalante doit suivre les principes et règles établies dans le cadre du Dossier de réalisation de la ZAC Atalante et notamment du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE).



Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives :

Zone d'Atalante

La zone d'Atalante, qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'une autorisation environnementale en 2017, est à ce jour viabilisée et l'ensemble de ses ilots cessibles sont à ce jour commercialisés et/ou réservés (dont une emprise d'environ 11 ha voué au projet hospitalier). **Les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) prévues dans les dossiers environnementaux sont à ce jour réalisées.**

Le projet d'aménagement retenu au stade du dossier de création modificatif, ainsi que dans la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets qui en découle, préserve les mesures ERC définies dans les études environnementales de 2017. Ainsi, la recomposition du plan d'ensemble de la ZAC, pour permettre l'implantation d'un grand ilot voué au futur groupe hospitalier territorial, a été privilégiée sur des espaces à ce jour cessibles (regroupement d'ilots existants) ainsi que sur des portions de voiries existantes.

Ces modifications de découpages d'ilots n'emportent donc pas d'incidence notable sur la **trame verte et bleue initialement envisagée, ni sur les mesures compensatoires prévues vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et/ou les milieux naturels, dont les zones humides.**

Toutefois, le projet prévoyant la mise en œuvre d'un grand ilot d'environ 11 ha, des contraintes ont été identifiées lors du diagnostic, particulièrement au niveau des Voiries Réseaux Divers, ce qui engendre nécessairement des **incidences** qu'il convient d'appréhender.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Réservation d'un grand ilot d'environ 11 ha pour le projet d'hôpital territorial au sein de la ZAC Atalante. • Aménagement d'une zone à vocation mixte mêlant des activités économiques et des équipements.	E : Implantation du projet au sein d'une zone déjà viabilisée (ZAC Atalante). E : Pas de création de voiries nouvelles - Optimisation des voiries existantes. R : Optimisation du foncier disponible en recherchant une compacité des futurs projets.
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Paysage présentant déjà un caractère urbain où se mêle des voiries de desserte, des constructions existantes et des ilots viabilisés en attente de constructions. • Projet d'implantation d'un équipement d'envergure au sein d'une grande unité foncière – Projet du centre hospitalier territorial. • Co-visibilité vers la zone depuis les voiries périphériques (RD 137 & RD 4 principalement). • Site en partie impacté par les périmètres des Monuments Historiques des Malouinières du Puits Sauvage à Saint-Malo et de la Plussinais à Saint-Jouan-des-Guérets.	R : Le projet d'envergure du futur centre hospitalier fera l'objet d'un concours d'architecture ainsi qu'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France permettant de garantir une bonne prise en compte de l'intégration paysagère des futures constructions. R : Encadrement de la hauteur des constructions selon le respect des prescriptions de l'Architectes des bâtiments de France. R : Renforcement du traitement paysager en frange Sud-Est de la ZAC, au sein de la coulée verte existante (plantations…).

Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Au sein de cet espace déjà viabilisé et végétalisé, le projet retenu s'est attaché à apporter des modifications uniquement sur des espaces cessibles (regroupement d'ilots) et/ou des portions de voiries existantes. Celui-ci n'emporte pas d'incidence majeure sur la trame verte et bleue mise en œuvre à l'échelle de la ZAC.	E : Pas de modification sur les zones humides de la ZAC qui ont fait l'objet d'un arrêté d'autorisation « loi sur l'eau ». E : Pas de modification substantielle sur la trame verte et bleue de la ZAC présentée dans les études urbaines et environnementales originelles. R : Renforcement de l'ossature végétalisée en frange Sud-Est de la ZAC, au niveau de la coulée verte existante, permettant de favoriser la biodiversité locale (complément des strates arbustives et arborées notamment).
Gestion de l'eau & réseaux	• Eaux pluviales : la ZAC a fait l'objet d'une autorisation environnementale. Les mesures compensatoires sont à ce jour réalisées. • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable même si cet espace était déjà voué à être urbanisé et que l'ensemble des réseaux sont présents en sein de la zone. • Réseaux divers : le grand ilot prévu pour le l'hôpital territorial, inclut des portions de voiries disposant de l'ensemble des réseaux (EU, EP, AEP, électricité…).	E : Pas de modifications substantielles apportées sur les compensations hydrauliques existantes qui ont été autorisées par arrêté préfectoral. R : Eaux usées : raccordement sur le réseau existant de la ZAC (STEP de Saint-Malo). L'implantation du grand ilot réservé au futur centre hospitalier nécessitera la mise en œuvre d'un poste de refoulement. C : Réseaux-divers : le nouveau découpage d'ilot nécessite de dévoyer une partie des réseaux sur le pourtour de la ZAC afin de les maintenir sur les espaces publics. Ces travaux seront réalisés en concertation avec l'ensemble des concessionnaires concernés.
Risques, Nuisances et Déchets	• Présence de l'entreprise Goëmar (ICPE) au sein de la ZAC Atalante mais celle-ci n'emporte plus de périmètre de protection au sein des autres ilots suite à son dernier « porter à connaissance ». • Augmentation de la quantité de déchets à traiter.	R : Collecte des déchets ménagers en porte à porte assurée par la collectivité. En ce qui concerne les autres déchets potentiellement produits par les entreprises ou équipements, chaque porteur de projet doit s'engager à les éliminer par des filières adaptées et agrées. Ils devront donc prendre contact avec une société privée agréée qui assurera la collecte et leur fournira les conteneurs adaptés à la nature de leurs déchets.

Mobilité, climat énergies	• Suppression de portions de voiries existantes pour permettre la mise en œuvre d'un grand ilot. • Augmentation des déplacements motorisés. • Zone desservie par les transports collectifs et disposant de cheminements doux. • Augmentation des consommations énergétiques.	R : Aménagement de portions de cheminements doux afin d'assurer un maillage complémentaire en lien avec les besoins. R : Renforcement de la desserte en transports collectifs pour s'adapter aux futurs besoins. R : Mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques au droit du parking d'AquaMalo. C : Aménagement de placettes de retournement aux extrémités des voiries sans issues. C : Requalification de la rue de Calypso pour faciliter la circulation des transports collectifs.

7. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

SOMMAIRE DU CHAPITRE

7.1 Qu'est-ce que Natura 2000 ? 575

7.2 Saint-Jouan-des-Guérets et Natura 2000 576
7.2.1 LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS 576
7.2.2 DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 « ZSC « ESTUAIRE DE LA RANCE » (FR5300061) 577
7.2.3 DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 « ZPS « ILOTS NOTRE-DAME ET CHEVRET » (FR5312002) .. 578

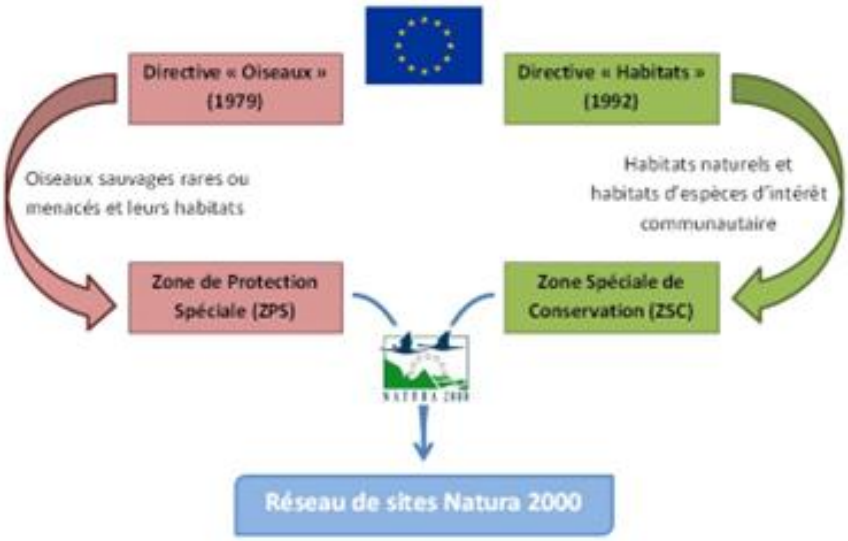
7.3 Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000 579
7.3.1 INCIDENCES DIRECTES 579
7.3.2 INCIDENCES INDIRECTES 580
7.3.3 CONCLUSION 581

7.1 QU'EST-CE QUE NATURA 2000 ?

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

- La Directive « Oiseaux » (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- La Directive « Habitats » (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels) dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'UE, elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DO).

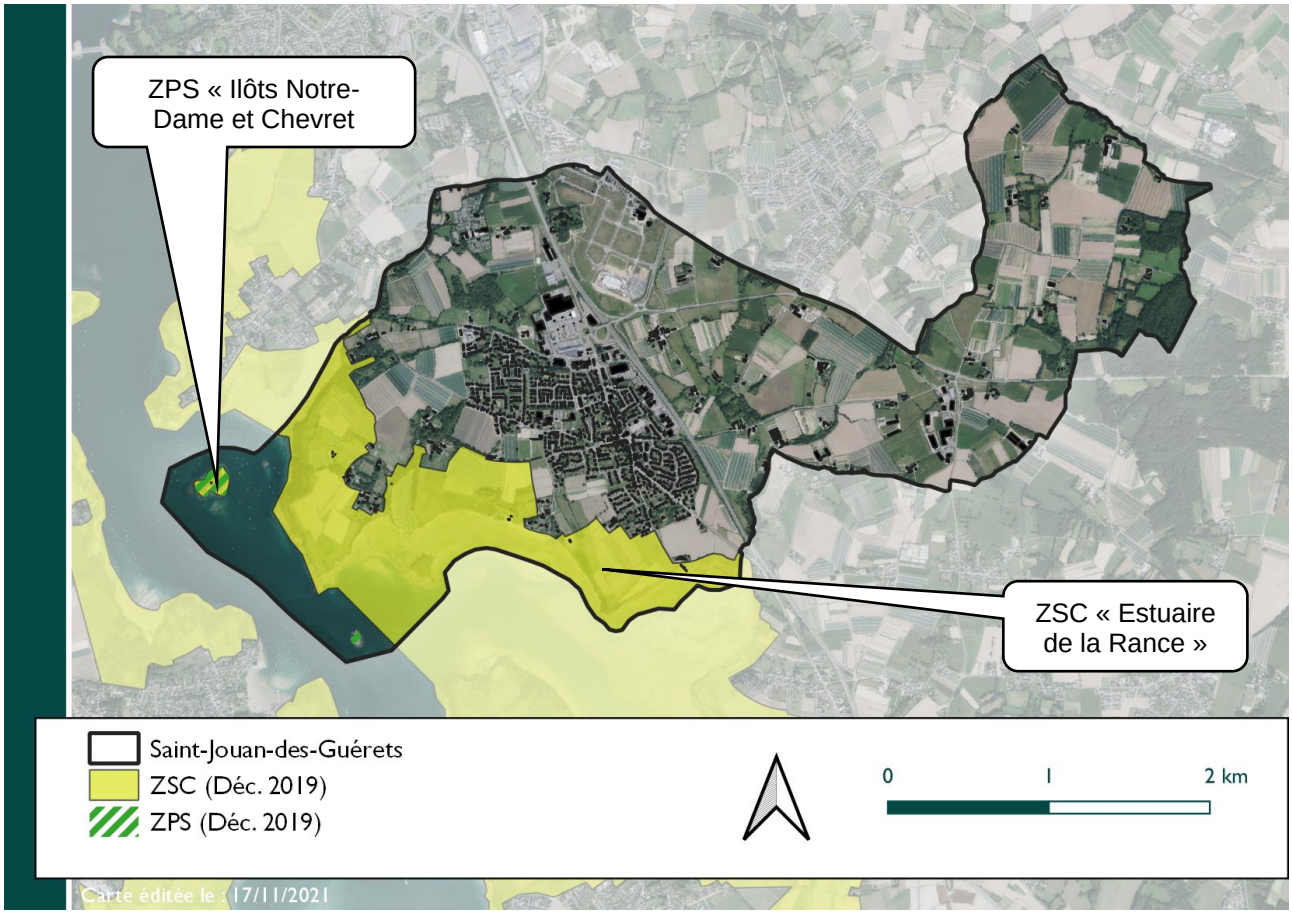


7.2 SAINT-JOUAN-DES-GUERETS ET NATURA 2000

7.2.1 LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 SUR SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est concernée par 2 sites Natura 2000 :

- La ZSC « Estuaire de la Rance » (FR5300061)
- La ZPS « Ilôts Notre-Dame et Chevret » (FR5312002)



Carte des zones Natura 2000 sur Saint-Jouan-des-Guérets

7.2.2 DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 « ZSC « ESTUAIRE DE LA RANCE » (FR5300061)

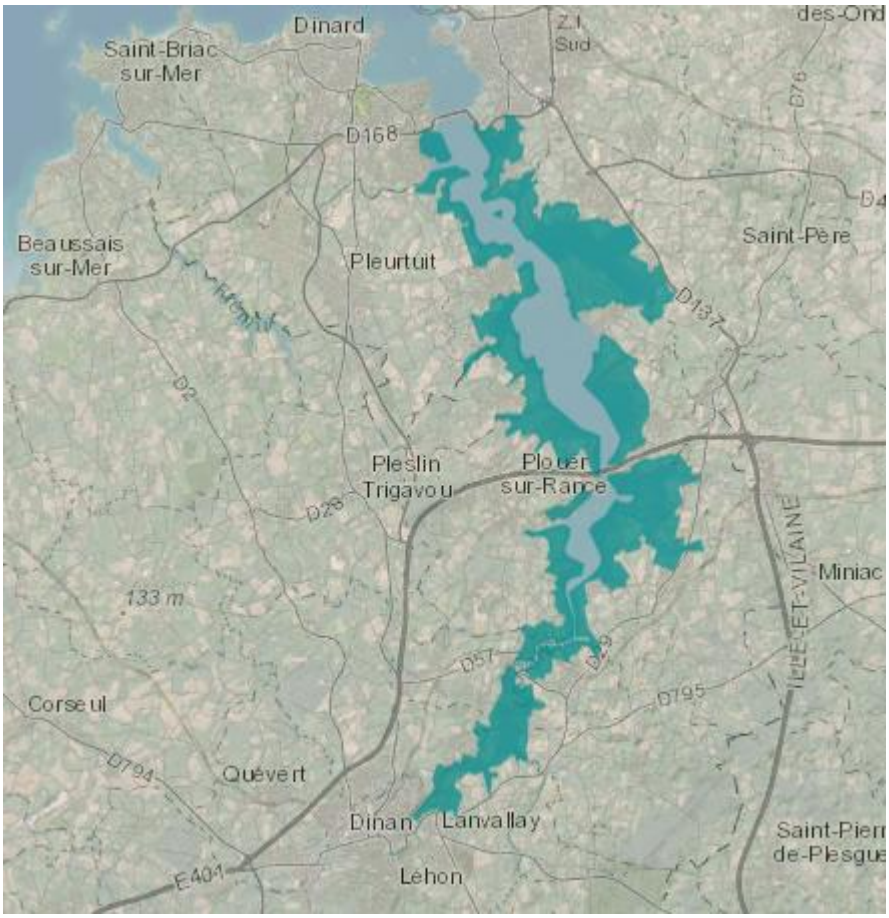
Ce site N2000 s'étend sur près de 2 785 ha, répartis sur 17 communes dont Saint-Jouan-des-Guérets.

Description : Il s'agit d'un ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés bordant une ancienne ria très large et découpée, avec présence d'importantes vasières localement colonisées par des schorres parcourus de nombreux chenaux. Le secteur retenu présente une portion maritime à régime hydraulique contrôlé par l'usine marémotrice de la Rance ainsi qu'une portion dulcicole en amont de l'écluse du Chatelier.

Qualité et importance : Les herbiers saumâtres et petites roselières des lagunes (1150) liées à d'anciens moulins à marée figurent parmi les habitats prioritaires les plus remarquables du site. A noter également la diversité des habitats du schorre avec en particulier des prés-salés atlantiques accompagnés de végétation annuelles à salicornes et de prairies pionnières à spartines ou graminées similaires.

La Rance maritime est par ailleurs un site d'hivernage majeur pour le Bécasseau variable. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent les secteurs boisés plus ou moins clairs ainsi que les abords immédiats de la Rance (Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit et Grand Rinolophe). La Loutre d'Europe est présente au sein d'une population isolée sur la Rance et le Couesnon.

Vulnérabilité : L'envasement du lit de la Rance ainsi que l'altération de la qualité de l'eau par des pollutions, d'origine agricole notamment, ainsi que le dérangement de l'avifaune nicheuse ou hivernante par les activités de chasse et la navigation fluviale constituent les principales menaces pour le patrimoine faunistique et floristique d'intérêt communautaire de la Rance.



7.2.3 DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 « ZPS « ILOTS NOTRE-DAME ET CHEVRET » (FR5312002)

Ces 2 îles sont exclusivement situées sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Au total, Ce site Natura 2000 s'étend sur plus de 3,3 ha.



<u>Description :</u> Les îlots Notre Dame et Chevret sont situés dans l'estuaire de la Rance, sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets à environ 5 à 6 kilomètres de l'embouchure de la rivière et situées de part et d'autre de la Pointe de la roche de Port.

<u>Qualité et importance :</u> Au début des années 1980 l'île Notre Dame a été dévastée par un incendie, détruisant l'ensemble de la végétation. Une pelouse rase s'est développée, favorisant probablement l'installation des sternes pierregarin. Depuis, la présence des oiseaux de mer et le débroussaillage régulier ont permis le retour d'espèces rudérales. Le centre de l'île est caractérisé par trois plateaux de végétation plus basse, entourée d'une couronne de végétation très haute. Le maceron Smirnium olusatrum a envahi les deux terrasses supérieures et les tombants sud et ouest de l'île et les lavatères Lavatera arborea se développent également de manière importante. Le périmètre intègre les zones de reproduction des espèces d'oiseaux de l'annexe I qui justifient la désignation en ZPS, à savoir la sterne Pierregarin, la sterne de Dougall et l'aigrette garzette. Les recensements ornithologiques menés dans le cadre de l'observatoire sternes de Bretagne indiquent que l'île a abrité une colonie plurispécifique de sterne pierregarin et Dougall depuis le milieu des années 1980. Les effectifs de sternes sont très fluctuants sur ce site du fait de l'accès aisé par les prédateurs naturels ou non indigènes (renard, vison d'Amérique...). Il reste toutefois un site attractif pour les 3 espèces de sternes (pierregarin, Dougall et caugek) et des effectifs sont présents chaque année avec un succès de reproduction qui reste donc aléatoire.<u>Vulnérabilité</u> : L'envasement du lit de la Rance ainsi que l'altération de la qualité de l'eau par des pollutions, d'origine agricole notamment, ainsi que le dérangement de l'avifaune nicheuse ou hivernante par les activités de chasse et la navigation fluviale constituent les principales menaces pour le patrimoine faunistique et floristique d'intérêt communautaire de la Rance. A noter également que :

- *La colonie d'aigrettes garzette présente sur l'île Chevret est relativement stable au niveau de ses effectifs.*
- *Des tentatives de reproduction de l'Eider à duvet ont été notées à plusieurs reprises sur l'île Notre dame (notamment en 1989,1995).*
- *Les potentialités de reproduction du tadorne de Belon sont significatives.*



Sterne pierregarin



Sterne de Dougall



Aigrette garzette

<u>Vulnérabilité :</u> Les potentialités du maintien et du développement de ces populations d'oiseaux sont réelles, moyennant une gestion appropriée des îlots. Des actions visant à limiter l'impact de facteurs externes (prédation, dérangement humain) sont susceptibles de contribuer au maintien, voire au développement des populations d'oiseaux présentes.

7.3 ANALYSE DES ELEMENTS DU PLU POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

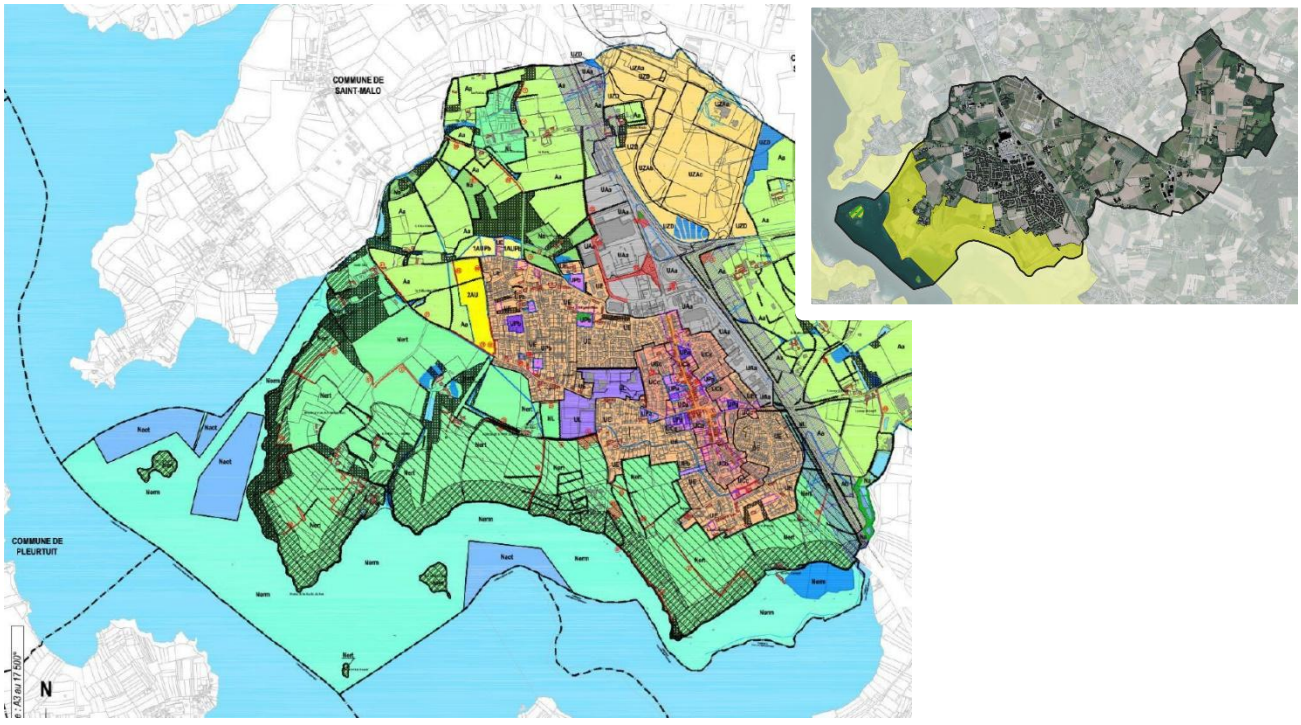
7.3.1 INCIDENCES DIRECTES

7.3.1.1 PRISE EN COMPTE DES ZONES NATURA 2000 DANS LES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD comprend un objectif de « préserver les réservoirs de biodiversité ». Plus précisément, le document précise d'une part de « protéger et valoriser les espaces naturels remarquables notamment les sites Natura 2000, identifiés comme des réservoirs principaux de biodiversité, pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques » et d'autre part de « Mener des actions favorisant leur maintien et leur transformation naturelle ».

7.3.1.2 PRISE EN COMPTE DES ZONES NATURA 2000 DANS LES PARTIES REGLEMENTAIRES

Ces zonages de protection sont bien évidemment repris dans le PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE) et traduites ensuite dans les parties réglementaires. La préservation des sites Natura 2000 est prise en compte dans le PLU à travers un zonage adapté. Ils sont classés en **secteurs Nert/Nerm**. Ces secteurs délimitent, au titre des dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables terrestres et maritimes : sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Pour permettre la protection de ce secteur, le Règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions (Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés). Il s'agit donc d'une mesure de protection, qui est de nature à garantir le maintien dans un bon état de conservation des habitats d'intérêt communautaire, des habitats d'espèces, ainsi que des espèces d'intérêt communautaire. Ainsi, en définitive, le PLU ne générera aucune incidence directe négative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiées la désignation des sites.



Extrait du Plan de zonage du PLU

7.3.2 INCIDENCES INDIRECTES

7.3.2.1 DISTANCE PAR RAPPORT AUX ZONES A URBANISER

D'une manière générale, la proximité de futures zones à urbaniser peut-être néfaste pour la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Or, la maîtrise de la consommation foncière et l'utilisation économe de l'espace sont des objectifs clairement affichés du PLU. L'objectif est de maitriser la consommation foncière, et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités.

Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune. Ainsi, les projets de développement de l'urbanisation se font dans et à proximité de la zone agglomérée et donc en dehors des sites Natura 2000.

7.3.2.2 PROTECTION DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE NECESSAIRES AU CYCLE DE VIE DES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Les espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur Saint-Jouan-des-Guérets sont essentiellement des oiseaux et les chiroptères. La Rance maritime est par ailleurs un site d'hivernage majeur pour le Bécasseau variable. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent les secteurs boisés plus ou moins clairs ainsi que les abords immédiats de la Rance (Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit et Grand Rinolophe).

Or, des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLU et permettent de préserver les habitats et les espèces patrimoniales (dont ceux identifiés et protégés par Natura 2000).

Tout d'abord, les zones humides et les cours d'eau ont été identifiés sur l'ensemble du territoire (et donc sur les zones Natura 2000) et ont été pris en compte dans le PLU. Ils sont protégés au titre du L. 151-23 du CU.

Les oiseaux fréquentent également les milieux ouverts. L'ensemble des haies bocagères du territoire ont été repérées sur le Plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Enfin, la prise en compte et la protection de la trame boisée repose aussi sur le classement des bois en Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du Code de l'Urbanisme), interdisant là tout changement d'affection du sol.

En définitive, en plus du classement de la totalité des sites Natura 2000 en secteurs **Nert**/**Nerm**, des mesures spécifiques (bois en EBC, haies protégées au titre de la loi paysage, protection des zones humides) bénéficiant aux espèces d'intérêt communautaire, vont être appliquées sur l'ensemble du territoire communal et non pas seulement sur les zones Natura 2000.

7.3.2.3 UNE STATION EN CAPACITE DE TRAITER LES EFFLUENTS SUPPLEMENTAIRES

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. La station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 756 Eq-hab, plus 343 Eq-hab à long terme. Ajouter à la charge de pointe actuelle estimée à 4 000 Eq-hab, la station arrivera approximativement à 68% de sa capacité de traitement organique à long terme. Elle est donc en mesure de traiter les effluents supplémentaires sans générer de nuisances sur les milieux naturels.

7.3.2.4 AUGMENTATION DES REJETS D'EAUX PLUVIALES

La production de nouveaux logements génère inévitablement une imperméabilisation des sols, et ainsi tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement vers le milieu récepteur. En ruisselant, les eaux pluviales se chargent en polluants, notamment en hydrocarbures et en matières en suspension. L'urbanisation peut ainsi augmenter l'apport de polluants dans le milieu récepteur et donc générer des atteintes au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines). Ainsi, il peut y avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 concernés. Le Règlement du PLU impose plusieurs prescriptions en matière de gestion des EP. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

7.3.3 CONCLUSION

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- Une localisation des secteurs de projets en dehors des sites Natura 2000.
- Un zonage adapté (**Nert**/**Nerm**) pour les parcelles implantées au sein de la zone Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (boisements en EBC, haies protégées au titre de la loi paysage, zones humides protégées) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune
- Une station d'épuration des eaux usées en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

Au vu de ces éléments, le projet de PLU aura des incidences positives sur les zones Natura 2000, notamment du fait du classement de la totalité de la zone en secteurs **Nert**/**Nerm**. Le PLU n'aura pas d'incidences négatives notables sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites.

8. LES INDICATEURS DE SUIVI

SOMMAIRE DU CHAPITRE

8.1 Cadre de définition des indicateurs 583

8.2 Données socio-démographiques 584

8.3 Consommation foncière / Urbanisation 585

8.4 Espaces agricoles 586

8.5 Milieu naturel 587

8.6 Patrimoine 588

8.7 Gestion de l'eau 589

8.8 Ressources énergétiques, émissions de gaz à effet de serre 591

8.9 Risques majeurs 592

8.10 Déchets 593

8.11 Pollutions des sols 594

8.1 CADRE DE DEFINITION DES INDICATEURS

Au titre de l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure).
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an).
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence.
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond bleu.

8.2 DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Thématique /Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Evolution démographique	Population	u	Tous les 5 ans	INSEE	2 801 hab en 2021	Commune
Caractéristiques de l'habitat	Nombre de logements	u	Tous les 5 ans	INSEE	1 493 log en 2021	Commune
	Nombre de résidences principales	u	Tous les 5 ans	INSEE	1 316 log en 2021	Commune
	Nombre de résidences secondaires	u	Tous les 5 ans	INSEE	66 log en 2021	Commune
	Nombre de logements vacants	u	Tous les 5 ans	INSEE	111 log en 2021	Commune
	Nombre de logements sociaux publiques	u	Tous les 5 ans	PLU	189 logements HLM en 2023	Commune

8.3 CONSOMMATION FONCIERE / URBANISATION

Thématique /Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation foncière	La surface consommée au cours des 10 dernières années	ha	Durée du PLU	PLU	49,80 ha entre 2011 et 2021	Commune
Espaces urbanisés	Surface de zones **U**	ha	5 ans	PLU	191,5 ha	Commune
Espaces à urbaniser	Surface de zones **AU**	ha	5 ans	PLU	6,7 ha	Commune
Espaces naturels	Surface de zones **N**	ha	5 ans	PLU	411,1 ha	Commune
Espaces agricoles	Surface de zones **A**	ha	5 ans	PLU	477,1 ha	Commune
Urbanisation future	Dans les futurs permis de construire (PC) : • Nombre de permis (dont accordé/refusé) • Nombre de logements construits • Surface parcellaire moyenne • Densité moyenne • Emprise au sol construite moyenne • Surface moyenne de plancher • Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée • Nombre moyen de place de stationnement crée • Nombre de logements vacants réutilisés • Changement de destination pour création de logement • Nombre de personnes par nouveau logement	U ou m²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune

8.4 ESPACES AGRICOLES

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Préservation et valorisation des milieux agricoles	SAU totale sur la commune	ha	Durée du PLU	AGRESTE	457 ha en 2020	Commune
	Nombre d'exploitations agricoles travaillant sur la commune	U	Durée du PLU	Agreste	28 sièges d'exploitations en 2021	Commune
	Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	U	Durée du PLU	Agreste	9 sièges d'exploitations en 2021	Commune
	Production brute standard (PBS)	Milliers d'euros standard	Durée du PLU	Agreste	1 741 en 2020	Commune
	Part des prairies dans la superficie agricole utilisée (SAU)	%	Durée du PLU	Agreste	15,5% en 2020	Commune
	Part des céréales et oléo-protéagineux dans la superficie agricole utilisée (SAU)	%	Durée du PLU	Agreste	57,8% en 2020	Commune
	Nombre d'unités gros bétail (UGB)	UGB	Durée du PLU	Agreste	237 UGB	Commune
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole • Nombre (dont accordé/ refusé) • Emprise au sol moyenne • Hauteur moyenne des constructions • Nombre de logement de fonction	U ou m²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune

8.5 MILIEU NATUREL

Thématique /Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Evolution de la surface boisée	Surface boisée à l'échelle communale	ha	Tous les 3 ans	PLU	59,3 ha en 2024	Commune
	Superficie des espaces boisés classés (EBC – L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)	ha	Tous les 3 ans	PLU	58,3 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre de la loi paysage (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)	ha	Tous les 3 ans	PLU	1,0 ha	Commune
	Surface nouvellement plantée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune
	Surface nouvellement défrichée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune
Evolution du maillage bocager	Linéaire de haies bocagères sur le territoire	km	Tous les 3 ans	PLU	44 km en 2024	Commune
	Linéaire de haies protégées au titre de la loi paysage (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)	km	Tous les 3 ans	PLU	44 km en 2024	Commune
	Linéaire de haies nouvellement plantées	ml	Annuelle	(Futurs PC)*		Commune
	Linéaire de haies nouvellement défrichées	ml	Annuelle	(Futures DP)*		Commune
Evolution de la superficie en zones humides	Surface de zones humides	ha	Tous les 3 ans	PLU / SAGE	19,6 ha en 2024	Commune / SAGE
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	ha	Annuelle	(Futurs inventaires)		Commune
	Nombre et superficie de zones humides supprimées	ha	Annuelle	(Futurs inventaires)		Commune
	Nombre et superficie de zones humides créées ou renaturées (mesures de compensation)	ha	Annuelle	(Futurs inventaires)		Commune
Réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau	km	Tous les 3 ans	SAGE	20 km en 2024	Commune / SAGE

8.6 PATRIMOINE

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Patrimoine bâti	Monuments historiques	U	Tous les 3 ans	PLU / Base de données MH	1 MH	Commune
Patrimoine archéologique	Nombre d'entités archéologiques	U	Tous les 3 ans	PLU / Base de données MH	18 entités archéologiques	Commune

8.7 GESTION DE L'EAU

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Alimentation en eau potable	Nombre d'abonnés sur la commune	U	Annuelle	Gestionnaire	1 598 abonnés en 2021	Gestionnaire
	Volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire	m^3	Annuelle	Gestionnaire	Voir Rapport Prix Qualité du Service et Rapports Annuels	Gestionnaire
	Rendement des réseaux de distribution d'eau potable	%	Annuelle	Gestionnaire		Gestionnaire
	Indices linéaires de perte	m^3/km/j	Annuelle	Gestionnaire		Gestionnaire
	Volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population	m^3	Annuelle	Gestionnaire		Gestionnaire
	Volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par habitant	Litre	Annuelle	Gestionnaire		Gestionnaire
	Qualité de l'eau pour les paramètres mesurés		Annuelle	ARS		ARS Gestionnaire
	Nombre de poteaux incendie	U	Annuelle	Gestionnaire	51 poteaux	Gestionnaire
Production et traitement des eaux usées	Linéaire de réseaux EU	km	Annuelle	Gestionnaire	19 km	Gestionnaire
	Nombre de postes de refoulement	U	Annuelle	Gestionnaire	10 postes	Gestionnaire
	Capacité de la STEP	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	7 500 Eq-Hab	Gestionnaire
	Charge organique reçue en pointe	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	3 500 Eq-Hab en 2023	Gestionnaire
	Charge hydraulique moyenne	%	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	26%	Gestionnaire

Assainissement non collectif	L'évolution du nombre d'installations d'ANC.	U	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	98	SPANC
	Nombre d'installations « non conformes » nécessitant des travaux sous quatre ans.	U	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	42	SPANC

8.8 RESSOURCES ENERGETIQUES, EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable	Consommation électrique sur la commune	MWh	Annuelle	Agence ORE Enedis	22 434 MWh en 2021	Commune
	Nombre de sites	U	Annuelle	Agence ORE Enedis	1 691 sites en 2021	Commune
	Consommation de gaz sur la commune	MWh	Annuelle	Agence ORE GRDF	18 161 MWh en 2021	Commune
	Nombre de sites	U	Annuelle	Agence ORE GRDF	705 sites en 2021	Commune
	Production totale d'énergie renouvelable	MW	Annuelle	Agence ORE TerriStory	8 MW	Commune
	Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune	U	Annuelle	Bretagne Environnement Agence ORE Enedis	22 en 2022	Commune
	Puissance de raccordement totale	kW	Annuelle	Bretagne Environnement Agence ORE Enedis	522,5 kW en 2022	Commune
	Production de solaire photovoltaïque	GWh	Annuelle	Bretagne Environnement Agence ORE Enedis	263 MWh en 2022	Commune
	Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)	-	Annuelle	Rapports annuels d'Air Breizh	-	Air Breizh
	Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)	U	Annuelle	(Futurs DP)*	-	Commune
	Nombre de logements basse-consommation/passifs	U	Annuelle	(Futurs PC)*	-	Commune
	Nombre d'installations d'énergies renouvelables déclaré ou ayant bénéficié d'une demande subvention	U	Annuelle	(Futurs PC et DP)* ADEME	-	Commune, ADEME

8.9 RISQUES MAJEURS

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	U	Durée du PLU	Géorisques	2 Arrêtés	Commune DDTM
	Nombre d'évènements occasionnant des phénomènes d'inondations par débordement ou par submersion marine	U	Durée du PLU	Géorisques	-	Commune DDTM
	Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune	U	Durée du PLU	Ministère de l'Env.	3 IC	Commune DDTM
	Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles…)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	U	Annuelle	Commune	-	Commune

8.10 DECHETS

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Déchets	Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	258 kg/hab en 2023	Saint-Malo Agglomération
	Gisement des emballages ménagers recyclables par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	70 kg/hab en 2023	Saint-Malo Agglomération
	Gisement de verres par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	59 kg/hab en 2023	Saint-Malo Agglo
	Gisement dans les déchetteries par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	403 kg/hab en 2023	Saint-Malo Agglomération

8.11 POLLUTIONS DES SOLS

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Pollution des sols	Ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune (base de données CASIAS) en 2024	U	Durée du PLU	Géorisques	12 sites	Commune
	Secteur d'information sur les sols sur la commune (SIS) en 2024	U	Durée du PLU	Géorisques	1 SIS	Commune
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif	U	Durée du PLU	BASOL	0 site BASOL	Commune