

3

Plan Local d'Urbanisme

LA GOUESNIERE

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)



MODIFICATION
N°2

LG3
15 février 2023

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
16 rue du Bourg
Nouveau
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01



Atelier du Canal



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision arrêtée le :
18 novembre 2014

Révision approuvée le :
31 mai 2016

Modification n°1 approuvée le :
28 août 2018

Modification n°2 approuvée le :
15 février 2023

1 : Délibération
2 : Rapport de présentation
3 : PADD
4 : Orientations d'aménagement
5 : Documents graphiques
6 : Règlement
7 : annexes.

LA GOUESNIERE

ELABORATION DU P.L.U

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Sommaire

1. INTRODUCTION : PRÉSENTATION DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'OUTIL PADD :.....	3
2. PRÉAMBULE AU PADD : L'INSCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE PLU DANS UNE DÉMARCHE AEU (APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME).	6
3. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À L'ÉCHELLE COMMUNALE. UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DES USAGES ET DES ACTIVITÉS HUMAINES SUR LA COMMUNE, QUI CONFORTE LE BOURG ET PRÉSERVE LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE DE LA GOUESNIÈRE :.....	9
3.1. La préservation des espaces naturels et agricoles du marais :	9
3.2. La préservation des espaces naturels de qualité, constitutifs du paysage de La Gouesnière, sur l'ensemble du territoire communal :.....	9
3.3. La préservation de l'activité agricole et la limitation du développement de l'habitat dans l'espace rural, en fixant des limites nettes à la zone agglomérée: .	10
4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À L'ÉCHELLE DE L'AIRE AGGLOMÉRÉE. UNE GESTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI PÉRENNISE UN BOURG COMPACT ET ADAPTÉ À L'ÉCHELLE DU PIÉTON.....	12
4.1. Un développement maîtrisé et diversifié de l'habitat :.....	12
4.1.1 : Prise en compte de la prospective démographique pour calibrer le projet de développement :	12
4.1.2 : Mise en place d'un projet de développement urbain qui répond à l'objectif de développement démographique en préservant un cadre de vie de qualité :.....	13
4.2. Un développement de l'activité économique qui s'appuie sur toutes les potentialités de la commune :.....	16
4.2.1. L'activité commerciale :.....	16
4.2.2. L'activité industrielle et artisanale :	16
4.2.3. L'activité agricole :	16
4.2.4. La gare :	16

1. Introduction : présentation de la notion de développement durable et de l'outil PADD :

La notion de développement durable :

Le développement économique ne peut se concevoir sans prendre en compte le progrès social, la lutte contre les inégalités et la préservation de l'environnement et des ressources naturelles. C'est le sens que revêt la notion de développement durable.

« Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

L'équité et la cohésion sociale ;

L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;

En matière d'aménagement, la mise en oeuvre de principes du développement durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont désormais confrontées les agglomérations :

*un **étalement urbain non maîtrisé** qui dégrade la qualité des sites et espaces naturels périphériques, qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales ;*

*une **fracture physique et sociale** qui s'accroît au sein des villes et agglomérations, entre les quartiers dégradés et d'autres devenus financièrement inaccessibles ; certains territoires sont pris dans une spirale de dégradation, d'autres vivent en «îlots protégés» ; le modèle de la ville à deux vitesses, de la ville agissant comme caisse de résonance des inégalités sociales les plus marquées, a gagné du terrain ;*

*une **surconsommation des espaces naturels et ruraux** ; une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usages, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.) (...) »*

Extrait de : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ; DGUHC/CERTU, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement ; Avril 2002.

En matière d'aménagement, la mise en oeuvre des principes du développement durable renvoie aux grands enjeux auxquels est désormais confronté notre pays.

Face à l'urgence d'agir contre la dégradation de l'état de notre planète, la loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement dite "loi Grenelle 1" a été promulguée le 3 août 2009. Elle propose, des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé.

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant "engagement national pour l'environnement" dite Grenelle 2, correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement. Les 248 articles qui composent cet important texte de loi déclinent des mesures dans six chantiers majeurs : Bâtiments et urbanisme, Transports, Énergie, Biodiversité, Risques, santé, déchets.

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Afin de donner aux documents locaux une forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi aux regards des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110** et **L.121-1**.

Le PLU présente donc :

- un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :

qui **définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune**, (*dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement*).

- des ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT:

relatives à des **quartiers** ou à des **secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, **prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre**, notamment pour **mettre en valeur l'environnement**, les **paysages**, les **entrées de villes** et le **patrimoine**, **lutter contre l'insalubrité**, **permettre le renouvellement urbain** et **assurer le développement de la commune**. Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics**.

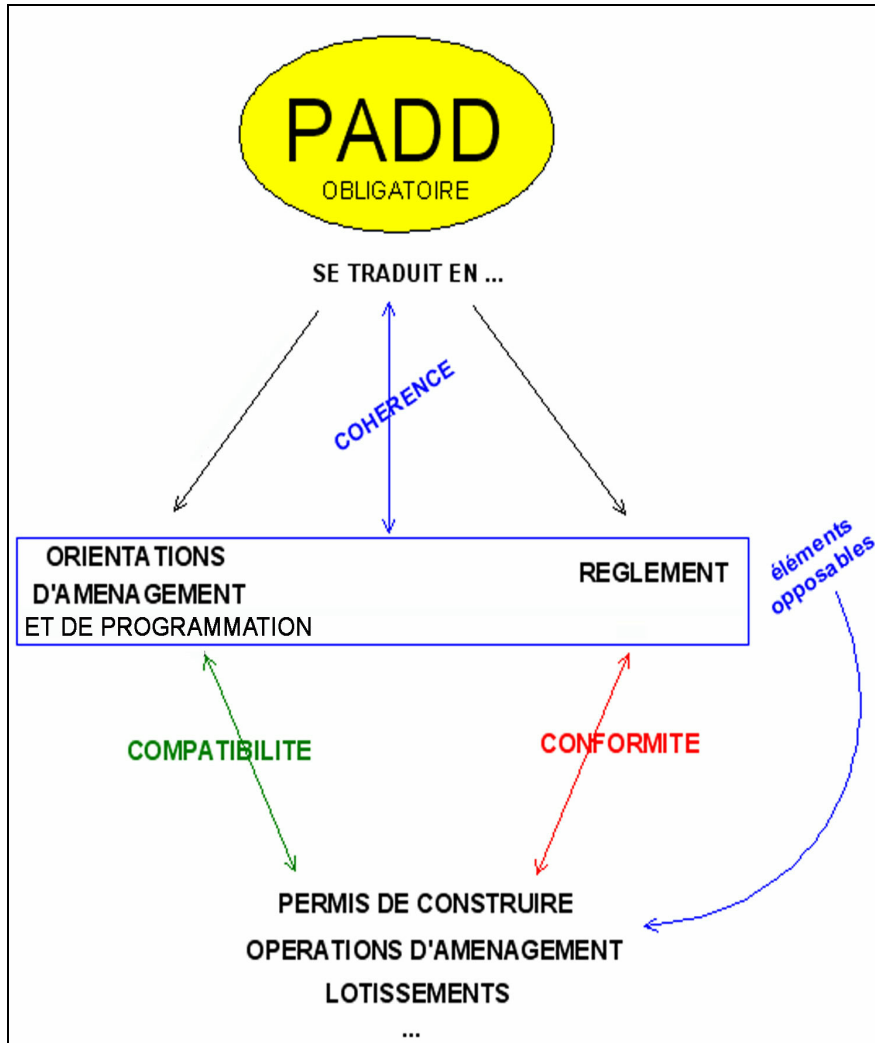
Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune,.

Autrement dit, cette pièce présente les engagements de la commune, pour les années à venir, **en matière de politique d'urbanisme d'aménagement** et qui «traduisent» ou mettent en application les «grands principes fondamentaux» d'équilibre des territoires, d'économie des sols, de protection et de mise en valeur des paysages et de l'environnement, de diversité urbaine, de mixité sociale, etc.

Le **PADD** reste la **pièce maîtresse** au sein du PLU puisque c'est **LE projet** : les **orientations d'aménagement et de programmation**, plus précises, et le **règlement**, doivent être cohérents avec lui (c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause : *ex. : un PADD qui prévoit un développement mesuré de la commune et des documents réglementaires (zonage et règlement) qui permettent des extensions ou des densités importantes*).

Seul le «règlement» (écrit et zonage ou littéral et graphique) est opposable au permis de construire. Cependant, le PADD est une sorte d'engagement moral. C'est le projet politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations d'aménagement quant à elles, doivent être respectées «dans l'esprit».



Ce schéma permet de mieux comprendre le rapport entre les différentes pièces.

Avertissement : ce document de PADD a vocation à exposer le projet de développement de La Gouesnière avec le plus de clarté possible. Pour en faciliter la compréhension, il est agrémenté de cartographies schématiques, qui pourraient poser des difficultés d'interprétation et d'application dans le PLU final. Ces cartes sont donc aujourd'hui présentées dans le PADD à titre d'illustration, elles seront enlevées et reversées dans le rapport de présentation du PLU lors de la constitution du dossier finalisé. Ainsi le PADD final sera un document exclusivement littéral.

2. Préambule au PADD : l'inscription de la procédure de PLU dans une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) est un outil développé pour intégrer les considérations environnementales dans les projets d'aménagement.

C'est une démarche visant à favoriser l'amélioration de la prise en compte de l'environnement en urbanisme, en particulier pour la création ou révision de PLU.

C'est aussi un outil technique d'aide à la décision, destiné aux collectivités pour leur permettre d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux des projets urbains et de leurs aménagements.

Il permet aussi de mesurer les actions à mettre en œuvre pour mieux maîtriser ces impacts, de la conception jusqu'à la réalisation des projets.

L'AEU peut donc s'appliquer aussi bien dans le cadre d'un projet de ZAC qu'à l'échelle de tout un quartier devant être réhabilité ou programmé (écoquartier notamment).

Afin de définir des orientations de développement qui garantissent un projet durable répondant aux enjeux environnementaux actuels, une démarche AEU a été menée à la suite de la phase diagnostic du PLU.

Une douzaine d'élus et d'habitants de la Gouesnière ont ainsi participé à des ateliers de travail qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables sur la commune de La Gouesnière.

Les ateliers se sont déroulés **en trois réunions thématiques**, puis **deux réunions de rédaction de la charte**. Les trois ateliers thématiques ont été :

- atelier 1 : Formes Urbaines, habitat et mixité sociale
- atelier 2 : Eau, environnement et paysage
- atelier 3 : Gestion des déplacements, gestion de l'énergie, déchets, qualité environnementale dans les logements.

La rédaction de la charte a été l'occasion pour les participants de travailler sur 74 dispositions en lien avec la prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisme, puis de hiérarchiser ces propositions selon leur importance et leur pertinence.

Le tableau suivant retient les 25 dispositions ayant retenu au moins 8 votes prioritaires.

La nature et la hiérarchie des dispositions retenues mettent en lumière les principaux objectifs que les élus de La Gouesnière souhaitent inscrire dans leur PADD.

- **en matière de développement urbain** : la charte AEU affiche clairement la volonté de proposer un développement urbain dense et cohérent, indispensable pour garantir la préservation des espaces agricoles et naturels. Cet objectif se traduit par plusieurs dispositions qui prônent notamment une offre de logements diversifiée, ce qui répond aussi à la volonté d'accueillir une population diversifiée pour assurer une véritable mixité sociale et générationnelle.

- **en matière de déplacements** : en complément d'une nécessaire maîtrise globale des déplacements routiers, les élus souhaitent favoriser les déplacements doux (piétons-cycles) à l'échelle du bourg, et faciliter l'accès au transport en commun.

- **en matière de gestion de l'eau** : l'aménagement des futurs quartiers devra s'appuyer sur la topographie existante pour ne pas contrarier le cheminement naturel de l'eau, et préserver les espaces naturels en lien avec le réseau hydrographique.

- **en matière de consommation énergétique** : un effort particulier sera mené pour favoriser les économies d'énergies dans les futurs logements, en optimisant notamment leur orientation par rapport à la course du soleil mais aussi en préconisant des normes élevées en matière de performance énergétique.

- **en matière de gestion des déchets** : l'action dans ce domaine devra porter sur une optimisation des espaces de collectes et sur une réduction des déchets produits lors des chantiers.

	THEMES	DISPOSITIONS PROPOSEES	Nbre de votes prioritaires
1	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Diversifier les typologies bâties dans les principales opérations d'habitat : associer Collectifs et ou semi-collectifs, habitat individuel groupé, habitat individuel sur des lots de tailles variables.	10
2	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Augmenter le pourcentage de logements individuels-groupés au détriment des logements individuels libres lorsque la localisation (proximité des services et commerces...) et l'environnement urbain le justifient.	10
3	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Favoriser les relations intergénérationnelles (par exemple par la réalisation de petits logements destinés aux plus jeunes mais aussi aux plus anciens, ...)	10
4	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Limiter les impasses, désenclaver les futurs quartiers. Voiries hiérarchisées (primaires, secondaires, tertiaires) avec réduction des emprises au strict nécessaire.	10
5	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Anticiper la desserte routière à plus long terme (prévoir la desserte des extensions ultérieures).	10
6	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	A l'intérieur des principales opérations d'urbanisme, favoriser l'implantation des secteurs de plus forte densité autour d'espaces publics communs conviviaux (espaces verts, places...) renforçant ainsi le lien social, et le long des axes routiers principaux.	9
7	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Introduire sur certains secteurs une diversité architecturale au bénéfice d'une plus grande densité de logements et d'une valorisation des logements (balcons, attiques, toit terrasses, etc...)	9
8	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Eviter le caractère monotone d'un paysage urbain induit par la répétition d'un même modèle architectural, en diversifiant les morphologies des logements ou bien en agissant sur le traitement de l'espace public	9
9	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Créer un maillage de circulations douces « utiles » (piétons-cycles) au sein des futures opérations permettant de mettre en lien les activités/ équipements (écoles, pôle sportif)/ commerces et secteurs d'habitat.	9
10	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Favoriser l'accès aux transports en commun en aménageant une place d'échange multimodal (bus, vélo, covoiturage) et en ajoutant un arrêt au nord du bourg	9
11	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Planifier le développement urbain en combinant le processus de renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même) et des extensions de l'urbanisation à proximité immédiate du bourg et de ses services	9
12	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Imposer des opérations de plus grande densité sur les sites proches du centre-bourg et de ses services, notamment sur les parcelles libres enclavées	9
13	Thème n°3 : Gestion de l'eau	Respecter le site: prise en compte des écoulements existants, des talwegs, des zones humides, des sources etc	9
14	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Pour les logements individuels dans le centre-bourg, imposer une proportion significative de petits lots (300/400 m ²) (lots denses).	8
15	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Définir des règles précises pour assurer la convivialité des espaces extérieurs (jardins, terrasses)	8
16	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Proposer des équipements de quartier comme des équipements sportifs (ex: terrain pour pétanque, aire de jeux, mini terrains de football).	8
17	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Prévoir des itinéraires de promenade en réutilisant par exemple les anciens chemins creux existants, et assurer un bouclage desservant une majorité de quartiers.	8

18	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Proposer des poches de stationnement complémentaire regroupées et intégrées (½ place par logement).	8
19	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Limiter le mitage en campagne en regroupant le développement sur l'aire agglomérée et en réduisant le potentiel de changement de destination	8
20	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Favoriser l'intimité dans les logements collectifs et semi-collectifs, par le traitement des espaces publics à l'interface public-privé, mais aussi par des prescriptions d'isolation phonique assurant la tranquillité des résidents.	8
21	Thème n°3 : Gestion de l'eau	Adopter une gestion différenciée des espaces verts publics: préservation de la biodiversité, réduction des pollutions (engrais, désherbants), temps et coûts d'entretien amoindris.	8
22	Thème n°5 : Les économies d'énergie dans les opérations d'urbanisme et dans les constructions	Consommation énergétique : fixer un objectif de performance énergétique pour les futures logements au travers des documents contractuels qui lient l'aménageur et les futurs acquéreurs.	8
23	Thème n°6 : Gestion des déchets	Prévoir et intégrer des emplacements pour les aires de regroupement et pour le tri sélectif dans les nouveaux quartiers	8
24	Thème n°6 : Gestion des déchets	Tri et recyclage des déchets de chantier (charte "chantier propre" - big bags)	8

3. Le projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle communale. Une répartition équilibrée des usages et des activités humaines sur la commune, qui conforte le bourg et préserve le patrimoine naturel et agricole de La Gouesnière :

Riche d'un patrimoine naturel de grande qualité et très diversifié (ruisseaux et zones humides, petits bois et trame bocagère, prairies pâturées et polders agricoles), la commune de La Gouesnière doit veiller à préserver ce patrimoine fragile par une politique de gestion et de préservation des espaces naturels très affirmée, notamment au travers de son PLU.

La protection des espaces écologiques, le maintien de l'activité agricole et la pérennisation d'un paysage rétro-littoral de grande valeur nécessitent de conjuguer deux types d'actions :

- **prendre des dispositions adaptées pour préserver les espaces naturels et agricoles de qualité et les éléments naturels constitutifs du paysage communal.**
- **organiser les activités humaines existantes ou futures à l'intérieur d'espaces clairement délimités, pour maîtriser les interactions entre ces activités humaines et les espaces naturels les environnant.**

Les élus de La Gouesnière souhaitent s'appuyer sur le PLU pour assurer la préservation de leur patrimoine naturel et agricoles, en appliquant **3 actions majeures.**

3.1. La préservation des espaces naturels et agricoles du marais :

Le territoire de la Gouesnière est divisé en deux espaces bien distincts. A l'Est, le marais qui borde toute la baie du Mont St Michel se termine sur les contreforts du plateau de La Gouesnière. L'effet de belvédère offert depuis ce relief sur une grande partie du marais au delà des limites communales justifie des mesures de préservation particulières adaptées à ce paysage.

Cet enjeu paysager se combine à la prise en compte des risques naturels. L'intégralité du marais est concerné par le risque de submersion marine. Ce risque a été cartographié par une étude de modélisation menée sur l'ensemble du littoral français suite à la tempête Xynthia.

Afin de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ce risque, il est nécessaire de fortement limiter toute urbanisation nouvelle dans le marais, à l'exception de bâtiments en lien avec l'activité agricole et d'une évolution limitée et justifiée des constructions déjà existantes (hameau de la Govelinais et de la Sauvagère). Cette zone de protection concerne aussi une partie des coteaux qui bordent le bourg de la Gouesnière.

En conclusion, le PLU affiche un objectif fort de préservation du marais pour sa grande valeur écologique et paysagère, mais aussi pour limiter l'exposition des personnes et des biens au risque de submersion marine.

3.2. La préservation des espaces naturels de qualité, constitutifs du paysage de La Gouesnière, sur l'ensemble du territoire communal :

Sur l'ensemble de son territoire rural, dans le marais comme sur le plateau, la commune de La Gouesnière est riche d'un paysage rural diversifié qui s'est modelé au fil de l'évolution des pratiques agricoles. La protection de ce paysage s'accompagne d'une volonté forte des élus de préserver les chemins communaux existants, pour faciliter la découverte de ce patrimoine.

La préservation de ce paysage passe par la combinaison de plusieurs actions :

- **la préservation du bocage par le repérage des principales haies et leur préservation au titre du patrimoine naturel**

↳ Le PLU désigne un grand nombre de haies à protéger. Il expose ainsi un souci de gestion raisonnée des espaces agricoles. Cette protection doit garantir une préservation de cette trame sur le long terme sans empêcher les aménagements fonciers nécessaires pour l'activité agricole. Cette protection est donc plus souple qu'un repérage au titre des Espaces Boisés Classés, inadaptés à une trame boisée linéaire.

- la protection des boisements existants en Espace Boisé Classé.

↳ cette disposition concerne principalement:

- les trois boisements qui composent la façade verte du bourg de la Gouesnière vers le marais : Bois du Tertre, Bois Renou et parc du Château de Bonaban.
- les bois situés en limite avec St Père Marc en Poulet .

D'autres boisements plus petits, constitués par les parcs de grandes propriétés (la Grande Cour ou le Manoir de Belestre par exemple) font aussi l'objet d'une protection moins stricte, similaire à celle appliquée aux haies.

- la préservation des espaces bordant le réseau hydrographique (intérêt écologique et paysagé), souvent supports des zones boisées (bocage ou bois) et des zones humides.

↳ sur le plateau agricole, ceci permet d'éviter la construction de nouveaux bâtiments, notamment agricoles, à proximité immédiate des cours d'eau, pour limiter les pollutions accidentelles mais aussi pour diminuer l'incidence des périodes de crues. Cette disposition concerne principalement deux cours d'eau :

- un petit ruisseau bordé par une zone humide sur la partie ouest de la zone de l'Outre.
- deux ruisseaux qui irriguent une grande partie des espaces boisés et des champs en rives Est et ouest de la RD 76 au sud du giratoire. Cet espace comporte de nombreuses zones humides qu'il convient de protéger.

↳ dans le marais, les cours d'eau sont des biefs qui jouent un rôle essentiel dans la régulation du niveau de l'eau. Ces ouvrages font déjà l'objet d'un entretien par le syndicat des Dignes et Marais, il n'est pas pertinent d'imposer une protection systématique des arbres qui les bordent au risque de pénaliser leur entretien.

↳ à l'intérieur de l'aire agglomérée, ces ruisseaux traversent des espaces urbanisés (lotissement récent du Domaine de l'Aunay par exemple) mais aussi des enclaves naturelles ou agricoles faiblement urbanisées (coulée verte au sud des terrains de sport et de la Grande Cour). Il convient de protéger ces cours d'eau et les boisements qui les accompagnent.

L'ensemble de ces dispositions relèvent de la préservation des continuités écologiques sur la façade Est du bourg mais aussi au travers de l'aire agglomérée en suivant le réseau hydrographique orienté Est-ouest. Les projets urbains récents ou futurs devront préserver ces entités naturelles pour conserver ces continuités écologiques.

3.3. La préservation de l'activité agricole et la limitation du développement de l'habitat dans l'espace rural, en fixant des limites nettes à la zone agglomérée:

La commune possède un vaste espace agricole sur le plateau et dans le marais. La partie située sur le plateau a fait l'objet d'une forte réduction ces dernières années, sous l'effet de l'extension de l'urbanisation. Ce processus fragilise les sept exploitations agricoles en activité sur la commune.

La protection de l'activité agricole sur la Gouesnière se fonde sur plusieurs actions combinées :

- La préservation des sièges agricoles existants. Elle s'appuie sur la limitation des urbanisations nouvelles à proximité.

↳ les périmètres d'inconstructibilité de 100 mètres autour des habitations peuvent pénaliser les exploitations, il faut donc éviter de créer de nouveaux foyers d'habitat en périphérie immédiate des sièges agricoles.

Une fois ces sièges d'exploitations protégés, leur intégration en zone agricole assure un contexte réglementaire favorable pour accompagner les projets de développement de ces activités.

- La préservation des terres agricoles par une limitation forte des extensions urbaines. La création de zones constructibles en extension de l'urbanisation doit être décidée dans une logique globale intégrant aussi le potentiel de renouvellement urbain (cf chapitre 4). Ces extensions éventuelles doivent constituer à terme une formalisation franches des limites urbaines, afin de préserver les zones agricoles situées au delà.

- La limitation du développement de l'habitat dans l'espace rural. Ceci se justifie par la volonté de protéger l'activité agricole mais aussi le patrimoine bâti très riche de la commune. Les principes sont les suivants :

- permettre l'évolution et la modernisation de l'habitat existant en zone rurale.
 - ↳ la réglementation des PLU impose de repérer le bâti non agricole situé en zone rurale et de l'exclure de la zone A (agricole). Cette dernière interdit en effet toute évolution du bâti qui n'est pas lié directement à l'activité agricole, et exclue notamment le changement de destination. Cet inventaire ne concerne que quelques constructions isolées.
- localiser les nouvelles constructions autour des noyaux existants (éviter le mitage, préserver l'agriculture, économiser les espaces, gérer les réseaux).
 - ↳ le PLU respecte ce principe en concentrant toutes les extensions de l'habitat sur l'aire agglomérée, en privilégiant l'urbanisation dans les dents creuses.

Ce premier chapitre démontre l'importance de formaliser **des limites franches et qualitatives à l'aire agglomérée** :

- à l'est, la limite de la zone de submersion couplée à la présence des boisements et du parc de Bonaban constituent une limite nette au développement urbain.
- à l'ouest, la RD 76 est un ouvrage structurant sur lequel s'appuie le bourg actuel, et qu'il est souhaitable de ne pas franchir par un développement urbain nouveau.
- au sud, le lotissement des Maisons et le parc du Château de Bonaban constituent une limite nette à l'aire agglomérée, même si la rue du Lavoisier qui lui fait suite traverse une succession d'espaces vides et d'espaces urbanisés.
- au nord, l'urbanisation est plus éclatée, moins structurée. Au regard des espaces libres et de la qualité architecturale et paysagère du hameau de la Touesse, il semble pertinent de marquer les limites de la ville en deçà de ce hameau, au niveau du petit noyau d'activités. La faible structuration urbaine de ce secteur et la mutation possible du tissu urbain existant (départ récent du transporteur routier Norbert d'Entressangle) implique d'avoir une action urbaine volontariste pour formaliser cette nouvelle limite au bourg.

Ce travail sur les limites urbaines doit s'accompagner d'un traitement qualitatif des entrées de bourg, certaines présentant des opportunités foncières (espaces libres) pour formaliser ces nouvelles limites au bourg par des projets structurants.

Le même travail de délimitation a été mené pour **la zone de l'Outre**. Seule la limite nord est aujourd'hui clairement formalisée (voie ferrée superposée à la limite communale). Les trois autres façades de la zone seront donc à composer dans le cadre du projet.

Vers l'est, l'élaboration du PLU est l'occasion de supprimer la réserve foncière du POS actuel inscrit pour une future voie de franchissement de la voie ferrée, programmée pour éviter le passage à niveau proche la gare. Cette voie n'étant pas inscrite dans le programme des infrastructures du Conseil Général, il est décidé de la supprimer pour ne pas exercer une pression injustifiée sur le foncier agricole. Le PLU définit donc les limites futures de la ZA et de l'extension du bourg, en conservant une coupure d'urbanisation entre ces deux entités urbaines.

Vers l'ouest et le sud, les limites sont tracées pour limiter la consommation d'espace agricole et préserver les zones humides repérées. A terme, cette zone présente un potentiel d'extension d'environ 11 ha, ce qui est inférieur aux options inscrites dans le POS actuel, et ce qui garantit un rééquilibrage de la zone vers l'est, en limitant le développement à l'ouest de Terre de St Malo.

En conclusion de ce premier chapitre, la prise en compte des zones naturelles existantes, ainsi que la préservation de la trame verte et bleue sur l'ensemble de la commune permet de définir des limites aux deux pôles urbains de la commune (aire agglomérée et zone de l'Outre). L'un des enjeux est de maîtriser la nature de ces limites, déjà existantes ou bien qui seront formalisées dans le cadre du projet.
La définition de ces limites urbaines est une étape nécessaire pour pouvoir construire un projet de développement urbain qui soit économe en espaces naturels et agricoles.

4. Le projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle de l'aire agglomérée. Une gestion du développement urbain qui pérennise un bourg compact et adapté à l'échelle du piéton.

La répartition équilibrée des usages et des activités humaines sur la commune présentée dans le premier chapitre permet de **conforter les deux pôles urbains existants** que sont le bourg de La Gouesnière et la zone d'activités de l'Outre. **A l'intérieur des espaces de projet** constitués par ces deux polarités, **le projet de développement durable de la Gouesnière s'appuie sur un projet de développement urbain cohérent, ambitieux et maîtrisé.**

Le projet de développement durable conçu à l'échelle du bourg peut être présenté selon les grands thèmes suivants.

4.1. Un développement maîtrisé et diversifié de l'habitat :

4.1.1 : Prise en compte de la prospective démographique pour calibrer le projet de développement :

Le travail de prospective démographique a permis de construire un projet de développement de l'habitat reposant sur 4 mesures conjointes :

① Assurer une croissance continue pour renouveler la population jeune :

Le PLU propose un projet de développement maîtrisé et ambitieux **avec un taux de croissance annuel de 2,5%**. Ce développement mène la Gouesnière au chiffre de **2360 habitants environ en 2024, et 2670 habitants en 2029**. Cet objectif de croissance se justifie par la volonté de renouveler la population sans toutefois prolonger le rythme de croissance observé ces dernières années (taux annuel de 4.6 % sur la période 1999-2010).

Pour atteindre cet objectif démographique et donc **accueillir 825 habitants supplémentaires sur 15 ans**, le nombre de **nouveaux logements nécessaire est estimé à 356**, soit un **rythme annuel de 23,7 logements**. En tenant compte des projets de logements en cours de réalisation, cet objectif est au final de 300 nouveaux logements sur la commune, d'ici une quinzaine d'années.

Ce projet démographique s'inscrit dans la politique de développement urbain menée à l'échelle de St Malo Agglomération. Le projet de la Gouesnière intègre les objectifs du PLH, qui prévoit la construction de 150 nouveaux logements sur la commune entre 2014 et 2019, soit un rythme de 25 nouveaux logements par an.

② Anticiper le processus de desserrement familial.

La prospective estime à **60 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 2.75 à 2.6 personnes par logements d'ici 2025), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

③ Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements:

L'objectif est de maintenir le rythme de croissance à un taux constant, ce qui nécessite de maîtriser le développement de l'urbanisation.

④ Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir :

La commune doit offrir des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché (logements intermédiaires ou collectifs).

Le projet sera porteur d'une mixité sociale et générationnelle. La mixité générationnelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaire, individuel groupé ou pavillonnaire), au coeur des principales opérations d'habitat. Le vieillissement de la population pourrait à moyen terme poser la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande, et ainsi de faciliter un processus de parcours résidentiel sur la commune.

Concernant la mixité sociale, le PLU permettra la réalisation d'un nombre satisfaisant de logements locatifs sociaux dans les nouveaux projets de création de logements, prolongeant ainsi les tendances observées dans les dernières opérations de logements.

Ces objectifs de production de logements s'inscrivent dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines, avec un volonté d'économie de l'espace rural.

Synthèse du projet démographique :

L'un des objectifs majeurs est de permettre un développement urbain en cohérence avec les objectifs fixés en matière de croissance démographique, à savoir :

- **création de 300 logements environ** pour accueillir une population nouvelle mais aussi pour répondre au desserrement des ménages et anticiper un phénomène de vieillissement.
- **institution d'une véritable diversité dans les opérations nouvelles**, en cherchant un équilibre global qui associe des logements individuels strictes, des logements individuels groupés (maison de ville) ou logements intermédiaires et des logements collectifs, et en intégrant la réalisation de logements locatifs aidés dans les principaux secteurs de développement. La création de logements individuels denses peut être une solution pertinente pour la Gouesnière afin de concilier une offre de logements répondant à la demande et un projet urbain économe en foncier (espace naturel ou agricole).
- des dispositions réglementaires permettant **une adaptation des logements existants** aux nouveaux modes de vie mais aussi à **l'évolution des besoins** des habitants actuels et futurs de la commune.

4.1.2 : Mise en place d'un projet de développement urbain qui répond à l'objectif de développement démographique en préservant un cadre de vie de qualité :

La définition des grands principes retenus pour le développement et l'aménagement du bourg s'élaborent en trois étapes successives :

*** 1^{ère} étape : délimiter précisément l'aire agglomérée afin de concevoir une ville compacte:**

Le premier chapitre a démontré l'importance de formaliser des limites franches et qualitatives à l'aire agglomérée.

A l'Est, au sud et à l'ouest, les limites du bourg sont déjà formalisées par des éléments naturels ou urbains clairement identifiables : le marais à l'est, la RD 76 à l'ouest et le parc de Bonaban au sud.

Au nord, le projet propose de formaliser une limite nette de l'aire agglomérée au sud du hameau de la Touesse.

Le diagnostic du PLU a mis en évidence la présence de nombreuses dents creuses à l'intérieur du tissu aggloméré, en retenant les limites du bourg précédemment définies. Ces parcelles libres prennent la forme de petits terrains de quelques centaines de mètres carrés, mais aussi d'îlots fonciers plus étendus. Le regroupement des 5 principaux îlots offre un foncier total proche de 10 ha, ce qui n'est pas négligeable dans un contexte d'utilisation rationnelle des terrains pour organiser le développement urbain. A ce foncier s'ajoute un potentiel de renouvellement urbain de **2.5 ha** sur le site d'activité en partie libéré par le départ du transporteur routier Norbert Dentressangle. Ce potentiel total de **12,5 ha** est suffisant pour élaborer plusieurs scénarios et retenir un projet urbain qui réponde notamment aux objectifs de production de logements mais aussi aux besoins futurs en matière de développement économique, de déplacements multimodaux (automobiles, piétons, cyclistes, transport en commun), d'implantation ou d'extension des équipements.

Au delà de ces limites, le PLU considère que les espaces doivent être dédiés à l'activité agricole ou à la préservation de l'environnement, ce qui est une évolution majeure par rapport au POS actuel qui leur conférait une valeur de réserve foncière pour un développement urbain ultérieur.

* **2^{ème} étape : exploiter les potentialités de renouvellement urbain du bourg et optimiser les déplacements au sein de l'aire agglomérée.**

Afin de conserver les espaces agricoles ou naturels et d'économiser les espaces libres encore existants dans le bourg, **la première réflexion** menée pour permettre la réalisation de nouvelles constructions (logements, équipements, commerces) **porte sur le thème du renouvellement urbain.**

Plusieurs entités patrimoniales ont été mises en évidence dans le diagnostic du bourg, de différentes ampleurs : **des maisons anciennes** de types longères disséminées dans le tissu urbain, mais aussi des propriétés de plus grandes superficies (**demeures bourgeoises** entourées par des parcs arborés), et enfin des îlots urbains entiers tels le **village de Bonaban** par exemple, riche d'une très grande homogénéité architecturale. Pour les demeures bourgeoises et le village de Bonaban, il convient de limiter les évolutions urbaines futures et de les encadrer par des règles précises garantissant la préservation de ce patrimoine bâti ou paysager.

En dehors de ces espaces urbains patrimoniaux, le PLU offre des possibilités d'évolution urbaine allant vers une plus grande densité, tout en s'adaptant au contexte urbain afin de ne pas bouleverser le cadre de vie des habitants. Ce processus de renouvellement urbain peut se réaliser au grès des mutations d'activité ou bien lors des successions.

Les potentialités de renouvellement urbains peuvent aussi se révéler au regard du projet de structuration du bourg porté par le PLU. Cette structuration passe notamment par un développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, à l'échelle du bourg (liaisons douces pour les piétons et les cyclistes) mais aussi vers l'extérieur (transport en commun vers les agglomérations Malouine ou Rennaise).

Le renforcement des liaisons piétons-cycles se réalise autour de deux axes :

- **axe est-ouest** (Rue d'Aleth et Rue de Folligné) : l'aménagement de l'espace public se prolonge vers l'ouest jusqu'au centre commercial, et vers l'est jusqu'au Bois Renou en irriguant les nouvelles opérations au nord et au sud de la RD 4.
- **axe nord-sud** : création d'une liaison piétonne sur le tracé de l'ancienne voie ferrée, irriguant le nouveau quartier nord et rejoignant la halte SNCF via la zone de l'Outre vers le nord, et descendant jusqu'au coeur du village de Bonaban vers le sud.

Ces deux axes majeurs se croisent au coeur du bourg sur la place Rue d'Aleth, déjà dotée d'un arrêt de bus. La volonté des élus de la Gouesnière est d'aménager cette place en "**espace de déplacement multimodal**" permettant d'accéder à l'offre de bus dans les meilleures conditions possibles pour les automobilistes mais aussi les piétons ou les cyclistes.

En plus de ces deux axes majeurs, de nouvelles liaisons pourront être créées en direction du marais, notamment au nord-est du bourg.

La structuration urbaine du bourg s'appuie aussi sur le **développement de l'offre en équipement public**. En plus du renforcement des équipements scolaires et sportifs sur les sites actuels, les élus souhaitent **planifier l'implantation de futurs équipements** (gymnase, salle des fêtes...). Trois sites sont retenus pour accueillir de nouveaux équipements publics : un espace libre en entrée Est du bourg le long de la RD 4, le site de renouvellement urbain situé au nord du bourg et en partie libéré par le départ du transporteur routier Dentressangle, et le site actuel des terrains de sport derrière la mairie.

*** 3eme étape : organiser un développement et un aménagement cohérents des nouveaux quartiers au sein de l'aire agglomérée :**

Les étapes précédentes ont permis de définir les limites de l'agglomération, puis de mettre en évidence les espaces de projets inclus dans cette aire agglomérée, et enfin d'identifier les axes de composition structurants (cheminement doux, accès au réseau de bus, entité paysagère, accès aux commerces ou aux équipements publics...) qui peuvent créer des liens entre ces espaces de projets.

Toutes ces actions permettent de définir un projet de développement et de renforcement du bourg qui répond à différents objectifs :

- un développement urbain à proximité de l'aire agglomérée pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces.
- un développement urbain compact pour économiser l'espace.
- un développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement, intégrant les entités naturelles du site comme un élément de composition du projet.
- un développement urbain préservant l'activité agricole.

Au sein de l'aire agglomérée nouvellement définies, le projet urbain retient une demi-douzaine de secteurs de projet. Au travers des orientations d'aménagement et de programmation, le PLU cherche à garantir une urbanisation future répondant aux besoins de la commune en matière de logement, tout en créant des projets spécifiques adaptés à leur environnement immédiat.

La logique d'aménagement globale vise à donner une cohérence d'ensemble en matière de densité urbaine, de connexion fonctionnelle avec les quartiers périphériques (greffe routière, prolongement des réseaux), de respect de l'environnement urbain (bâti ancien à proximité), de gradient de densité depuis le coeur de bourg, de complémentarité dans la programmation de logements, de continuité de l'espace public. L'application de ces principes est garantie par leur retranscription dans les orientations d'aménagement du PLU, opposable aux opérations d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs d'habitat sera progressive, afin de maîtriser le développement en terme quantitatif (hausse progressive de la population) et spatial (développement en priorité des zones situées à proximité du coeur de bourg).

Le cumul des superficies de ces différents secteurs s'élève à une douzaine d'hectares, auquel s'ajoutent des espaces plus réduits pouvant être urbanisés ou aménagés pour l'accueil d'équipements publics ou collectifs. Ces secteurs de projet vont accueillir des opérations urbaines diversifiées (à dominante d'habitat parfois accompagnée par des commerces ou des équipements), pour répondre à l'objectif de production d'environ 250 logements. La densité urbaine moyenne est ainsi d'environ 21,6 logements/ha.

Le projet ne consomme donc pas tous les espaces libres inclus dans les limites de l'aire agglomérée, il préserve ainsi une vaste enclave agricole autour de la ferme de l'Aunay Bunel.

Le PLU intègre donc **des objectifs de modération de la consommation foncière**, au travers des règles imposant une densité minimale de 20 logements/ha, voire 30 lgts/ha sur le site pour une opération de renouvellement urbain, alors que l'urbanisation passée s'est réalisée sur une moyenne de 13 logements/ha. De plus, **le PLU divise par 10 la surface des zones de développement** constructibles par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

4.2. Un développement de l'activité économique qui s'appuie sur toutes les potentialités de la commune :

4.2.1. L'activité commerciale :

Elle est principalement liée à la fréquentation locale par les habitants de la Gouesnière, mais aussi au flux de transit empruntant la RD4. Sa pérennisation au coeur du bourg passe par trois actions complémentaires :

- **privilégier un développement urbain compact** proche du coeur de bourg.
 - ↳ par la définition d'une enveloppe agglomérée et par la recherche de densification des dents creuses pour accueillir les nouveaux habitants, le PADD vise à préserver une taille de bourg à l'échelle du piéton, pour favoriser la fréquentation de ses commerces de proximité et de ses équipements. Le projet de croissance démographique est aussi un élément majeur pour conforter la zone de chalandise locale.

- **favoriser son accessibilité pour les clients potentiels.**
 - ↳ le PADD prévoit de prolonger l'aménagement de l'espace public le long de la RD 4, vers l'ouest jusqu'au centre commercial, et vers l'est jusqu'au projet de pôle d'équipements. Ceci vise à sécuriser les traversées sur cet axe et à y organiser les flux (pour les voitures mais aussi pour les cyclistes et les piétons).

- **ne pas créer de pôle secondaire concurrentiel**, sur le site de l'Outre par exemple.
 - ↳ l'étude de programmation de cette zone communautaire définira précisément la vocation et les modalités d'aménagement de cette zone, mais il semble utile de préciser dès aujourd'hui qu'un équilibre devra être recherché avec les activités du centre-bourg pour ne pas fragiliser la viabilité de ces dernières.

4.2.2. L'activité industrielle et artisanale :

Son développement passe par la **confortation et l'extension de la ZA de l'Outre.**

Cette zone structurante à l'échelle communautaire nécessite d'être densifiée et restructurée, notamment sur sa partie Est.

Son potentiel de développement a été réduit par rapport au document d'urbanisme actuel, pour préserver des terres agricoles et garantir une utilisation optimisée des nombreuses dents creuses existantes dans la zone actuelle.

L'urbanisation future devra garantir un traitement qualitatif des façades extérieures du projet, notamment le long de la RD 76 mais aussi sur les façades Sud et Est de la zone.

Le schéma de structuration de la zone, et notamment l'organisation des circulations motorisées (véhicules légers et poids-lourds) devra intégrer le passage d'une liaison piétonne majeure en provenance du bourg et rejoignant la gare SNCF.

4.2.3. L'activité agricole :

Le premier chapitre du PADD a démontré la volonté forte du projet de PLU en matière de préservation de l'espace agricole, et de développement des activités agricoles dans le respect du patrimoine naturel et paysager de la Gouesnière.

4.2.4. La gare :

La halte ferroviaire située en limite nord du territoire communal offre un atout majeur en terme de transport en commun, permettant un accès rapide aux coeurs des agglomérations Malouine et Rennaise. Le plan de développement vise à faciliter l'accès à cette gare depuis l'ensemble du bourg au travers de zones urbanisées existantes ou futures. Le site de la gare lui même devrait faire l'objet d'un plan de réaménagement pour permettre un accès aux voies depuis le sud (du côté de la Gouesnière).