LA GOUESNIERE

Plan
Local
D'Urbanisme

MODIFICATION N°2

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA GOUESNIERE AVEC LE SCOT DU PAYS DE ST MALO

NOTE DE PRESENTATION – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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 e-mail : contact@atcanal.fr		**Modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du :** **15 février 2023**
EMISSION ORIGINALE		
Date : Février 2023		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....3

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION.....3

III - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....7

IV ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT 7

V SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU (ZONAGE, REGLEMENT ET OAP) 52

5.1. Mise à jour du rapport de présentation :.....52

5.2. Mise à jour du zonage : 52

5.3. Mise à jour du règlement : 54

5.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation : 56

VI ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU.....58

6.1. Rappel du contenu du PLU concernant la prise en compte des enjeux environnementaux : 58

6.2. Mise à jour de l'analyse environnementale en lien avec l'évolution du projet portée par la présente modification du PLU : 59

VII RESUME NON TECHNIQUE : 68

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de La Gouesnière a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 31 mai 2016.
Il a ensuite fait l'objet d'une procédure de modification en 2018.

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.
Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :
- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :
- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

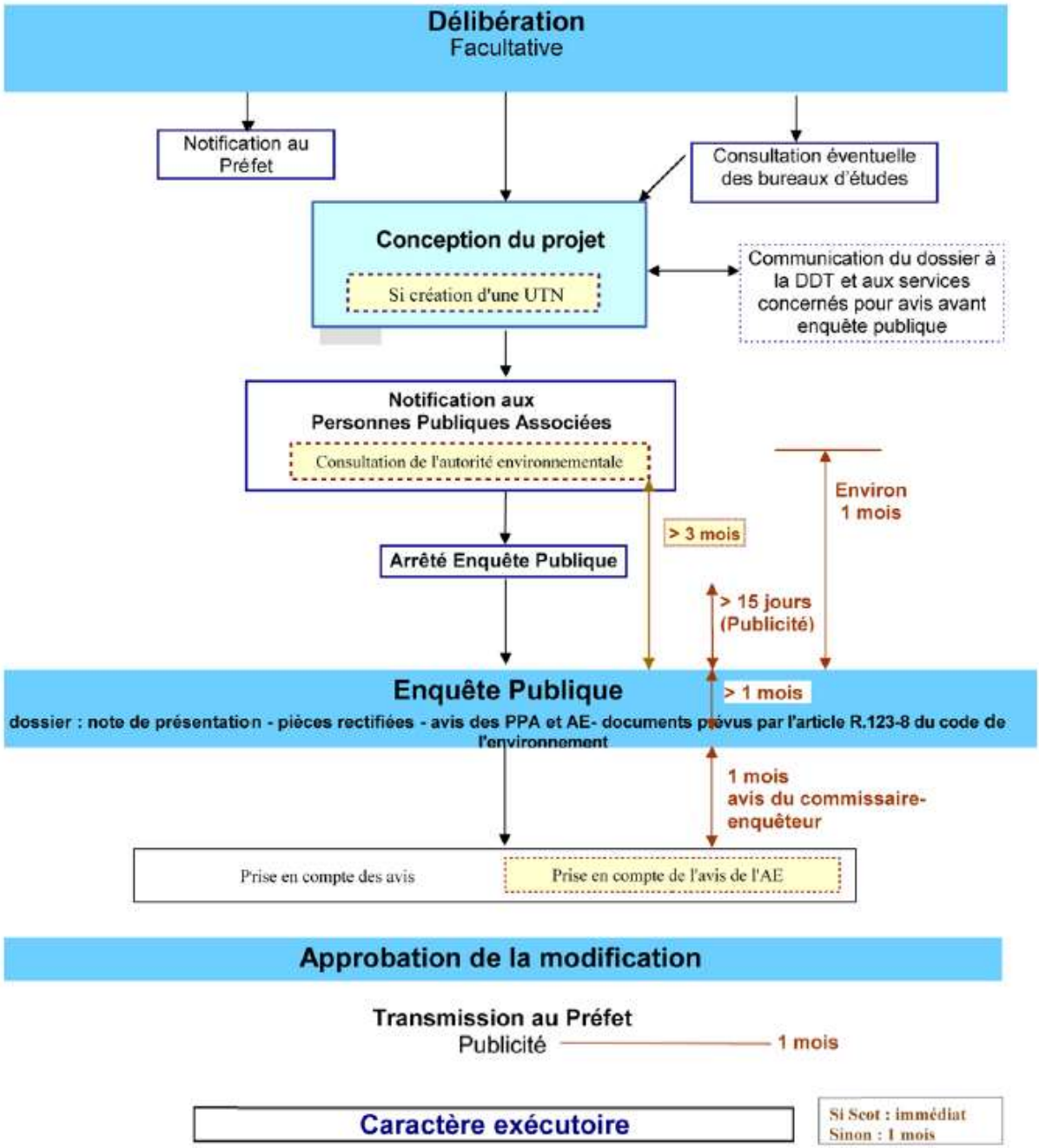
Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels

➔ **pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :**

- **si augmente de + 20 % les possibilités de construire**
- **si diminue les possibilités de construire**
- **réduit la surface d'une zone U ou AU**



Source : Direction Départementale des Territoires de L'Ardèche

Service Urbanisme et Aménagement

III – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

L'évaluation environnementale issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Ainsi, une procédure d'évaluation environnementale est imposée pour certains plans et programmes, dont les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme (Articles L 121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme qui précisent les plans et programmes soumis à évaluation environnementale : DTA, SCoT, PLU, …).

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement des PLU et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique de l'Autorité Environnementale qui porte sur la pertinence de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

L'évaluation environnementale vise à mesurer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, et notamment les zones susceptibles d'être touchées (zones sensibles du point de vue environnemental et/ou zones de projets d'extension urbaine).

Son contenu est précisé à l'article R122-20 du Code de l'Environnement, ainsi qu'à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique **que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.**

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation comprend :

*1° Une présentation **résumée des objectifs** du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de **son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des **perspectives de son évolution** en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;*

3° Une analyse exposant :

*a) Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*

*b) Les **problèmes posés par l'adoption du document** 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° **L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et*

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 document ;

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

*6° La **définition des critères, indicateurs et modalités** retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° 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.. »

Consultée dans le cadre de la procédure le 12 janvier 2022**,** la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) Bretagne **a soumis par réponse en date du 07 avril 2022 son avis sur le document préalablement transmis,** en relevant les points suivants :

***- Qualité du rapport d'évaluation environnementale :** La note de présentation décrit les modifications du PLU pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT, sans expliciter les choix au regard des incidences sur l'environnement, ni présenter les solutions alternatives et sans détailler les impacts potentiels et les mesures ERC. L'absence de résumé non technique nuit également à l'information du public.*

→ Réponse : la note de présentation est complétée en développant le chapitre traitant de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser) liée à ces impacts, et en ajoutant un résumé non technique.

- Dimensionnement du projet et justification des choix retenus

L'hypothèse de croissance de + 2,5 % sur laquelle repose le projet de territoire traduit une perspective de développement élevée, supérieure aux tendances démographiques antérieures et qui se traduirait par l'artificialisation d'environ 15 hectares de terres agricoles et naturelles sur la durée du PLU. Bien que cette « enveloppe foncière » soit compatible avec le SCoT, il conviendra que la commune mette en oeuvre une démarche maîtrisée au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette, ce qui pourrait impliquer l'augmentation des surfaces classées en zone 2AU (à urbanisation différée).

→ Réponse : Un complément de diagnostic est ajouté dans la note détaillant les évolutions démographiques et urbaines entre 2011 et 2019. Ces chiffres indiquent que les objectifs inscrits dans le PLU ont bien été respecté, en permettant la mise en oeuvre d'un projet urbain structuré et visant à économiser le foncier. La légitimité du plan de développement de la Gouesnière est confirmé par le respect des orientations du PLH. La commune prolonge son développement principalement organisé sur le nord-ouest du bourg à proximité de la gare, et conserve certaines zones en 2AU pour une urbanisation ultérieure.

Consommation d'espace et préservation des sols :

Les conséquences de l'augmentation de la densité urbaine ne sont analysées, ni sur l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales, ni sur les formes urbaines et le cadre de vie.

L'Ae recommande de présenter les effets du projet sur l'exposition au risque d'inondation et de submersion marine et de caractériser l'exposition des zones densifiées au risque d'inondation en cas d'épisode climatique majeur.

→ Réponse : Pour les secteurs de projet encore disponibles, un nouveau chapitre détaille les dispositions inscrites dans les OAP pour Eviter, réduite et Compenser les impacts liés à leur urbanisation. Ces mesures portent sur le paysage, l'environnement,

les déplacements et les nuisances. Sur chaque opération, la hausse du nombre de logements lié à l'évolution des densités minimales ne remet pas en causes ces mesures de bonne intégration dans l'environnement naturel et urbain. Ces nouvelles densités n'induisent pas la création de formes urbaines inappropriées à la commune, elles permettent au contraire de retrouver une cohérence et une qualité urbaine déjà observables dans le coeur de ville.

Concernant les risques, les secteurs de projet se situent dans des espaces qui ne sont pas concernés par le risque d'inondation ni de submersion marine.

Cadre de vie et paysage :

La mise en compatibilité du PLU avec le ScoT aurait pu être l'occasion pour la commune de s'interroger sur le traitement des entrées de ville et notamment des zones commerciales et des autres transitions « ville / campagne » afin de prévoir des aménagements spécifiques et de préserver le cadre de vie et paysager.

→ Réponse : la modification du PLU a bien été l'occasion d'aborder ces sujets, en atteste la proposition faite de réduire l'extension de la zone d'activités au nord-ouest pour préserver une vue sur le grand paysage. Les zones de projets qui se situent souvent en entrée de bourg font l'objet de réflexions particulières retranscrites dans les OAP : traitement paysager en lisière du projet, composition urbaine le long des rues pour marquer le caractère urbain. Ces dispositions sont conservées dans le PLU modifié et resteront effectives avec les nouvelles densités urbaines.

Déplacements :

Sur la cartographie du document d'orientation et d'objectifs (DOO), la commune de La Gouesnière est concernée par l'identification de deux liaisons touristiques à privilégier depuis la gare vers Saint-Méloir-des-Ondes et vers Saint-Père-Marc-en-Poulet. Leurs traductions au sein du PLU demandent à être clarifiées,notamment par l'aménagement des itinéraires correspondant.

L'Ae recommande de présenter une analyse des flux de déplacements dans cette commune périurbaine et rurale intégrant les trajets domicile-travail et les flux touristiques, et de s'engager dans une stratégie de réduction des déplacements motorisés, de façon à répondre aux ambitions du SCoT en la matière.

→ Réponse : la note de présentation intègre un complément détaillant les orientations du schéma directeur cyclable de SMA approuvé en 2019. Les tracés retenus dans ce document permettent la mise en application des orientations du SCOT et sont compatibles avec les dispositions inscrites dans le PLU.

III - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le SCOT du Pays de Saint-Malo a été approuvé le **8 décembre 2017** et est exécutoire depuis le **28 mars 2018**

Afin de rendre le PLU de la Gouesnière compatible avec ce nouveau SCOT, il est nécessaire de le faire évoluer par une procédure adaptée à la nature des modifications à apporter. Ainsi une procédure de modification peut être suffisante si ces évolutions ne concernent pas les orientations définies par le PADD.

IV ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

Le PLU actuel intègre dans le tome 2 de son rapport de présentation un chapitre d'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT en vigueur à à savoir celui approuvé le 07 décembre 2007.

Ce chapitre expose l'ensemble des mesures inscrites dans le DOO qui s'appliquent au territoire de la Gouesnière, puis démontre la compatibilité du PLU avec ces prescriptions ou recommandations.

La présente note s'articule de la même manière, en synthétisant les orientations du DOO, puis en analysant la compatibilité du PLU, et enfin en proposant des adaptations du PLU en cas de non compatibilité.

Le SCOT du Pays de Saint Malo a été approuvé **le 08 décembre 2017.**
Le DOO, document prescriptif et juridiquement opposable du SCOT, est une traduction réglementaire des objectifs fondamentaux du PADD adopté par le Pays, à laquelle les différents documents de planification territoriaux devront se conformer.
Afin de bien expliquer la compatibilité du projet de PLU avec le DOO, le document qui suit ne reprend que les orientations concernant spécifiquement la commune de La Gouesnière

Le DOO du Scot est divisé en **4 chapitres** :

- **structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace.**
- **définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.**
- **prendre appui sur les « murs porteurs » du pays.**
- **assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays.**

Chapitre 1 : structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace :

1.1. Organiser l'armature territoriale du pays en 4 niveaux de fonction :

Pour organiser le développement urbain sur le Pays, le SCOT identifie 4 niveaux de fonctions.
La Gouesnière appartient au premier niveau de fonction, à savoir les communes périurbaines et rurales, qui participent aux fonctions économiques et résidentielles de proximité. La commune se trouve aussi à proximité immédiate du pôle majeur composé des communes de Saint-Malo et Saint-Jouan des Guerets. Les quatre catégories de pôles urbains constituent la matrice urbaine du Pays.

1.2. Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements

Le SCOT fixe un objectif démographique global de plus de **200 000 habitants d'ici 2030** à l'échelle du Pays, ce qui équivaut à un **taux de croissance annuel de 1,1%**. Afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants mais aussi pour répondre aux besoins liés aux vieillissement mais aussi à la décohabitation, le SCOT détermine un objectif de production de **18 180 résidences principales en 14 ans**, répartis sur les 4 intercommunalités du Pays. Une hypothèse de construction de **7580 résidences secondaires** est aussi intégrée sur la même période (prolongement des tendances observées). En combinant ces deux données, on obtient ainsi un objectif de production annuelle de logements qui est ensuite ventilé à l'échelle communale au travers des différents PLH.

	Production annuelle moyenne de logements	*Production sur 14 ans*
C.C. Bretagne Romantique	300 logements	4 200 logements
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	230 logements	3 220 logements
C.C. Côte d'Emeraude	370 logements	5 180 logements
Saint-Malo Agglomération	940 logements	13 160 logements
	1 840 logements	**25 760 logements**

1.3. Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace

Afin d'assurer un équilibre entre la gestion économe des espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et les besoins des populations, plusieurs objectifs sont identifiés en termes de densités moyennes en logement, de surfaces potentielles d'extension urbaine, de surfaces potentielles de renouvellement urbain.

Concernant l'économie de l'espace, le SCOT propose d'appliquer des **objectifs de densité moyenne par secteur territorial** (polarités, secteur littoral, secteur rural) puis par typologie de commune. Ces objectifs correspondent à une moyenne qui doit être tenue et calculée sur l'ensemble de la commune, pour les opérations de densification urbaine comme pour celles en extension d'urbanisation.

Secteur géographique	*Objectifs de densité moyenne (logements / hectare)*	*Communes concernées*	*Légende de l'Illustration 2*
Les polarités	42	*Dinard et Saint-Malo*	
	31	*La Richardais, Pleurtuit et Saint-Jouan des Guérets*	
	30	*Cancale, Combourg, Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères*	
	27	*Beaussais-sur-Mer, Saint-Pierre de Plesguen et Tinténiac*	
Le secteur littoral	27	*La Gouesnière et Saint-Méloir des Ondes*	
	24	*Lancieux, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Saint-Briac-sur-mer, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Lunaire et Saint-Père*	
	22	*Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Hirel, La Fresnais, La Ville-ès-Nonais, Le Minihic-sur-Rance, Roz-sur-Couesnon, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Broladre, Saint-Suliac et Tréméreuc*	
Les communes de plus de 1 500 habitants en milieu rural	22	*Hédé-Bazouges, Miniac Morvan, Plerguer et Saint-Domineuc*	
	20	*Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Dingé, Meillac, Pleugueneuc et Québriac*	
Le secteur littoral - Communes de taille réduite	20	*Lillemer, Saint-Georges-de-Gréhaigne et Saint-Marcan*	
Le secteur rural	18	*Bonnemain, Cardroc, Cuguen, Epiniac, La Baussaine, La Boussac, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanhélin, Lanrigan, Saint-Léger-des-Prés, Le Tronchet, Longaulnay, Plesder, Roz-Landrieux, Sains, Saint-Thual, Sougéal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc et Trévérien*	
Le secteur rural - Communes de taille réduite	15	*Broualan, Les Iffs, Lourmais, Saint-Brieuc-des-Iffs, Tressé, Trimer, Vieux-Viel*	

Tableau 4 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique

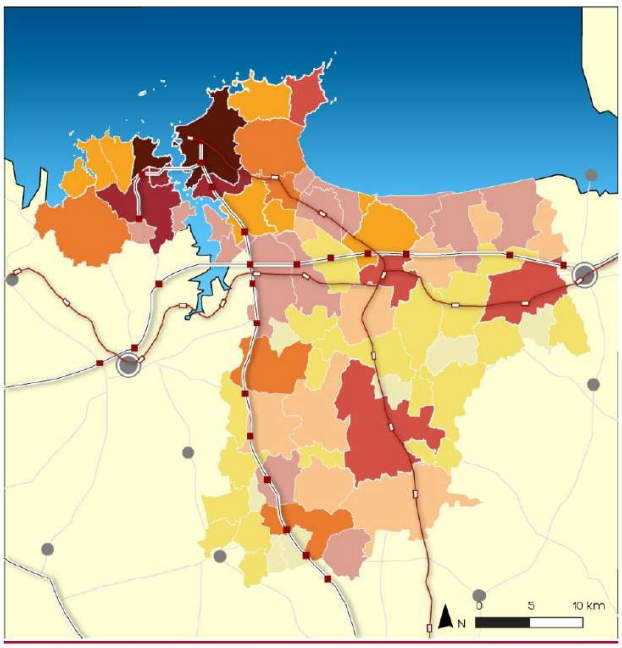


Illustration 2 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique

La Gouesnière appartient au secteur littoral et est concerné par un **objectif de densité de 27 logements/ha.**

Cette densité moyenne minimale de 27 logts/ha intègre les secteurs en extension d'urbanisation mais aussi les opérations en **densification urbaine** (construction sur des parcelles bâties ou non au sein de l'aire urbaine) ou bien les **opérations de renouvellement urbain** (démolition reconstruction par exemple).

Des densités spécifiques sont aussi déterminées sur des secteurs d'enjeux particuliers :

- pour les opérations de plus de 5 000 m², un seuil minimum de 10 logements/ha est fixé, et des outils réglementaires sont appliqués pour garantir une densité urbaine suffisante.

- à proximité des gares des polarités, des densités minimales moyennes supérieures aux valeurs communales sont définies. La Gouesnière n'est pas concernée par cette disposition.

De plus, le SCOT **fixe des surfaces potentielles maximales** à ne pas dépasser en extension urbaines sur 14 ans (période 2018-2031). Ces superficies sont déterminées par commune, **celle de La Gouesnière est dotée d'un potentiel de 15 ha**.

A charge pour les communes d'identifier les extensions déjà réalisées après la date d'approbation du PLU, puis de réaliser une règle de 3 pour mettre ce potentiel défini pour 14 ans en cohérence avec la temporalité retenue dans le document d'urbanisme. Ces surfaces concernent les extensions à destinations d'habitat mais aussi d'équipements collectifs, mais pas les secteurs d'activités économiques). Le SCOT précise : « L'extension urbaine correspond au fait d'étendre les limites de l'espace déjà urbanisé, et d'une manière générale, d'artificialiser des espaces naturels et agricoles ».

Les objectifs de densité moyenne et de surfaces potentielles en extension d'urbanisation peuvent être adaptés localement pour tenir compte des dynamiques locales. La densité moyenne peut ainsi être abaissée de 2 logements/ha, et les surfaces d'extension peuvent être réduites de l'ordre d'1 hectare pour les communes disposant de moins de 20 ha de zones d'extension potentielle.

L'objectif suivant (objectif n°9) porte sur la nécessité de faire émerger des opérations de renouvellement urbain. Les collectivités compétentes en matière d'urbanisme local doivent ainsi déterminer les capacités de densification et de renouvellement urbain sur leur territoire, une partie significative de cette capacité doit être mobilisée pour atteindre les objectifs de production de logements.

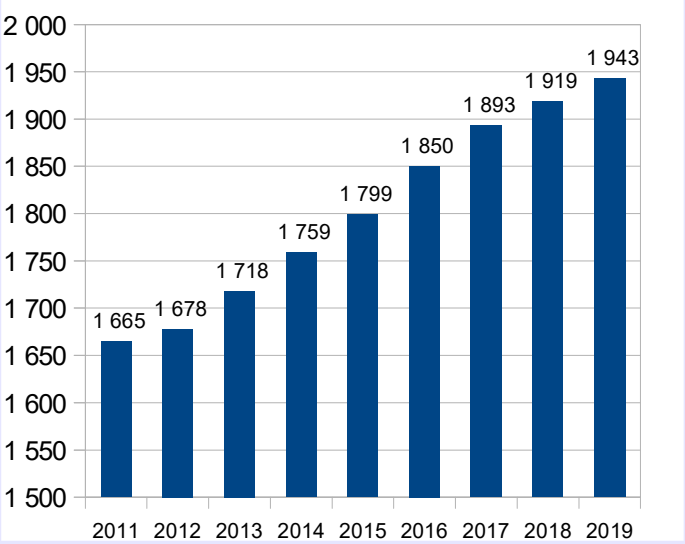
Ces opérations de densification ou de mutation urbaine concernent différents cas de figure : opération de démolition/reconstruction, évolution de friches d'activités, comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué, requalification / densification des tissus pavillonnaires, changement de destination.

Pour les communes rurales telles que celle de La Gouesnière, les surfaces potentielles de renouvellement urbain doivent représenter au minimum 5% des surfaces potentielles d'extension urbaines définies préalablement (objectif n°10).

Compatibilité du PLU avec le chapitre 1 sur l'organisation des capacités d'accueil :

Le projet de développement inscrit au PLU de la Gouesnière s'appuyait sur un objectif démographique d'une **croissance annuelle proche de 2,5** %, donc nettement supérieur au taux moyen affiché pour le pays (1,1 % par an). Cet écart se justifie par le statut particulier de La Gouesnière dans l'armature urbaine du Pays (commune périurbaine bénéficiant d'une bonne accessibilité), et à la prise en compte du PLH qui affine ces objectifs à l'échelle de l'intercommunalité. Le PLH fixe un objectif de production annuelle de 25 logements sur la commune, ce qui équivaut au rythme de développement de 2,5% annuel. Le PLU est bien compatible avec le PLH retranscrivant les objectifs du SCOT puisqu'il retient un objectif de construction de **23,7 logts/an sur 15 ans (2015-2030).**

Ces objectifs de développement et de croissance démographique ont été confirmés dans le développement de la commune observé depuis une dizaines d'année et notamment depuis l'entrée en vigueur du PLU.



La croissance démographique forte et régulière observée entre 2011 et 2019 (gain de 278 habitants, soit +2,1 % par an) a été concomitamment portée par un solde naturel très favorable lié à la jeunesse de la population communale, et par une attractivité jamais démentie depuis plus de 30 ans.

Concernant le parc de logements, cette période de 8 ans est marquée par une très grande stabilité du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, le développement urbain étant majoritairement tourné vers les résidences principales (gain de 160 unités sur 7 ans, soit 22,8 logts/an).

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,6	1,8	0,5	1,4	4,9	0,9	2,1
due au solde naturel en %	*-0,0*	*0,3*	*0,4*	*0,6*	*1,3*	*0,7*	*0,6*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*2,6*	*1,5*	*0,1*	*0,8*	*3,6*	*0,2*	*1,5*
Taux de natalité (‰)	14,1	12,1	13,7	12,1	17,9	10,5	10,5
Taux de mortalité (‰)	14,3	9,3	10,0	6,5	4,7	3,9	4,8

	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
Ensemble	689	100%	736	100%	755	100%	774	100%	804	100%	830	100%	855	100%	862	100%
Résidences principales	604	87,6%	647	87,9%	663	87,8%	678	56,4%	704	87,6%	727	87,6%	755	88,2%	764	88,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	43	6,2%	44	6,0%	46	6,1%	48	6,2%	50	6,2%	51	6,2%	48	5,6%	47	5,5%
Logements vacants	43	6,2%	44	6,0%	46	6,1%	48	6,2%	50	6,2%	51	6,2%	52	6,1%	51	5,9%

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2016, la croissance démographique annuelle moyenne a été de 2,4 % jusqu'en 2019, et le rythme de construction a été de 20 logts/an. Les objectifs fixés dans le PLU ont dont été respectés et atteints.

Le PLU définit des **seuils minimum de 20 ou 30 logements par hectare** sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones AU. L'analyse des OAP indique que le PLU prévoit la construction de **256 logements** sur une superficie totale de **11,85 ha**, la moyenne est ainsi de **21,6 logements/ha**. Cette valeur est nettement inférieure à l'objectif du DOO.

Tableau extrait des OAP du PLU actuel (non-modifié) :

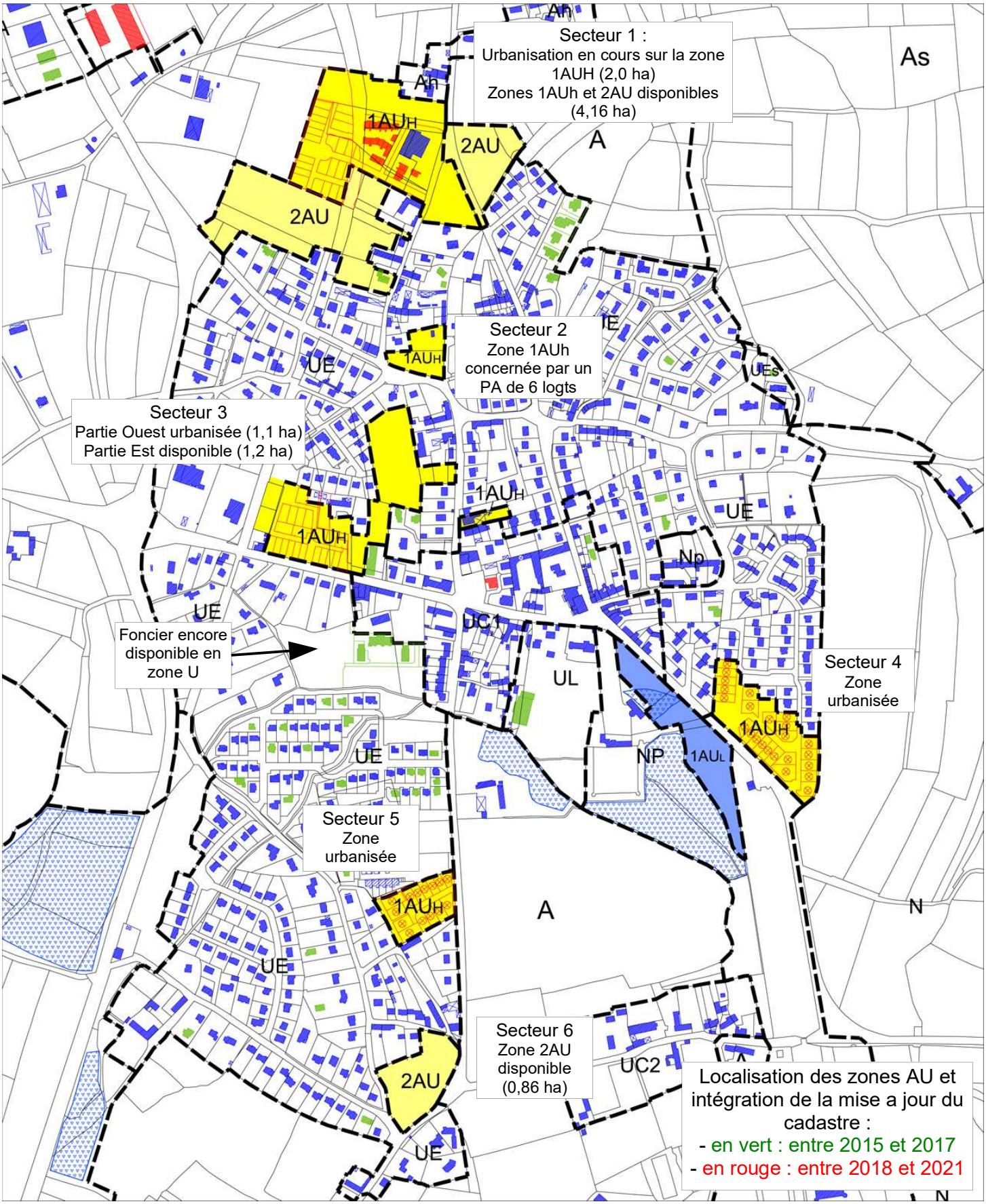
Secteur habitat	Densité urbaine minimale (logements)	Surface zone AU	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Urbanisation effective ou programmée
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zone 1AUh)	20 logements/ ha à l'est et à l'ouest et 30 logements/ha au centre	3,2 ha	2,9 ha	76 logements	Projet en cours sur la partie sud : 44 logements programmés sur 1,56 ha (densité de 28,2 lgts/ha) + PC pour salle socioculturelle (0,43 ha) Surface restante : 0,86 ha constructible + coulée verte (0,05 ha)
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zones 2AU)	20 logements/ ha	3,3 ha	3,3 ha	66 logements	
Secteur 2 : Rue de la Gare	20 logements/ ha	0,38 ha	0,38 ha	8 logements	PA accordé pour la construction de 6 logements sur la partie sud de la zone (0,22 ha)
Secteur 3 : Rue d'Aleth / rue du Marché	20 logements/ ha	2,42 ha	2,42 ha	49 logements	Projet en cours sur la partie sud (1,1 ha) : 22 logements programmés sur 0,85 ha (densité de 25,9 lgts/ha) + 5 lgts individuels sur secteur restant
Secteur 4 : Rue Raphaël de Folligné	20 logements/ ha	1,34 ha	1,34 ha	27 logements	25 logements individuels (18,7 lgts/ha)
Secteur 5 : Rue du Lavoir	20 logements/ ha	0,65 ha	0,65 ha	13 logements	14 logements individuels (21,5 lgts/ha)
Secteur 6 : La Jouvencais	20 logements/ ha	0,86 ha	0,86 ha	17 logements	
Total	**21,6 logements/ ha**	**12,15 ha**	**11,85 ha**	**256 lgts**	**4,62 ha pour habitat 0,46 ha pour équipement**
Secteurs équipements					
		Surface zone AU	**Surface réellement aménageable**		
Secteur 7 : Abords château de Bonaban		1,21 ha	1,08 ha		
Total habitat + équipements		**13,36 ha**	**12,93 ha**		

** surface réellement aménagée et destinée à l'habitat: ce calcul correspond à la densité brute, il tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération, etc...)*

Parmi ces 7 zones d'habitat, les secteurs 4 et 5 sont déjà urbanisés, et d'autres sites sont concernés par des procédures d'urbanisme en cours :

- les secteurs 4 et 5 ont déjà fait l'objet d'une urbanisation totale, réalisée après début 2018.
  - lotissement « les Vignes 2 » : 25 logements (1,33 ha, 18,8 logements/ha).
  - lotissement « le Mirliton » : 14 logements (0,65 ha, 21,5 logements/ha).
- les secteurs 1 et 3 ont fait l'objet d'une urbanisation partielle après début 2018.
  - lotissement des Chaumières : 17 logements en construction sur la partie Est, 27 logements programmés sur la partie ouest. (1,56 ha, 28,2 logements/ha) + projet d'implantation d'une salle socioculturelle au nord (PC déposé, emprise de 0,48 ha)
  - lotissement « les jardins d'Aleth » : 22 lots en cours de viabilisation (densité de 20 logts/ha sur 1,1 ha)
- le secteur 2 est concerné par l'acception d'un PA pour 6 logements sur la partie sud (0,22 ha).

BILAN DES GISEMENTS FONCIERS DU PLU EN VIGUEUR :



A cette urbanisation potentielle dans les zones AU s'ajoutent deux sites principaux en zone U :

- le site de l'ADMR : 3 logements ont été réalisés avant 2018 à l'étage de ce nouveau bâtiment construit sur une parcelle de 0,1 ha.

- le site des terrasses d'Aleth : 3 collectifs de 24 logements au total ont été réalisés sur un espace de 0,36 ha (densité de 67 logements/ha). Cette opération s'est réalisée avant l'entrée en vigueur du SCOT début 2018, elle n'entre pas dans le calcul du foncier consommé mais le potentiel restant doit être pris en compte.

- le domaine de Launay 3 :
A côté des 0,36 ha réalisés figure un foncier restant encore disponible de 1,04 ha (cf extrait cartographique ci-dessous). Ce gisement est comptabilisé dans le total des surfaces en densification. Compte-tenu des caractéristiques techniques du site (notamment morphologie du périmètre et enclavement), une densité minimale de 27 logements / ha lui est appliquée.

En dehors de ces deux sites, 46 nouvelles maisons se sont implantées au sein de la trame urbaine dans les zones U, en très grande majorité au sein de dents creuses. La plupart de ces constructions se sont réalisées avant 2018, elles sont identifiées sur une carte dans les pages suivantes et ont consommé une surface totale de 2,91 ha dont 2,53 ha en dent creuse et 0,38 ha en extension urbaine.

Le bilan de la consommation foncière totale est le suivant :

	Surface zone AU ou U	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat	Surface réellement aménageable destinée aux équipements	Nombre de logements potentiels ou restants	Densité moyenne
Potentiel initial PLU	***18,30 ha***	***17,22 ha***	***1,08 ha***	***303 logements***	***22,67 logts/ha***
Urbanisation réalisée 2014 - 2017	**3,15 ha**	**3,15 ha**	**0 ha**	**69 logements**	**21,9 logts/ha**
Urbanisation réalisée 2018 - 2021	**7,11 ha**	**4,98 ha**	**0 ha**	**128 logements**	**25,7 logts/ha**
Modification n°2 2021 - 2030	**7,04 ha**	**6,23 ha**	**2,09 ha**	**176 logements**	**28,2 logts/ha**
Modification n°2 2018 - 2030	**14,15 ha**	**11,21 ha**	**2,09 ha**	**304 logements**	**27,1 logts/ha**

La densité moyenne des opérations réalisées depuis l'entrée en vigueur du SCOT est ainsi de 27,1 logts/ha, donc supérieure à la densité minimale inscrite dans le PLU (20 logts/ha) et supérieure à l'objectif du SCOT (27 logts/ha). Les densités minimales des OAP sur les secteurs restant disponibles sont augmentées pour répondre à l'objectif du SCOT.

L'objectif 8 du DOO prévoit une adaptation possible de l'objectif de densité minimale à condition de limiter la consommation foncière par rapport au potentiel maximal affiché par le SCOT.

Permettre l'adaptation des projets au regard des dynamiques constatées

Les évolutions démographiques prises en compte conservent un caractère prévisionnel. Les dynamiques constatées pourront ainsi être plus ou moins fortes au cours du temps. Afin de permettre l'adaptabilité du projet au regard des dynamiques constatées, tout en assurant une gestion économe de l'espace, les objectifs en matière de densité moyenne de logements et de surfaces potentielles d'extension urbaine doivent pouvoir être adaptés si nécessaire.

Objectif 8 : au regard des dynamiques démographiques constatées, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local pourront, si nécessaire, adapter les objectifs en matière de densité moyenne de logements et de surfaces potentielles d'extension urbaine. Afin de conserver une gestion économe de l'espace, cette adaptation est possible dans les deux conditions cumulatives suivantes :

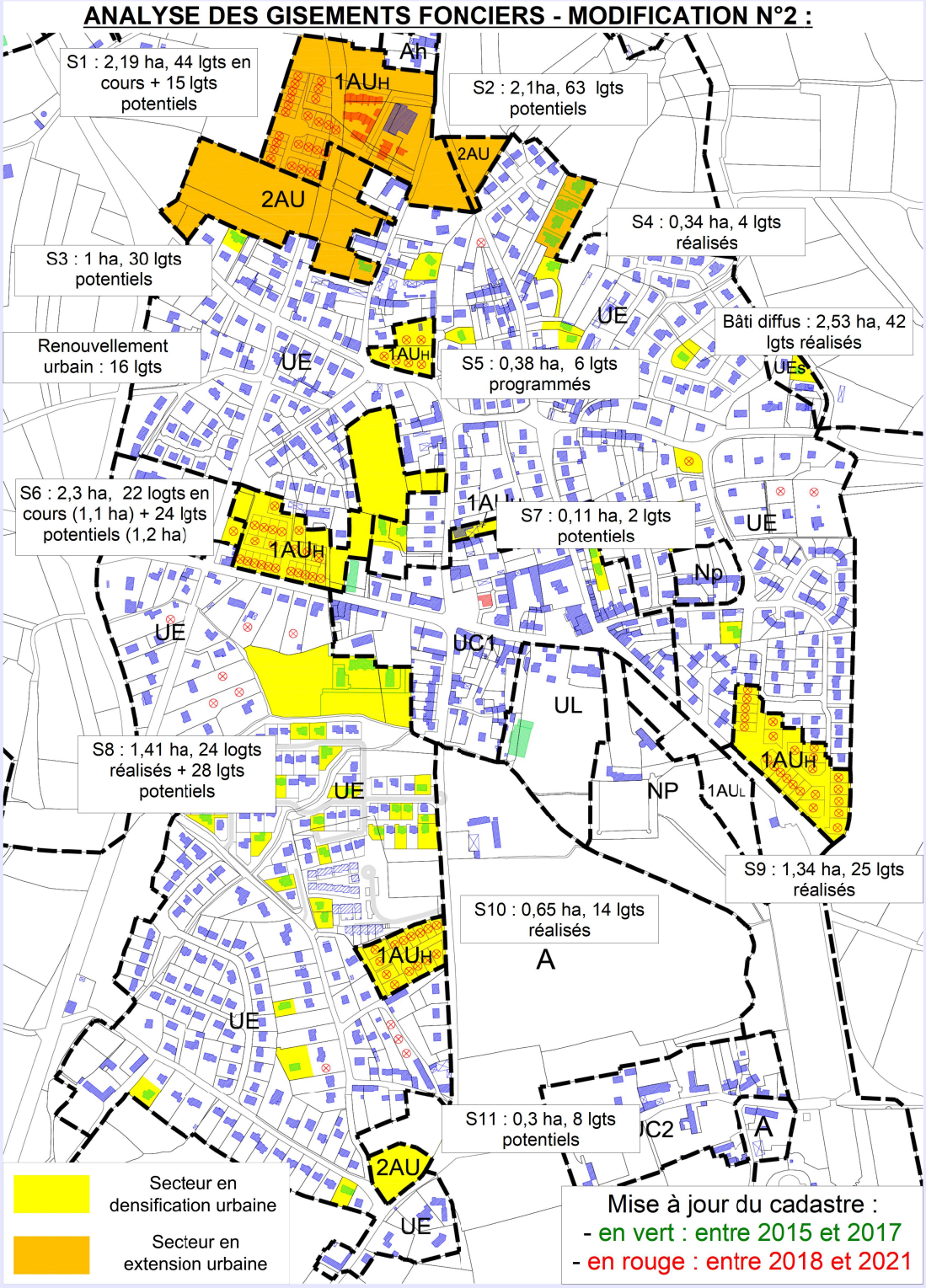
- *une baisse de l'objectif de densité moyenne, de l'ordre de 2 logements par hectare,*
- *et une baisse des surfaces potentielles d'extension urbaine prévues à l'Objectif 7 de l'ordre de :*
  - *de 7 hectares pour la commune de Saint-Malo,*
  - *de 2 hectares pour les communes disposant de surfaces potentielles d'extension urbaine, supérieures à 20 hectares,*
  - *et d'1 hectare pour les communes disposant de surfaces potentielles d'extension urbaine, inférieures ou égales à 20 hectares.*

Extrait DOO du SCOT (page 13)

Concernant la consommation foncière sur la durée d'application du SCOT, le PLU de la Gouesnière prévoyait la consommation maximale de **12,9 ha** pour les zones d'habitat classées en zone AU, ainsi que **1,08 ha** pour des équipements collectifs, soit un total de **13,98 ha**.

Sur ce potentiel de 13,98 ha, il convient de distinguer les secteurs en extension urbaine de ceux en renouvellement urbain ou en densification, pour les comparer aux 15 ha autorisés par le SCOT en extension urbaine. Cette distinction est détaillée sur la carte de la page suivante.

ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS - MODIFICATION N°2 :



Potentiel de logement par typologie (densification / extension urbaine) depuis l'entrée en vigueur du PLU (2015) :

	Superficie	Nombre de logements attendus ou produits
Secteurs en densification	0,22 + 1,1 + 1,34 + 0,65 + 1,2 + 0,3 + 1,04 + 0,37 + 2,45 (bâti diffus) + 0,08 (bâti diffus en espace libre) = 8,75 ha	6 + 22 + 25 + 14 + 32 + 8 + 28 + 24 + 41 (bâtis diffus) + 1 (bâti diffus en espace libre) + 2 (mutualisation avec un bâtiment commercial) + 13 (renouvellement urbain « Bibmy ») + 1 (C. destination) = 217 lgts
Secteurs en extension	1,6 + 0,59 + 2,1 + 1 + 0,34 (bâti diffus) = 5,64 ha	44 + 15 + 63 + 30 + 4 (bâti diffus) = 156 lgts
Total	14,39 ha	373 lgts

**en vert : 2014-2017 ; en rouge : 2018-2022 ; en bleu : après 2022*

Potentiel de logement par typologie (densification / extension urbaine) depuis l'entrée en vigueur du SCOT (2017) :

	Superficie	Nombre de logements attendus ou produits
Secteurs en densification	0,22 + 1,1 + 1,34 + 0,65 + 1,2 + 0,3 + 1,04 + 0,08 (bâti diffus en espace libre) = 5,92 ha	6 + 22 + 25 + 14 + 32 + 8 + 28 + 1 (bâti diffus en espace libre) + 2 (mutualisation avec un bâtiment commercial) + 13 (renouvellement urbain « Bibmy ») + 1 (changement de destination) = 152 lgts
Secteurs en extension	1,6 + 0,59 + 2,1 + 1 = 5,29 ha	44 + 15 + 63 + 30 = 152 lgts
Total	11,21 ha	304 lgts

**en rouge : 2018-2022 ; en bleu : après 2022*

En appliquant cette analyse seulement à partir de début 2018 (entrée en vigueur du SCOT), les secteurs en extension urbaine déjà urbanisés ou encore disponibles ne représentent qu'une superficie de **5,29 ha,** c'est à dire très nettement en dessous du potentiel inscrit dans l'objectif 7 (15 ha). Le PLU de la Gouesnière répond donc au cas de figure prévu par l'objectif 8, il peut donc prévoir une **densité moyenne de 25 lgts/ha sur les secteurs de projet**, calculée en associant les secteurs en extension urbaine comme en renouvellement urbain.

Hypothèse retenue : réduction des surfaces dédiées à l'habitat en extension urbaine et une augmentation des seuils de densité dans ces zones.

Les objectifs de densité dans les zones d'urbanisation future restantes peuvent être augmentés selon la logique suivante : passage de 20 à 25-30 logements/ha sur les zones encore disponibles.

Secteur	Densité urbaine minimale (logements)	Surface zone AU	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus ou réalises ou programmés	Commentaire
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zone 1AUh)	27,5 logements/ ha	2,19 ha	1,6 ha	44 logements déjà réalisés	Secteur déjà urbanisé ou programmé
	25 logements / ha		0,59 ha	15 logements	
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zones 2AU)	~~28 logements/ ha~~ 30 logements/ ha	2,1 ha ~~1,2 ha~~ 1,0 ha	2,1 ha ~~1,2 ha~~ 1,0 ha	63 logements + 30 logements	
Secteur 2 : Rue de la Gare	20 logements/ ha	0,38 ha	0,38 ha	~~8 logements~~ 6 logements	Secteur déjà programmé
Secteur 3 : partie sud, rue d'Aleth	20 logements/ ha	*1,1 ha*	0,85 ha	22 logements	Secteur déjà programmé
Secteur 3 : partie Nord, rue du Marché	27 logements/ha	1,20 ha	1,20 ha	32 logements	
Secteur 4 : Rue Raphaël de Folligné	20 logements/ ha	1,34 ha	1,34 ha	25 logements	Secteur déjà urbanisé
Secteur 5 : Rue du Lavoir	20 logements/ ha	0,65 ha	0,65 ha	14 logements	Secteur déjà urbanisé
Secteur 6 : La Jouvencais	~~20 logements/ ha~~ 27 logements/ ha	~~0,86 ha~~ 0,3 ha	~~0,86 ha~~ 0,3 ha	~~22 logements~~ 8 logements	
Site « Le domaine de Launay 3 »	27 logements / ha	*Zone U*	1,04 ha	28 logements	
Total encore disponible	***27,9 logements/ ha***		***6,23 ha***	***176 logements***	

*en vert : déjà urbanisé ou programmé.

La hausse des densités, en vue de la mise en compatibilité avec le ScoT, tend à induire une production de logements trop importante au regard des projections initiales du PLU.

Ainsi, pour réduire le potentiel de logements et **rester dans l'objectif initial en nombre de production de logement**, une évolution est proposée sur la partie nord, en modifiant la vocation d'une partie de la zone 1AU située dans le triangle compris entre les rues des Chaumières et du Gros Chêne, et en réduisant la zone 2AU voisine. Le relatif éloignement de cette parcelle par rapport aux zones d'habitat en cours de réalisation, ainsi que la présence d'équipements collectifs programmés à proximité immédiate (salle socioculturelle dont le permis a été déposé), justifient un changement de vocation de l'habitat vers des espaces et des équipements publics, répondant à un besoin non pris en compte sur la commune (aménagement d'un skate parc par exemple).

La zone 2AU de la Jouvencais est également réduite de 0,56 ha, d'une part afin de limiter le nombre de logement en compensation de la hausse des densités, et d'autre part, afin de limiter les surfaces dédiés aux secteurs à plus faible densité, se traduisant ainsi par un secteur de 0,3 ha et un potentiel de 8 logements.

La zone 1AU des Marres Durand de 3,2 ha se décompose ainsi : 1,01 ha dédiés aux équipements, 1,6 ha de logements déjà réalisés ou en cours, 0,59 ha de potentiel de logements restant.

Les zones 2AU des Marres Durand sont réduites de 0,44 ha, laissant 0,3 ha dans le triangle Est et 2,9 ha à l'Ouest (dont 2,7 ha réellement dédiés à l'habitat (hors marge de recul à l'Ouest).

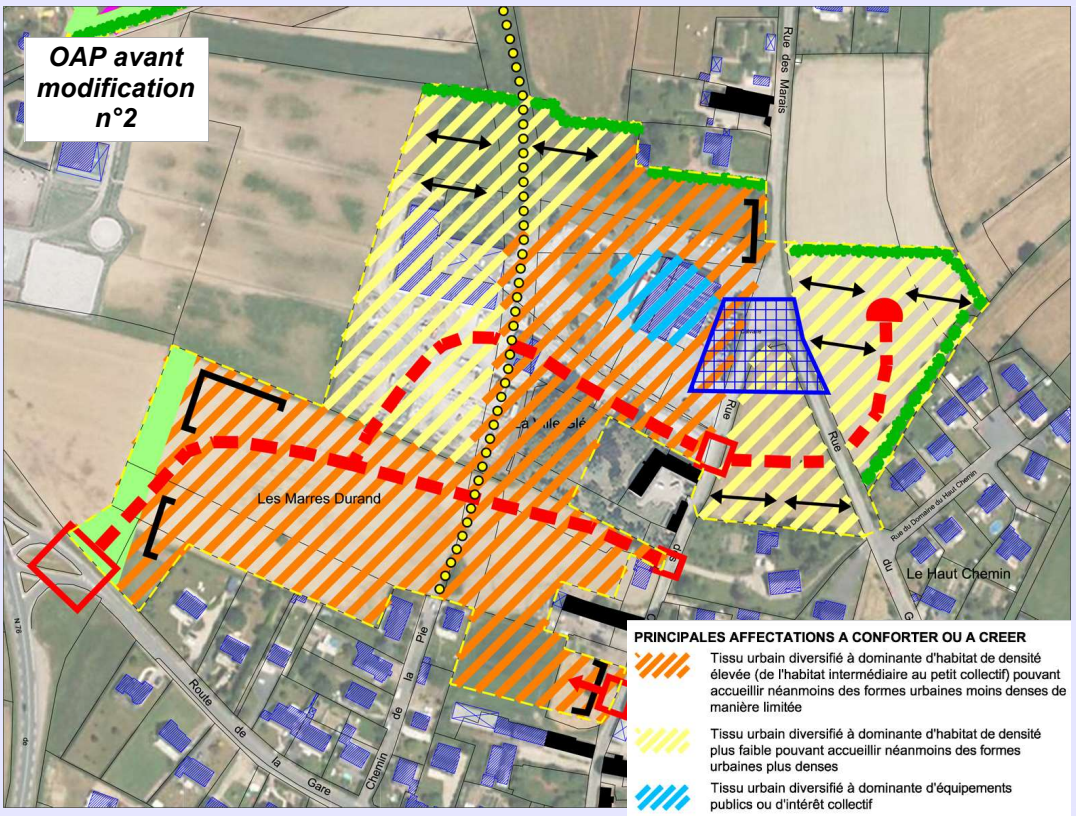
Le tableau suivant permet de détailler le nombre de logements produits ou attendus sur les différentes zones de projet selon ces nouvelles densités proposées :

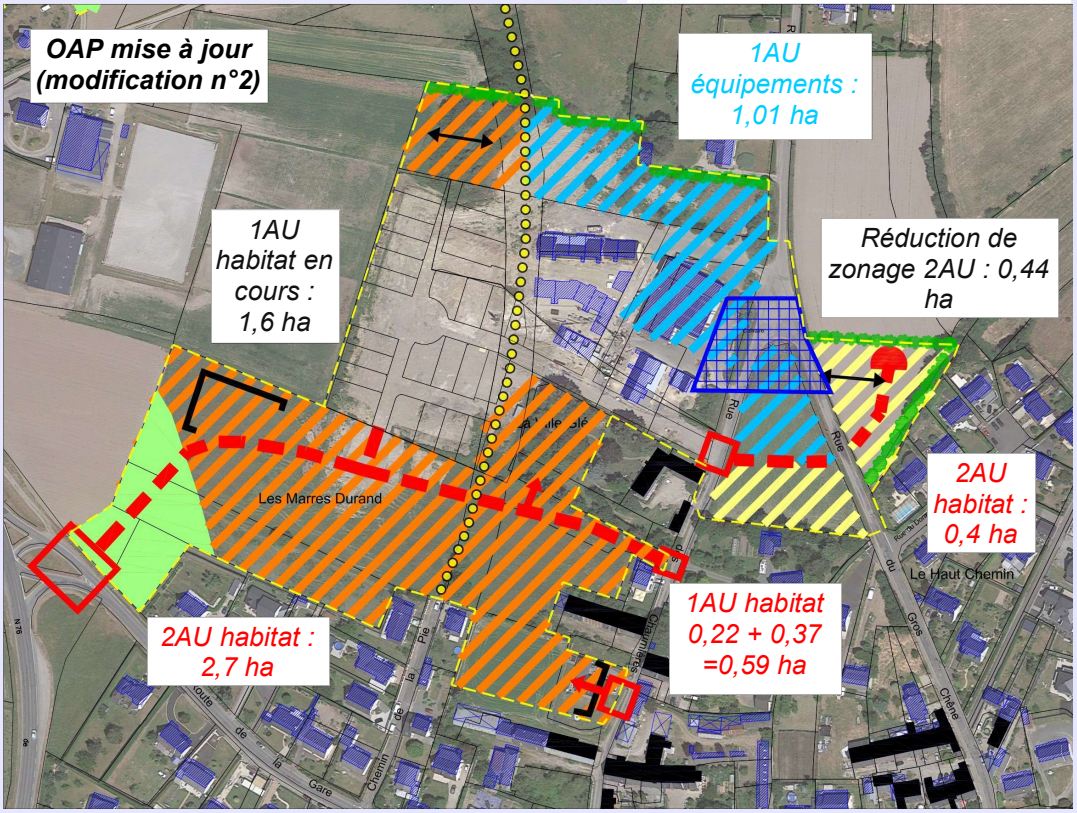
Hypothèse initiale		**Urbanisation programmée initialement**		**Urbanisation réalisée ou programmée depuis 2018**		**Urbanisation programmée dans le PLU modifié**	
Secteur	**Surface aménagée**	**Densité urbaine minimale (logements)**	**Nombre de logements minimum attendus**	**Nombre de logements produits**	**Densité urbaine observée**	**Densité urbaine minimale (logements)**	**Nombre de logements minimum attendus**
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zone 1AUh)	3,2 ha	20 lgts/ ha et 30 lgts/ha	76 logements	44 logements sur 1,6 ha. Salle socioculturelle et équipements 1,01 ha.	27,5 lgts/ha	25 lgts/ha sur 0,59 ha	15 logements
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zones 2AU)	3,3 ha	20 lgts/ ha	66 logements	-	-	30 lgts/ha à l'Est sur 2,1 ha et 25 lgts/ ha à l'Est sur 1,0 ha	63 logements + 30 logements
Secteur 2 : Rue de la Gare	0,38 ha	20 lgts/ ha	8 logements	6 logements	27,3 lgts/ha sur 0,22 ha	-	-
Secteur 3 : Rue d'Aleth / Rue du Marché	2,3 ha	20 lgts/ ha	49 logements	22 logements	20 lgts/ha sur 1,1 ha	27 lgts/ ha sur 1,20 ha	32 logements
Secteur 4 : Rue Raphaël de Folligné	1,34 ha	20 lgts/ ha	27 logements	25 logements	18,7 lgts sur 1,34 ha	-	-
Secteur 5 : Rue du Lavoir	0,65 ha	20 lgts/ ha	13 logements	14 logements	21,5 lgts sur 0,65 ha	-	-
Secteur 6 : La Jouvencais	0,86 ha	20 lgts/ ha	17 logements	-	-	27 lgts/ ha sur 0,3 ha	8 logements
Site « Le domaine de Launay 3 »	-	-	-	-	-	27 lgts/ ha sur 1,04 ha	28 logements
Total	**11,85 ha**	**21,6 lgts/ ha**	**256 logements**	**111 logements**	**22,7 lgts/ha**	**28 lgts/ ha**	**176 logements**

Les logements déjà réalisées ou programmées entre 2018 et 2022 induisent la construction de 111 logements sur 4,9 ha en secteur AU (colonnes grisées du tableau ci-dessus) + 16 logements en densification / renouvellement urbain + 1 logement en densification sur un espace libre de 800m² + 1 logement en changement de destination + 2 logements sur un bâtiment commercial.

Sur les secteurs de projets, 176 logements sont attendus sur 6,23 ha. La densité moyenne finale pour la période restante est donc de 28,2 lgts/ha. Cette valeur répond à l'objectif de densité fixé par le SCoT, en tenant compte de l'adaptation autorisée par l'objectif 8 du DOO.

Ci après, l'actualisation des OAP sur le secteur nord de la commune, en intégrant les espaces déjà urbanisés et en faisant varier la vocation du triangle en entrée du site : vocation d'habitat dans l'hypothèse initiale, puis vocation d'équipements publics dans l'option finale.



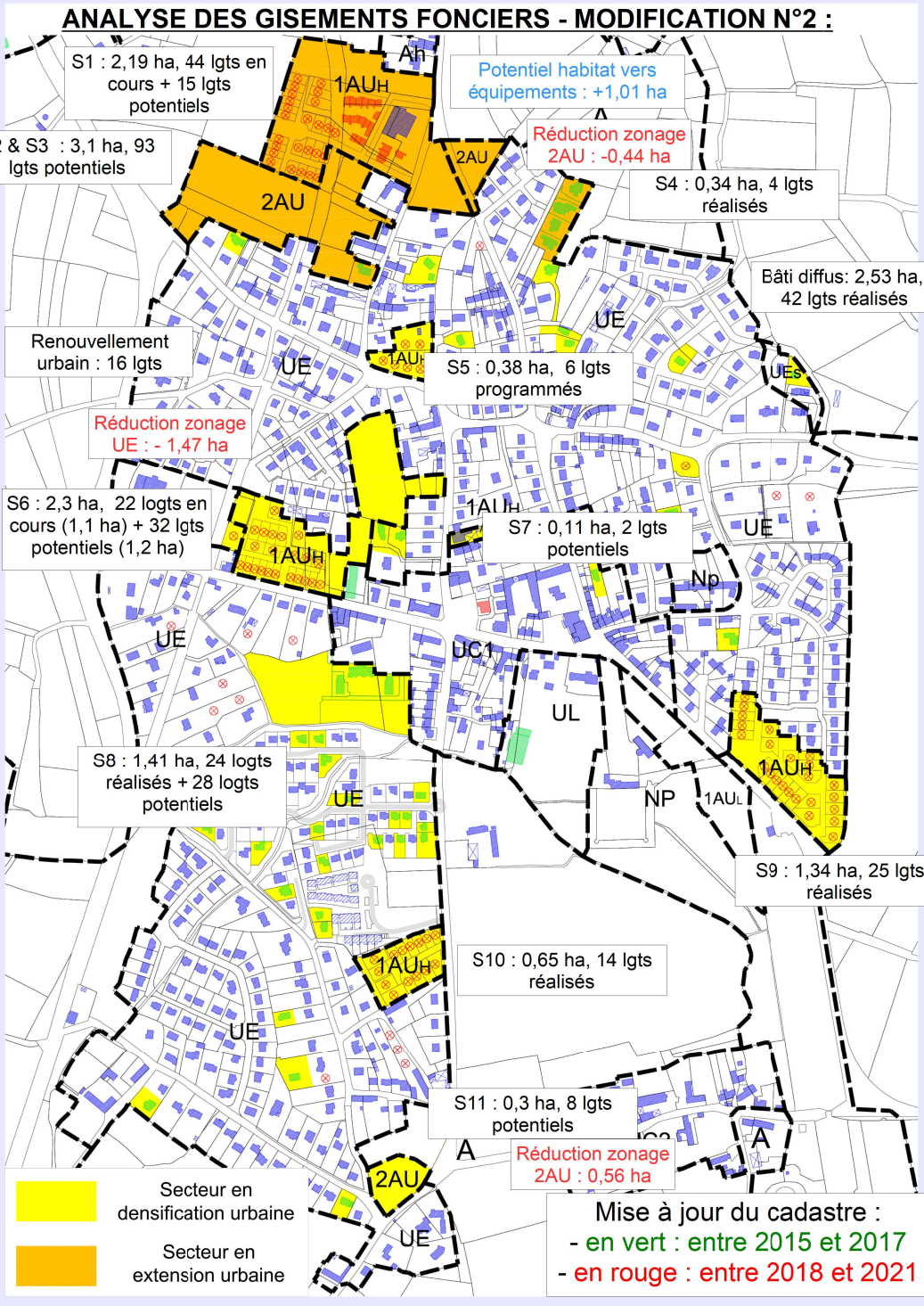


Analyse des incidences sur l'environnement de la hausse des densités dans les zones AU et démarche ERC :

Nom et numéro du site	Surface aménageable (hectares)	Densité (log / ha)	Nombre de logements minimum attendus	Incidences prévisibles sur l'environnement	Mesures de réduction des incidences
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zones 2AU) – secteur sud-ouest	2,1 ha	30	63 logements	Impact sur les sols : parcelles à usage agricole, pente relativement douce en direction de l'urbanisation existante. Impact sur la trame verte et le paysage : aucun arbre ou haie intéressant au sein du site ni sur sa périphérie proche. Forte ouverture paysagère sur la RD 476. Impact sur la trame bleue : pas de réseau hydrographique ni de zone humide. Impact sur la qualité de l'air : impact potentiel de circulation automobile des futurs habitants pour rejoindre le centre-ville ou bien l'agglomération malouine. Impact sur les déplacement :. Prise en compte des risques ou nuisances : desserte principale depuis un carrefour en patte d'oie sur la départementale	**Trame verte et paysage**: Traitement des lisières nord-ouest du site pour créer un écran végétal permettant d'intégrer les futures constructions dans le paysage. Implantation des secteurs de plus forte densité dans la partie Est plus proche du centre-villle. **Gestion des eaux** : gestion des eaux pluviales obligatoire pour une opération dont le bassin versant intercepté est ≥1 ha **Qualité de l'air :** Création d'une liaison douce structurante nord-sud pour connecter le site de la Gare au futur quartier mais aussi au reste de l'agglomération vers le centre-ville. **Risques et nuisances** : traitement du carrefour de connexion à la RD 706 pour le sécuriser.
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zones 2AU) – secteur nord-est	1,0 ha	30	30 logements	Impact sur les sols : parcelle agricole, pente assez marquée avec une exposition défavorable vers le sud. Impact sur la trame verte et le paysage : seulement une haie intéressantes en limite sud du site. Impact sur la trame bleue : pas de réseau hydrographique ni de zone humide. Impact sur la qualité de l'air : impact potentiel de circulation automobile des futurs habitants pour rejoindre le centre-ville ou bien l'agglomération malouine. Prise en compte des risques ou nuisances : pas de contraintes particulières.	**Trame verte et paysage**: Préservation de la haie existante + création d'un écran végétal sur le pourtour nord et Est de l'opération, ouverte sur le grand paysage. Aménagement d'un parvis public en entrée de bourg au droit du site, pour formaliser cette entrée de bourg. **Qualité de l'air :** Création de liaisons douces vers le sud pour rejoindre le centre-ville et vers l'ouest pour rejoindre la voie verte puis la gare. **Gestion des eaux** : gestion des eaux pluviales obligatoire pour une opération dont le bassin versant intercepté est ≥1 ha
Secteur 6 La Jouvencais	0,3 ha	27	8 logements	Impact sur les sols : parcelle agricole, pente très douce. Impact sur la trame verte et le paysage : pas de trame végétale d'intérêt. Impact sur la trame bleue : pas de réseau hydrographique ni de zone humide. Impact sur la qualité de l'air : impact potentiel de circulation automobile des futurs habitants pour rejoindre le centre-ville ou bien l'agglomération malouine Prise en compte des risques ou nuisances : pas de contraintes particulières.	**Trame verte et paysage**: composition paysagère pour formaliser l'entrée de ville, avec un traitement végétal puis l'aménagement d'une placette publique pour formaliser le carrefour avec la rue de Bonaban, ainsi que la présence de l'arrêt de bus. **Qualité de l'air :** Création d'une liaison douce au cœur du site pour connecter la liaison vers le nord (chemin des Moulins) avec celle descendant vers le sud . **Gestion des eaux** : régulation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

Les objectifs N°9 et 10 du DOO visent à faire émerger des opérations de densification ou de renouvellement urbain. Les collectivités doivent ainsi déterminer les capacités de densification et de renouvellement urbain sur leur territoire, et mobiliser une partie significative de cette capacité (objectif n°9). Pour La Gouesnière, ces surfaces potentielles de renouvellement urbain doivent représenter au minimum 5% des surfaces potentielles d'extension urbaines définies préalablement (objectif n°10).

Le projet de développement de la Gouesnière a bien été élaboré dans une logique de mobilisation prioritaire des capacités de densification de l'aire agglomérée. La phase de diagnostic a permis d'identifier ces capacités de densification sous la forme de terrains libres en dent creuse ou bien de parcelle pouvant muter (friche d'activités par exemple). Cette mobilisation a ainsi permis de fortement réduire les zones de développement en extension urbaine en périphérie du bourg, pour prioriser les secteurs disponibles au sein de l'agglomération. La carte ci-dessous distingue les espaces de projet en densification et ceux en extension urbaine.



Potentiel de logements par typologie (densification / extension urbaine) depuis l'entrée en vigueur du PLU (2015) :

	Superficie	Nombre de logements attendus ou produits
Secteurs en densification	0,22 + 1,1 + 1,34 + 0,65 + 1,2 + 0,3 + 1,04 + 0,37 + 2,45 (bâti diffus) + 0,08 (bâti diffus en espace libre) = 8,75 ha	6 + 22 + 25 + 14 + 32 + 8 + 28 + 24 + 41 (bâtis diffus) + 1 (bâti diffus en espace libre) + 2 (mutualisation avec un bâtiment commercial) + 13 (renouvellement urbain « Bibmy ») + 1 (C. destination) = 217 lgts
Secteurs en extension	1,6 + 0,59 + 2,1 + 1 + 0,34 (bâti diffus) = 5,64 ha	44 + 15 + 63 + 30 + 4 (bâti diffus) = 156 lgts
Total	14,39 ha	373 lgts

**en vert : 2014-2017 ; en rouge : 2018-2022 ; en bleu : après 2022*

En tenant compte des potentialités inscrites dans le PLU à son approbation, les secteurs en densification représentent 61 % des surfaces de projets, et 58 % du potentiel total de logements.

Avec 371 logements attendus sur la période du PLU, la modification n°2 respecte les objectifs du PADD, à savoir 356 logements sur 15 ans.

Potentiel de logements par typologie (densification / extension urbaine) depuis l'entrée en vigueur du SCOT (2017) :

	Superficie	Nombre de logements attendus ou produits
Secteurs en densification	0,22 + 1,1 + 1,34 + 0,65 + 1,2 + 0,3 + 1,04 + 0,08 (bâti diffus en espace libre) = 5,92 ha	6 + 22 + 25 + 14 + 32 + 8 + 28 + 1 (bâti diffus en espace libre) + 2 (mutualisation avec un bâtiment commercial) + 13 (renouvellement urbain « Bibmy ») + 1 (changement de destination) = 152 lgts
Secteurs en extension	1,6 + 0,59 + 2,1 + 1 = 5,29 ha	44 + 15 + 63 + 30 = 152 lgts
Total	11,21 ha	304 lgts

**en rouge : 2018-2022 ; en bleu : après 2022*

En actualisant cette analyse à partir de début 2018 (entrée en vigueur du SCOT), les secteurs en densification représentent 53 % des surfaces de projets, et 50 % du potentiel total de logements.

Dans les deux cas de figure, on peut donc confirmer que le PLU est compatible avec l'objectif n° 9 du DOO.

Concernant l'identification de secteur de renouvellement urbain (objectif 10), deux zones ont été intégrées dans les zones AU, à savoir une friche d'activités sur le site de 2ETP au nord, et un garage ayant cessé son activité dans le centre-bourg. Ces deux espaces représentent une superficie de 15 720 m² (respectivement 14 600 m² et 1 120 m²), ce qui correspond à 13,2% de la surface totale des zones AU. A ce titre, le PLU respecte bien le SCOT qui fixe un objectif minimum de 5% de la surface des zones de développement en renouvellement urbain.

Par ailleurs, en termes de production de logements, **entre 2018 et 2022**, **17 permis de construire ont été accordés en zone U**. Ils concernent :

- 2 logements en mutualisation avec un bâtiment commercial
- 1 logement en bâti diffus sur un espace libre (800m²)
- 13 logements en renouvellement urbain sur du foncier existant (divisions parcellaires / « Bimby »)
- 1 logement crée par changement de destination.

En conclusion, le PLU modifié augmente les densités minimales imposées dans les zones AU restantes (passage de 20 à 25-30 logts/ha sur l'ensemble des zones), la densité moyenne sur ces sites encore disponibles est ainsi de 28,2 lgts/ha (176 logts/6,23 ha).

Cette densité élevée permet de compenser les projets déjà réalisés depuis l'entrée en vigueur du SCOT (densité de 25,7 lgts/ha en moyenne, avec 128 logts (111 logts en S1, S5, S6, S9, S10 + 17 logts avec PC accordés en zone U) / 4,98 ha).

La densité moyenne finale depuis l'entrée en vigueur du SCOT et pour la période restante du PLU est de de **27,1 logts/ha** (304 logts / 11,21 ha). Ce rehaussement de la densité permet de limiter la consommation foncière pour l'habitat en réaffectant un secteur de 1,01 ha à un usage d'équipements collectifs, ainsi qu'en réduisant les zones 2AU de 0,44 ha au Marres Durand et de 0,56 ha à la Jouvencais.

Concernant la mobilisation des capacités de densification, l'analyse du territoire a permis d'identifier des capacités de densification qui ont toutefois été intégrées dans le projet de développement urbain et ont permis de réduire les besoins en extension d'urbanisation. Le tableau précédent réalisé depuis l'entrée en vigueur du SCOT indique que le potentiel de surfaces en densification représente 50% des surfaces totales de projet, ce qui correspond bien à une part significative.

Chapitre 2 : Définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.

2.1. Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines :

*** Avoir un parc immobilier diversifié qui réponde à tous les besoins.**

Le SCOT demande aux différentes communes de rechercher la production d'une offre diversifiée de logements répondant aux enjeux de vieillissement, de la décohabitation et de l'accueil de nouveaux arrivants, selon leurs besoins propres. Il rappelle ensuite les possibilités offertes aux communes pour permettre d'imposer réellement cette diversité dans les nouvelles opérations de logements.

Le SCOT fixe ainsi 3 objectifs pour ce thème :

- Objectif 11 : la production de logements permet de favoriser l'existence d'une offre locative suffisante (demande des jeunes ménages,ou des personnes âgées), de rechercher une diversité des tailles de logements et de parcelles, afin de disposer d'un parc immobilier varié, mais aussi favoriser les mixités urbaines (production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs).

- Objectif 12 : la production de logement permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, pour toutes les communes,

- Objectif 13 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, en réponse aux enjeux préalablement identifiés, la programmation d'une offre diversifiée de logements, au sein des principales surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte.

- Objectif 14 : la production de logements assure, l'accessibilité à tous, à travers la production d'une offre de logements à coût abordable. Pour les communes rurales et périurbaines, les autorités compétentes garantissent un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements à coût abordable.

*** Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités :**

Le SCOT désigne « la vacance immobilière naturelle » comme nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier (vacance entre deux occupations). Cette vacance naturelle est fixé à 6 %. Au delà, le SCOT fixe comme objectif de remettre sur le marché au moins 50% des logements vacants.

La vacance sur La Gouesnière était seulement de 6% en 2017 (51 logements), soit un pourcentage correspondant à la vacance naturelle. La commune n'est donc pas concernée par cette orientation.

*** Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain :**

Le SCOT propose d'organiser le développement urbain en distinguant la ville ou le bourg, les villages et l'urbanisation diffuse. Cette énumération s'apparente à la logique appliquée par la loi littoral.

Le développement inscrit au PLU de la Gouesnière respecte cette logique en autorisant seulement des développements urbains en continuité du bourg.

*** Organiser les principaux développements urbains :**

Le SCOT fixe ainsi 3 objectifs pour ce thème :

- Objectif 23 : identifier des limites durables pour le développement urbain.

- Objectif 24 : intégrer les nouvelles extensions urbaines en terme fonctionnel (continuité des espaces publics et liaisons avec les quartiers existants, phasage du développement, diversité des typologies d'habitat).

- Objectif 25 : aménager les principales surfaces à urbaniser en assurant leur intégration urbaine, leur structuration bâtie et le maillage viaire et l'aménagement des espaces publics.

*** Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et ville du Pays**

Cette orientation concerne le traitement qualitatif des entrées de villes, mais aussi la préservation des silhouettes des villes et bourgs.

Compatibilité du PLU avec le chapitre 2.1. sur les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines :

Le PLU définit des seuils minimum de 20 ou 30 logements par hectare sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones AU. Les orientations d'aménagement et de programmation apportent ensuite des précisions sur les diversités morphologiques pour les principaux projets. Le projet programmé sur le secteur des Marres Durand et de la ZA nord répond notamment à cette demande de diversification de l'offre en associant des logements collectifs et des petites maisons de ville.

Concernant le production de logements à coût abordable, le PLU ne définit pas de prescriptions particulières dans son règlement ni dans ses OAP. Des prescriptions peuvent donc être ajoutées dans certains secteurs de projet pour imposer la réalisation d'un pourcentage minimal de logements aidés. Ce complément concerne les deux zones 2AU encore disponibles au nord de la commune, en ajoutant dans les OAP l'obligation de réaliser « 15 % de logements locatifs aidés » à l'échelle de la zone.

Les OAP définissent aussi des orientations en matière d'aménagement pour assurer une bonne greffe sur le tissu urbain existant, mais aussi pour maîtriser durablement les limites futures de l'agglomération. Pour chaque projet, le PLU a cherché à identifier des orientations d'aménagement susceptibles de bénéficier aux quartiers riverains, notamment en terme de circulations douces.

Concernant la définition de limites durables pour le développement urbain, une cartographie présentant les grandes options du PADD à l'échelle communale a été réalisée (cf page 13 du tome 2 du rapport de présentation), elle répond précisément à cette demande.

2.2. Prévoir les conditions nécessaires au développement économique

La première orientation concerne le maintien et le développement des emplois au cœur des centralités, en y facilitant le développement des emplois tertiaires et salariés.

Les chapitres suivants traitent de l'organisation du développement économique au sein des zones d'activités du pays, en organisant leur maillage, la prise en compte des différents secteurs d'activités et le développement qualitatif de ces zones.

- Orientation 30 : organisation de l'armature économique du pays autour des différents sites structurants d'activité économique

La commune de La Gouesnière possède une zone d'activités sur son territoire (ZA de l'Outre), le SCOT autorise ainsi une extension de 2 ha de cette zone.

Commune	Nom du site	Surface potentielles de création ou d'extension	
		A court terme	A moyen et long termes
Pour les sites spécialisés :			
La Gouesnière	L'Outre	*2 ha*	-

Le SCOT identifie de nombreux autres sites de développement potentiel à l'échelle du pays, pour un potentiel d'extension total de 166 ha à court terme, et 127 ha à moyen et long termes. Ces surfaces peuvent être adaptées au sein des intercommunalités, sans pour autant augmenter le potentiel final d'extension.

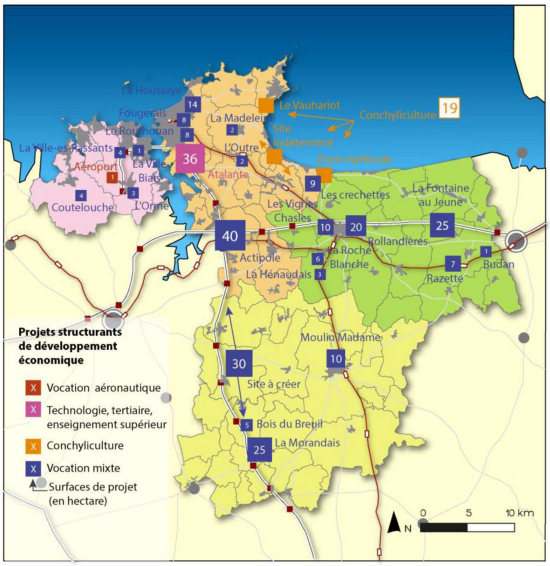


Illustration 4 : Surfaces potentielles de création ou d'extension des sites structurants d'activités économiques structurantes

- Orientation 35 : En complément de ce potentiel spécifiquement identifié, le SCOT autorise un potentiel complémentaire de 55 ha, associée à la création ou l'extension de zones d'activités de proximité. Pour Saint-Malo-Agglomération, le potentiel total s'élève à 15 ha.

	Création ou extension des zones d'activités de proximité (en ha)
C.C. Bretagne Romantique	*10 ha*
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	*30 ha*
C.C. Côte d'Emeraude	*0 ha*
Saint-Malo Agglomération	*15 ha*
	55 ha

Tableau 8 : Tableau de répartition des surfaces de zones d'activités de proximité par Intercommunalité

Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités

Les orientations 37 a 39 visent à rationaliser l'aménagement des zones d'activités afin d'optimiser le foncier. L'emprise au sol ne doit pas être limitée et les délaisses évités, les bâtiments doivent pouvoir être étendus en hauteur. L'objectif 38 établit des recommandations dans l'organisation des nouveaux parcs : stationnement mutualisé, accessibilité adaptée (notamment pour les piétons et les cycles), traitement paysager qualitatif et gestion globale des eaux pluviales.
Enfin, l'orientation 39 interdit les logements de gardiennage dans les sites structurants, et les autorise dans les autre sites à condition d'être intègres dans le même bâtiment que l'activité.

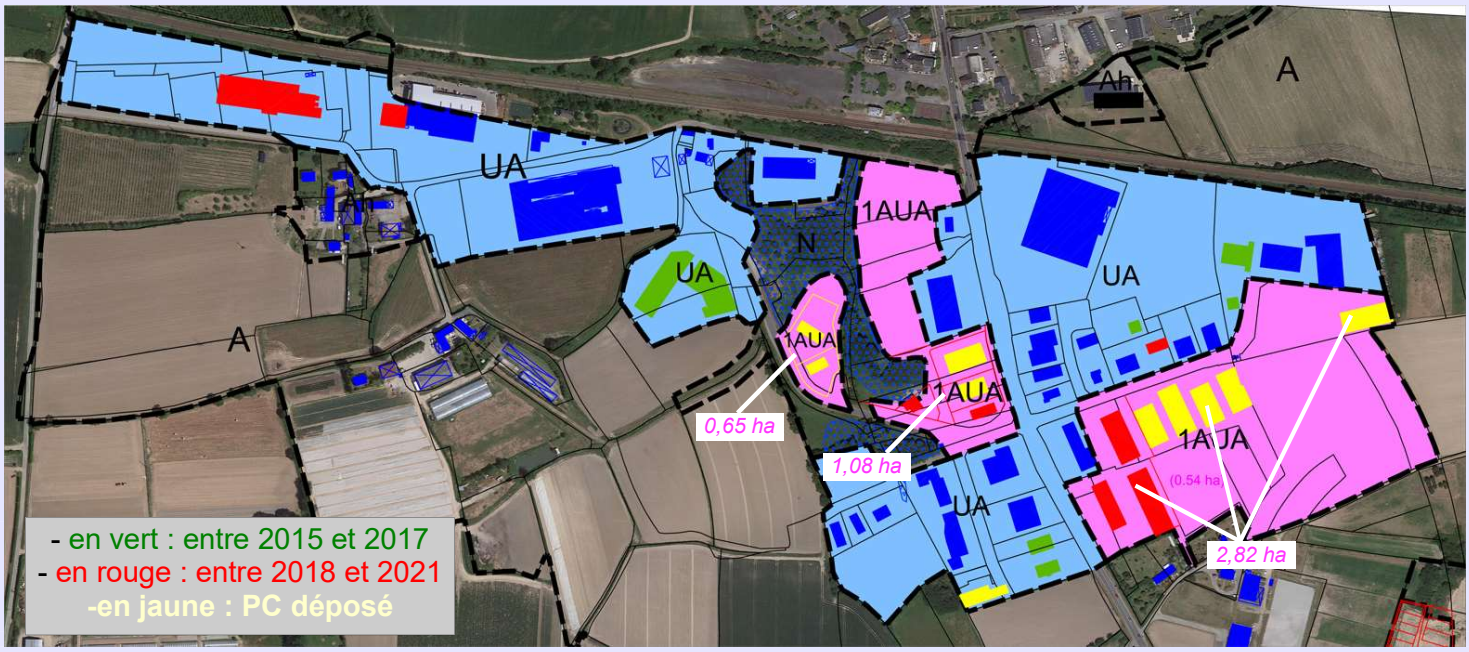
Compatibilité du PLU :

Concernant la ZA de l'Outre, le PLU intégrait un potentiel de développement de 9,6 ha en zone 1AUa et 3,55 ha en zone UA.

En zone UA, la parcelle de 2,55 ha à l'extrême ouest de la zone était déjà aménagée, elle a accueilli un nouveau bâtiment après 2018 mais ne constitue pas une opération en extension urbaine. Le deuxième site de 1 ha au sud de la voie nouvelle a été bâti avant l'entrée en vigueur du Scot.

Une partie importante des zones 1AUA ont été urbanisées après début 2018 ou sont concernées par des projets (PC déposés).

- à l'ouest de la RD 76: 0,65 ha et 1,08 ha ont été urbanisés ou sont concernés par des projets en cours d'instruction (PC déposés).
- à l'est de la RD 76 : 2,82 ha ont été urbanisés ou sont concernés par des projets en cours d'instruction.

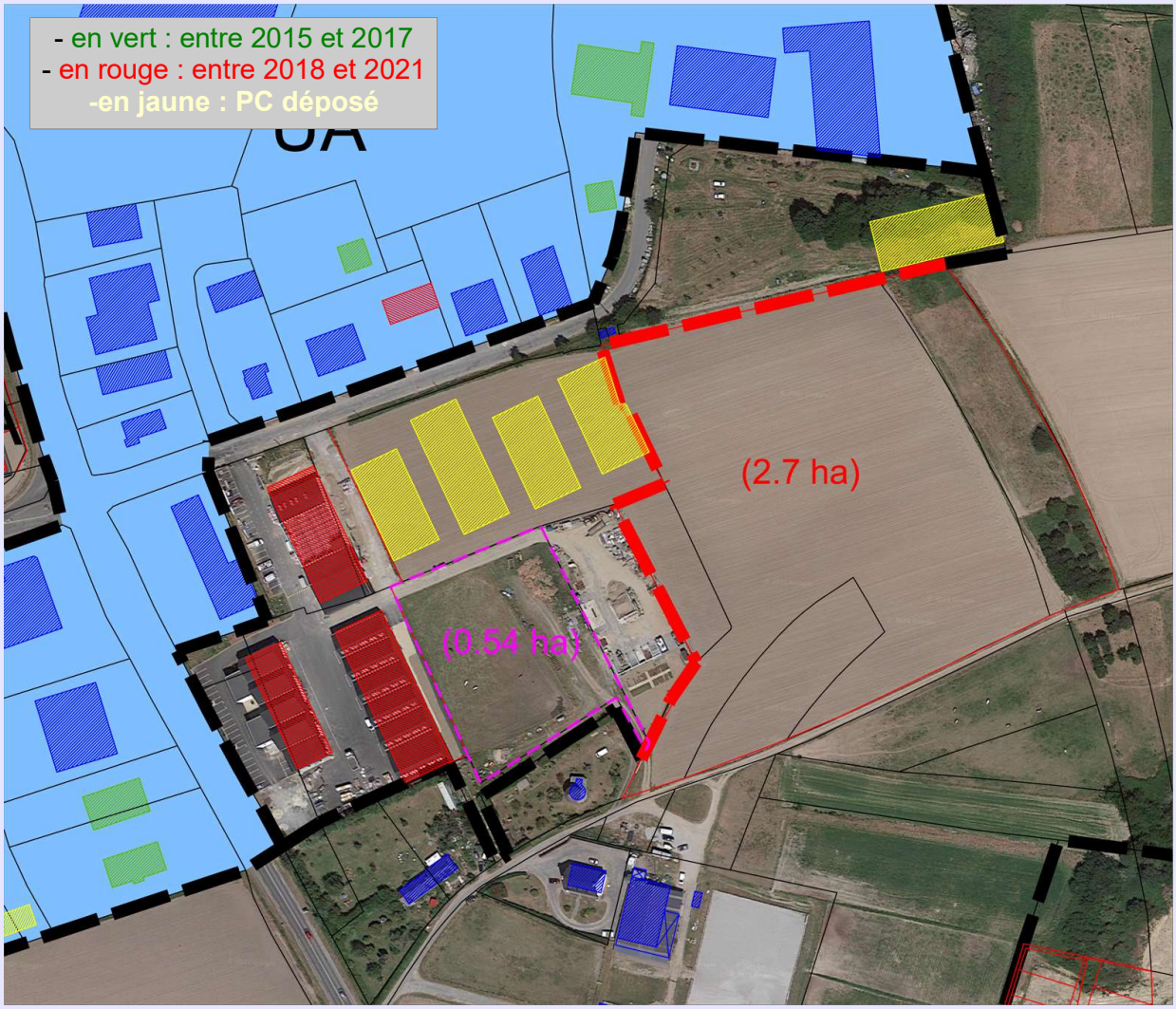


Depuis l'entrée en vigueur du SCOT, ce sont ainsi 4,55 ha qui ont été urbanisés. Cette consommation foncière correspond aux 2 ha spécifiquement attribués à la ZA de l'Outre, ainsi qu'à 2,55 ha déduit du potentiel global de 15 ha attribué à Saint-Malo-Agglomération.

Le potentiel restant en zone 1AUa s'élève à 4,76 ha : (1,38 ha à l'ouest de la Rd 76 et 3,38 ha à l'Est).
Ce potentiel restant au PLU est incompatible avec les orientations du SCOT.

Une proposition d'actualisation du zonage figure à la page suivante.

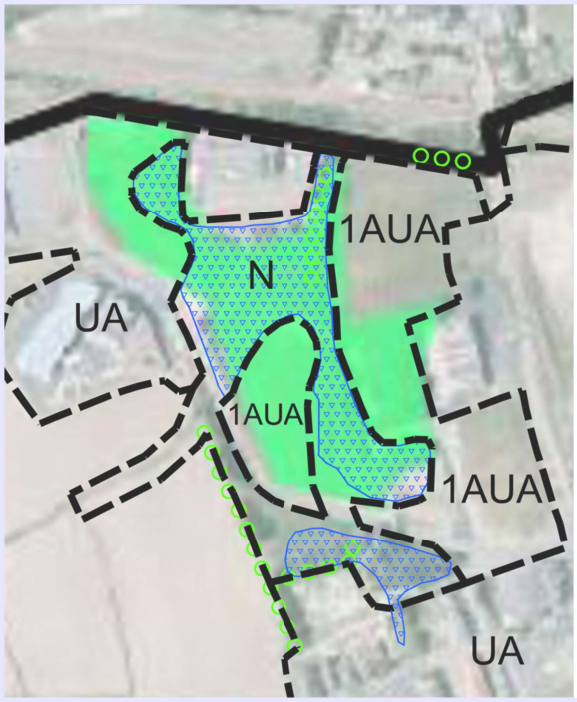
Proposition d'actualisation du zonage (partie Est) :

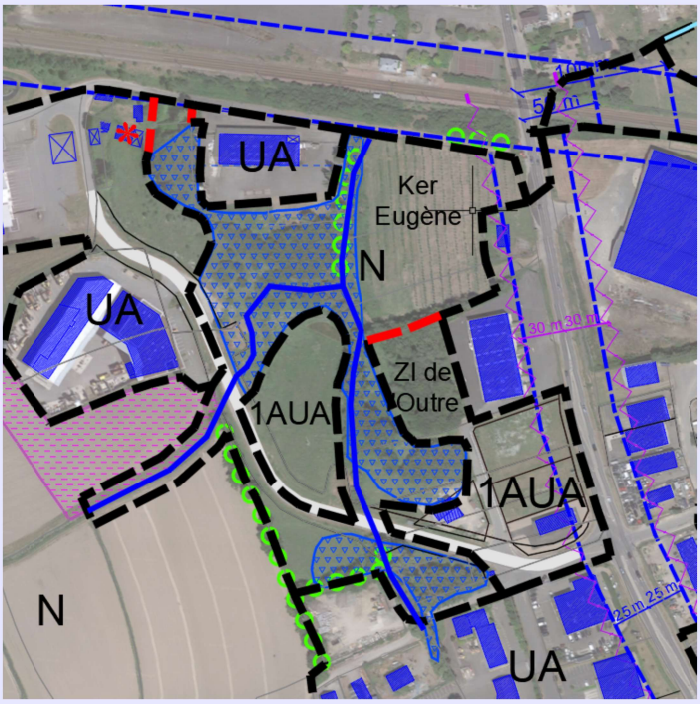


Proposition de conserver une superficie de 0,54 ha en zone 1AUA, sur une parcelle aujourd'hui entièrement entourée par des bâtiments construits ou programmés. Plus à l'est, un secteur de 2,7 ha est déclassé en zone Agricole pour préserver ces terres agricoles et conserver une ouverture visuelle vers le paysage des marais depuis le chemin du moulin à vent (cf photo ci-dessous).

Proposition d'actualisation du zonage (partie Ouest) :

La question du maintien des secteurs 1AU à l'ouest se pose aussi au regard de la consommation foncière déjà réalisée. Il est donc proposé de s'appuyer sur une étude écologique présentée plus tard dans ce document pour préserver les espaces naturels sur ce site. Le secteur central classé en zone 1AU a fait déjà l'objet d'une urbanisation (dépôt de deux PC). A l'est de la zone humide principale, la partie sud de la zone 1AUA est occupée par un boisement. Ce terrain occupé actuellement par un verger pourrait faire l'objet d'un déclassement pour préserver la trame boisée. Enfin, la partie nord ouest bordant la voie était préalablement occupée par plusieurs constructions, qui ont été aujourd'hui démolies. Une partie de cette parcelle pourrait être en partie reclassée en zone N pour conforter le corridor écologique rejoignant les abords de la voie ferrée au nord. La surface totale de ces réductions de zones AU s'élève à 1,03 ha et à 0,07 ha en zone U.





Propositions d'adaptation du zonage

Concernant les recommandations pour une organisation optimisée des parcs d'activités, le PLU prend plusieurs dispositions dans ses différents documents :

- dans le règlement de la zone UA : les logement de gardiennage sont interdits les zones d'activités, pas de limitation de l'emprise au sol, implantation en limite séparative autorisée si murs coupe-feu.
- dans les OAP de la ZA de l'Outre, il est indiqué : « *L'urbanisation future pourra s'organiser autour d'un bouclage interne qui permette un usage optimum du foncier, en favorisant la mutualisation des espaces de stationnement par exemple.* ».

2.3. Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du Pays de Saint-Malo

Le SCOT fixe en préalable les modalités d'application des règles sur le commerce, en précisant qu'elles concernent les bâtiments :

- **accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale,** au titre du Code du Commerce, ce qui concerne notamment les « drives ». Il s'agit, par exemple, des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ;

- **relevant de la sous-destination de construction « artisanat et commerce de détail »,** prévues à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme ;

- **relevant de la sous-destination de construction « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »**, prévues à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme, à l'exclusion du commerce et de la réparation automobile, ainsi que des locaux destinés à accueillir des professions libérales

Le développement commercial doit s'organiser prioritairement au sein de ces sites, selon des modalités définies dans le DOO et dans le Document d'Aménagement Commercial et artisanal.

Ces dispositions sont déclinées selon plusieurs objectifs complémentaires :

- Objectif 40 : organisation de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo.

Le SCOT s'appuie sur l'armature territoriale définie à l'objectif 1, et identifiant **21 sites de centralités structurants et 16 sites de flux**.

Pour La Gouesnière, l'espace à l'ouest du centre-bourg (zone commerciale en entrée de ville) est désigné comme site de Flux.

Le DOO précise qu'il n'est pas souhaitable de créer de nouvelles polarités commerciales, mais plutôt de conforter celles existantes.

- Objectif 41 : les nouvelles implantations commerciales doivent s'effectuer prioritairement dans les centralités. Cette nouvelle urbanisation commerciale doit s'inscrire dans des projets urbains multifonctionnels.

Les PLU peuvent utiliser différents outils pour préserver le commerce dans les centralités : instauration d'un linéaire commercial protégé (changement de destination des commerces interdit, limitation des obligations en matière de stationnement pour les commerces).

- Objectif 42 : les nouvelles implantations commerciales en périphérie des centralités sont encadrées avec des surfaces maximales selon la nature des communes.

Pour les communes qualifiées de « rurale et périurbaine » telle que La Gouesnière, la superficie maximale de ces nouveaux commerces est limitée à 300 m² de surface de plancher.

- Objectif 43 : les nouvelles implantations commerciales dans les sites de flux sont autorisées, à l'exclusion de la création ou de l'extension de galeries marchandes.

- Objectif 44 : l'extension des sites de flux est autorisée sous certaines conditions. Pour La Gouesnière, cette consommation foncière nouvelle doit se réaliser dans des projets multifonctionnels incluant de l'habitat.

- Objectif 45 : de nouvelles implantations commerciales peuvent être autorisées au sein de sites ou zones d'activités économiques dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment.

- Objectif 46 : en dehors des localisations préférentielles du commerce fixées par les objectifs précédents, toute nouvelle implantation commerciale ciblera la vente directe de produits agricoles locaux, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment.

En annexe du DOO, **le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial)** précise les modalités d'application de ces prescriptions.

Sur la Gouesnière, le DAAC intègre une fiche dotée d'une cartographie localisant le site de flux, assortie de prescriptions ou de recommandations concernant les implantations commerciales :

Prescriptions :

- plafonner la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination de commerce à 2.500 m².
- imposer une surface de plancher minimum par bâtiment, à destination de commerce, fixée à 200 m².
- rechercher la création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) dans les projets de création ou de requalification.
- prévoir au moins 20 % de l'unité foncière en espace verts planté, utilisés pour d'autres usages que le stationnement.

Recommandations :

- demande d'une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, pour atténuer les effets de masse.
- définition de recommandations sur la plantation des parkings divisés en entités de 50 places, les connexions automobiles et une imperméabilisation maximale de 60% de l'unité foncière.

DAAC - Pays de Saint Malo - p.44

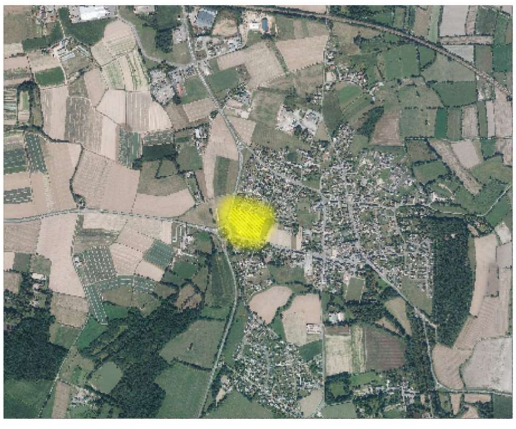
2.4. Les sites identifiés

2.4.1. La Gouesnière Ouest.

Enjeux spécifiques :

Le site, inoccupé pour l'essentiel dans la phase d'élaboration du SCoT, présente un enjeu fort de recommercialisation, nécessaire pour assurer une réponse aux besoins courants des habitants de proximité.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 2.500 m².*
- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voieries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 200 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [..] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

Le site commercial dénommé "La Gouesnière Ouest" est identifiée comme site de flux, elle peut donc potentiellement accueillir de nouveaux commerces sur son entrée de ville ouest (à l'exclusion de la création ou de l'extension de galeries marchandes), tout en devant préserver son offre commerciale existante. Cet espace d'activité en entrée de ville est aujourd'hui classé en zone UE, sans réglementation spécifique encadrant l'activité économique. Il conviendrait donc de créer une zone spécifique sur ce secteur (cf page suivante).

Le projet urbain et la réglementation du PLU doivent ainsi préserver et renforcer l'offre de commerces de proximité existante, répondant ainsi aux besoins quotidiens des habitants de La Gouesnière mais aussi aux besoins liés au trafic traversant la commune.

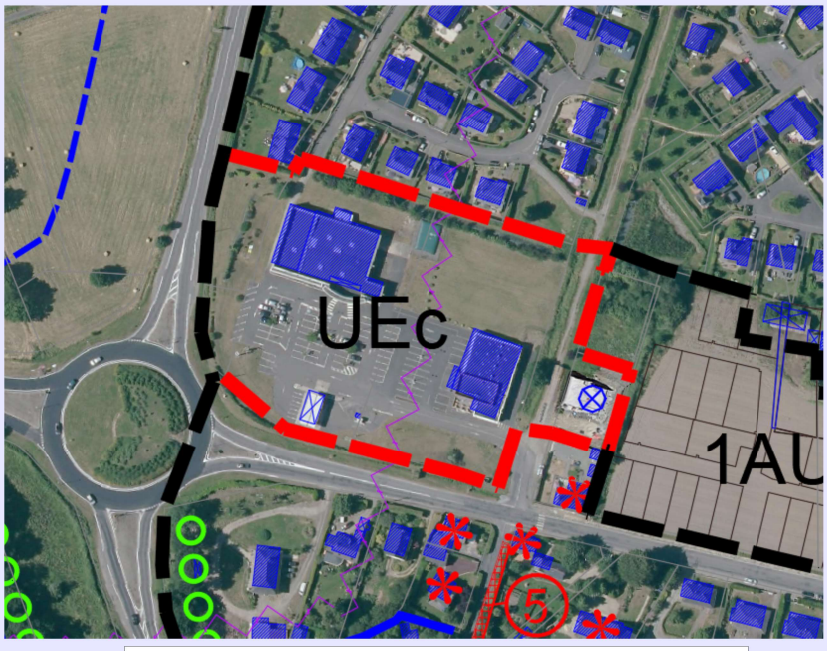
Le PLU n'identifie pas de centralité spécifique sur la commune ni de réglementation pour l'implantation de commerces, ce point doit être ajouté dans le cadre de la modification du PLU (cf page suivante). Ces évolutions doivent concerner les zones urbaines de l'aire agglomérée, mais aussi les zones d'activités du secteur de l'Outre.

Concernant les implantations commerciales hors du cœur de ville et de la zone commerciale d'entrée de ville, les zones urbaines UE autorisent librement les implantations commerciales, au motif de permettre l'évolution de la ville dans un objectif de mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements...). Il faudrait donc ajouter une règle limitant la superficie maximale de ces nouveaux commerces à 300 m² de surface de plancher, comme demandé dans le SCOT.

- Site commercial d'entrée de ville :

Le site d'activités commerciales positionné en entrée de la Gouesnière est composé d'un supermarché fermé depuis plusieurs années et de petites cellules commerciales (restaurant, coiffeur...) implantées dans un autre bâtiment plus à l'est.

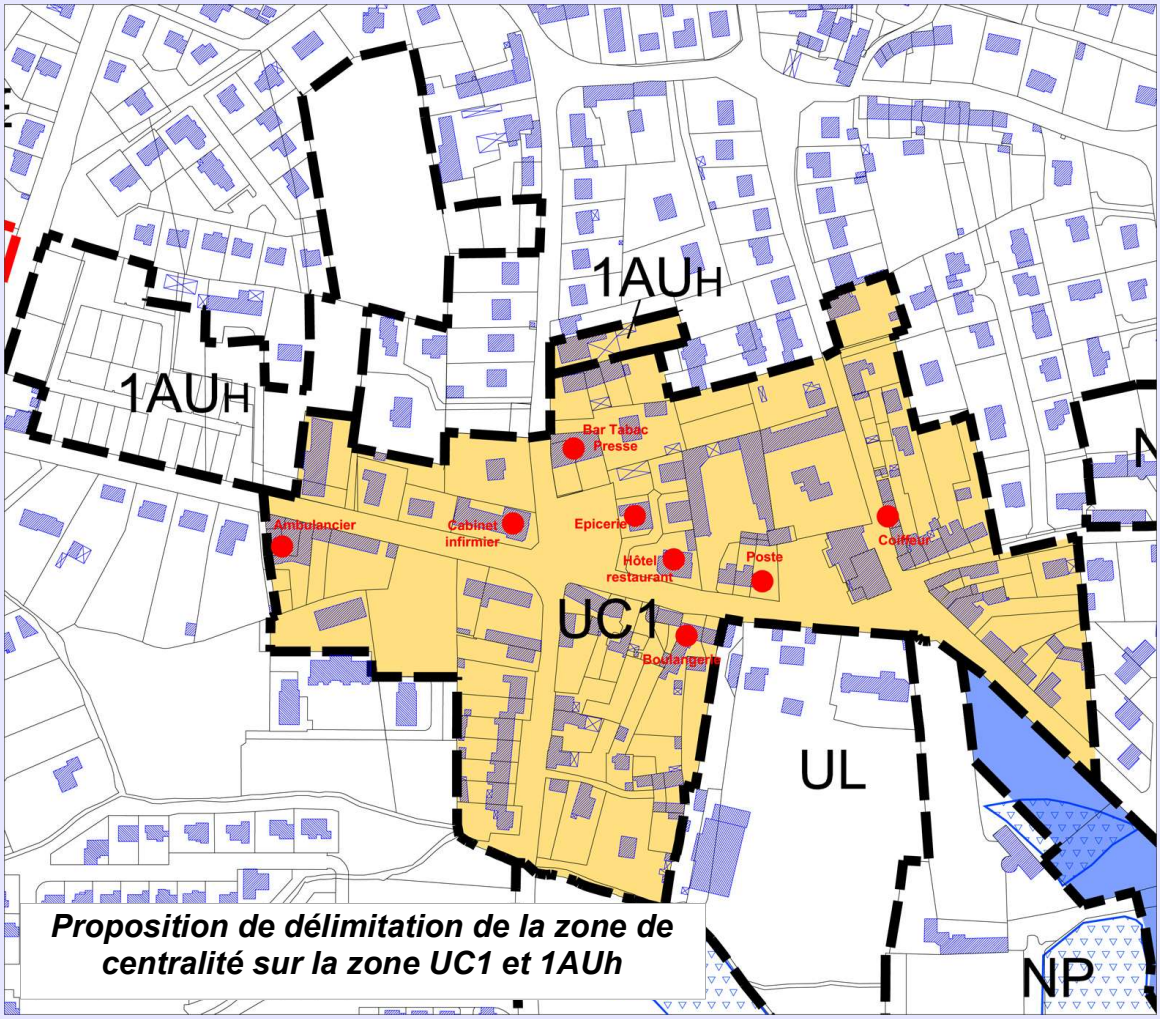
Ce site se trouve intégré dans la zone UE, le règlement autorise toute construction ou activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Ce qui signifie que ce règlement autorise des activités commerciales mais aussi la construction de logements par exemple. L'objectif du SCOT est de conforter la vocation commerciale de cet espace, tout en favorisant l'émergence de projet multifonctionnels autorisant de l'habitat. Il est donc proposé de modifier son zonage pour la classer en zone UEc, et en intégrant les deux parcelles à l'est du chemin des Météries (présence d'un commerce sur une des parcelles de la zone 1AU). Cette zone autorisera les logements et les activités économiques de type commercial , en imposant la réalisation de projet multifonctionnels (réalisation de logements en accompagnement de projets de commerces et de services). Les prescriptions spécifiques indiquées dans le SCOT seront retraduites dans le PLU.



Proposition de création d'une zone UEc sur le site commercial en entrée de ville

- Délimitation de la centralité urbaine :

Le PLU a délimité une zone UC1 dans son cœur de bourg, afin de tenir compte des caractéristiques architecturales de cet espace (dominante de bâtiments anciens implantés à l'alignement des voies), mais aussi pour tenir compte de la présence des commerces de proximité du bourg et des principaux équipements de la commune (mairie, écoles, restaurant scolaire)



Proposition de délimitation de la zone de centralité sur la zone UC1 et 1AUh

Cette délimitation est pertinente par rapport aux objectifs associés à la notion de centralité établie par le SCOT, il est donc proposé de conserver ce zonage, ainsi que le règlement de la zone UC qui est cohérent avec cette notion de centralité. Le règlement de cette zone répond déjà aux préconisations du SCOT puisqu'il autorise des implantations commerciales et facilite leur implantation en ne leur imposant pas d'obligation de création de places de stationnement. Le périmètre de centralité peut aussi intégrer la zone 1AUH situé au nord de la zone UC le long de la rue du Marché. Cette parcelle est composée d'un ancien garage qui pourrait muter vers une opération de logements pouvant accueillir des commerces.

Enfin, le règlement des zones UE et 1AUh doit être actualisé en précisant que la superficie maximale des nouveaux commerces s'implantant dans ces zones est limitée à 300 m² de surface de plancher. La zone 1AUh présentée ci-dessus le long de la rue du Marché n'est pas concernée par cette règle, elle est donc dotée d'un indice « c » permettant d'y déroger.

2.4. Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires :

Le SCOT énumère les activités majeures du Pays à prendre en compte : agriculture, conchyliculture, gestion forestière et activités d'extraction.

Cette prise en compte passe par une analyse fine des besoins en matière de bâtiment et d'espace de production, mais aussi des enjeux de déplacements et d'intégration paysagère de ces activités.

Le SCOT identifie aussi des zones agricoles stratégiques le long du littoral nord, englobant la partie de marais située sur la commune de la Gouesnière.

Le SCOT fixe ensuite différents objectifs qui encadrent la prise en compte des enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine.

- objectif 49 : l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles doit tenir compte des perspectives de maintien et de développement des exploitations agricoles (positionnement des bâtiments, intégrité du parcellaire agricole, maintien des accès aux terres exploitées).
- objectif 50 : proposer des circulations alternatives pour les engins agricoles, afin de compenser l'impact de projets induisant une consommation foncière importante.
- objectif 52 : autorisé un seul logement de fonction par exploitation, éviter la création de logements de tiers à moins de 100 m d'une exploitation.
- objectifs 53 et 54 : permettre la diversification des activités agricoles vers de l'agrotourisme en autorisant des changements de destination, sauf pour l'activité conchylicole qui est à préserver.

Compatibilité du PLU :

De nombreuses mesures sont prises pour préserver ce potentiel agricole rare que constitue les terres non gélives de la Gouesnière, mais aussi la trame boisée sillonnant le plateau et le marais:

- protection de l'ensemble des sièges agricoles existants, mais aussi impact très limité des zones de développement sur le foncier agricole.
- déclassement d'**environ 120 hectares** de terres agricoles pour éviter leur urbanisation initialement inscrite au POS.

Concernant la disposition n°52, le règlement de la zone A limite bien la construction de logements pour les exploitants agricoles à un logement par site d'exploitation, et interdit les créations de logement par changements à moins de 100 m d'une exploitation agricole.

Enfin, le changement de destination pour développer une activité d'hébergement touristique en lien avec l'activité agricole est prévu dans le règlement.

2.5. Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire :

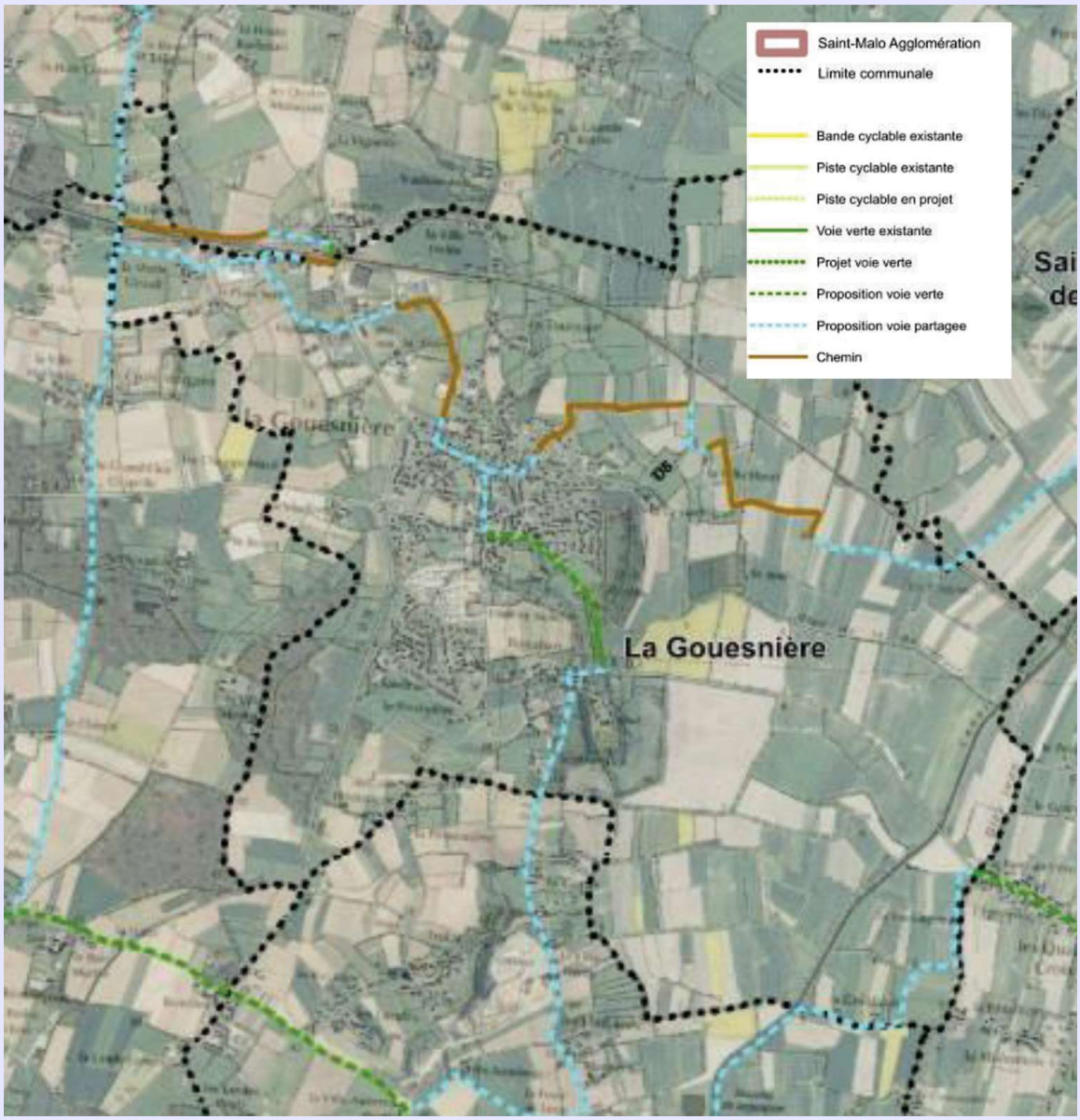
Le SCOT fixe un objectif de création de liaisons entre le littoral et le rétro-littoral, mais aussi entre les principaux sites touristiques et les gares, notamment par des réseaux de liaisons douces.

Sur la cartographie du DOO, la commune de La Gouesnière est concernée par l'identification de trois liaisons touristiques à privilégier depuis la gare vers Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Benoit des Ondes et Saint-Père-Marc-en-Poulet.

Compatibilité du PLU :

Saint-Malo Agglomération a adopté en février 2019 son schéma directeur cyclable qui identifie un réseau cyclable à l'échelle communautaire.

Sur le territoire de la Gouesnière, ce schéma identifie trois liaisons vers Saint-Guinoux, Saint-Père et Saint-Benoit. Les deux dernières correspondent aux liaisons touristiques identifiées dans le SCOT. Ces différentes liaisons empruntent des chemins ruraux ou bien des voies partagées au sein de l'aire agglomérée et de la zone d'activités de l'Outre, ces tracés ne nécessitent pas la création d'emplacements réservés spécifiques. La liaison entre le bourg et la gare est prise en compte spécifiquement dans le PLU au sein des nouveaux quartiers d'habitat. A noter que le tracé en direction de Saint-Père passe sur la commune voisine et non le long de la départementale.



2.6. Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays :

En cohérence avec les orientations prises en matière d'organisation du développement (armature territoriale, maîtrise des formes urbaines), le SCOT recherche une proximité et une accessibilité entre les différentes fonctions présentes sur le territoire.

Ceci passe par la promotion de mode de déplacement alternatifs à la voiture, notamment le développement des réseaux de transports collectifs et de l'intermodalité.

Le SCOT identifie ainsi des axes stratégiques de développement des transports en communs, avec différents degrés d'importance. La Gouesnière est concernée par le passage de la voie ferrée et la présence de la gare., mais aussi par le passage d'un axe secondaire vers Cancale.

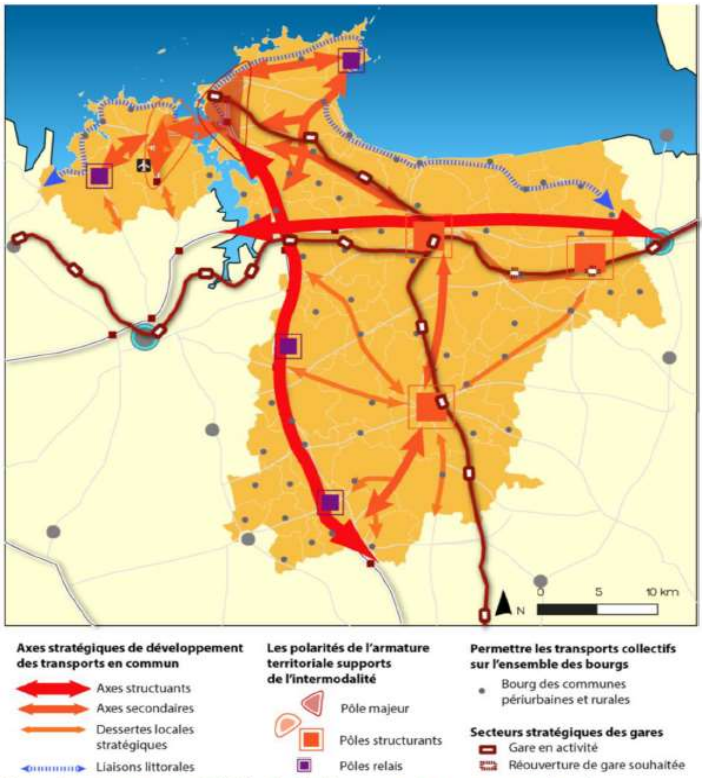


Illustration 8 : Secteurs privilégiés du développement des transports collectifs

D'autres orientations sont formalisées dans différents domaines qui concernent plus ou moins directement la commune de La Gouesnière :

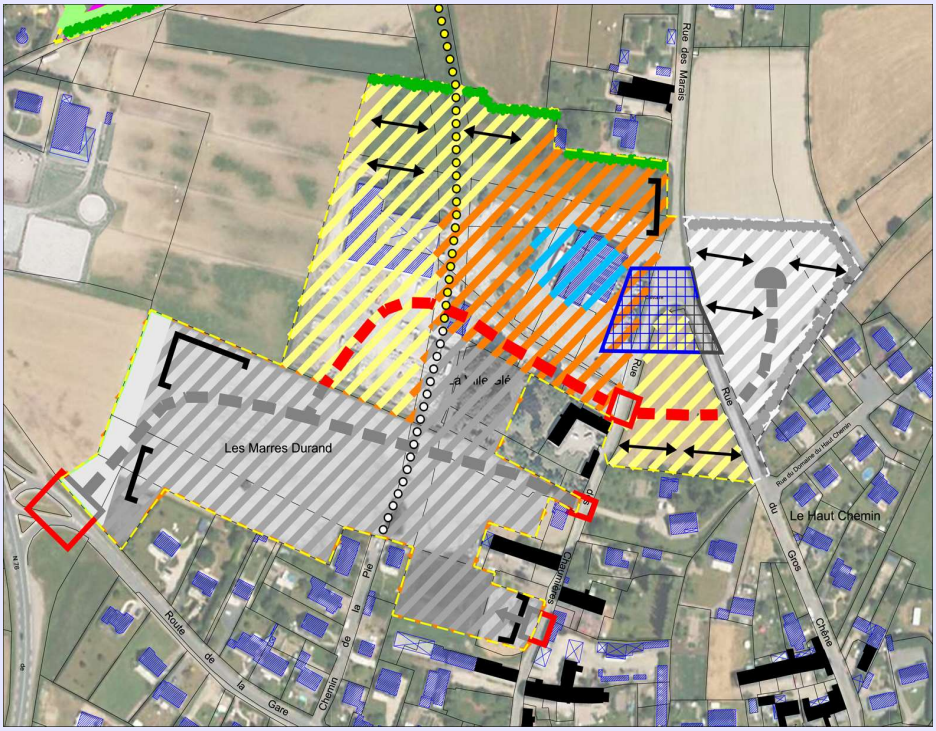
- définir les polarités du territoire comme support d'intermodalité.
- anticiper les transports collectifs au sein de chaque commune.
- concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare
- adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages : Faire 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.
- accompagner le développement des mobilités douces à l'échelle communale :
  - identifier les liaisons existantes et favoriser leur maillage
  - intégrer des espaces à vocation piétonne dans les zones à urbaniser
  - développer le stationnement des vélos en accompagnement des équipements, imposer la réalisation d'un local vélo à partir d'un seuil de logements dans les collectifs.
- accompagner le développement des mobilités douces à l'échelle intercommunale : aménager les rives des routes départementales, connexion entre les différents pôles des communes, développement des liaisons douces touristiques et de loisirs.

Compatibilité du PLU :

Le PLU tient compte de la desserte actuelle de la commune pour structurer son projet de développement, en implantant les zones de développement à proximité de la desserte actuelle par le bus, mais aussi en renforçant la connexion entre le bourg et la gare et en programmant une opération urbaine majeure sur les sites de projets proches de la gare.

Le développement urbain compact de l'agglomération est favorable aux déplacements doux, le PLU prend des dispositions dans son zonage (emplacements réservés) et dans ses OAP pour renforcer et préserver le maillage existant.

Le chapitre précédent fait référence au schéma directeur cyclable élaboré à l'échelle de Saint-Malo Agglomération. Comme indiqué, les tracés identifiés ne nécessitent par la création d'emplacement réservé. Sur la connexion stratégique entre le bourg et la gare, la commune intègre dans son PLU des dispositions spécifiques pour réaliser l'aménagement de cette liaison au sein des nouveaux quartiers d'habitat. L'extrait des OAP ci-dessous indique ce tracé qui emprunte l'itinéraire d'une ancienne voie ferrée. Une partie de cet aménagement est en phase de réalisation au sein des opérations d'habitat en cours.



2.7. Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays :

Le SCOT dresse une liste de catégories de projet structurants d'équipement ou de service, en identifiant le territoire concerné (échelle de la commune, de l''intercommunalité ou du Pays). Aucune catégorie ne concerne la commune de La Gouesnière.

La deuxième orientation concerne la prise en compte dans les projets de développement des besoins en matière d'équipements et de service pour les population dans les domaines de l'eau, de l'enseignement, de l'habitat.

Chapitre 3 : Prendre appui sur les « murs porteurs » du Pays.

3.1. Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines :

La première orientation porte sur la préservation des 12 entités paysagères principales du Pays. Pour La Gouesnière, le territoire communal se trouve à cheval sur deux unités paysagères : Saint-Malo et le Clos Poulet à l'ouest, et le marais de Dol à l'est.

Au delà de la prise en compte de ces unités, le DOO demande l'assurance d'une bonne intégration des constructions dans le paysage. Pour ce faire il fixe des préconisations en terme de bonne insertion paysagère des nouveaux bâtiment en zone rurale, mais aussi de respect des grandes lignes de composition paysagère que sont les lignes de crêtes et de surplomb.

Cette carte n'identifie pas de lignes paysagères marquantes sur la commune.

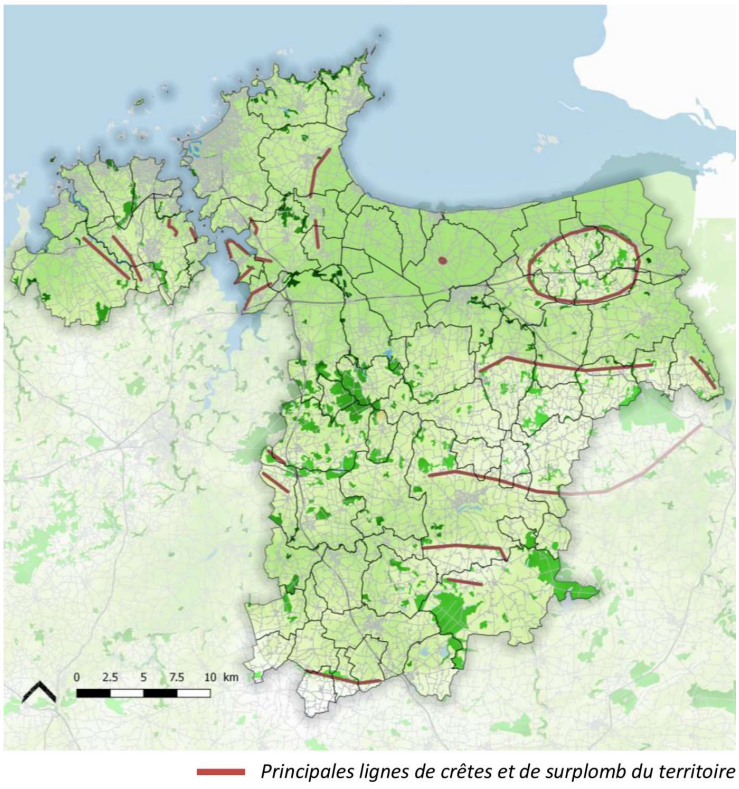


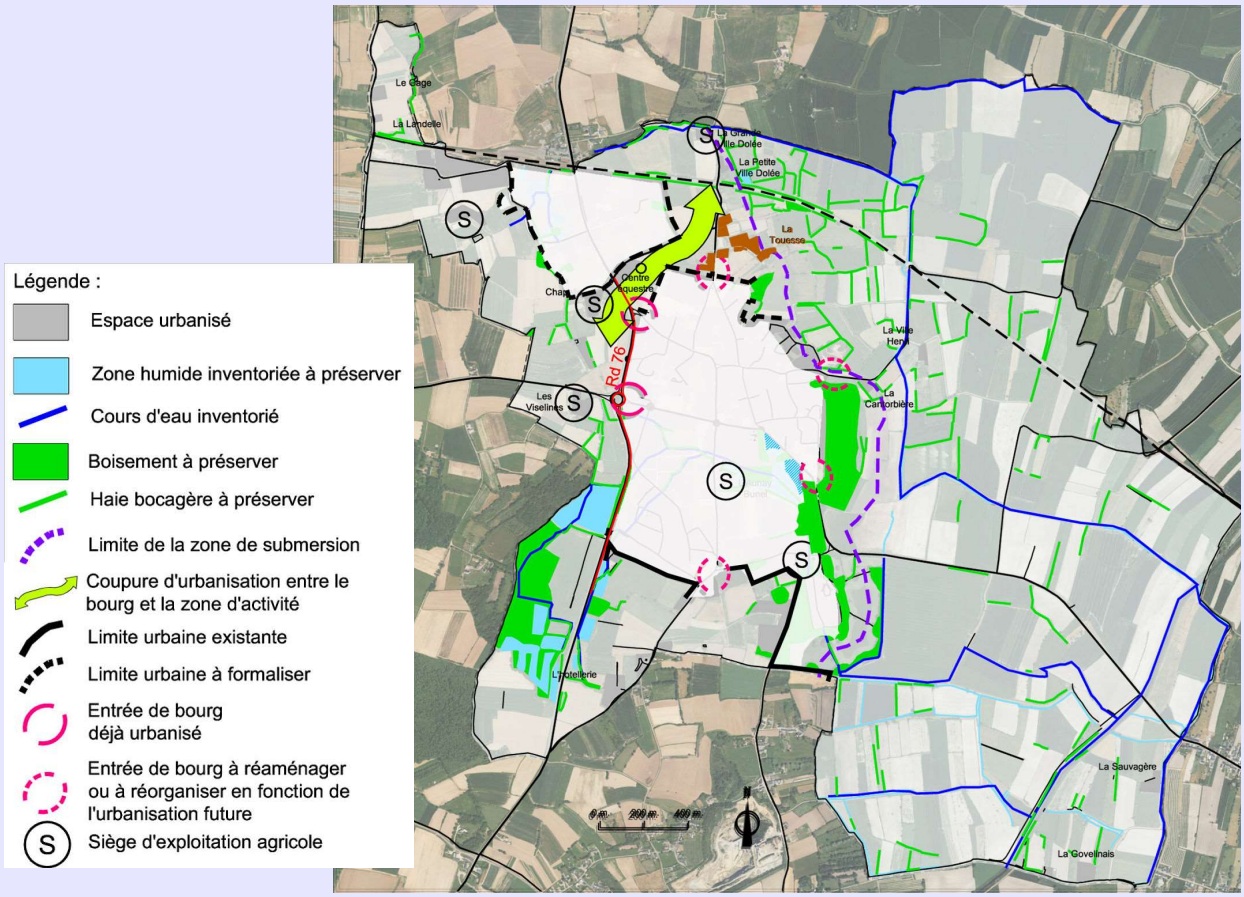
Illustration 11 : Principales lignes de crêtes et de surplomb du pays de Saint-Malo

Le SCOT fixe aussi des orientations (n°82 et 83) sur la bonne intégration des nouveaux bâtiments en zone agricole ou naturelle : éviter le mitage, tenir compte de la topographie et des éléments du paysage, mais aussi prendre en compte la présence de lignes de crête.

Une quatrième orientation porte sur la préservation des patrimoines bâtis. Les documents d'urbanisme locaux doivent définir des prescriptions permettant leur préservation et leur restauration.

Compatibilité du PLU :

Ces recommandations ont été pleinement intégrées dans le projet de PLU qui a été élaboré en premier lieu en distinguant les espaces de marais du reste du territoire. Il identifie en effet une ligne de surplomb en limite Est du bourg séparant ce dernier du marais. Le projet de PLU préserve cette interface paysagère en protégeant les boisements qui la composent dont le bois Renoux (secteur classé zone N et EBC).



Carte schématique des grandes options du PADD à l'échelle communale

De plus, le PLU définit des règles de bonne intégration paysagère des sites de projet. Ce principe s'est ensuite traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation qui établissent un diagnostic précis de chaque site dans le domaine du paysage (naturel ou urbain), puis définissent des prescriptions pour garantir une bonne intégration des projets futurs.

Les orientations n°82 et 83 sont prises en compte de la manière suivante :

- délimitation de pastilles Ah encadrant les possibilités d'extension et de constructions d'annexes autour des habitations existantes dans l'espace rural.
- implantation des logements des exploitants à moins de 100 m des bâtiments agricoles.
- règles spécifiques dans l'article 11 des zones A pour les bâtiments agricoles (encadrement des matériaux pour les toitures et les façades, préservation de la trame boisée environnante).

Le PLU prend des dispositions spécifiques pour garantir la préservation du patrimoine bâti urbain et rural : 146 constructions sont identifiées et protégées pour leur architecture remarquable, en définissant une réglementation spécifique permettant à la commune d'éviter des travaux inadaptés.

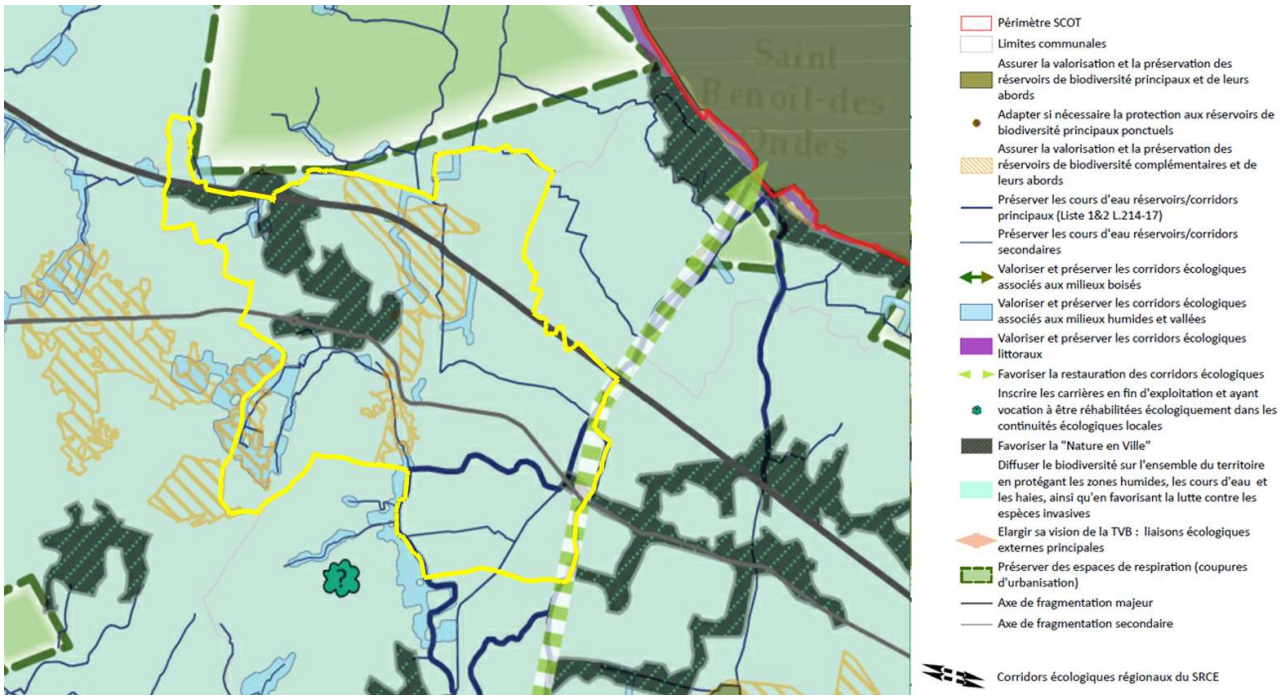
3.2. Composer un projet de développement favorable à la biodiversité

En s'appuyant sur le SRCE, le SCOT dresse une cartographie de la trame verte et bleue, en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques :

- les réservoirs de biodiversité sont constitués de différents zonages réglementaires et institutionnels : sites Natura 2000, ZNIEFF, ENS, réserve naturelle
- les corridors écologiques sont de trois types : espaces littoraux basés sur la bande des 100 mètres, milieux bocagers et forestiers et enfin les cours d'eau et leurs abords.

Il détermine ensuite plusieurs objectifs de valorisation et de préservation de ces espaces : limiter le développement des espaces bâtis situés au sein de ces espaces ou bien à proximité pour ne pas les enclaver, restreindre le développement des activités à celles qui sont favorables au l'entretien et à la mise en valeur de ces espaces (tourisme, loisirs, agriculture, conchyliculture, énergie renouvelable). Le degré de protection est plus élevé pour les réservoirs principaux que pour les réservoirs secondaires.
Pour les corridors écologiques, il convient de maintenir leur perméabilité en zone urbaine et de protéger leurs éléments constitutifs (surfaces boisés, haies, mares...).
Les cours d'eau sont aussi identifiés comme des réservoirs de biodiversité et comme des corridors écologiques.
Hors de ces espaces identifiés, la diffusion de la biodiversité passe par la protection des zones humides et des éléments bocagers. Le SCOT fait aussi référence à l'«inventaire des espèces invasives » réalisé par le Conservatoire National Botanique de Brest.
Enfin, le développement de la Nature en ville est un enjeu important pour le Pays de Saint-Malo, qui concerne chaque agglomération du territoire en intégrant des logiques de perméabilité écologique et d'une meilleure gestion de l'eau au sein des opérations d'aménagement.

Sur La Gouesnière, le principal corridor écologique est celui du bief des Allemands en limite Est de la commune. Un réservoir de biodiversité complémentaire est identifié à l'est du bourg, correspondant au parc du château de Bonaban, au bois Renou et aux espaces de marais. Le réseau hydrographique est aussi identifié comme support de corridors écologiques.



Compatibilité du PLU :

Le PLU respecte les différentes préconisations du SCOT :

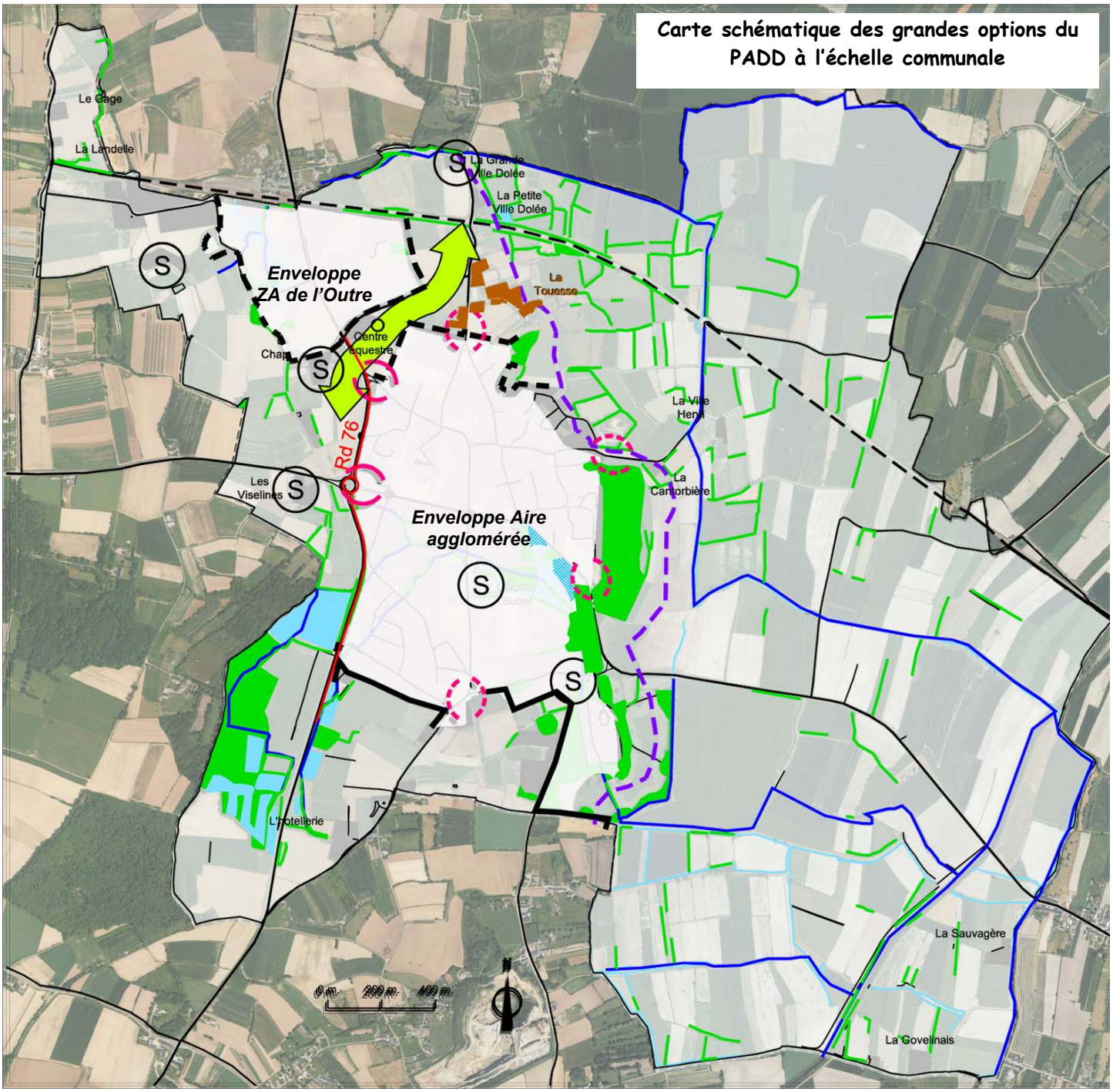
- il assure la préservation des réservoirs de biodiversité complémentaires. Ces espaces sont classés en Espaces Boisés classés pour les sites boisés, et en zone naturelle N et No ou en zone agricole As, ce qui assure leur protection pérenne. Les seules activités autorisées sur ces sites sont en lien avec la gestion de la fréquentation touristique (aménagements dans le parc du château) et à l'activité agricole dans le respect de la prise en compte du risque de submersion. Des mesures réglementaires sont prises pour limiter les impacts sur les milieux naturels.

- il protège les zones humides et les espaces boisés situés dans les espaces de diffusion de la biodiversité, correspondant à l'ensemble de l'espace rural situé hors des réservoirs de biodiversité.

- il prend des mesures de protection du bief Jean mais aussi de l'ensemble des canaux en les classant en zone N au sein de la zone agricole As du marais. Ce zonage N interdit toute construction nouvelle en bordure de ces canaux, à l'exception des installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions sont synthétisées sur la carte de la page suivante, extraite du tome 2 du rapport de présentation.

Carte schématique des grandes options du PADD à l'échelle communale



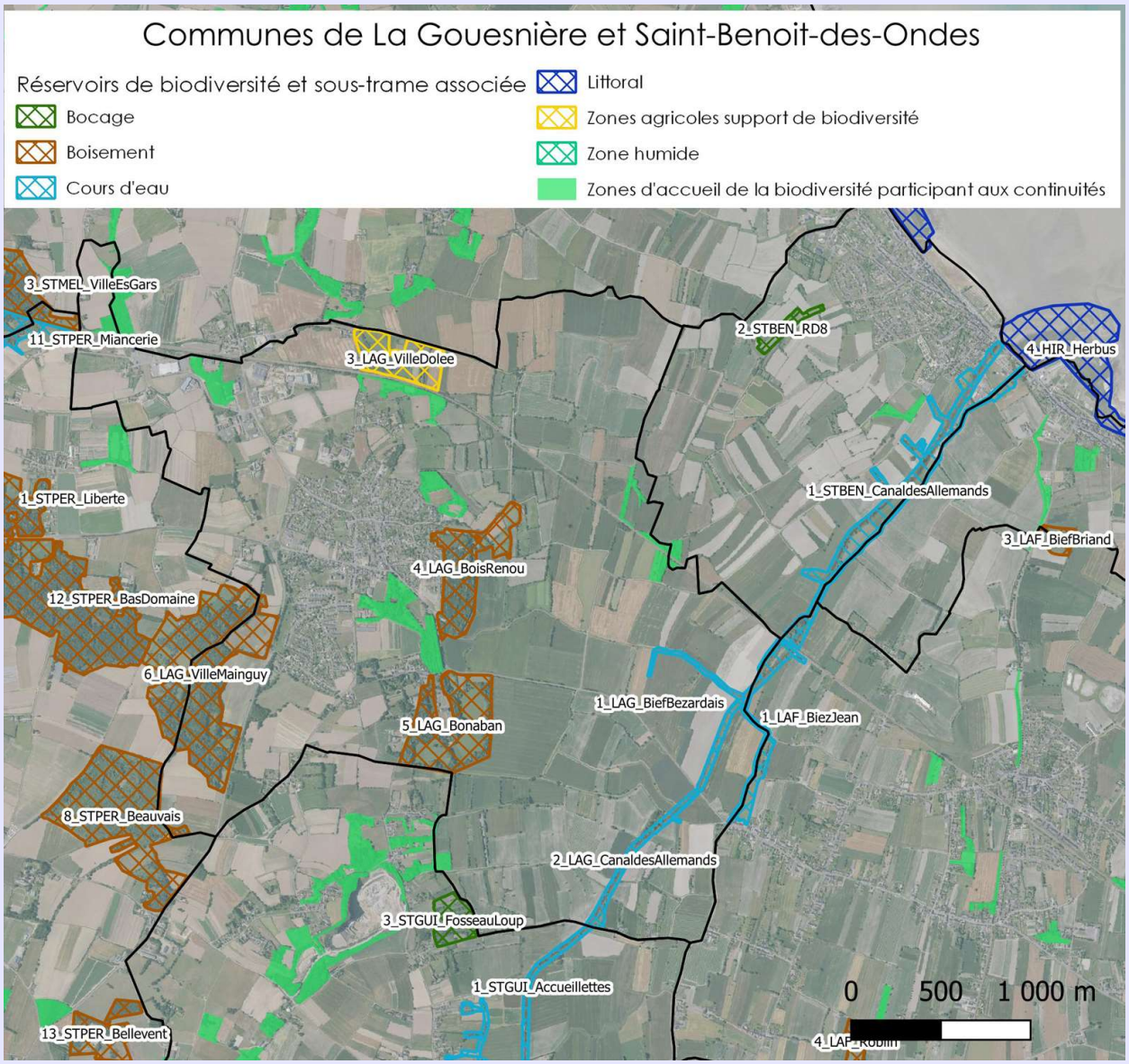
Légende :

- Espace urbanisé
- Zone humide inventoriée à préserver
- Cours d'eau inventorié
- Boisement à préserver
- Haie bocagère à préserver
- Limite de la zone de submersion
- Coupure d'urbanisation entre le bourg et la zone d'activité
- Limite urbaine existante
- Limite urbaine à formaliser
- Entrée de bourg déjà urbanisé
- Entrée de bourg à réaménager ou à réorganiser en fonction de l'urbanisation future
- S Siège d'exploitation agricole

Compatibilité du PLU :

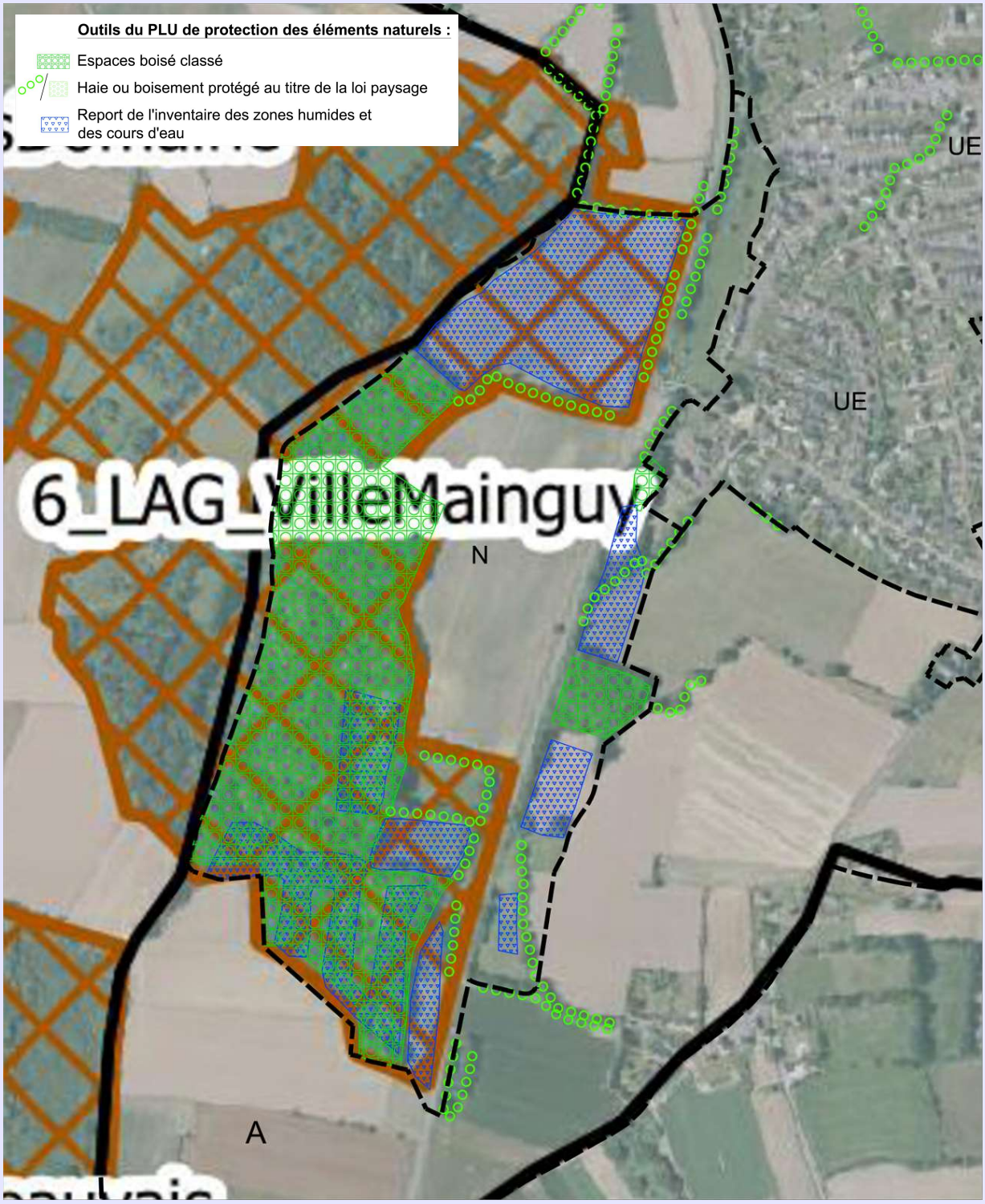
Saint-Malo-Agglomération a réalisé une étude sur les continuités écologiques intercommunales, afin de mettre en place un plan en faveur de ces continuités écologiques.
Dans la phase de constat, cette étude identifie les réservoirs de biodiversité sur le territoire.
Pour la Gouesnière, 11 sites sont identifiés :

- 3 espaces boisés : Ville-Mainguy, Bois Renou et Bonaban.
- 4 zones d'accueil de la Biodiversité à l'Est et au nord de l'aire agglomérée.
- 3 cours d'eau
- 1 zone agricole de support de la biodiversité au lieu-dit la Ville Dolée.

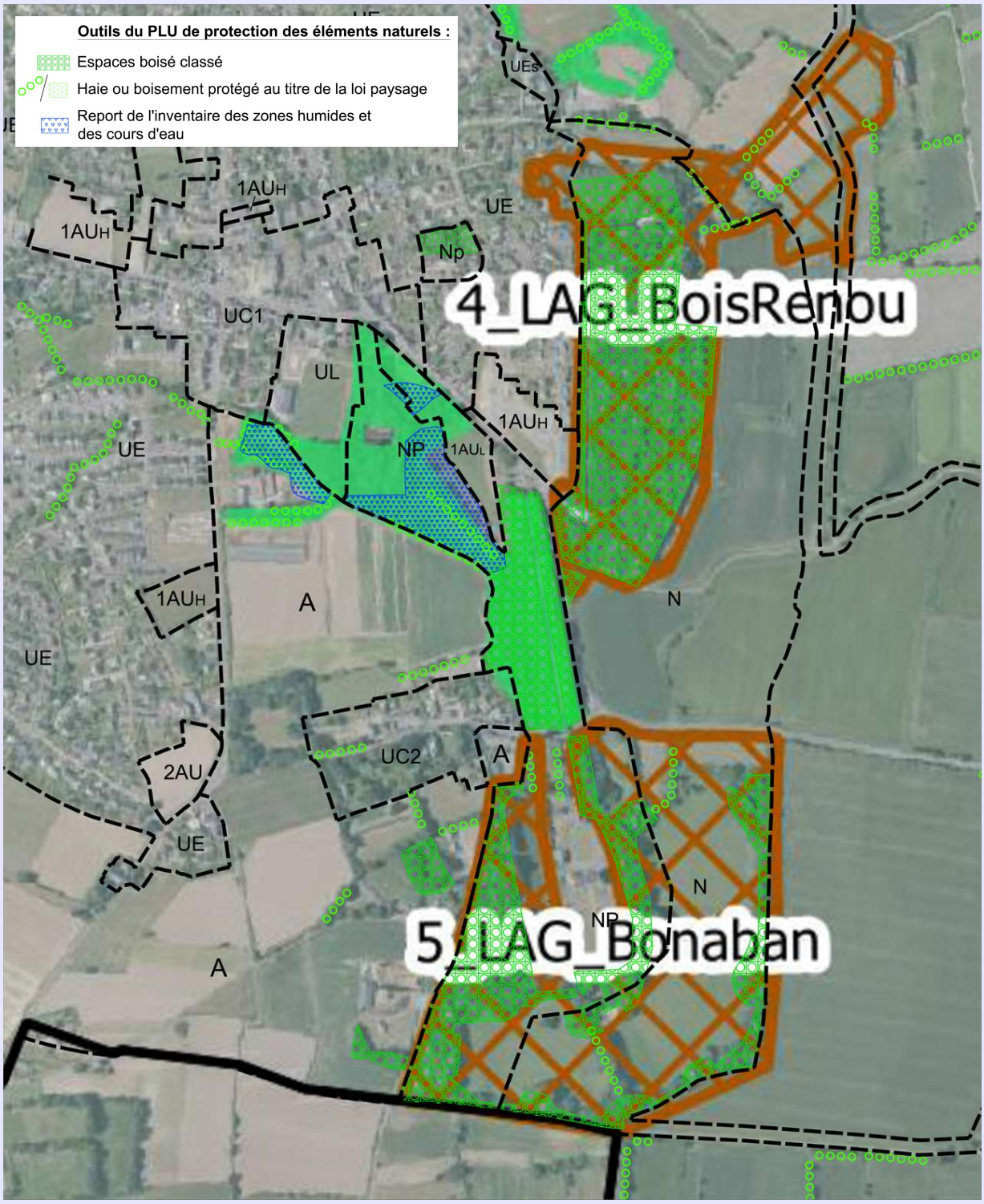


La superposition du zonage du PLU actuel avec cet inventaire permet d'analyser la prise en compte de cette richesse écologique dans le règlement du PLU.

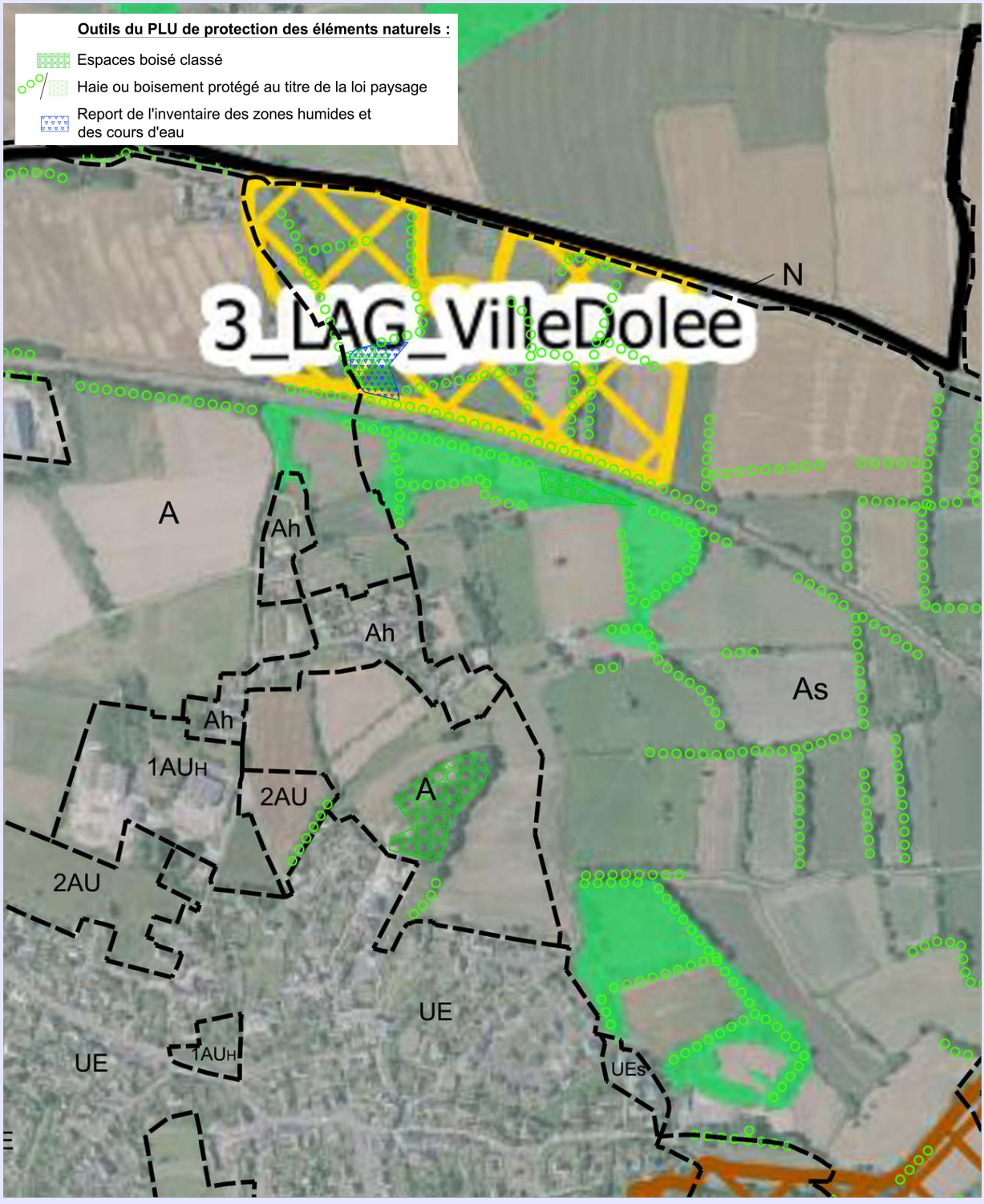
Sur le secteur sud-ouest de la commune, le site du boisement de la Ville Mainguy est classé en zone N, et protégé par des trames d'EBC ou bien de protection des zones humides.



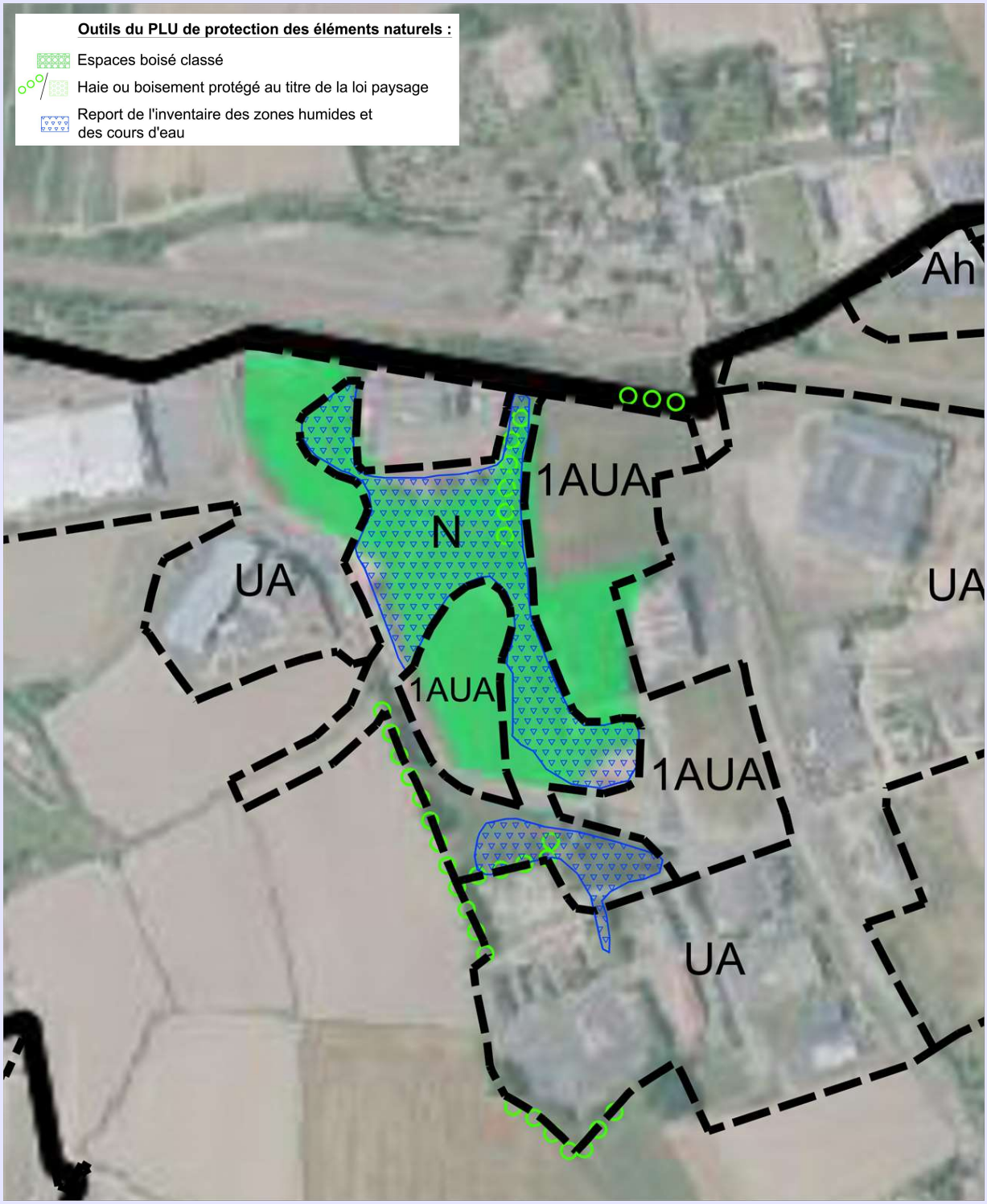
Sur le secteur sud-est de la commune, les deux sites de boisement du bois Renou et de Bonaban sont classés en zone N ou Np, et protégé par des trames d'EBC. La zone d'accueil de la biodiversité identifiée en sortie sud-est du bourg est aussi classée en zone Np, avec une trame de prise en compte des zones humides. Pour information, la zone Np correspond à des secteurs bâtis de grand intérêt architectural (châteaux, manoirs et leurs parcs), pour lesquels il est proposé un potentiel constructible complémentaire limité.



Sur le secteur nord-est de la commune, la trame bocagère présente sur les deux zones d'accueil de la biodiversité est protégée par une identification spécifique sur le plan de zonage du PLU. La zone agricole de support de la biodiversité de la Ville Dolée est aussi parcourue par un réseau de haies protégées dans le PLU, et figure en zone As tenant compte de sa vocation agricole.

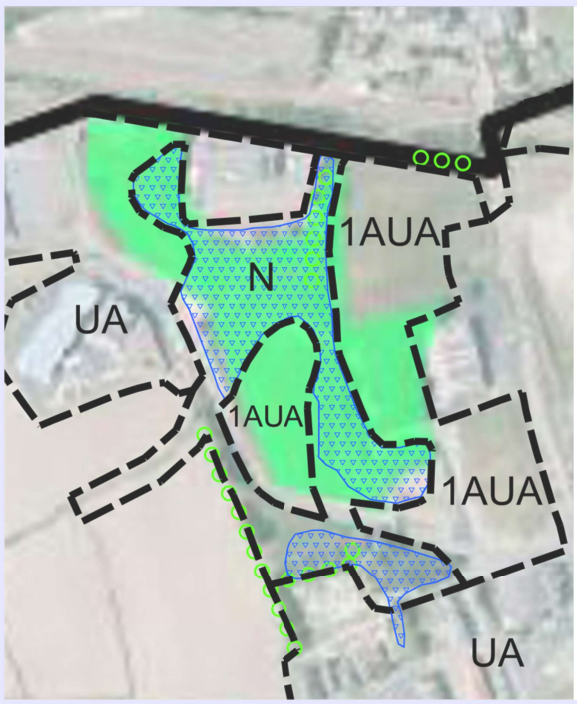


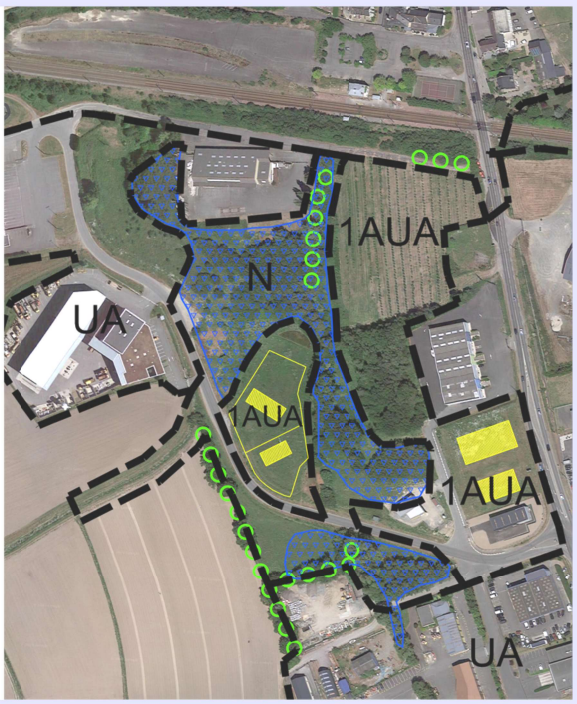
Sur le secteur nord-ouest de la commune, une partie du site qualifiée de zone d'accueil de la biodiversité est classée en zone N, et protégée par une trame graphique liée à la présence de zones humides. Les autres espaces de cette zone d'accueil sont classés en zone Urbaine ou à Urbaniser.



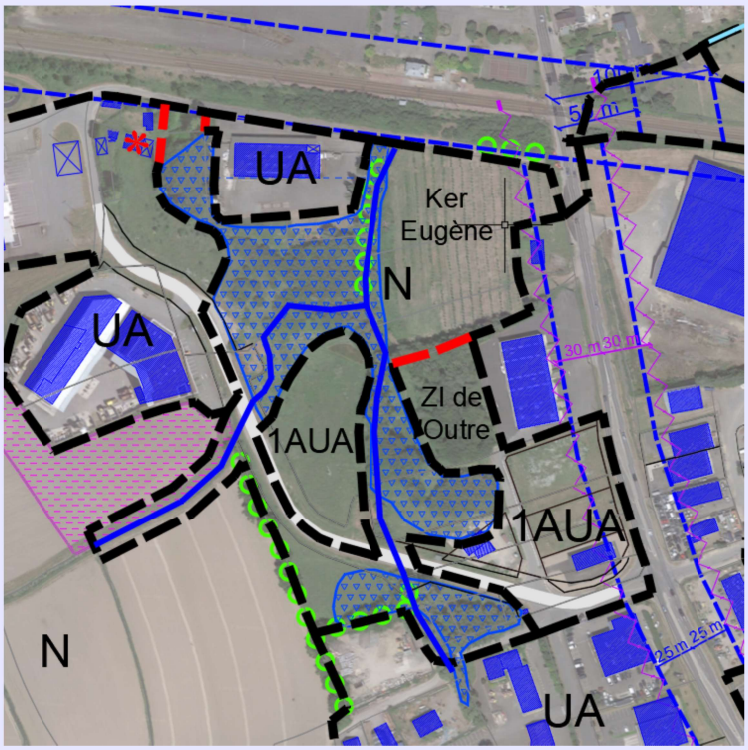
Proposition d'actualisation du zonage (partie Ouest) :

La question du maintien des secteurs 1AU à l'ouest se pose aussi au regard de la consommation foncière déjà réalisée. Il est donc proposé de s'appuyer sur l'étude écologique pour préserver les espaces naturels sur ce site. Le secteur central classé en zone 1AU a fait déjà l'objet d'une urbanisation (dépôt de deux PC). A l'est de la zone humide principale, la partie sud de la zone 1AUa est occupée par un boisement. Ce terrain pourrait faire l'objet d'un déclassement partiel pour préserver la trame boisée,tout comme le terrain plus au nord actuellement occupé par un verger. Enfin, la partie nord ouest bordant la voie était préalablement occupée par plusieurs constructions, qui ont été aujourd'hui démolies. Une partie de cette parcelle pourrait être en partie reclassée en zone N pour conforter le corridor écologique rejoignant les abords de la voie ferrée au nord. La surface totale de ces réductions de zones AU s'élève à 1,04 ha.





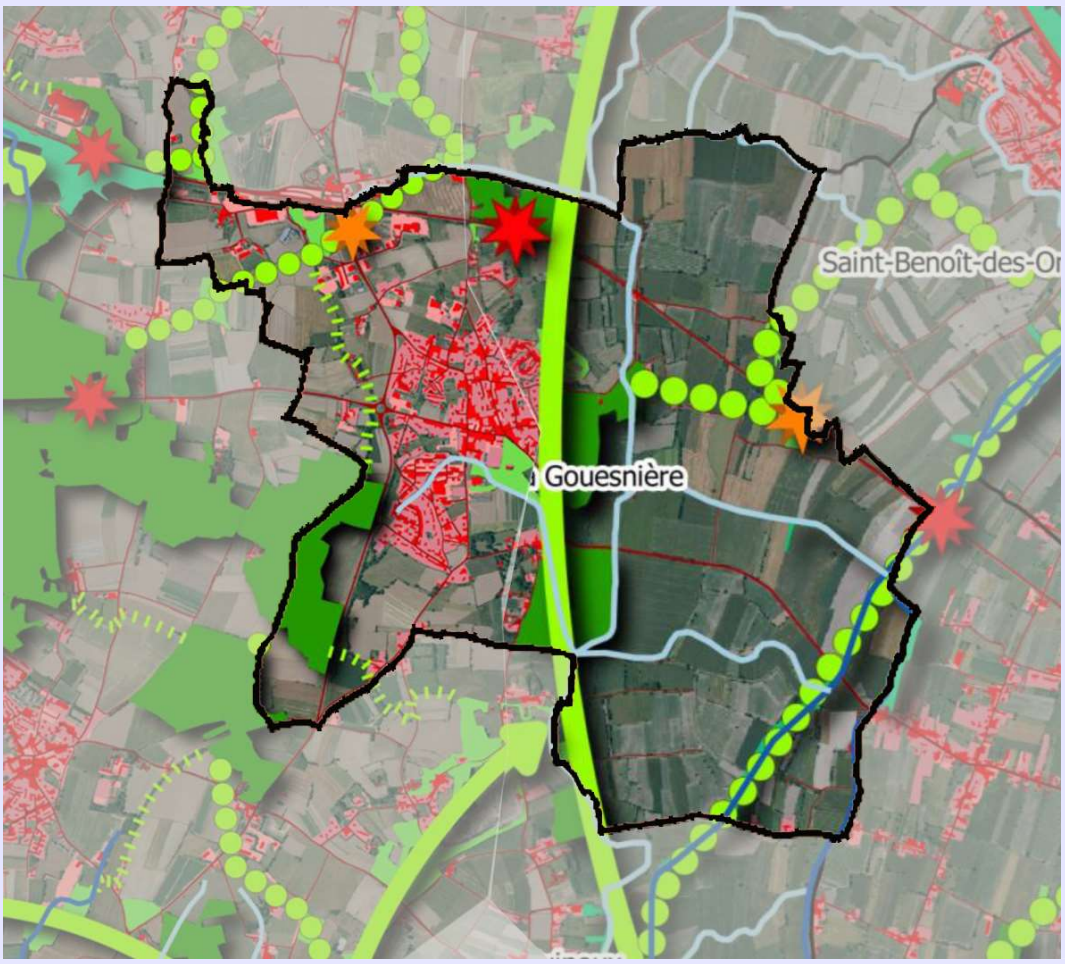
Propositions d'adaptation du zonage



Au delà de la phase de constat permettant d'identifier les réservoirs de biodiversité, l'étude propose ensuite d'identifier et de préserver ou de renforcer les continuités écologiques entre ces réservoirs.

Sur le secteur de La Gouesnière, la cartographie identifie plusieurs continuités mais aussi des points de ruptures.

- un corridor principal longeant le bourg à l'est, à l'interface entre le plateau et le marais.
- deux corridors secondaires en direction de Saint-Benoit des Ondes
- 4 points de fragmentation, tous liés au franchissement de la voie ferrée.



Pour ces différents corridors, le PLU prend des dispositions concrètes de préservation de ces corridors par la protection des réservoirs de biodiversité mais aussi par celle des trame verte qui connectent ces réservoirs. De plus, ces corridors se trouvent en grande majorité classés en zone N ou As, ce qui évite toute constructibilité nouvelle qui pourrait porter atteinte à ces continuités. Le PLU offre donc un cadre réglementaire qui permettra la mise en oeuvre d'actions de renforcement de ces continuités, par la plantations de nouvelles haies par exemple.

3.3. Assurer une gestion durable des ressources naturelles :

Ce chapitre concerne principalement la préservation de la ressource en eau. Il associe des mesures de protection des milieux aquatiques (zones humides et cours d'eau) et des entités naturelles qui leurs sont liées (haies ayant un rôle anti érosif), des objectifs de bonne gestion du cycle de l'eau (adaptation du développement urbain aux capacités de production d'eau potable et de traitement des eaux usées, gestion alternative des eaux pluviales), et enfin la maîtrise des pollutions induites par la plaisance et le tourisme.

La question de l'énergie est abordée au travers du thème de la sobriété énergétique dans les logements (réhabilitation de l'ancien et modération des consommations dans le neuf). Le SCOT demande aux documents d'urbanisme de ne pas être un frein à la mise en oeuvre de solutions énergétiques sobres et efficaces dans les logements, voire de désigner des espaces de « performance énergétique renforcée » dotée de normes techniques plus contraignantes (maisons passives, réseau de chaleur, production d'énergie renouvelable). La bonne orientation du bâti par rapport à la course du soleil est aussi un principe majeur à appliquer dans le développement urbain futur.

Enfin, la mobilisation de ressources énergétiques locales et renouvelables concerne notamment la filière bois et le solaire, en autorisant la construction d'équipements de production d'énergie renouvelable, et en incitant la réalisation d'études préalables pour la réalisation de système de production de chaleur centralisée. Les objectifs 102 et 103 quant à eux traitent des enjeux de mobilisation des ressources énergétiques locales et renouvelables, et notamment les installations solaires photovoltaïques.

Compatibilité du PLU :

Ces préconisations du SCOT sont traduites dans le PLU de la manière suivante :

- la prise en compte de la ressource en eau est multiple. Les zones humides sont protégées conformément à la réglementation du SAGE en vigueur, ainsi que le réseau de haies ou de boisements implantés à proximité de ces espaces aquatiques.
  Concernant les eaux usées et les eaux pluviales, la commune s'est dotée de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, garantissant une bonne prise en compte de ces questions dans le projet de développement mis en place.
- concernant la question de l'énergie, le PLU intervient dans deux domaines :
  - la sobriété énergétique des logements futurs est facilitée par les préconisations transcrites dans le règlement ou dans les OAP concernant l'orientation bioclimatique des constructions. Celle des constructions existantes passe par une adaptation du règlement pour favoriser les travaux d'isolation des constructions.
  - l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable est permise par la réglementation sur l'ensemble des espaces constructibles sans restriction.

L'installation d' équipements de production d'énergie renouvelable est autorisez (cf article 15 des différentes zones constructibles), avec des préconisations concernant la bonne intégration des panneaux solaires dans les zones urbaines.

Le PLU n'identifie pas de site spécifiquement dédié à l'implantation de projet de production d'énergie renouvelable. Une étude mesurant le potentiel de chaque territoire a été réalisée à l'échelle de Saint-Malo-Agglomération, elle conclue pour la commune de la Gouesnière que la commune est principalement concernée par le solaire en toiture ou sur ombrière de parking. L'installation d'équipements photovoltaïques sur les toitures des bâtiments de la commune est parfaitement autorisée par le PLU, qui encadre seulement les conditions d'installation de ces panneaux (coloris et intégration dans le plan de la toiture).

3.4. Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances :

Les risques qui affectent le Pays de Saint-Malo sont d'origines multiples :

• Les mouvements de terrain et l'érosion littorale pouvant engendrer des phénomènes d'éboulement, de glissement de terrain, d'érosion littorale, d'effondrement de cavités souterraines abandonnées,
• Les inondations issues de débordements des cours d'eau, de phénomènes de ruissellements, de la saturation des réseaux d'eau pluviale, des possibilités de submersion marine en zone littorale, de débordement de bassins portuaires,
• Les ruptures de barrages et de digues. Les barrages servent dans le territoire à constituer des retenues d'eau destinées à l'alimentation en eau potable. Les digues sont de deux types : des digues maritimes protégeant des intrusions marines et des digues de plans d'eau,
• Les risques sismiques qui sont très faibles,
• Les risques industriels et de transports de matières dangereuses.

Le SCOT impose une prise en compte de ces différents risques en privilégiant le développement urbain sur des zones où le risque est acceptable, dans une logique de limitation de l'exposition des biens et des personnes à ces risques. Le principal risque identifié est celui de la submersion marine et des inondations, le SCOT détermine des principes de constructibilité très limitée dans les espaces soumis à un risque fort. Il fait de plus référence au Territoire à Risque important d'inondation (TRI) « Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel ».

Compatibilité du PLU :

Le principal risque de cette liste concernant La Gouesniere est celui du risque de submersion marine. La prise en compte par le PLU du risque de submersion dans le marais et sur les coteaux est détaillée dans la première partie du chapitre du rapport de présentation exposant et justifiant les options du PADD. Le règlement permet ainsi de limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque, et le PADD organise le développement de la commune dans des espaces préservés de ce risque.
Le deuxième risque, plus diffus, concerne les inondations observées dans l'agglomération du fait du sous-dimensionnement du réseau d'eaux pluviales. En plus des interventions réalisées ou programmées pour augmenter les capacités de ce réseau, le PLU impose une règle de maîtrise des débits de fuites aux principales opérations de construction à venir.

Chapitre 4 : Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays :

Le SCOT détermine des règles communes à l'ensemble des 23 communes du Pays concernées par la loi littoral, afin de garantir une cohérence dans l'application de cette loi sur l'ensemble du littoral malouin.
Ces orientations ne concernent pas la commune de la Gouesnière.

V SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU (ZONAGE, REGLEMENT ET OAP)

Plusieurs pièces du PLU sont concernées par les évolutions apportées dans le cadre du projet de modifications :

5.1. Mise à jour du rapport de présentation :

***La présente note est annexée pour présenter et justifier la compatibilité du PLU avec le nouveau SCOT approuvé.**

***Complément à la carte des mobilités douces :**

Des éléments cartographiques du schéma directeur cyclable de Saint-Malo Agglomération sont intégrées.

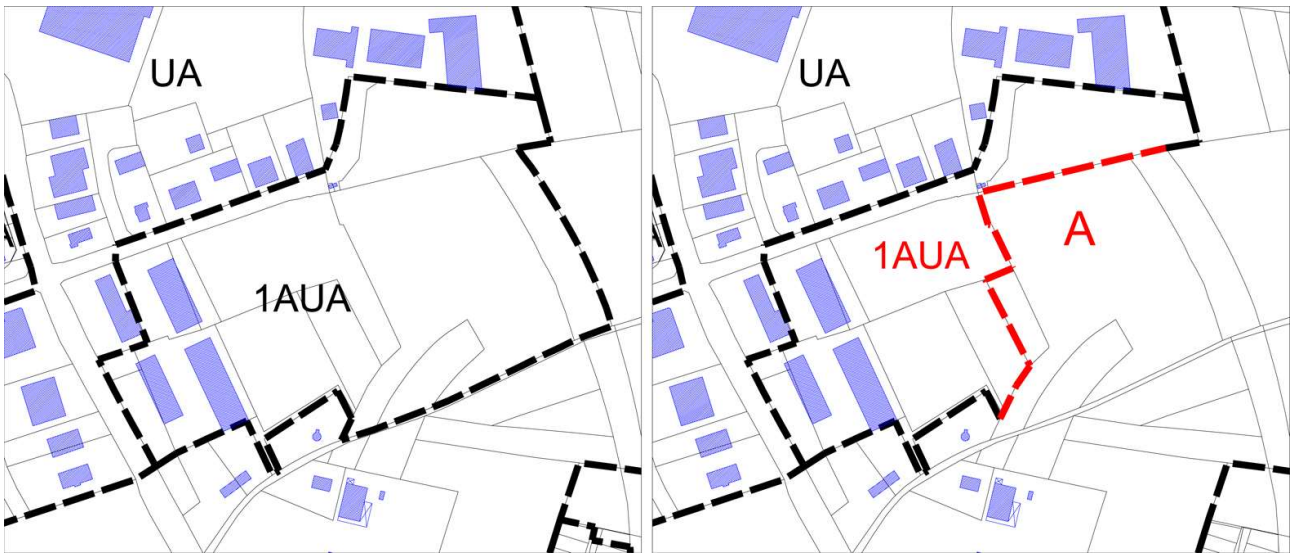
Extrait de carte élaboration du schéma cyclable :

Extrait de carte du projet de maillage communautaire :

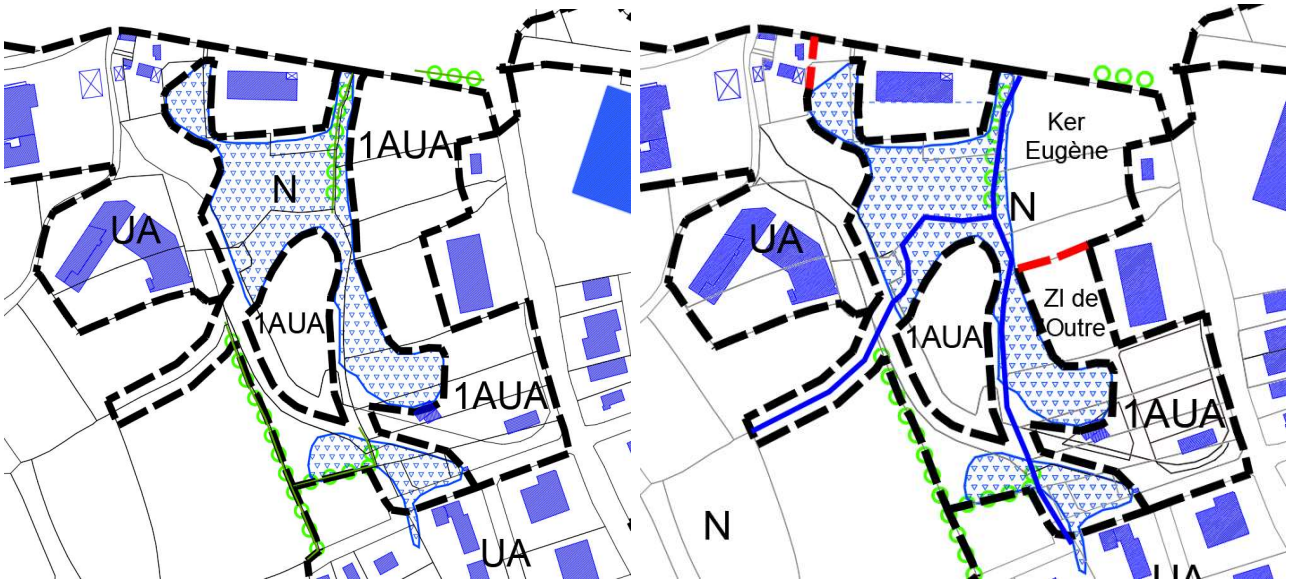
5.2. Mise à jour du zonage :

***Zone de l'Outre :**

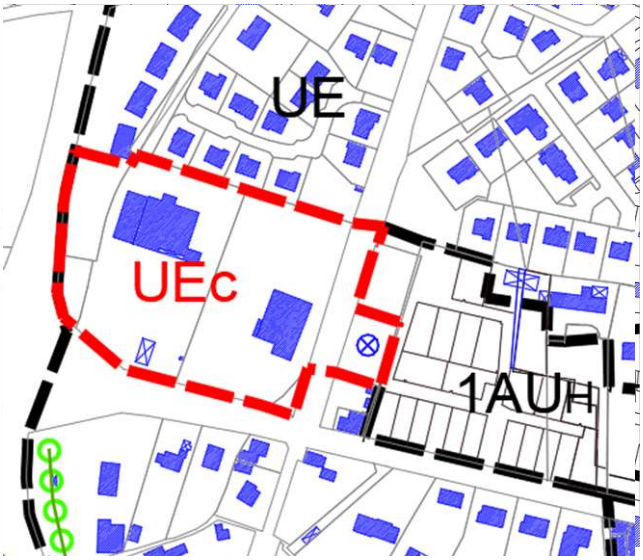
Réduction de la zone 1AUa sur la partie Est (classement en zone A de 2,7ha).



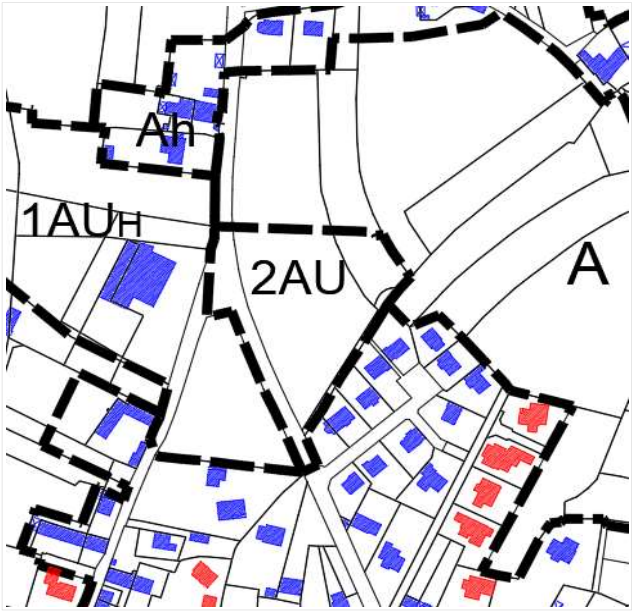
Réduction de la zone 1AUa et de la zone UA sur la partie Ouest (classement en zone N de 1,04 ha).

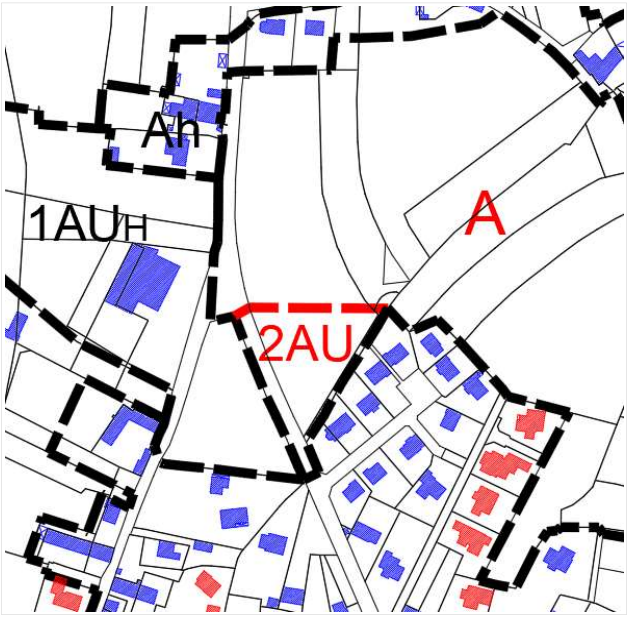


*** Entrée de ville ouest :** création d'une zone UEc (obligation de réaliser des projets multifonctionnels (réalisation de logements en accompagnement de projets de commerces et de services), (classement de 1,48 ha en zone Uec, dont 1,47 ha qui étaient initialement en zone UE et 0,08 ha initialement en zone 1AUh).



*** Secteur des Marres Durand : réduction de la zone 2AU** (classement en zone A de 0,44ha).





*** Secteur de la Jouvençais : réduction de la zone 2AU** (classement en zone A de 0,56ha).

*** Mise à jour des zones de présomption de prescription archéologiques :**

- intégration des zones de présomption de prescription archéologiques définies par l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2022 en remplacement des sites archéologiques recensés sur le territoire communal.

5.3. Mise à jour du règlement :

*** Mise à jour des zones de présomption de prescription archéologiques :**

ARTICLE 9 - SITES ARCHÉOLOGIQUES :

[...]

En outre, le plan zonage précise la localisation ~~des sites archéologiques recensés sur le territoire communal.~~ des zones de présomption de prescription archéologiques définies par l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2022.

*** Encadrement des nouvelles implantations commerciales dans les zones urbaines UE :**

Afin de retranscrire les prescriptions du SCOT, l'article 2 des zones urbaines UE est complété par une disposition limitant la surface de plancher des nouveaux commerces à 300 m² maximum.

Exemple pour la zone UE

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les activités commerciales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m²

[...]

*** Création d'un sous-secteur UEc :**

La zone commerciale localisée en entrée de bourg est actuellement classée en zone UE, ce qui autorise tout type d'aménagement ou de construction compatible avec le voisinage de l'habitat. Le PLU est modifié pour tenir compte des prescriptions du SCOT qui impose une mixité commerces-logements pour les nouveaux projets. Cette nouvelle réglementation intègre aussi les prescriptions spécifiquement appliquées sur ce site dans le DAAC du SCOT.

Le règlement des zones UE est donc actualisé de la manière suivante :

ZONES UE

La zone UE correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs. L'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,…), mais on trouve aussi un nombre important de constructions anciennes qui ont été absorbées par l'extension du bourg.

Cette zone doit conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maitrisée de la zone.

La sous zone UEs correspond aux espaces proches du marais et concernés par le risque de submersion marine (cf article 11 des dispositions générales).

La sous zone UEc correspond au secteur commercial d'entrée de ville, spécifiquement identifié pour garantir une mixité fonctionnelle associant logements et commerces ou services.

[...]

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les activités commerciales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m²
- en zone UEc : le développement des commerces existants et l'implantation de nouvelles activités commerciales sont subordonnés à la réalisation d'opérations mixtes associant des logements, respectant une densité minimale de 25 lgts/ha, aux projets d'activités ou de services. La surface de chaque nouveau bâtiment à destination de commerce sera comprise entre 200 m² et 2.500 m² de surface de plancher. La création ou l'extension de galerie marchande est interdite.

[...]

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.3 - Espaces libres :

[...]

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

- En zone UEc , au moins 20 % de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts plantés, utilisés pour d'autres usages que le stationnement

*** Intégration de la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle :**

Les zones UE et 1AUh dans leurs articles 13.3 intégrèrent des dispositions permettant l'intégration de la gestion des eaux pluviales à la parcelle :

*« - **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront au moins **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. »*

La présente disposition est intégrée au règlement de la zone UC et son pourcentage d'espace libres de toute construction est fixé à 10% au moins.

ZONES UC

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.3 - Espaces libres :

[...]

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ~~ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.~~ , de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront au moins **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

5.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Ce document est mis à jour sur les points suivants :

- mise à jour des densités minimales imposées dans les zones AU encore disponibles.

Secteur	Densité urbaine minimale (logements)	Surface zones AU (comprenant surfaces déjà réalisées)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements attendus
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA Nord (zone 1AUh)	25 logements / ha	1,35 ha	0,59 ha (Est et Ouest)	15 logements
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA Nord (zones 2AU - Est)	30 logements / ha	2,1 ha	2,1 ha	63 logements
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA Nord (zones 2AU) - Ouest	30 logements / ha	1,2 ha	1,0 ha	30 logements
Secteur 3 : Rue du Marché (partie Est)	27 logements / ha	1,2 ha	1,2 ha	32 logements
Secteur 6 La Jouvencais	27 logements / ha	0,3 ha	0,3 ha	8 logements
Total en zone AU	**28,6 logements / ha**	**6,15 ha**	**5,17 ha**	**148 logements**
Site « le domaine de Launay 3 »**	27 logements / ha	*(zone U)*	1,04 ha	28 logements minimum

**** surface réellement aménagée et destinée à l'habitat:*** *ce calcul tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération, etc...).*

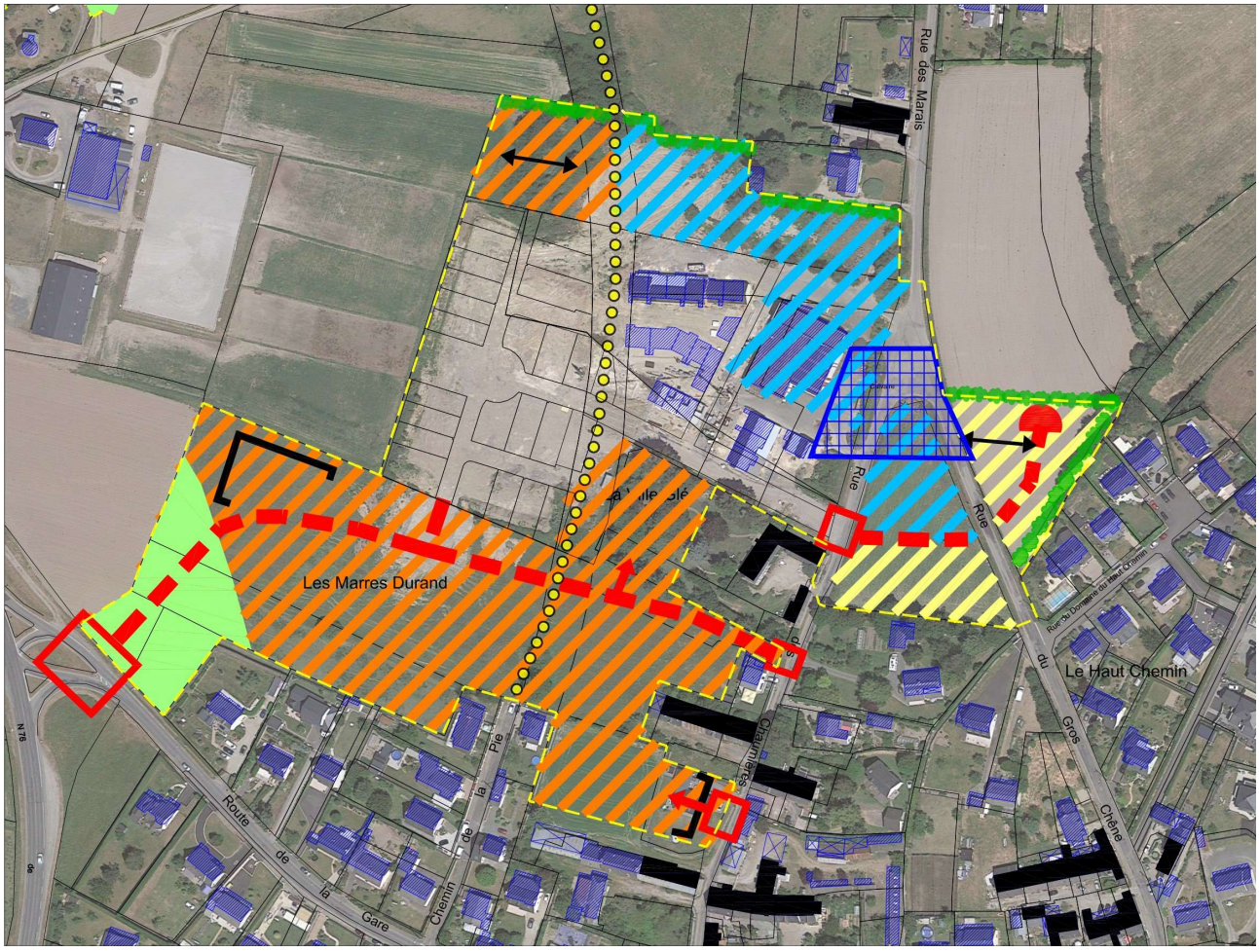
***** périmètre du site « le domaine de Launay 3» :*** *confère page 21.*

- mise à jour des OAP sur le secteur 1 :

- intégration des secteurs déjà urbanisés (suppression des orientations sur ces espaces)

- modification de la destination des sols sur le triangle compris entre les rues des Chaumières et du Gros Chêne : passage d'une vocation d'habitat à une vocation d'équipements publics : stationnement, espace de jeux...

- réduction de la zone 2AU à l'Est (-0,44 ha)



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité élevée (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

Tissu urbain diversifié à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Aménagement d'espace public

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation privilégiée des sens de faitage

Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale à conforter ou à créer

Accès sur voie principale (carrefour à aménager ou simple sécurisation de l'accès)

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce piétons-cycles à aménager

Liaison douce piétons-cycles existante

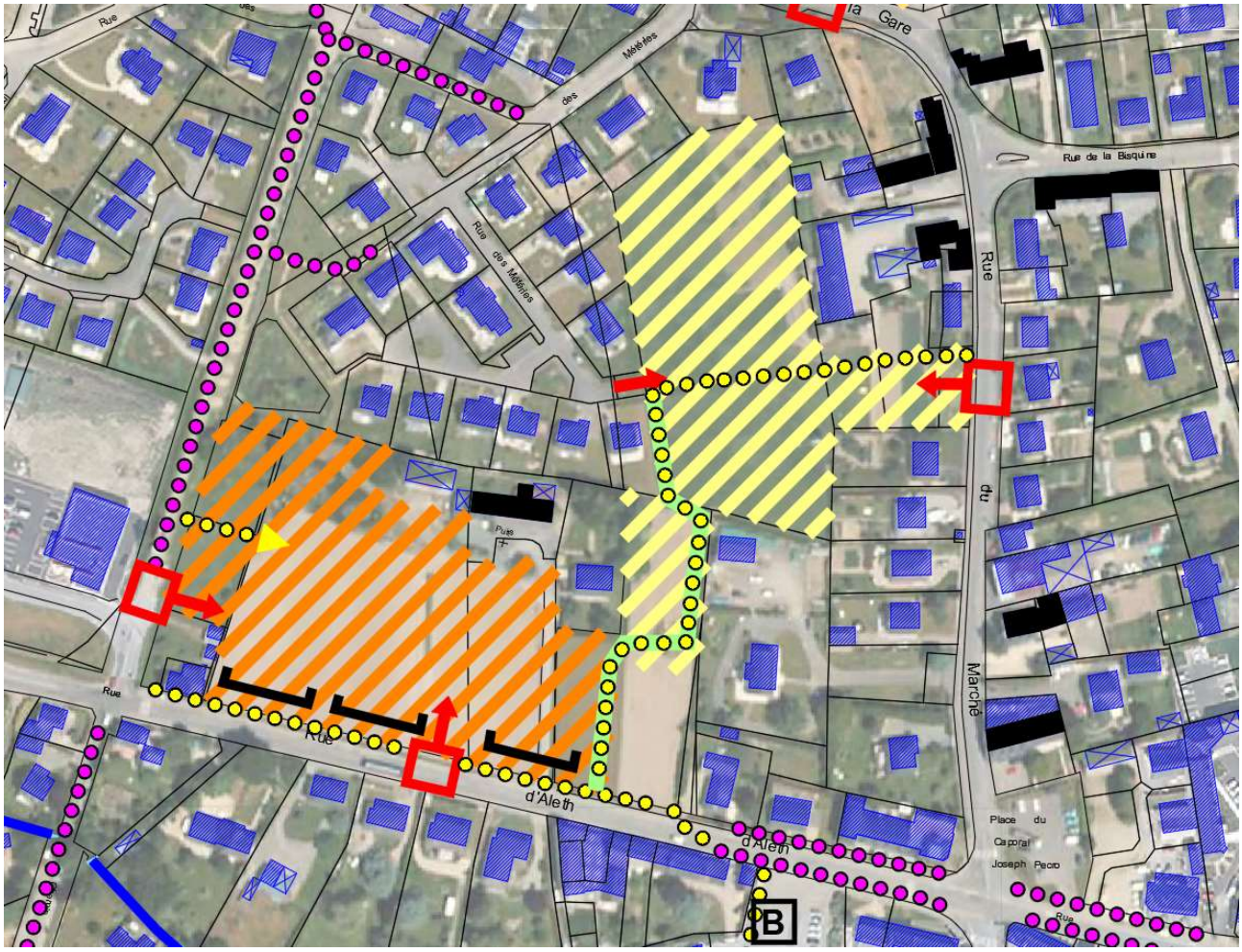
- Accessibilité aux transports en commun

B Arrêt de bus existant

B Arrêt de bus en projet

- mise à jour des OAP sur le secteur 3 :

- évolution du tracé des liaison douce piétons-cycles à aménager et des espaces vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité élevée (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain diversifié à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Aménagement d'espace public

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage
- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

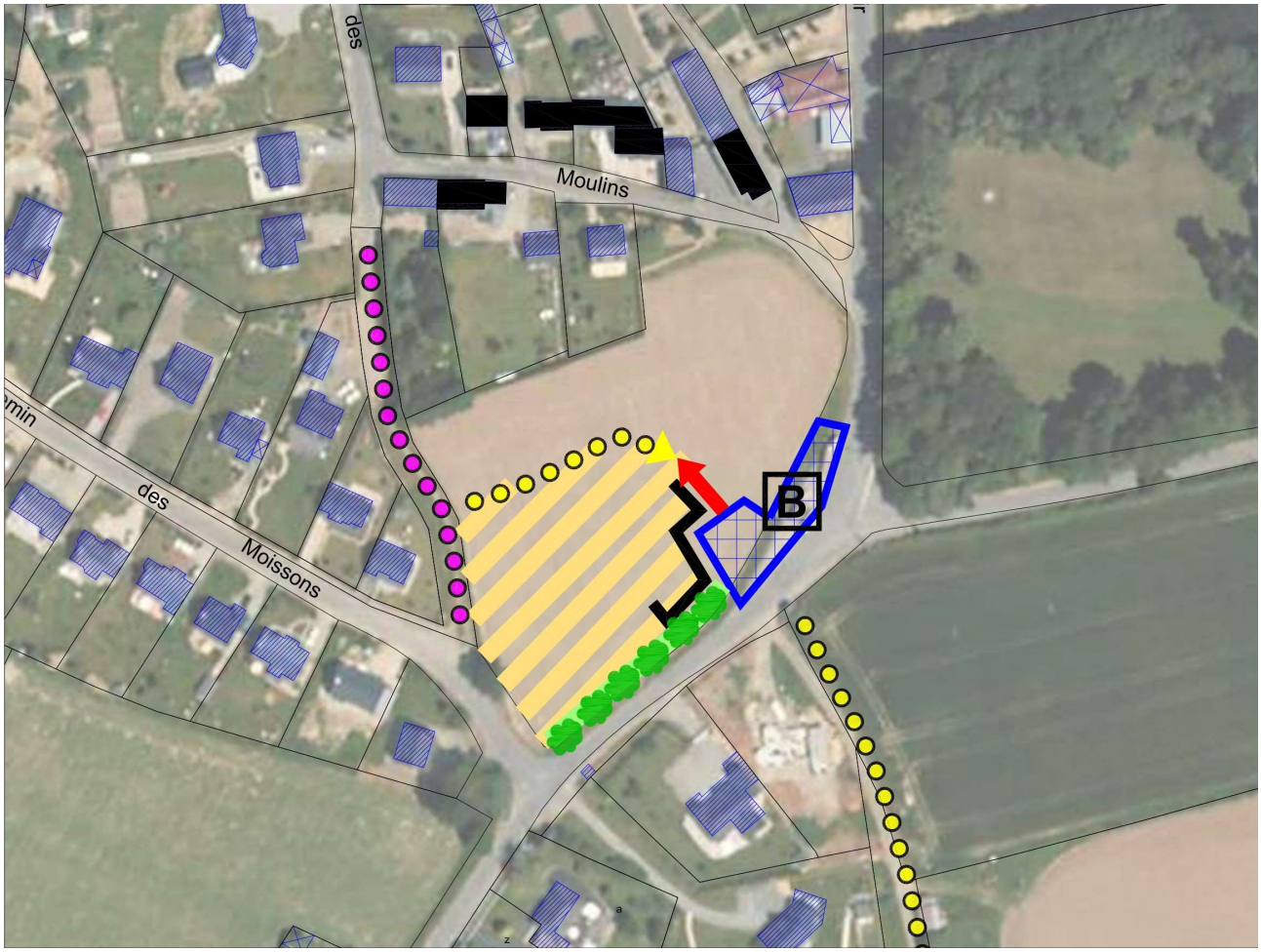
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale à conforter ou à créer
- Accès sur voie principale (carrefour à aménager ou simple sécurisation de l'accès)
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager
- Liaison douce piétons-cycles existante
- Accessibilité aux transports en commun
- B Arrêt de bus existant
- B Arrêt de bus en projet

- mise à jour des OAP sur le secteur 6 :

- réduction de la zone 2AU de la Jouvencais (-0,56 ha)
- réduction dans l'OAP des surfaces affectées au tissu urbain diversifié à dominante d'habitat (0,86 ha à 0,3 ha)
- réduction du nombre de logements prévus (de 22 à 8 logements)



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité élevée (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

Tissu urbain diversifié à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Aménagement d'espace public

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation privilégiée des sens de faitage

Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale à conforter ou à créer

Accès sur voie principale (carrefour à aménager ou simple sécurisation de l'accès)

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce piétons-cycles à aménager

Liaison douce piétons-cycles existante

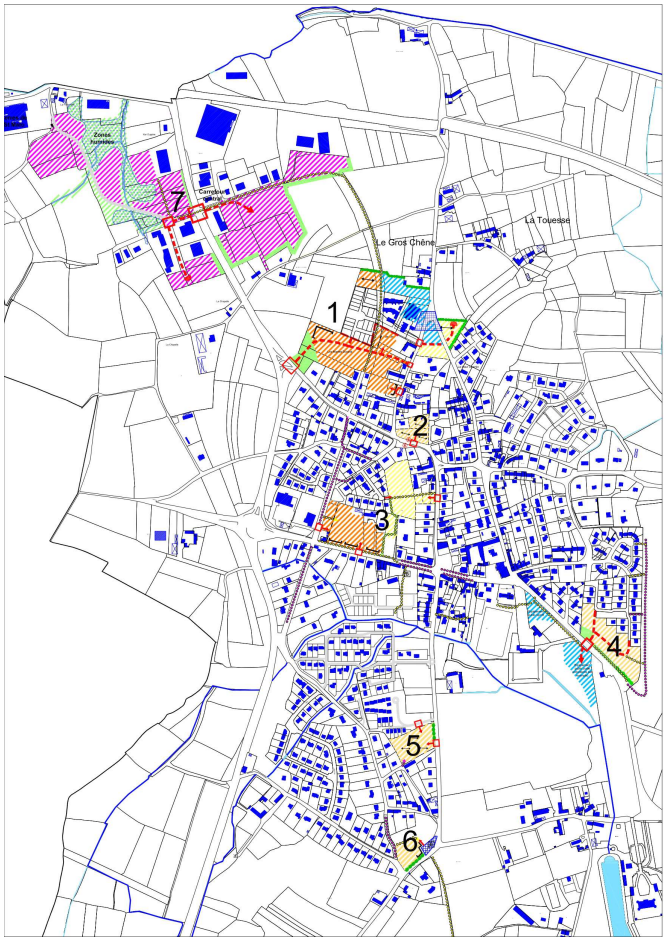
- Accessibilité aux transports en commun

B Arrêt de bus existant

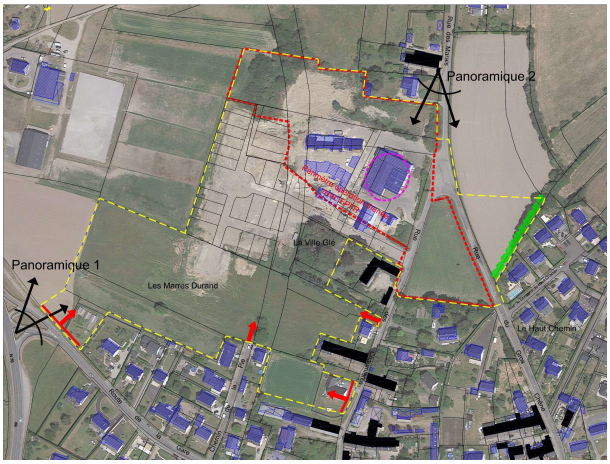
Ⓑ Arrêt de bus en projet

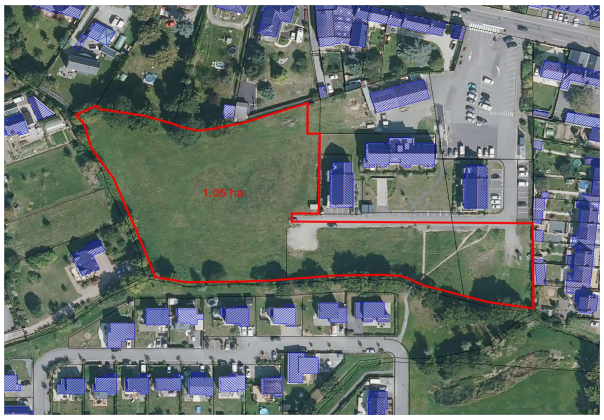
- mise à jour des cartes générales, et des cartes sur les secteurs 1 et 7, intégration de la carte de périmètre du site « le domaine de Launay 3 » :

Carte générale de synthèse des OAP



Carte de périmètre du secteur 1

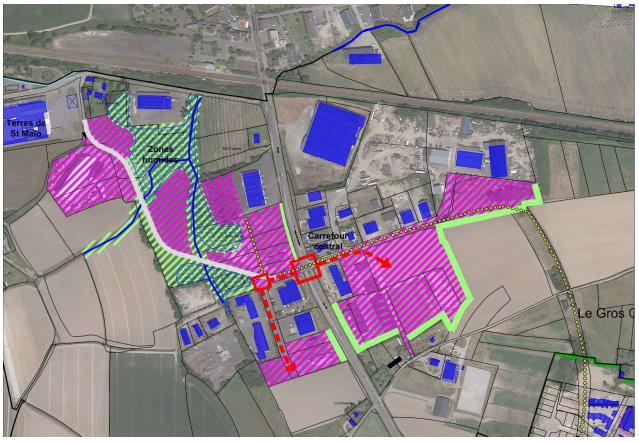




Carte de périmètre du site « le domaine de Launay 3 »

Carte de périmètre du secteur 7

Carte de synthèse du secteur 7



VI ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

6.1. Rappel du contenu du PLU concernant la prise en compte des enjeux environnementaux :

Le PLU de La Gouesnière a fait l'objet d'une évaluation des incidences du projet sur l'environnement dans le cadre de son élaboration en 2016. Cette évaluation a pris la forme **d'une analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement,** sur les 6 thèmes suivants :

- consommation de l'espace
- milieux naturels, biodiversité et paysage.
- transports, déplacement et nuisances sonores.
- climat, énergie et qualité de l'air
- gestion des déchets.
- ressource en eau.

Pour chaque thème, le PLU analyse les incidences de la mise en œuvre du PLU, puis définit des Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu. Des indicateurs sont énumérés pour mesurer l'efficacité de la mise en œuvre de ces mesures.

- Sans incidence
- Incidence positive
- Incidence légèrement négative
- Incidence négative

6.2. Mise à jour de l'analyse environnementale en lien avec l'évolution du projet portée par la présente modification du PLU :

1. La consommation de l'espace :

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones N et A) représentant 83 % de la surface totale du territoire. - Limitation de l'étalement urbain : un développement de l'habitat et des équipements concentré autour de l'agglomération , assuré à environ 90% dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces libres et enclaves présents dans le tissu urbain. - Le zonage permet un développement de l'agglomération (habitat + activité + équipements) avec une consommation annuelle moyenne **de 1,53 ha** si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans. Ce chiffre tombe à 0,87 hectare par an si on ne tient compte que des extensions hors de l'agglomération. Le potentiel constructible restant du POS actuel s'élève à 142 ha, presque exclusivement en extension d'urbanisation, soit une consommation annuelle potentielle de **9,4 ha**. - Les évolutions réglementaires visent à permettre une densification maîtrisée des espaces urbains, notamment selon leur proximité avec le cœur de bourg. Cette densification est favorisée en terme d'emprise au sol et limitée en terme de hauteur, pour ne pas modifier trop fortement le paysage urbain actuel.	- Consommation de l'espace plus faible et maîtrisée que le scénario tendanciel mais consommation tout de fois réelle : 23 ha, en zones AU dont 12,2 ha pour l'habitat. Les espaces qui se trouvent réellement en extension de l'agglomération sont les deux zones 2AU au nord du bourg, ainsi que les zones 1AUa dédiées aux activités économiques, soit une superficie de 15 ha (une partie de la zone 2AU au nord-ouest est déjà urbanisée). Ceci correspond à une superficie totale de 13 ha, soit une consommation annuelle moyenne de 0,87 ha si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans. - Pression très limitée sur les espaces agricoles : évolution des écarts (rénovation, changement de destination).

Incidence positive	**Synthèse :** La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer fortement le scénario tendanciel, à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune. A l'intérieur du bourg, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale, permettra de consommer près de 6 fois moins d'espace comparativement aux possibilités offertes par le POS.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La prise en compte du développement durable dans le PLU de La Gouesnière a exigé une analyse la plus complète possible des sites de développement potentiel et des projets qui peuvent y être envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir les sites les moins impactants sur les espaces agro-naturels de la commune. Cette réflexion a permis de définir plus ou moins artificiellement des limites futures au bourg, permettant d'encadrer son développement.

Ensuite, pour aller plus loin, la charte AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) élaborée dans le cadre des études de PLU pourra être utilisée pour des projets de taille importante ou en site sensible, il pourra en être tiré une inspiration pour mener les réflexions permettant d'aller vers des projets urbains qui soient de vrais « morceaux de ville », et non des lotissements d'habitation ou simplement des parcelles juxtaposées.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations.

Les incidences négatives seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires. **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont une première réponse qui doit voir ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densités, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux,…

Actualisation des incidences dans le cadre de la modification :

Les 7 années d'application du PLU offrent un recul suffisant pour analyser la consommation foncière sur cette période. 197 logements ont été construits ou sont programmés pour seulement 8,16 hectares consommés, dont une part importante construite par processus de renouvellement urbain sur une friche industrielle. Le ratio foncier consommé/logements construits est ainsi de **24,1 logements construits par ha consommé**, ce qui est nettement plus vertueux que la valeur de **13,1** logements construits par ha consommé analysée sur la période 2001-2015 (environ 232 logements construits pour 17,67 ha consommés)

La modification du PLU ne génère aucune consommation foncière complémentaire, elle améliore même les dispositions prises dans le PLU pour lutter contre l'étalement urbain dans les zones d'habitat **(augmentation de la densité, réduction des zones en extension de 1 ha),** et **réduit l'extension de la ZA de l'Outre (- 3,74 ha)**. Les densités minimales sont en effet augmentées sur 4 secteurs de développement restant encore disponibles, ce qui permet de réaliser autant de logements en réduisant la surface consommée. Il est ainsi proposé de changer la vocation d'un espace de 0,48 ha en entrée nord du bourg, en le destinant dorénavant à des équipements collectifs. Les 4 secteurs AU de développement imposent ainsi de réaliser des projets respectant, **une densité minimale moyenne de 28,6 logts/ha**.

Pour les 4 secteurs AU restants, un chapitre spécifique décline les dispositions déjà inscrites dans les OAP pour Eviter, réduite et Compenser les impacts liés à leur urbanisation. Ces mesures portent sur le paysage, l'environnement, les déplacements et les nuisances.

Le respect de l'objectif maximum de consommation foncière inscrit dans le SCOT démontre aussi que le PLU de La Gouesnière a été conçu en cohérence avec la politique de développement urbain élaborée à l'échelle du Pays de Saint-Malo, et en adéquation avec le statut de la ville de La Gouesnière dans l'armature urbaine territoriale.

2. Les risques :

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, ou des opérations plus petites qui seront réglementées par le PLU (débit maximale de 3 l/h/s). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Une inconstructibilité stricte (zone N) le long des ruisseaux, pouvant potentiellement servir de zones d'expansion des crues. - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation - Concernant, le risque de submersion, le PLU ne localise aucune zone de développement de l'urbanisation dans la zone de risque. De plus, il définit des prescriptions spéciales pour la seule zone constructible (zone UEs du lotissement de la Baie) qui se trouve située sous la côte de submersion (obligation d'aménager un niveau refuge)	- Imperméabilisation des sols et infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir : augmentation des vitesses d'écoulement, diminution des temps de concentration, et augmentation des débits ruisselés.

Incidence légèrement négative	**Synthèse :** Avant mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme est une étape positive, améliorant en partie la situation actuelle et infléchissant le scénario tendanciel. Des actions complémentaires seront toutefois menées pour mieux gérer la problématique d'inondation, notamment un renforcement du réseau d'eaux pluviales. Le développement de La Gouesnière, recentré sur l'agglomération, nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales, au regard des objectifs de densités

	affichés. La combinaison du règlement du PLU avec le Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales permet donc de maîtriser les incidences négatives liées à l'urbanisation future, qui ne peuvent toutefois être complètement neutralisées.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application du SDAEP. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. D'autres mesures minimales seront prises en l'absence de ce type d'ouvrage, notamment en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Ceci devrait compenser les effets du ruissellement vers les zones avales des projets dans l'agglomération

De plus, le PLU prescrit **un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales** intégrant la question du risque dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Actualisation des incidences dans le cadre de la modification :

La hausse des densités minimales sur les 4 secteurs AU de projet pourrait avoir une incidence sur l'imperméabilisation de ces espaces et le ruissellement des eaux pluviales induit. Sur les 2 principaux sites de projet, les surfaces de projet supérieures à 1 ha induisent de fait la réalisation d'une étude Loi sur l'eau qui garantit un débit de fuite contrôlé en sortie d'opération, quelle que soit la densité urbaine de l'opération. Pour le troisième secteur, la plus faible taille de cette opérations induit un volume de rejet sur le réseau limité et compatible avec les capacités de ce dernier.

3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte **les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages** (préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces naturels bordant le bourg, à savoir les espaces boisés sur ses rives Est et ouest) et **l'espace accueillant les activités agricoles**. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones N et A,) représentant 83 % de la surface totale du territoire. - Limitation de l'étalement urbain : un développement de l'habitat et des équipements concentré autour de l'agglomération , assuré à environ 90% dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces libres et enclaves présents dans le tissu urbain. - Des **orientations d'aménagement et de programmation** qui définissent des mesures visant à préserver et reconstituer la trame bocagère et gérer de manière alternative et intégrée les eaux pluviales. - Préservation des cours d'eau ou des biefs **(zone N) à l'intérieur de la zone agricole**. - De nouvelles règles sont définies dans les zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure intégration du bâti (aspects extérieurs des constructions et de leur environnement) - Maîtrise dans le règlement des **conditions de réhabilitation et de changement de destination**, notamment sur le territoire rural (zones A, Ah, Nh) : emprise au sol, hauteur, aspects extérieurs,… - **Protection des haies, arbres isolés, ou parcs paysagés** au titre	- Les prévisions en termes d'augmentation de la population et de développement de la zone d'activité impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant et le feront évoluer. Ces secteurs vont aussi modifier les perceptions depuis les entrées de ville. Néanmoins, les **orientations d'aménagement et de programmation** et **le règlement littéral** visent à apporter une réponse urbaine et architecturale (répartition des densités bâties, des alignements, des formes, des couleurs et des volumes) ainsi que paysagère (trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de corridors biologiques, trame d'espaces verts continue à créer, limites avec la campagne à intégrer au paysage par la création d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager,…). **- L'évolution de l'activité agricole**

de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. - Un **article 13** réglementant les espaces libres et les plantations précisant les haies, boisements, parcs paysagés à préserver et les exigences en matière de traitement des espaces libres en espaces verts de qualité et plantations nouvelles à réaliser // Notamment **à l'intérieur des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures.** - **Plusieurs emplacements réservés** qui permettent de prolonger les chemins vers les espaces naturels autour du bourg).	peut aussi parfois aboutir à la création de bâtiments ou d'équipements ayant un impact visuel important, même si le règlement y apporte de nombreuses réponses (voir incidences positives de la zone agricole).
Incidence positive	**Synthèse :** Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de La Gouesnière comme positive, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose aujourd'hui que de très peu d'outils réglementaires pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages, et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tout projet d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Le PLU de La Gouesnière est relativement protecteur sur ce thème. De façon générale, il propose un projet paysager global avec de nombreuses mesures réglementaires à même de protéger les structures existantes, tant anthropiques que naturelles, des unités paysagères, les trames bleues et vertes, la constitution de nouvelles limites urbaines cohérentes et intégrées (notamment par les orientations d'aménagement et de programmation), la prise en compte des vues, le traitement qualitatif des limites parcellaires et espaces publics….

Néanmoins, pour les éventuelles suppression des haies protégées au règlement, le PLU demande que les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Actualisation des incidences dans le cadre de la modification :

La modification du PLU est sans incidence sur ce thème.
Les éléments naturels ponctuels protégés pour leur qualité écologique ou paysagère (bois, haies, zones humides) ne sont pas concernés par la procédure, ils répondent aux objectifs inscrits dans le SCOT.
La délimitation des zones naturelles n'est pas modifiée, et leur pertinence est confirmée par leur grande cohérence avec la carte de la trame verte et bleue du SCOT, mais aussi avec l'étude sur les corridors écologiques réalisées à l'échelle de l'intercommunalité. Enfin, la prise en compte de cette étude permet d'améliorer la prise en compte de milieux naturels bordant la ZA de l'Outre sur sa partie nord-ouest. (déclassement au profit de zones naturelles).

4. Transports, déplacements et nuisances sonores

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-bourg, les équipements, services, commerces présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue une grande part de l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une très nette amélioration du scénario tendanciel. - Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** associées aux **emplacements réservés** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) :	- L'augmentation de la population, et la création d'urbanisations nouvelles, centrées sur l'agglomération, même si elles sont accompagnées de la mise en place de transports alternatifs à l'automobile, sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de

. **préservation et programmation de nombreuses liaisons piétons-cycles** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Dans les zones d'urbanisation futures, itinéraires continus et sécurisés permettant de mettre en lien le centre-bourg, la zone d'activités de l'Outre et la halte ferroviaire, les équipements publics (écoles, pôle sportif), les commerces, les secteurs d'habitat, et les lignes de bus souvent proches. . optimisation des réseaux routiers existants et redimensionnement en fonction des usages. Le projet d'urbanisation au nord-ouest de l'agglomération sera l'occasion de créer un nouveau réseau de voies offrant une alternative au passage par la rue des Chaumières pour rejoindre le nord du bourg, comme c'est le cas aujourd'hui. . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues** (cf orientations d'aménagement) . Création de normes de stationnement pour les vélos dans le règlement - L'application du PLU n'amènera pas à exposer les personnes à de forts niveaux de bruit. - Une marge recul est déterminée de part et d'autre des départementales en dehors des espaces déjà urbanisés mais aussi dans leur traversée de la zone de l'Outre, pour conserver un gabarit suffisant permettant des aménagements ultérieurs.	déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière, sécurité pour le piéton).
Incidence positive	**Synthèse :** Le projet de développement de La Gouesnière, notamment au regard de la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés aux incidences à la fois positives et négatives : - Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural - Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. Le renforcement de la densité urbaine le long des lignes de bus permet aussi de conforter et de pérenniser cette offre. - Amélioration des conditions de transit à l'intérieur de l'agglomération. Au final, en considérant le cumul de ces trois points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence positive pour le territoire de la Gouesnière.
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
Le PLU, au regard des dispositions évoquées ci-avant, aura des effets globalement positifs sur les déplacements. Aucune mesure n'est donc envisagée.	

<u>Actualisation des incidences dans le cadre de la modification :</u>

La modification du PLU confirme les options prises dans le PLU pour limiter les impacts négatifs liés à la mobilité des habitants. Les secteurs de projets concernés par la hausse de la densité urbaine minimale se trouvent au sein de l'aire agglomérée, ce qui permet de rejoindre les différentes polarités urbaines de la ville et notamment son centre-ville en empruntant le réseau de liaisons douces existant.

Concernant les mobilités vers l'extérieur de la commune, les principales zones de projet bénéficient de la proximité de la halte ferroviaire au nord, accessible par la liaison verte en cours d'aménagement. Les autres sites de développement bénéficient du passage des lignes 13 et 15 qui desservent le centre de la Gouesnière.

Le plus grand nombre de logements imposé sur ces sites de projet par la hausse de la densité se réalise donc en cohérence avec le schéma de déplacement alternatif à la voiture existant sur la commune, ce qui permet de maîtriser les impacts induit par les déplacements des habitants de ces futurs quartiers.

Concernant les déplacements à vélo, le schéma directeur cyclable de Saint-Malo Agglomération identifie des tracés qui reprennent les orientations du SCOT et qui sont bien pris en compte dans le PLU (tracé dans les OAP ou Emplacement Réservé).

5. Climat, énergie et qualité de l'air

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-bourg, les équipements, services, commerces. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue une grande part de l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une très nette amélioration du scénario tendanciel. - Les sites de développement urbain **sont favorables à l'implantation d'architecture bioclimatique** : topographie, orientations favorisant les apports solaires passifs, compacité urbaine, exposition aux vents dominants,… - Le **règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables** : énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, implantation dans le relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans des secteurs d'urbanisation future (permettre un recul optimisé par rapport à la course du soleil), possibilité de déroger au règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur. - Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** associées aux **emplacements réservés** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) et les transports en communs : . **préservation et programmation de liaisons douces** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. . structuration de l'opération pour bénéficier au maximum de l'offre en transport en commun existante à proximité (accès privilégier, densité urbaine supérieure...) . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues.** - les **orientations d'aménagement et de programmation** exigent que la ou les opérations d'aménagement intègrent le facteur climatique dans le plan masse, en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.	L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines. L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une émission de gaz. La production d'énergie est la seconde source de pollution pour l'atmosphère. Néanmoins, les cibles environnementales du PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de **déplacements (voir incidences positives)**, visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de **performances énergétiques des bâtiments neufs** (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation thermique (RE 2020 – les nouveaux bâtiments devront avoir un bilan énergétique positif (E+) et afficher un bilan carbone vertueux (C-)).

Incidence légèrement négative	**Synthèse :** La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où d'autres législations s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront légèrement négatifs. Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera en partie compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'impose la nouvelle réglementation thermique RE 2020.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Il ne s'agit pas de mesures en soit mais l'application de la nouvelle réglementation thermique RE 2020 qui est récemment rentrée en vigueur.

L'objectif fixé par la RE2020 : limiter la consommation énergétique des bâtiments, avec une notion « d'énergie positive » où les bâtiments neufs produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. L'apport de l'énergie renouvelable et les outils de recyclage de l'énergie produite doivent permettre d'atteindre cet objectif de bilan énergétique positif.
De plus les bâtiments doivent afficher un bilan carbone vertueux. La mesure de l'empreinte carbone du bâtiment prend en compte, à la fois la consommation énergétique de celui-ci, mais également les émissions produites par le choix des matériaux de construction jusqu'à leur recyclage.

Afin de satisfaire à ces obligations, les constructions doivent profiter au maximum des apports solaires et bénéficier d'une forte isolation thermique et d'une ventilation adaptée. Le PLU intervient sur ce point en particulier, en définissant une trame urbaine au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui soit favorable à une orientation bio-climatique des constructions.

Actualisation des incidences dans le cadre de la modification :

La modification du PLU ne concerne pas les dispositions réglementaires prises pour encadrer et limiter les consommations énergétiques induites par le projet de développement du territoire. Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2016, la réglementation thermique s'est renforcée dans le cadre de la RE 2020. La Réglementation thermique 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement. La RE 2020 va plus loin puisqu'elle ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer à ses exigences. Le cycle de vie des matériaux, les conditions de fabrication des équipements sont également pris en compte dans un souci de protection de l'environnement.
Les dispositions prises pour augmenter la densité dans les secteurs de projet induisent de fait une plus grande compacité des logements et donc une meilleure efficacité énergétique.
L'impact sur la qualité de l'air du plus grand nombre de logements programmés sur les sites de projet est minoré par la bonne connexion de ces espaces au réseau de liaisons douces et au réseau de bus ou de train de l'agglomération (confère chapitre précédent sur les déplacements).

6. Gestion des déchets

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue par le PLU propice à une amélioration du service rendu aux usagers et entrent dans le respect des objectifs du développement durable. - Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble souhaitées dans les zones AU, tant à caractère résidentiel qu'économique, les conditions de la collecte, de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain,…	- L'augmentation de la population, nouveaux habitants ou touristes en période estivale, et l'accueil de nouvelles entreprises conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.

Incidence légèrement négative	**Synthèse :** Le développement urbain porté par le projet de PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de renforcement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions de gestion de déchets à La Gouesnière.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation.

Actualisation des incidences dans le cadre de la modification :
La modification du PLU est sans incidence sur ce thème.

7. Ressource en eau

Rappel de l'analyse réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale (extrait PLU actuel).

Incidences positives	Incidences négatives
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, ou des opérations plus petites qui seront réglementées par le PLU (débit maximale de 3 l/h/s). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation - Très faible potentiel d'implantation de nouveaux logements dans les hameaux ou les groupements bâtis diffus. Cette disposition amènera à limiter le nombre de foyers nouveaux demandant des équipements supplémentaires d'assainissement autonome. - La protection des espaces naturels liés à la présence de l'eau, ou la trame bleue à l'intérieur de la zone naturelle du PLU (zone N) : milieux humides, abords de tous les cours d'eau, zone d'expansion des crues,… - Inventaire de l'ensemble des zones humides sur le territoire communal (cf annexe au PLU), ces zones humides font l'objet d'une protection réglementaire qui n'autorise que des atteintes limitées, argumentées et accompagnées de mesures compensatoires. - Une étude diagnostique de l'unité de traitement est en cours de réalisation, ce qui a permis aux élus de mener une réflexion sur la reconfiguration de la station d'épuration en s'interrogeant sur : - le dimensionnement et la nature de la filière de traitement - la définition des secteurs à assainir, avec un enjeu spécifique pour la zone de l'Outre. En tout état de cause la capacité nominale de la station permet de répondre aux besoins à court terme mais risque d'être dépassée à plus ou moins long terme, au regard du potentiel de développement inscrit dans le PLU. D'où la nécessité d'avoir envisagé dés maintenant une éventuelle extension de l'unité de traitement afin de la faire évoluer en adéquation avec les perspectives du PLU. - Les futurs secteurs de développement urbain sont éloignés de tout point de captages.	- Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau (350 logements supplémentaires) , sans oublier les besoins propres aux nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements. Ces besoins dépendront de la nature même de l'activité et du process choisi. - L'augmentation de population prévue, influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur. - L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir peuvent entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.

Sans influence	**Synthèse** : La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités nouvelles va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de La Gouesnière comme étant sans incidence considérant à la fois : - le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux, captage) actuel ou programmé sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et

	l'assainissement des eaux usées et pluviales ; - l'application des dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales; - les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ; - les prescriptions réglementaires du PLU ; - la mise en œuvre de politiques locales pouvant inciter les habitants et les entreprises à une gestion la plus économe et la plus respectueuse possible de la ressource en eau..

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application du SDAEP. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.

De plus, le PLU prescrit **un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales** dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Actualisation des incidences dans le cadre de la modification :

Le projet de développement urbain du PLU de La Gouesnière a été établi sur la base d'une croissance démographique de +2,5 % par an sur une période de 15 ans, nécessitant la construction de 356 logements sur cette période (soit une moyenne de 23,7 logements par an).
Les derniers recensements INSEE disponibles (2016, 2017 et 2018) indiquent que ces objectifs ont été respectés, avec une stabilité du nombre de résidences secondaires et de logements vacant. Même si cette courte période ne permet pas de dégager des tendances sur le long terme, elle indique que le rythme d'urbanisation est maîtrisé et conforme aux objectifs.

Les évolutions apportées aux zones de développement induisent une hausse limitée du nombre de logements (30 logements supplémentaires à consommation foncière constante), en partie compensée par le reclassement en zone d'équipement d'un terrain de 4000 m² (soit un potentiel réduit d'environ 10 logements). Ces évolutions mineures sont sans incidence sur les capacités d'accueil du territoire pour accompagner ce développement urbain en matière de gestion des eaux usées et pluviales. La station d'épuration est d'une capacité de 1 950 équivalent habitants (EH) alors que la Charge Brute de Pollution Organique (CBPO) était de 1 300 EH en 2018.

	2016	**2017**	**2018**	**2019**
Population communale	1850 hts	1893 hts	1919 hts	1943 hts
Variation annuelle en % par rapport au précédent recensement	2,83%	2,32%	1,37%	1,25%
Résidences principales	804	830	855	862
Résidences secondaires et logements occasionnels	50	51	48	47
Logements vacants	50	51	52	51

Données INSEE recensements de la population 2016, 2017, 2018 et 2019

VII RESUME NON TECHNIQUE :

Le PLU de La Gouesnière a été approuvé en mai 2016.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et est exécutoire depuis le 28 mars 2018. Afin de rendre le PLU de La Gouesnière compatible avec ce nouveau SCOT, il est nécessaire de le faire évoluer par une procédure de modification sur les points nécessitants des compléments ou des corrections.

La présente note propose donc une analyse de prise en compte par le PLU de l'ensemble des orientations inscrites dans le SCOT.

Chapitre 1 du SCOT : structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace.

Au regard de son **statut de commune périurbaine et rurale** dans l'armature urbaine du Pays, la commune de La Gouesnière bénéficie de capacités de développement limitées (potentiel de développement de 15 ha) mais doit aussi maîtriser ce développement dans une logique de limitation de la consommation foncière (densité moyenne des nouvelles opérations fixée à 27 logts/ha).

Une analyse démographique actualisée précise tout d'abord que la commune connaît une croissance démographique forte et régulière entre 2011 et 2019 (gain de 278 habitants, soit +2,1 % par an). Cette période est marquée par une très grande stabilité du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, le développement urbain étant majoritairement tourné vers les résidences principales (gain de 160 unités sur 7 ans, soit 22,8 logts/an). Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2016, la croissance démographique annuelle moyenne a été de 2,4 % jusqu'en 2019, et le rythme de construction a été de 20 logts/an. Les objectifs fixés dans le PLU ont dont été respectés et atteints.

Concernant le respect de l'objectif de densité de 27 logts/ha, le PLU définissait une densité moyenne de 21,6 logts/ha dans les zones AU. Pour augmenter ce seuil et respecter l'objectif du SCOT qui se calcule aussi avec les projets en densification, la densité minimale est augmentée sur toutes les zones AU en fonction de leur contexte urbain et de leur localisation dans la ville (proximité avec le centre-ville). Cette hausse des densités induit mécaniquement une production potentielle de logements accrue, estimée à 176 logements. Pour rester dans les objectifs définis dans la prospective démographique du PLU, il est donc décidé de limiter le potentiel de développement en extension urbaine, en reclassant en zone d'équipements un secteur de 0,48 ha classé en zone 2AU et en réduisant deux zones 2AU (- 0,44 ha aux Marres Durand et - 0,56 ha à la Jouvencais).

Chapitre 2 du SCOT : Définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

Concernant le volet économique, le SCOT prend les dispositions suivantes :

- maîtrise du développement des ZA en identifiant les zones structurantes (2 ha pour la ZA de l'Outre) et en offrant un potentiel de développement complémentaire pour les différentes intercommunalités (15 ha pour Saint-Malo Agglomération).

> → le développement de la ZA de l'Outre a déjà consommé 4,55 ha (2 ha dédié à la ZA et 2,55 parmi les 15 ha attribués à SMA). Le PLU actuel conserve un potentiel d'extension de 4,76 ha, le PLU modifié propose de réduire les surfaces de développement sur les parties Est (-2,7 ha) et ouest (-1,04 ha).

- Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du Pays. Le SCOT définit des orientations pour préserver le commerce de proximité et maîtriser les implantations commerciales nouvelles, notamment en périphérie des villes.

> → Le PLU n'identifie pas de centralité spécifique sur la commune mais définit des règles qui répondent aux demandes du SCOT de protection des commerces dans le centre-ville.

Sur le secteur du centre commercial en entrée de ville, le règlement est actualisé pour tenir compte de plusieurs demandes précises formulées par le SCOT : obligation de réalisation des opérations mixtes activités / logements, limitation de l'emprise des constructions.
Enfin, le règlement hors de cette zone de centralité maîtrise les implantations commerciales, en interdisant les nouveaux commerces de plus de 300 m².

Le SCOT traite ensuite des domaines de l'agriculture, du tourisme et des déplacements. Ces sujets sont déjà pris en compte dans le PLU sous une forme compatible avec les orientations du SCOT.

Chapitre 3 du SCOT : Prendre en compte les « murs porteurs » du Pays.

Le premier thème concerne la prise en compte du paysage et des patrimoines. Le PLU de La Gouesnière traduit bien les objectifs et orientations du SCOT en la matière.

Le deuxième thème concerne la prise en compte de la biodiversité. Le SCOT détermine un double objectif de protection des réservoirs de biodiversité et de préservation des corridors écologiques connectant notamment ces réservoirs.

→ Le PLU prend de nombreuses mesures de protection de la biodiversité sur la commune de la Gouesnière, dotée d'un fort potentiel dans ce domaine : protection de la trame verte et bleue support de nombreuses continuités écologiques, préservation des grands espaces naturels... Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCOT. Le volet environnemental du PLU est conforté par l'analyse qui est menée dans le présent document sur la prise en compte d'une étude écologique réalisée à l'échelle de Saint-Malo-Agglomération. Cette analyse démontre précisément que le PLU intègre bien les enjeux de préservation des continuités écologiques. Sur la partie ouest de la ZA de l'Outre, le PLU propose une légère réduction des zones constructibles pour tenir compte de la présence d'espaces naturels participants aux continuités écologiques.

Les thèmes suivants abordent les sujets de la préservation des ressources naturelles et de la prise en compte des risques et nuisances. Le PLU intègre bien ces enjeux de manière compatible avec le SCOT.

Chapitre 4 du SCOT : Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays.

Le SCOT détermine des règles communes à l'ensemble des 23 communes du Pays concernées par la loi littoral, afin de garantir une cohérence dans l'application de cette loi sur l'ensemble du littoral malouin.
Ces orientations ne concernent pas la commune de la Gouesnière.