



Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) Séance du Conseil Municipal du Mercredi 10 juillet 2024

Monsieur le Maire présente et introduit les propos de Monsieur Guillaume COLIN, responsable du service urbanisme du cabinet d'études QUARTA, en charge de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Monsieur le Maire explique que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une partie essentielle du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune. c'est un document simple et concis, permettant une information claire aux élus et aux habitants sur le projet territorial.

Monsieur le Maire précise que ces éléments ont fait l'objet de plusieurs réunions en interne avec le comité de pilotage, la commission municipale et lors d'une réunion publique, qui s'est tenue le mardi 25 juin dernier à 19 heures à la salle polyvalente.

Monsieur le Maire explique que le PADD de la commune de Saint-Père Marc en Poulet comporte 4 orientations et il appelle ses conseillers au débat à l'issue de la présentation de chacune d'entre elles.

1^{ère} orientation : Assurer un développement optimisé, qui réponde à tous les besoins

- Stabiliser la croissance démographique pour assurer le maintien des commerces et des services de proximité sur la commune
 - Permettre un rythme de croissance démographique : 0.95 % par an en moyenne pour les 10 années à venir
 - Répondre au besoin de 150 logements environ pour les 10 prochaines années
 - Finaliser la ZAC Cœur de Village
 - Encadrer les projets d'extension et en renouvellement urbain dans le respect d'une densité moyenne de 26 logements/ha

Monsieur COLIN précise que le taux de croissance démographique retenu par la municipalité de 0.95%, a été revu à la baisse pour donner suite aux échanges avec les services de l'Etat.

Monsieur RICHEUX indique qu'il est important de tenir compte des observations des services de l'Etat, et précise que la commune répond aux besoins du territoire par la production de 150 logements, et notamment grâce à la ZAC Cœur de Village qu'il convient de finaliser.

Monsieur COLIN évoque la densité retenue, qui est de 26 logements/ha, taux conforme aux dispositions du SCOT actuel.

Madame LE PAPE précise que c'est toujours le SCOT actuel qui est applicable et opposable aux communes. Elle précise qu'une révision est en cours.

M. LEFEUVRE émet une remarque sur ce que représente une telle densité et s'inquiète de la taille des terrains. Monsieur le Maire répond qu'aujourd'hui, les constructions s'imaginent sur un foncier réduit afin de limiter la consommation d'espaces. La loi est venue abonder cette démarche qui s'impose aux PLU des communes. Il illustre sa réponse avec l'exemple de l'immeuble rue Raoulet Brindejonc, ou encore le secteur D2 et A2 de la ZAC Cœur de Village.

Monsieur COLIN indique que les taux de densité par hectare sont fixés par le SCOT, et que dans la nouvelle version de celui-ci, elle sera amenée à augmenter.

- Favoriser la diversification de l'offre en logements
 - Développer l'offre de logements pour les primo-accédants, les personnes âgées et les résidents à l'année
 - Permettre une diversification du parc de logements : taille des logements et des terrains, logements locatifs, logements aidés, etc.
 - Favoriser la résorption de la vacance, notamment en centre-bourg
 - Permettre des extensions et l'adaptation des logements

Monsieur COLIN rappelle que cette diversification de l'offre de logements est un axe important car il faut apporter une réponse aux habitants à l'année. Certaines communes du territoire affichent un taux de résidences secondaires très élevé. Il est important de flécher les logements en qualité d'habitat à l'année.

Monsieur RICHEUX précise que la commune ne compte pas beaucoup de résidences secondaires, et que la programmation en habitat de la ZAC Cœur de Village a permis de créer de la mixité dans l'offre proposée : accueil des familles, des familles monoparentales, des jeunes et des séniors.

- Favoriser la densification et le renouvellement urbains pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles
 - Encourager l'urbanisation des dents creuses inventoriées tout en préservant la qualité du cadre de vie
 - Privilégier la densification et le renouvellement urbain pour répondre à 30 % environ des besoins en logements
 - Permettre le remplissage des dents creuses en redéfinissant l'enveloppe urbaine en fonction des prescriptions législatives, la réalité du terrain, la topographie, etc.
 - Prévoir une enveloppe foncière de 5 ha environ en extension urbaine essentiellement destinée à recevoir des logements dans la continuité du centre-bourg
- S'assurer de la concordance avec la capacité d'accueil du territoire
 - La qualité de vie passe par un niveau d'équipement satisfaisant, pour répondre aux besoins des habitants. Le développement de la commune, en termes de population comme d'activités économiques, devra se faire en accord avec la capacité des équipements, en programmant, si nécessaire, des projets d'équipements nouveaux ou d'évolution d'équipements existants.
 - La commune sera également vigilante pour favoriser des projets de réseaux d'énergie, et encourager le développement des communications numériques.

Monsieur RICHEUX précise que bien accueillir les nouveaux habitants, c'est une démarche globale, qui nécessite des réflexions sur les équipements scolaires et périscolaires, sportifs, les

commerces et les services publics. La municipalité œuvre dans ce sens depuis de nombreuses années, et privilégie le « bien-vivre ».

Monsieur LEFEUVRE demande si les équipements scolaires et périscolaires sont adaptés à l'afflux de population nouvelle.

Monsieur RICHEUX répond que les équipements scolaires et périscolaires actuels sont évolutifs, que plusieurs services à la cantine sont organisés, et permettent l'accueil dans de bonnes conditions des jeunes enfants. Il indique que la commune s'adaptera au fur et à mesure des besoins attendus de sa population.

Il précise également que des projets viendront enrichir l'offre actuelle, notamment en matière de sports-loisirs, avec un projet de padel sur la commune. Il indique également qu'un projet à échelle intercommunale d'équipement sportif est à l'étude à SAINT-MALO AGGLOMERATION.

Monsieur LEFEUVRE indique que les habitants veulent plus de services et de commerces, et notamment des crèches et ou des garderies pour les enfants.

Monsieur RICHEUX indique que la commune a accompagné l'ouverture de deux crèches privées. Le choix de la municipalité de faire évoluer la population à un rythme raisonnable permet de co-construire l'offre de services à proposer et étoffer l'offre de commerces dans le centre-bourg. L'accueil d'une pharmacie est envisagé sur la commune.

Monsieur LEFEUVRE s'avoue sceptique quant à la venue d'une pharmacie, affirmant que cela est évoqué depuis des années, sans que cela soit concret.

Monsieur RICHEUX lui répond que le projet est toujours d'actualité mais qu'il n'est pas sans savoir que cela prend du temps, et recentre la réunion au débat du PADD.

Il est également indiqué que la commune bénéficie de la fibre sur plus de 80 % de son territoire.

Monsieur RICHEUX évoque également les projets d'ombrières de parkings et structures en panneaux photovoltaïques sur la commune (étude sur la toiture de l'école, appels à projets pour les parkings, les équipements sportifs, etc.).

- Encourager la densification dans les villages et dans les secteurs déjà urbanisés définis au SCOT
 - Encourager la densification au sein de ces secteurs
 - Limiter les extensions urbaines dans les Espaces Proches du rivage
 - Préserver la façade littorale en interdisant toute construction ou installation dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés.

Monsieur COLIN rappelle les 4 secteurs identifiés comme villages par les services de l'Etat : Le Havelin, Saint-Georges, Les Gastines et Les Chênes. Il convient alors de les intégrer dans les secteurs constructibles. Les règles d'extension et de constructibilité seront établis dans les règlements du PLU. Il est également rappelé que ces secteurs seront soumis au même taux de densité que l'ensemble du territoire de la commune soit 26 logements/ha.

A la lecture de la cartographie, Monsieur COLIN évoque également le cas du secteur limitrophe de la commune de Châteauneuf d'Ille et Vilaine. Une discussion est en cours avec

les services de l'Etat quant à son fléchage ou non en zone constructible. Monsieur le Maire précise que cette zone sera à étudier plus précisément lors de l'établissement d'un PLUi et donc d'une réflexion intercommunale globale.

2^{ème} orientation : Conforter le bourg comme pôle de vie principal

- Retrouver un cœur de bourg vivant
 - Eviter la dispersion du commerce et des services
 - Améliorer la visibilité des commerces dans le Bourg
 - Créer un espace de rencontres en cœur de bourg afin de contribuer à l'animation de la vie locale
 - Prévoir des espaces de respiration paysagers afin de contribuer à la notion de nature en ville
- Renforcer les continuités et la cohérence entre les développements urbains et le bourg ancien
 - Développer les capacités de stationnements cyclables pour favoriser l'utilisation du vélo
 - Sécuriser les déplacements doux (vélos et piétons)
 - Profiter des nouvelles opérations de logements pour créer des liaisons inter-quartiers

Monsieur RICHEUX évoque pour cela l'importance de sécuriser les déplacements doux, et le projet de la municipalité de créer des pistes cyclables inter-quartiers, pour faciliter la venue en centre-bourg, mais aussi à la salle, au Fort, etc.

- Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle
 - Positionner le bus comme mode de transport d'importance
 - Améliorer les conditions d'accueil de l'aire de covoiturage située à proximité de la RD 137
 - Promouvoir la voie verte en bord de Rance et les parcours de randonnée

Monsieur RICHEUX précise que l'objectif est de mettre en avant l'axe de la RD 5, et de la sécuriser, afin de pouvoir rejoindre les différents pôles comme AQUA-MALO ou l'aire de covoiturage. Des discussions sont en à prévoir sur le sujet avec le Département

Il insiste également sur le rôle des transports en commun et notamment le dispositif de transport à la demande prochainement mis en place par SAINT-MALO AGGLOMERATION.

Madame Chantal BESLY précise à l'assemblée que le « Transport à la Demande » ne sera pas du « porte à porte », mais que les usagers seront récupérés aux arrêts de bus existants dans les communes.

Monsieur Michel LE GOALLEC ajoute au débat, qu'il faut prévoir des stations vélo afin d'inciter les usagers à utiliser au maximum ce mode de transport, et ainsi éviter des difficultés de stationnement.

3^{ème} orientation : Affirmer l'identité de SAINT-PERE MARC EN POULET en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers

- Préserver les qualités des paysages et conserver les points de vue majeurs et identitaires
 - Maintenir les points de vue sur le centre-bourg, dont la silhouette marque le grand paysage
 - Intégrer les résultats de l'étude paysagère sur le marais noir et notamment les vues depuis la Ferme de Boulienne vers le Mont-St-Michel

- Maintenir les coupures d'urbanisation définies au SCOT

Monsieur COLIN tient à saluer le travail du précédent cabinet sur la qualité des études réalisées sur ces sujets. Il confirme le souhait de la municipalité d'affirmer l'identité de SAINT-PERE MARC EN POULET en valorisant son patrimoine.

- Introduire des actions paysagères et architecturales sur les secteurs d'extension du bourg
 - Renforcer la qualité des franges urbaines notamment par l'attention portée sur les futures constructions (volumétrie, matériaux, implantation)
 - Préserver et créer des haies qui permettent l'intégration de l'urbanisation dans le paysage.
 - Faire entrer le paysage dans le Bourg, en composant une transition entre l'espace agricole et naturel, et l'espace urbain
- Valoriser le patrimoine culturel
 - Intégrer les sites archéologiques recensés
 - Préserver le patrimoine remarquable : le Fort, les bâtiments existants (moulins, manoirs, malouinières, chapelles) ou petit patrimoine (puits, calvaires, etc.)
- Préserver et restaurer les composantes de la trame verte et bleue pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité locale
 - Protéger les espaces remarquables et leurs abords : zone Natura 2000, ZNIEFF, site inscrit, espaces naturels sensibles liés à la façade littorale.
 - Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique :
 - Protéger les zones humides et leurs abords
 - Préserver les cours d'eau ainsi que leurs abords
 - Favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations.
 - Préserver les éléments de la trame verte : identifier et protéger les éléments bocagers (haie, talus, boisements etc.) afin de permettre la régénération et la densification du bocage existant, ainsi que les boisements significatifs. Pour autant, le bocage doit rester une composante vivante qui évolue et se renouvelle, avec un maillage qui se redessine selon les besoins.
 - Lutter contre la prolifération des espèces invasives.
 - Préserver les continuités écologiques identifiées en maintenant la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité et les éléments de connectivités (prairies notamment...).

Monsieur RICHEUX précise que la commune bénéficie d'un bâti remarquable, et que sur un territoire attractif, il est nécessaire d'être vigilants sur la qualité des projets. C'est le cas sur les constructions actuelles et cite pour exemples, les halles ou le restaurant dans le centre-bourg.

Monsieur COLIN précise qu'il est important en matière de bâti de conserver les marqueurs forts du paysage actuel : moulin, maison de maître et malouinières. Le PLU est un outil pour éviter la dégradation du patrimoine culturel.

A la lecture de la cartographie, les trames vertes et bleues sont présentées. Ces trames ne sont pas limitées au seul secteur de la commune, il y a bien une continuité territoriale.

Monsieur RICHEUX évoque le projet d'atlas de la biodiversité porté par SAINT-MALO AGGLOMERATION. Un travail est effectué avec les communes pour identifier des secteurs, ceux-ci seront repris dans le PLU. Il indique également l'importance du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude qui soutient des projets d'envergure dans les communes. Il salue le projet actuel de la Ferme de Boulienne porté par la Fédération de chasse d'Ille & Vilaine.

Madame Chantal BESLY s'interroge sur le classement des parties boisées, et notamment les Landes Thébert. Monsieur COLIN précise que cela est bien prévu dans le projet de PLU.

4^{ème} orientation : Soutenir le développement des activités économiques, culturelles et de loisirs

- Inscrire le Fort dans une logique culturelle et de loisirs à l'échelle du territoire
 - Affirmer la position du fort comme un espace pouvant accueillir des activités diverses

- Favoriser le développement des activités économiques en lien avec l'attrait touristique de la commune
 - Permettre le développement des activités touristiques à proximité du fort dans le respect de la réglementation en vigueur.
 - Permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes,
 - Favoriser la vente de produits locaux
 - Permettre le maintien du Camping Le Bel Event.

- Garantir la pérennité de l'activité agricole
 - Préserver le potentiel des zones agricoles en favorisant le développement des exploitations agricoles existantes et en autorisant les nouvelles constructions à vocation agricole, dans le respect de la loi Littoral.
 - Faciliter les déplacements agricoles.
 - Encourager la diversification des activités agricoles (ventes directes, agrotourisme, gîtes...) en permettant le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Limiter la consommation des terres agricoles et le mitage par l'urbanisation.
 - Accueillir des espaces d'activités adaptés au cœur de bourg, et permettre le maintien des activités économiques isolés en campagne et sur le secteur de La Halte

- Accueillir des activités compatibles avec le voisinage de l'habitat, pour encourager la diversité des fonctions au sein des espaces urbains.
- Permettre le maintien et/ou l'extension des activités existantes, notamment artisanales, pour garantir leur pérennité.

Madame LE PAPE évoque les possibilités d'extension ou de constructions sur la zone d'activités, notamment le Garage, et souhaite qu'elle soit reconnue.

Guillaume COLIN rappelle que la commune est soumise aux prescriptions de la Loi Littoral, ce qui implique que le Fort et la zone d'activités économique seront limiter à l'extension des constructions existantes.

Monsieur RICHEUX évoque les ventes directes des produits agricoles qui existent sur la commune, et indique que c'est une très belle offre et qu'elle pourra encore se développer.

Une dernière lecture de la carte des enjeux est effectuée, et Monsieur le Maire demande à ses conseillers s'ils ont des remarques ou observations complémentaires.

Monsieur LEFEUVRE interroge sur le calendrier des prochaines échéances, notamment sur la date de la prochaine réunion publique.

Monsieur COLIN précise préfet que le Plan Local d'Urbanisme doit être approuvé à la fin du 1^{er} trimestre 2025.

Après ce débat, une réunion avec les Personnes Publiques Associés doit avoir lieu en septembre afin de présenter le projet de PLU, et après avoir travaillé sur les observations et les remarques des institutions, une réunion publique sera organisée en septembre.

L'arrêt du PLU sera délibéré fin septembre – début octobre, puis transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis.

A l'issue du délai réglementaire de 3 mois pour réceptionner les différents avis, une enquête publique sera prescrite en janvier – février 2025.

Le commissaire enquêteur dispose alors d'un mois pour soumettre son rapport à la commune, et permettre ainsi l'approbation du PLU par le Conseil Municipal.

Il précise bien sûr que ces dates sont approximatives et que les conseillers municipaux et les administrés seront bien sûr informés préalablement à la tenue de la réunion publique.

Monsieur RICHEUX invite à nouveau les conseillers à se manifester, aucunes remarques et observations ne sont émises, il déclare donc le débat du P.A.D.D clos.

