DEPARTEMENT
DE LOIRE-ATLANTIQUE

ARRONDISSEMENT
DE SAINT-NAZAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT-GILDAS-DES-BOIS

Séance du lundi dix-huit mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi dix-huit du mois de mars, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-GILDAS-DES-BOIS, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à la Mairie de Saint-Gildas-des-Bois, sous la Présidence de Monsieur Jean-François LEGRAND, Maire.

Date de convocation : 05/03/2024
Date d'affichage : 05/03/2024
Nombre de Conseillers en exercice : 27 **Nombre de votants : 26**

Présents : M. J-F. LEGRAND, Mme D. FRASLIN, M. J-P. BONOUVRIER, Mme O. DEPIROU, M. B. LELIEVRE, Mme P. ROY, M. F. ROUSSEAU, Mme C. ROLAND, M. Y. DENIGO, M. P. BIDON, M. L. PLAUD, Mme L. FAUCHER, M. H. BLANDIN, Mme C. MAHE, M. T. DANIEL, M. J. BLANCHARD, Mme S. LE MAGUERESSE, M. A. BOMPE, Mme E. POTTIER-CLEMENT, Mme A. MICHAUD, Mme F. ALLAIN, M. M. POULARD M. M. GUENO, Mme C. HOUIS formant la majorité des membres en exercice.

Excusés : M. L. FAVREAU (pouvoir à M. J. BLANCHARD), Mme S. PLAUD, Mme G. JOSSE-BRIAND (pouvoir à M. Y. DENIGO),

---

N°2024.III.01 – DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

M. le Maire rappelle que par délibération en date du 9 juillet 2018, la commune a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ce document répond à plusieurs objectifs :

- Il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- Il définit :
  - ✓ les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
  - ✓ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.
- Il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement du document d'urbanisme par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DELIB2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal.

L'article L. 153-12 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (…) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet PLU »

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que des objectifs de la mise en révision, à la lumière notamment des axes suivants :

AXE 1 : Un patrimoine naturel d'exception à protéger.
AXE 2 : Un territoire rural préservé à maintenir.
AXE 3 : Un développement urbain à maîtriser.
AXE 4 : Une économie rurale à renforcer.

Mme LIZE Maurane du cabinet PRIGENT présente donc les différents axes énumérés ci-dessous et prend note des observations et remarques des conseillers municipaux.

Après cet exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'Urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD et le valide à l'unanimité. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil.

FAIT ET DELIBERE LE 18 MARS 2024.

Le Maire,
Jean-François LEGRAND.

Le Secrétaire de séance,
Mickaël GUENO.

MAIRIE DE SAINT-GILDAS-DES-BOIS (Loire-Atlantique)

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

RÉVISION PLU

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en conseil municipal le 18/03/2024

Saint-Gildas-des-Bois

PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr | *www.prigent-associes.fr*

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

Prigent & Associés
URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

Le PADD, rappel règlementaire

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, **les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,** retenues pour l'ensemble de la commune.

... Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la **capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants**, **les friches** et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Article L.151-5 du code de l'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

Sommaire

Le P.A.D.D du Plan Local d'Urbanisme de Saint Gildas des Bois s'articule autour de **4 grands axes :**

Axe 1

UN PATRIMOINE NATUREL D'EXCEPTION À PROTÉGER

- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité
- Assurer une gestion durable de la ressource en eau à l'échelle du territoire
- S'adapter au changement climatique

Axe 2

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN À MAITRISER

- Maintenir l'accueil de la population sur la commune
- Lutter contre l'étalement urbain
- Diversifier et améliorer les formes urbaines

Axe 3

UN TERRITOIRE RURAL PRÉSERVÉ À MAINTENIR

- Un cadre de vie d'exception à maintenir et améliorer
- Maintenir un contexte rural agréable et une campagne vivante
- Préserver les facteurs de l'identité locale
- Restructurer la mobilité communale

Axe 4

UNE ÉCONOMIE RURALE À RENFORCER

- Pérenniser les activités agricoles
- Soutenir les établissements d'enseignement et de formation continue
- Maintenir et développer l'offre en commerces
- Soutenir l'économie artisanale
- Exploiter les atouts touristiques du territoire

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

18/03/24

Axe 1 : un patrimoine naturel d'exception à protéger

Intégrer une démarche de développement durable

1.1 FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

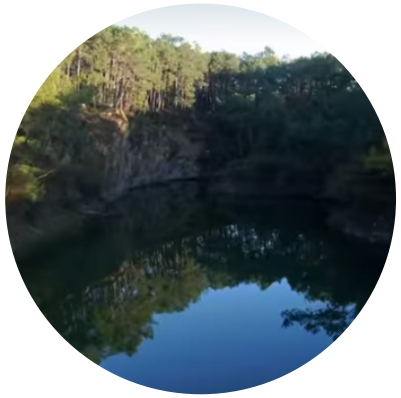
La mise en œuvre de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Gildas-des-Bois **suppose de préserver et de renforcer les espaces naturels et agricoles stratégiques** pour le maintien et le développement de la biodiversité

- **Préserver les grands espaces naturels du territoire** notamment les réservoirs de biodiversité *(site Natura 2000 «Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet)* ; ZNIEFF de type 1et 2 ainsi que les réservoirs de biodiversité complémentaires identifiés dont la forêt de Bernugat ;
- **Maintenir et renforcer les corridors écologiques** notamment en protégeant les zones humides car elles présentent un intérêt écologique et biologique du point de vue de la préservation des espèces rares de la faune et de la flore ;
- **Protéger le réseau hydrographique** qui constitue une véritable trame bleue ;
- **Conforter le maillage bocager** *(haies bocagères et boisements)* en concertation avec le monde agricole ;
- Poursuivre la **mise en valeur des espaces de nature** *(le site de Bernugat, la forêt, le Gué aux Biches, la carrière de Bernugat...)*, leur ouverture au public et l'accessibilité à tous.

1.2 ASSURER UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Une gestion durable de la ressource en eau suppose de trouver un équilibre entre l'utilisation de l'eau pour la subsistance de la population, de ses activités économiques, la protection et conservation de la ressource afin de garantir sa pérennité et de satisfaire les besoins des milieux naturels.

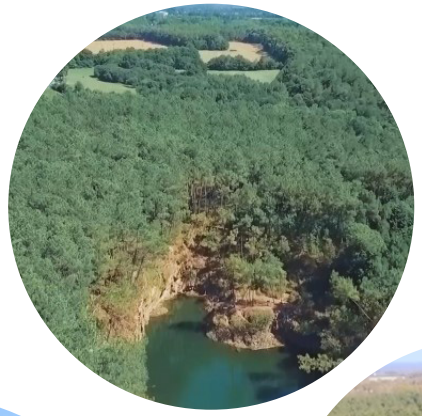
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** et privilégier une gestion à la source des eaux pluviales afin de maîtriser localement le ruissellement ;
- Préserver les milieux récepteurs en privilégiant l'**assainissement collectif** dans le cadre du développement urbain ;
- Économiser l'eau.



Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

1.3 S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Assurer une **gestion durable du traitement des déchets** notamment par le réemploi et la valorisation *(recyclage, compostage, méthanisation...)* ;
- **Prévenir, surveiller et réduire les pollutions atmosphériques** *(développement des liaisons douces, performance énergétique des bâtiments..)* ;
- Permettre le **développement des énergies renouvelables**, notamment en :
    - mettant en place **des dispositifs de captation solaire,** sur les bâtiments d'activités et agricoles, les équipements publics et les logements ;
    - facilitant la **réhabilitation thermique** des logements existants et des bâtiments publics ;
- **Montrer l'exemplarité en matière d'écologie dans les services publics** : isolation des bâtiments, utilisation de matériaux durables, réduction des consommations énergétiques...
- **Développer l'auto-consommation individuelle et collective** *(bois-énergie, méthane produit en secteur agricole, photovoltaïque pour les ménages...)*



Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

Cartographie de synthèse de la trame verte et bleue sur le territoire de Saint-Gildas-des-Bois

LEGENDE

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité d'importance reconnue (statuts ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...)
  - Landes
  - Marais
  - Forêt
- Réservoirs de biodiversité : boisements

Trame Bleue

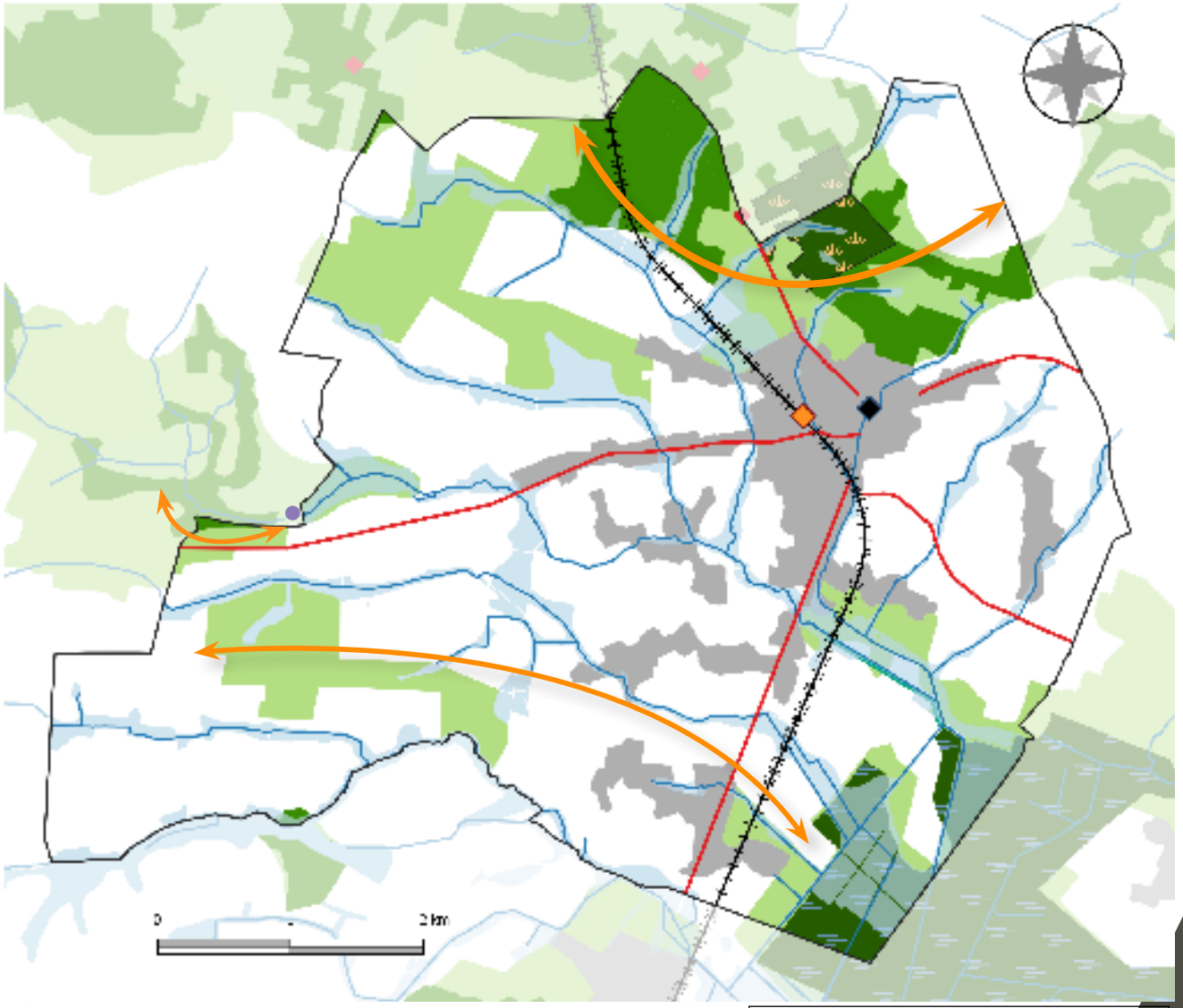
- Zone humide à protéger
- Cours d'eau à protéger

Continuité écologiques

- Zone de perméabilité (prairies permanentes, continuités entre les boisements, le bocage dense...)
- Continuités écologiques à renforcer
- Aménagements en faveur de la circulation des espèces

Zones de rupture de continuités

- Espaces urbanisés, perméabilité à renforcer
- Routes
- Voie ferrée
- Gare
- Mairie
- Zone de collision d'espèces recensées



Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

18/03/24

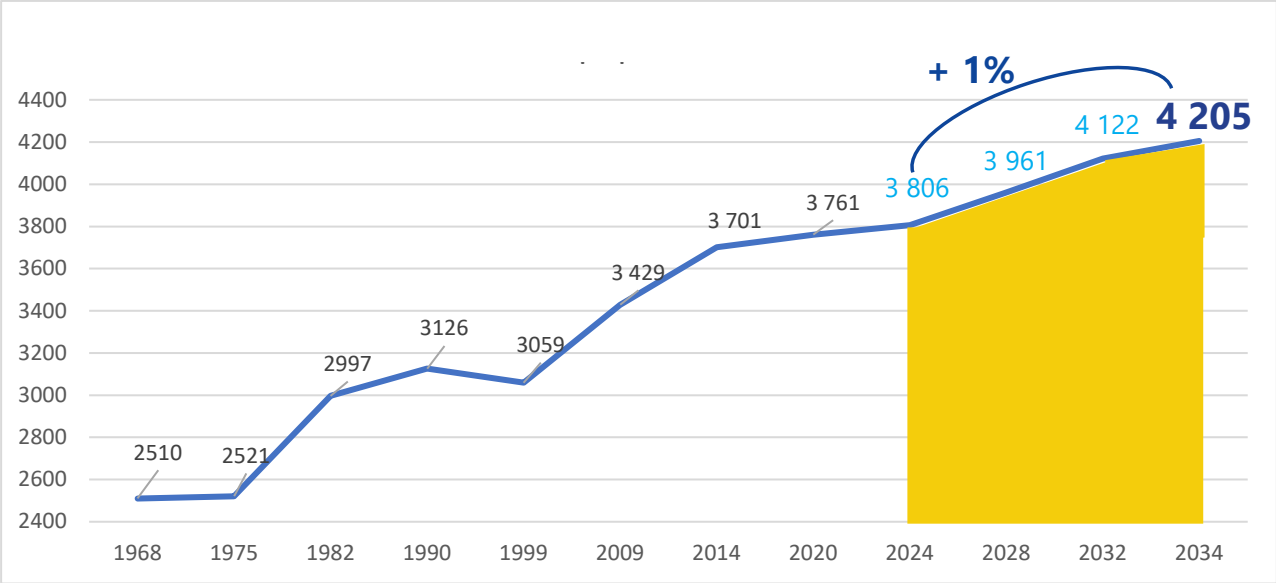
Axe 2 : un développement urbain à maîtriser

Constituer une offre nouvelle de logements dans le but de maintenir une croissance démographique raisonnable sans remettre en cause l'équilibre de la commune

2.1 MAINTENIR L'ACCUEIL DE POPULATION SUR LA COMMUNE

- **Accueillir de nouveaux ménages** pour assurer le renouvellement de la population et optimiser les services existants à la population ;
- Viser l'accueil d'environ **398 habitants supplémentaires** à horizon **2034** ;
- Prévoir la réalisation d'environ **190 logements**, en densification et en extension limitée **du bourg ;**
- **Prévoir du logement locatif et de l'accession à la propriété** afin de proposer une offre accessible à tous et permettre le retour des jeunes actifs sur le territoire *(possibilité de réaliser un parcours résidentiel complet sur le territoire)* ;
- Proposer des **formes urbaines alternatives à la maison individuelle.**

TENDRE VERS LES 4 205 HABITANTS EN 2034



Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

2.2 LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Tendre d'ici 2034 vers un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport à la décennie 2011-2021. Limiter la consommation d'espace à **11 ha** maximum.
- **S'appuyer sur les limites naturelles et physiques du bourg** pour lutter contre l'étalement urbain ;
- Respecter une densité moyenne de **20 logements par hectare (brute)** pour les nouvelles opérations ;
- Lutter contre l'étalement urbain en prévoyant une modération de la consommation de l'espace et en **exploitant le potentiel de parcelles non bâties dans le bourg** ;
- Avoir une **consommation d'espaces naturels et agricoles raisonnée** qui a le moins d'impact possible sur le potentiel agronomique des terres agricoles.

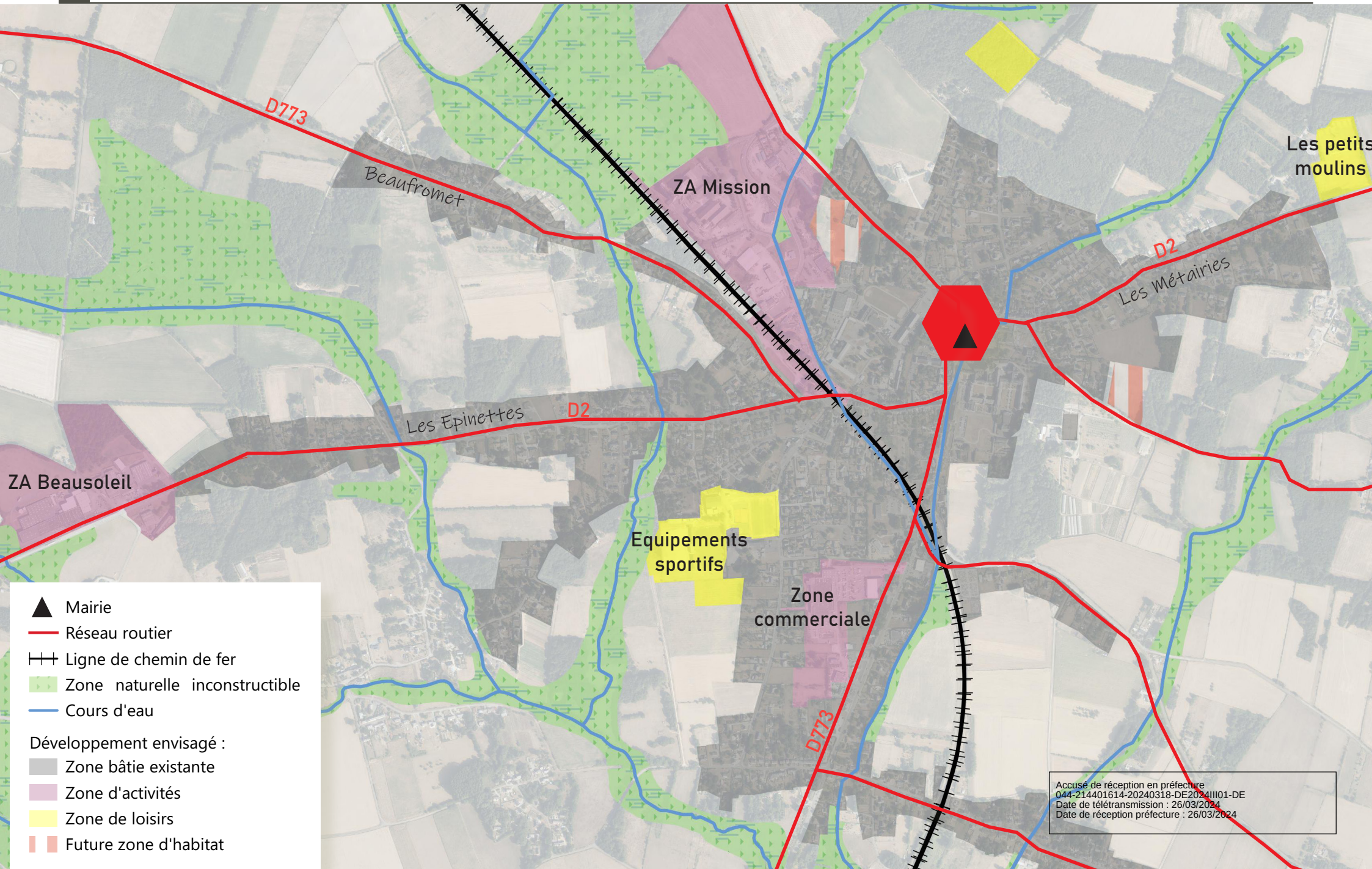
2.3 DIVERSIFIER ET AMÉLIORER LES FORMES URBAINES

- S'appuyer sur le **réaménagement du bourg historique en cohérence avec l'ABF** *(rue du Dr Praux et place de l'Abbatiale notamment)* pour revaloriser l'image de Saint Gildas des Bois ;
- Favoriser une **urbanisation future compacte**, adaptée à la capacité des réseaux ;
- Endiguer l'urbanisation linéaire le long des voies et **proscrire de nouvelles habitations dans les hameaux** ;
- Concevoir les **opérations sous forme d'aménagements d'ensemble** ;
- Garantir l'**insertion paysagère** des futures opérations *(notamment en entrées de ville)*, en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue existante ;
- **Diversifier le parc de logements** ;
- Prévoir des **gabarits de voirie** adaptés à la taille des opérations ;
- Concevoir une **gestion des eaux pluviales raisonnée** à l'échelle de l'opération ;
- Encourager la **réhabilitation thermique** des logements existants et leur rénovation pour lutter contre la précarité thermique.

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

18/03/24

Développement urbain envisagé sur le centre-bourg



Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

Axe 3 : un territoire rural préservé, à maintenir

Promouvoir une gestion du territoire autour d'un urbanisme de projet à moyen terme, en veillant à conforter l'identité communale et intégrer au droit des sols les enjeux liés à l'environnement et au développement durable

3.1 UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION À MAINTENIR ET À AMÉLIORER

- **Maîtriser et valoriser la forêt communale** ouverte au public ;
- S'appuyer sur la Trame Verte et Bleue pour **définir le développement de l'urbanisation** ;
- Prendre en compte **le site de l'Abbaye avec ses covisibilités** dans le développement de formes urbaines cohérentes avec l'identité du bourg. Laisser la place à l'innovation architecturale et l'adaptation aux nouveaux procédés de construction ;
- Conforter le **tissu associatif dynamique**, garant de la vie locale ;
- Poursuivre les nombreuses **activités culturelles** qui animent le territoire ;
- **Maintenir les nombreux équipements** au service de la population ;
- Assurer le **maintien du cadre de vie** en évitant de nouvelles nuisances *(sonores, olfactives).*

3.2 MAINTENIR UN CONTEXTE RURAL AGRÉABLE ET UNE CAMPAGNE VIVANTE

- **Améliorer et diversifier les services de santé** ;
- **Poursuivre l'offre de loisirs et d'infrastructures** existante autour du complexe sportif, du site de Bernugat... ;
- **Valoriser les espaces de nature ouverts au public** (Bernugat, les carrières, le Gué aux Biches, le Four des Métairies...) qui contribuent à la qualité de vie communale et veiller à leur accessibilité à tous ;
- **Maintien des commerces de proximité** et **encouragement des nouvelles installations**, **préservation de la destination des pas-de-portes commerciaux**, notamment ceux situés autour de la place Jeanne d'Arc, rue du Dr Praux, rue du Pont et rue Gabriel Deshayes.

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

18/03/24

3.3 PRÉSERVER LES FACTEURS DE L'IDENTITÉ LOCALE

- **Identifier les éléments de patrimoine local** à protéger (Château de Reslin, le calvaire de Bernugat, la ferme école, menuiserie des frères...), y compris le patrimoine rural même ordinaire ;
- Travailler à la **revalorisation des entrées de ville** le long de la RD 773 ;
- Préserver le patrimoine identitaire tout en **favorisant l'émergence de nouvelles formes urbaines de qualité**, en veillant à l'intégration dans le tissu déjà constitué.

3.4 RESTRUCTURER LA MOBILITÉ COMMUNALE

- Améliorer l'**accès aux transports en commun** ;
- **Améliorer la multimodalité** en agrandissant le parking de la gare et en favorisant le co-voiturage, installation de parcs à vélos ;
- Poursuivre la **mutualisation des stationnements** ;
- Poursuivre l'amélioration du réseau viaire, départemental et communal ;
- **Améliorer ou créer les connexions douces** entre les différentes polarités de la commune afin d'encourager les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle : rue de Gourap, Les Cloyards, entre le Stade et rue des Sports ou encore la route de Guenrouët ;
- **S'appuyer sur la ligne de chemin de fer** pour développer les liaisons douces ;
- **Améliorer le secteur de la gare en matière de sécurité.**

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

18/03/24

Axe 4 : une économie à renforcer

Développer des activités en adéquation avec l'identité de la commune

4.1 PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

- **Protéger l'espace agricole,** terre de production et nourricière, en restreignant les possibilités de construction ;
- **Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs ;**
- **Admettre la diversification des activités agricoles** *(gîtes et accueil à la ferme, vente directe...)* ;
- **Accompagner le développement de la méthanisation et de valorisation de la filière bois ;**
- **Anticiper la problématique des circulations agricoles en amont des projets urbains.**

4.2 SOUTENIR LES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION CONTINUE

- École publique Robert Doisneau, École privée Saint Joseph, Collège et Lycée Gabriel Deshayes, Ferme école.

4.3 MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN COMMERCE

- **Maintenir les commerces de proximité existants ;**
- **Accompagner l'arrivée de nouveaux commerces dans l'ensemble du territoire**
- **Favoriser les circuits courts** pour une économie locale renforcée et réduire les émissions GES liés aux activités
- **Protéger la destination des pas-de-portes commerciaux.**

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

Axe 4 : une économie à renforcer

Développer des activités en adéquation avec l'identité de la commune

4.4 SOUTENIR L'ÉCONOMIE ARTISANALE

- **Maintenir les entreprises et artisans en place ;**
- **Optimiser les zones d'activités existantes** *(Parcs d'activités de la Croix Daniel, de la Mission et Beausoleil)* et permettre leur développement en lien avec le projet communal ;
- **Maintenir les emplois existants ;**
- **Poursuivre de manière exceptionnelle les activités autres qu'agricoles en campagne** *(ETA, TP, maçonneries, salles de réceptions...)* ; **en favorisant les activités faisant preuve de pratiques innovantes** *(matériaux bio-sourcés, recyclage, circuit court...)*
- **Permettre les activités artisanales compatibles avec la présence de l'habitat au sein de la zone agglomérée ;**
- **Accompagner la desserte numérique** *(arrivée de la fibre notamment)* pour faciliter l'installation de nouvelles entreprises, et favoriser le télé-travail...

4.5 EXPLOITER LES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

- **Capitaliser sur les atouts touristiques intrinsèques du territoire** *(Site de Bernugat, l'Abbatiale, le Fruitier, La ferme école...)* pour développer une nouvelle offre touristique ;
- **Autoriser le développement de gîtes et chambres d'hôtes en campagne ;**
- **Améliorer la lisibilité sur la qualité des espaces naturels du territoire.**

Accusé de réception en préfecture
044-214401614-20240318-DE2024III01-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024