

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Approbation du PLU : 23 Juin 2025



PREAMBULE

3

ROLE DU PADD

5

ORIENTATIONS
GENERALES

6

Carte des enjeux

16

PREAMBULE

Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*



2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

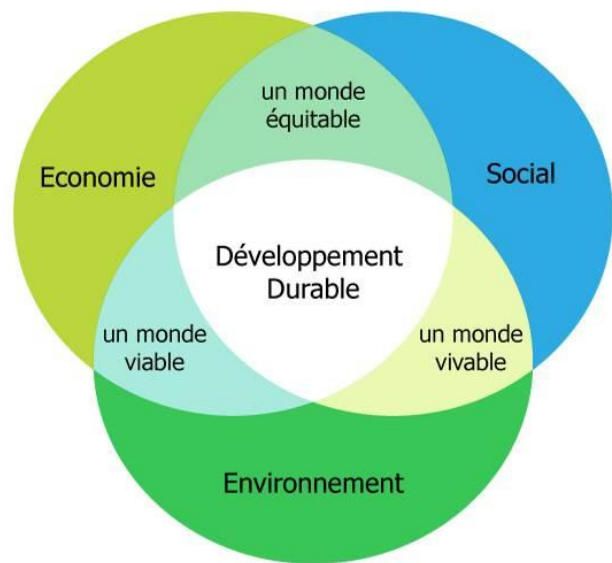


LE RÔLE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal de la commune. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et aux habitants sur le projet communal.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économiques, sociales et environnementales.



ORIENTATIONS GENERALES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Père-Marc-en-Poulet vise à répondre aux enjeux communaux d'aménagement mis en évidence par le diagnostic territorial.

La commune porte comme objectif majeur au travers de son Plan Local d'Urbanisme de définir la commune comme un village rural de qualité, qui sera une porte d'entrée du Parc Naturel Régional Rance-Côte d'Émeraude.



1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT OPTIMISE, QUI REPONDE A TOUS LES BESOINS

1.1. Stabiliser la croissance démographique pour assurer le maintien des commerces et des services de proximité sur la commune

Pour conserver une progression régulière de sa population, le projet communal vise à :

- Permettre un rythme de croissance démographique d'environ + 0,95 % par an en moyenne pour les 10 années à venir, en-deçà du rythme de croissance observé sur la période allant de 1999 à 2024 (+1,45 % de croissance annuelle en moyenne).
- Répondre au besoin de 150 logements environ pour les 10 prochaines années.
- Finaliser la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Village ».
- Encadrer les projets en extension et en renouvellement urbain en respectant une densité moyenne de 24 logements par ha, en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo.

1.2. Favoriser la diversification de l'offre en logements

La mixité sociale et générationnelle permet un équilibre des populations. L'objectif est que la production de logements soit variée, pour répondre aux besoins des populations diverses : personnes âgées, familles, personnes en situation de handicap..., et aux ressources hétérogènes.

La commune souhaite donc disposer d'une diversité de typologies bâties, tout en restant en accord avec l'identité rurale de la commune, et des tailles de parcelles variées.

En cohérence avec la volonté de soutenir les services, commerces et équipements, le projet communal vise à :

- > Développer l'offre de logements pour les primo-accédants, les personnes âgées et les résidents à l'année sur la commune en encadrant des typologies de logements adaptées à la demande locale (logements locatifs, logements sociaux, accession aidée).
- > Permettre une diversification du parc de logements en termes de typologies (taille des logements et de terrains, logements locatifs, logements aidés...) en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo et en fonction de la faisabilité du projet (taille suffisante de l'unité foncière, nombre de logements adaptés aux bailleurs sociaux...).
- > Favoriser la résorption de la vacance, notamment en centre-bourg, pour des résidents permanents.
- > Permettre des extensions et adaptation des logements en réponse aux attentes des habitants.



1.3. Favoriser la densification et le renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Ce sont 15 hectares d'espaces agricoles ou naturels qui ont été consommés entre 2011 et 2021, soit 1,5 hectares par an. L'habitat est le principal consommateur d'espaces sur cette période. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune doit intégrer les dernières lois en vigueur et notamment la loi Climat et Résilience qui introduit la notion de « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » d'ici à 2050.

Ainsi, il est indispensable de favoriser les développements au sein des espaces urbanisés existants, en incitant au renouvellement urbain et à la densification du tissu urbanisé de la commune.

Pour ce faire, le projet communal vise à :

- > 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, la viabilisation du terrain et des enjeux environnementaux.
- > Prévoir une enveloppe foncière de 5 hectares environ en extension urbaine essentiellement destinée à recevoir des logements dans la continuité du bourg de Saint-Père Marc en Poulet.

1.4. 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.

Il s'agit notamment de prendre garde à la capacité des équipements scolaires et périscolaires, des équipements sportifs et de loisirs, des capacités d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), de l'adduction en eau potable.

La commune sera également vigilante pour favoriser des projets de réseaux d'énergie, et encourager le développement des communications numériques.

1.5. Encourager la densification dans les villages et dans les secteurs déjà urbanisés définis au SCoT

Le SCoT du Pays de Saint-Malo identifie les villages et les secteurs déjà urbanisés (SDU) pour chaque commune littorale. La commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet est concernée par ces dispositions.

Le projet communal vise, en adéquation avec ce qu'autorise la loi Littoral et le SCoT des communautés du Pays de Saint-Malo à :

- > 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. Cette inconstructibilité s'applique non seulement aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.



2. CONFORTER LE BOURG COMME POLE DE VIE

PRINCIPAL

2.1. Retrouver un cœur de bourg vivant

La municipalité souhaite que le cœur du bourg de Saint-Père-Marc-en-Poulet redevienne un véritable lieu de vie, accueillant et contribuant au renforcement du lien social.

Pour répondre à cette volonté, le projet communal vise à :

- > Éviter la dispersion du commerce, des services, mais aussi des équipements structurants.
- > Améliorer la visibilité des commerces en cœur de bourg.
- > Créer un espace de rencontre 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.

2.2. Renforcer les continuités et la cohérence entre les développements urbains et le bourg ancien

La vie du cœur de bourg passe par une bonne intégration des développements urbains récents ou futurs au bourg ancien, que ce soit en termes de morphologie et de structuration urbaines, comme en termes de liaisons douces.

Ces dernières doivent se développer à l'échelle globale de la commune, en s'inscrivant également dans la logique intercommunale, et non se limiter aux espaces urbanisés. Il s'agit d'œuvrer pour le développement de liaisons douces piétons / vélos entre les points d'attrait du territoire : la piscine intercommunale, le bourg, le fort de Saint-Père-Marc-en-Poulet et l'aire de covoiturage, la Rance et le Marais.

Dans une démarche de développement durable et de fluidité des déplacements, le projet communal vise à :

- > Développer les capacités de stationnement cyclable pour favoriser l'utilisation du vélo et renforcer l'intermodalité.
- > Sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles).
- > Profiter des nouvelles opérations de logements pour créer des liaisons inter-quartiers, répartir les flux et encourager les déplacements doux.



2.3. Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle

En complément du développement des liaisons douces, la commune souhaite développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Ainsi, le projet communal vise à :

- > Positionner le bus comme un moyen de transport d'importance.
- > Améliorer les conditions d'accueil de l'aire de covoiturage située à proximité immédiate de la RD 137.
- > Promouvoir la voie verte en bord de Rance et les parcours de randonnée pour mettre en réseau les sites touristiques.



3. AFFIRMER L'IDENTITE DE SAINT-PERE-MARC-EN -POULET EN VALORISANT LES PATRIMOINES CULTURELS, NATURELS ET PAYSAGERS

3.1. Préserver les qualités des paysages et conserver les points de vue majeurs et identitaires

La commune présente une diversité des paysages qu'il convient de préserver et de valoriser. Du fait d'une topographie relativement marquée (bourg en promontoire), le paysage est ouvert sur la baie du Mont-Saint-Michel, sur les espaces ruraux voisins et sur la Rance. L'enjeu paysager est donc fort sur la commune. Aussi, le projet communal vise à :

- > Maintenir les points de vue les plus identitaires du paysage péréen et leurs qualités :
 - Il s'agit d'une part des points de vue sur le bourg, dont la silhouette marque le grand paysage, et qui sont un élément fort de l'identité communale.
 - Intégrer les résultats de l'étude paysagère sur le marais Noir et notamment les vues depuis la Ferme de Boulienne vers le Mont Saint-Michel.
- > La voie rapide (D137) est à la fois une coupure dont il faut garantir l'intégration paysagère, mais aussi un lieu de passage, où des vues s'ouvrent sur le territoire communal. Cet « effet vitrine » est à composer.
- > Les nouvelles constructions ou installations devront s'inscrire de façon harmonieuse dans leur environnement proche et éloigné.
- > Maintenir les coupures d'urbanisation définies au SCoT du Pays de Saint-Malo.

3.2. Introduire des actions paysagères et architecturales sur les secteurs d'extension du bourg

L'image du bourg passe par les perceptions que l'on peut en avoir depuis l'extérieur. Les extensions du bourg ne doivent pas aller à l'encontre de cette image. Ainsi, il s'agit de :

- > Renforcer les qualités 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, en composant un écrin paysager. Ces franges végétales créent, par ailleurs, un filtre entre l'habitat et les activités agricoles qui facilitent les rapports entre les deux, en évitant un contact direct. Enfin, les franges végétalisées constituent une limite visible et définie à l'urbanisation.
- > Faire entrer le paysage dans le bourg, en composant une transition entre l'espace agricole et naturel et l'espace urbain.
- > Favoriser la structuration de l'espace public par des continuités bâties, des éléments paysagers...



3.3. Valoriser le patrimoine culturel

Le projet communal vise à préserver l'ensemble du patrimoine bâti qui participe de l'identité communale :

- > Intégrer les sites archéologiques recensés
- > Préserver le patrimoine bâti remarquable : La commune présente un patrimoine culturel constitué d'éléments remarquables, que ce soit Le Fort, des bâtiments (château, moulins, manoirs...) ou du petit patrimoine (puits, calvaires...). Il tient à cœur pour la commune de conserver ces éléments témoins de l'histoire de Saint-Père-Marc-en-Poulet.
- > Le bâti ancien en pierres est aussi un marqueur majeur du territoire, que ce soit au sein du bourg, comme sur l'ensemble de l'espace rural (hameaux, écarts...). Il s'agit de conserver la qualité de ce bâti tout en lui offrant des possibilités d'évolution (rénovation, changement de destination...) et d'extension pour éviter son abandon.

3.4. Préserver et restaurer les composantes de la trame verte et bleue pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité locale

La trame verte et bleue forme un réseau physiquement connecté avec des connexions écologiques fortes qu'il convient de préserver. Celles-ci sont souvent structurées autour des cours d'eau et des quelques boisements qui ponctuent l'espace agricole, mais également à partir des linéaires de bocage présents au sein de l'espace rural. La notion de trame bleue désigne le réseau écologique constitué par les cours d'eau, les zones humides adjacentes et les milieux associés.

La commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet se place dans un environnement remarquable, avec une variété de milieux naturels, liée à ses composantes diverses : façade littorale sur la Rance, espace rural de qualité (bocage, vallées, etc.), espaces de marais...

Pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité du territoire, le PLU vise à :

- > 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...).



4. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, CULTURELLES ET DE LOISIRS

4.1. Inscrire le fort dans une logique culturelle et de loisirs à l'échelle du territoire

L'objectif de la commune est que le fort devienne un facteur d'attractivité du territoire et que cette attractivité profite à l'ensemble de la commune. Pour cela, il faut qu'il s'inscrive dans un projet global, en lien avec les autres lieux clés de la commune.

La municipalité souhaite que la dynamique liée au fort renforce la dynamique commerciale et culturelle de la commune. Il s'agit de :

- > Concourir au fonctionnement des commerces existants ou futurs, dont les commerces de proximité présents dans le bourg.
- > Affirmer la position du fort comme un espace pouvant accueillir des activités diverses.

4.2. Favoriser le développement des activités économiques en lien avec l'attrait touristique de la commune

La commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet, par sa situation géographique en bord de rance bénéficie d'une localisation privilégiée dont il convient de tirer parti.

De ce fait, le projet communal vise à affirmer la vocation économique de la commune, afin qu'elle participe à la dynamisation de la vie locale. Aussi, en lien avec les capacités d'accueil de la commune, il s'agit de :

- > 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.

4.3. Garantir la pérennité de l'activité agricole

L'agriculture est importante aussi bien pour son rôle économique que sa participation majeure dans l'entretien des structures paysagères et environnementales de la commune.

Ainsi, la volonté est de limiter les incidences de l'urbanisation sur l'activité agricole par une maîtrise et une organisation appropriée des développements urbains.



La commune veillera à :

- > 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.

4.4. Accueillir des espaces d'activités adaptés en cœur de bourg, et permettre le maintien des activités économiques isolés en campagne et sur le secteur de La Halte

Afin de maintenir voire développer les emplois sur son territoire, la commune souhaite disposer d'une offre d'accueil cohérente, au sein du bourg et au sein d'espaces d'activités identifiés.

Le projet communal vise à :

- > Accueillir des activités compatibles avec 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.



CARTE DES ENJEUX

