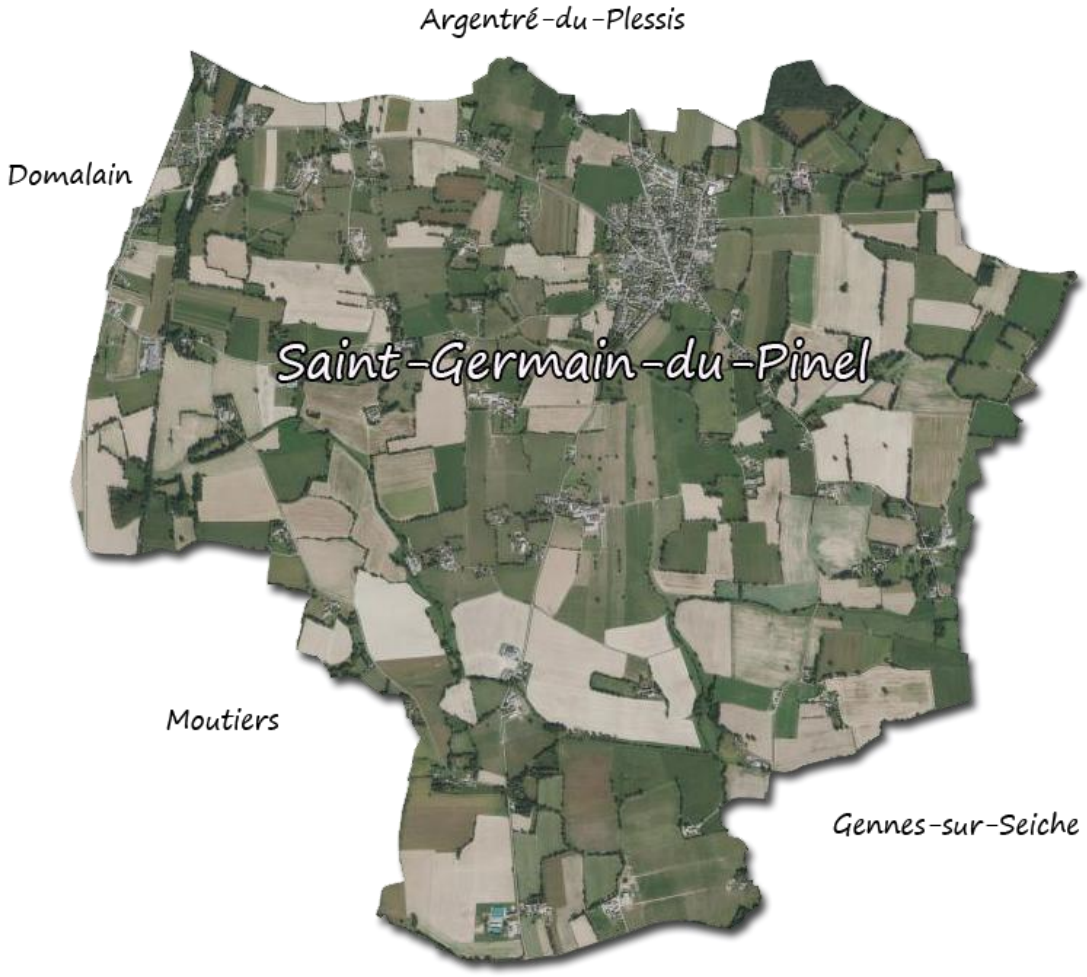
PLAN LOCAL D'URBANISME

1.Rapport de présentation

Arrêt du PLU : 25 février 2025

Approbation du PLU : 5 mars 2026



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

SOMMAIRE

PRÉAMBULE **2**

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DU-PINEL **4**

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE **5**

1 L'évolution démographique 6
2 L'habitat 10
3 La situation socio-économique 16
4 Les déplacements 33
5 Le fonctionnement urbain 35

CHAPITRE 2- ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **41**

1 L'environnement physique 42
2 L'environnement biologique 47
3 L'analyse paysagère 63
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale 68
5 La gestion des ressources naturelles 81
6 Les pollutions et nuisances 87
7 Les risques majeurs 94

CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS **105**

1 Rappel réglementaire 106
2 Identification du potentiel de densification et de mutation 107

CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU **111**

CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES **114**

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs 116
2 Le développement de l'habitat 120
3 Le développement de l'activité économique 136
4 La préservation du cadre de vie 150
5 Les mobilités 152
6 La biodiversité 154
7 La protection du patrimoine paysager 157

CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL **159**

1 Le règlement graphique 160
2 Le règlement littéral 161

CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 190

1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces 191
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 197

CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR 208

1 L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches 209
2 Les incidences du PADD sur l'environnement 212
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement 214
4 Les autres incidences sur la composante environnementale 220
5 Les scénarios de répartition des logements 231

CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS 232

1 Le SDAGE Loire-Bretagne 233
2 Le SAGE Vilaine 234
3 Le PGRI Loire-Bretagne 234
4 Le SCoT du Pays de Vitré Cœur de Bretagne 234
5 Le PLH de Vitré Communauté 235
6 Le PCAET de Vitré Communauté 235
7 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine 236

CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI 237

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du maire ou à la demande du préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé[1], la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

[1] Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :
- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL se situe à l'est du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

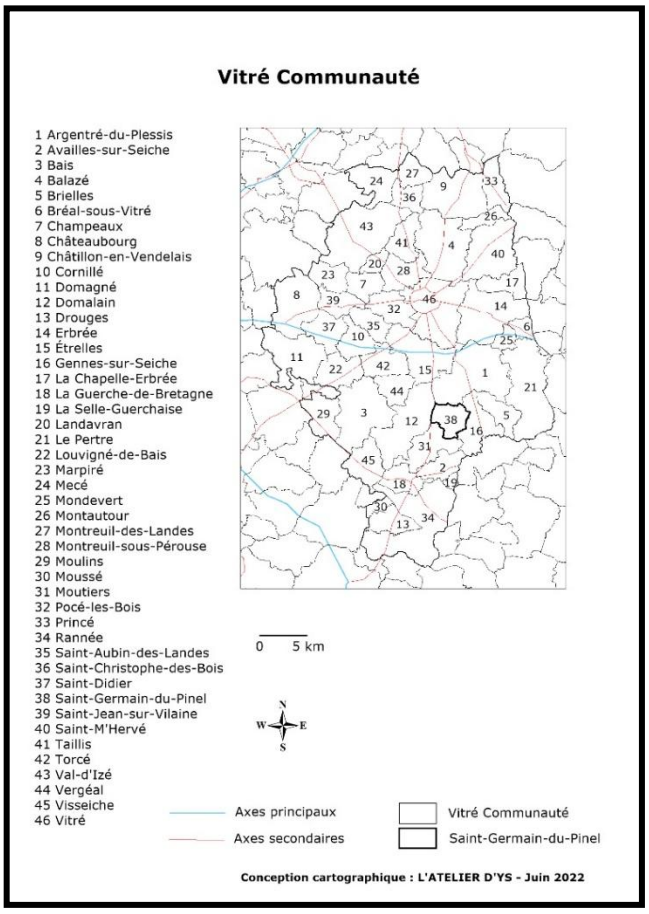
À une quarantaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 130 hectares. Sa population est de 987 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL sont :

- Argentré-du-Plessis au nord,
- Domalain à l'ouest,
- Moutiers au sud,
- Gennes-sur-Seiche à l'est.

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 81 000 habitants.

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est considérée comme un pôle de proximité au sein de l'armature territoriale du SCoT du Pays de Vitré.



Administrativement, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est rattachée à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 107 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

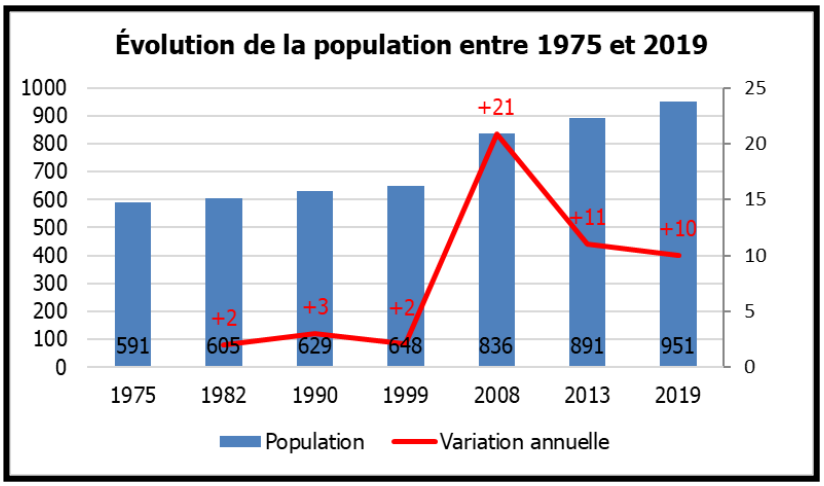
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

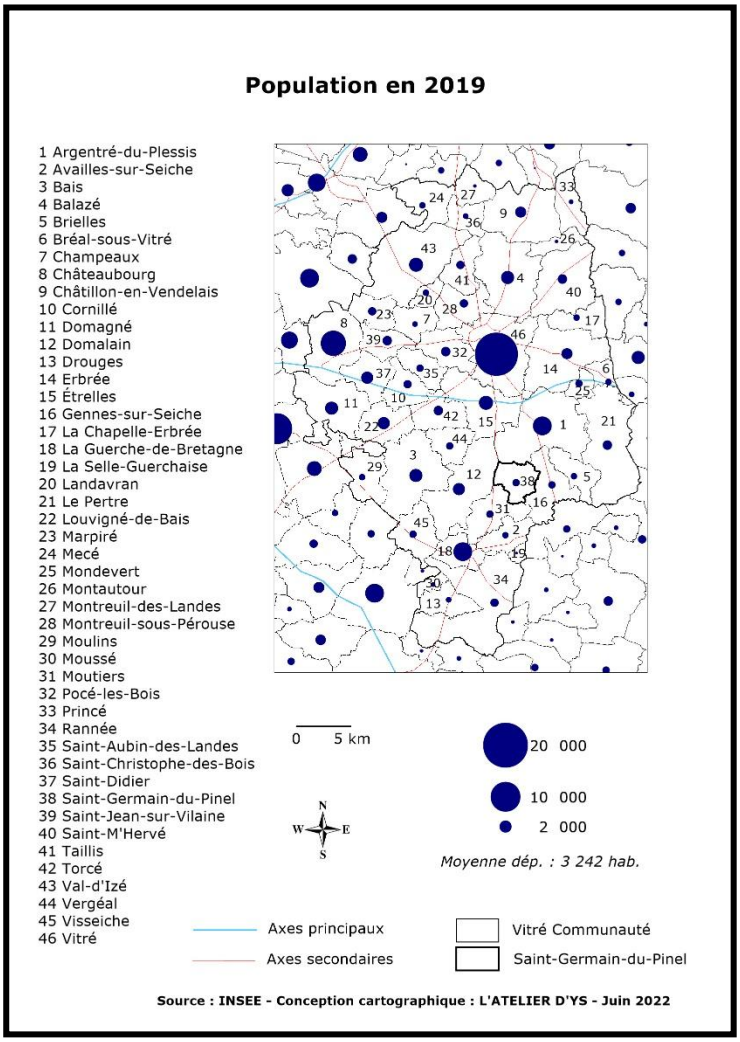
1 L'évolution démographique

1.1 Une population en hausse…

Depuis 1975, la population de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ne cesse de croître, mais à des rythmes variés :

- une croissance limitée de 1975 à 1999.
- une croissance très soutenue entre 1999 et 2008.
- une croissance moyenne depuis 2008.

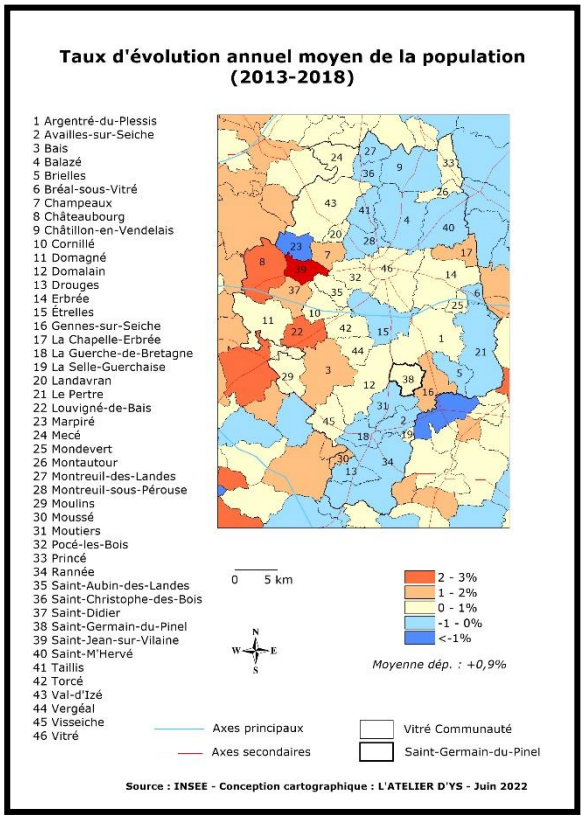


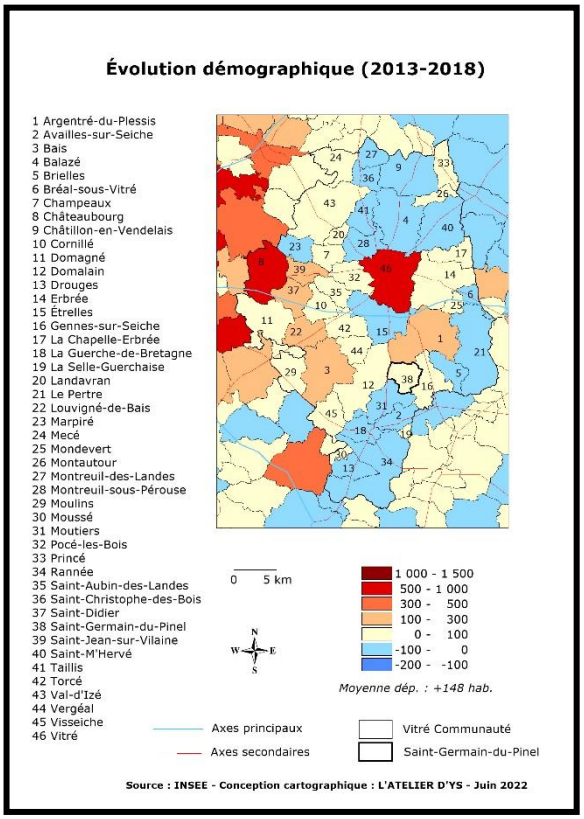


Avec **951 habitants recensés en 2018**, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL constitue une commune moyenne de la Communauté d'Agglomération.

Edit : 1 007 habitants recensés en 2022.

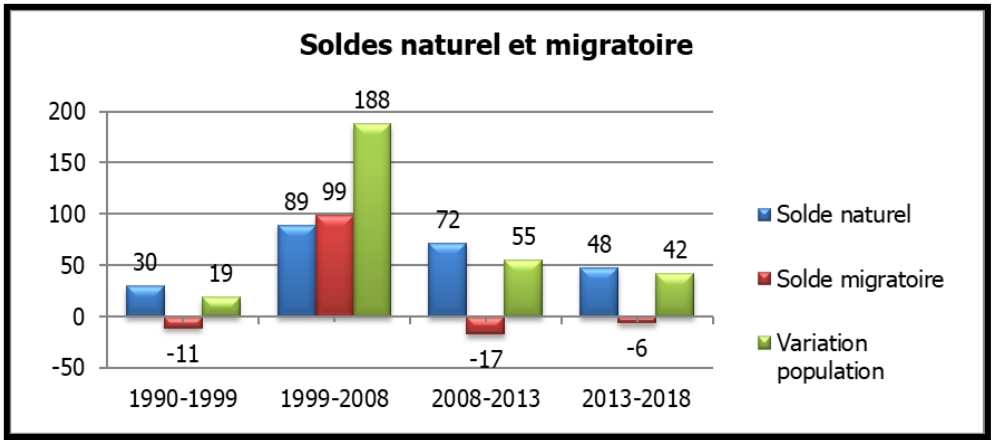
Comme 28 autres communes de la Communauté d'Agglomération, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL a gagné des habitants entre 2013 et 2018. Preuve d'une croissance démographique relativement marquée, le taux d'évolution annuel moyen de la population germanaise est de +0,9% lors de la dernière période intercensitaire, équivalent au rythme moyen départemental.





1.2 …malgré un déficit migratoire

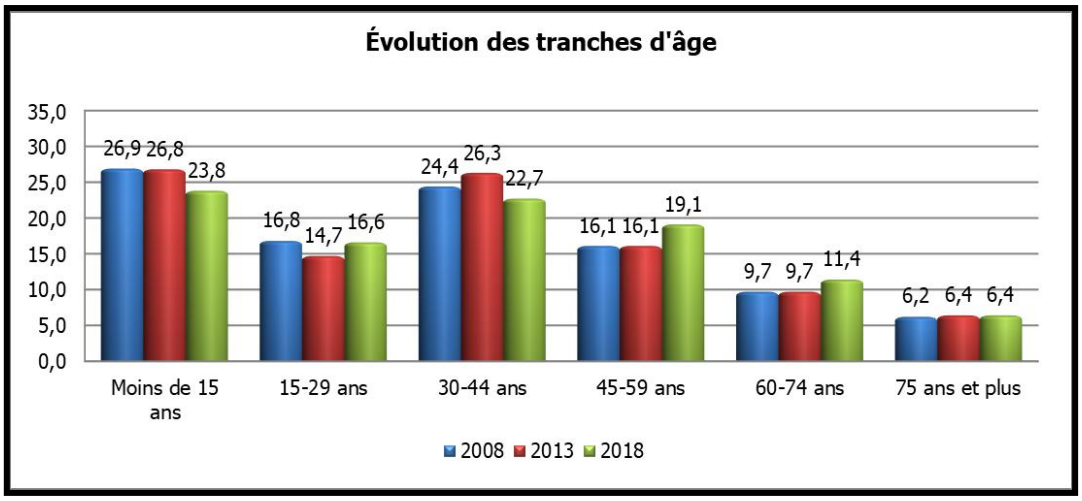
Depuis 1990, le solde migratoire (différence arrivées-départs) est toujours négatif, excepté entre 1999 et 2008. Il freine donc le gain de population engendré par le solde naturel (différence naissances-décès) excédentaire, sauf entre 1999 et 2008 où il l'a accéléré.

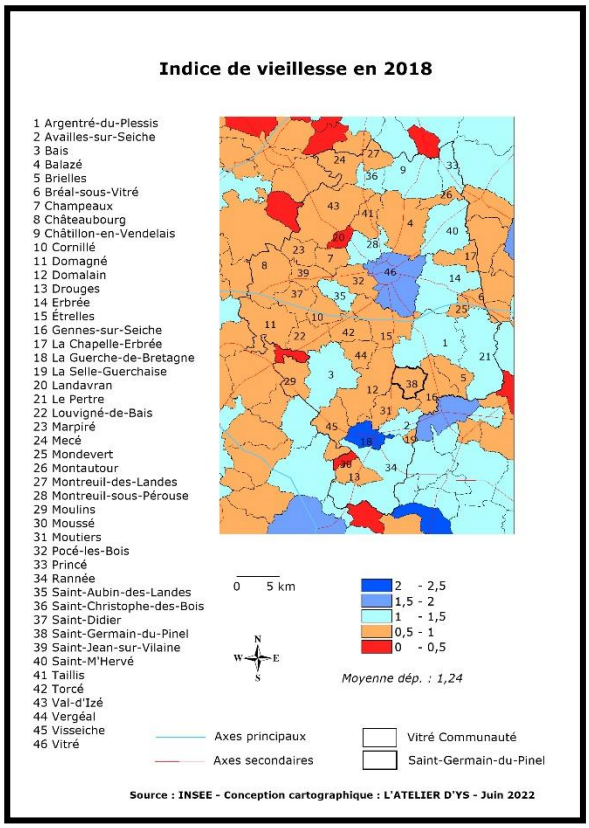


1.3 Une population jeune

D'une manière générale, la population de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est jeune : les moins de 45 ans représentent quasiment les deux tiers de la population.

Mais elle a tendance à vieillir. Les catégories d'âge « inférieures » sont moins représentatives en 2018 qu'elles ne l'étaient en 2008, à l'inverse des catégories d'âge « supérieures ».





À l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse[2] assez variables.

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL possède un indice de 0,75, nettement inférieur à la moyenne intercommunale (1,03).

[2] Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages[3] recensés en 2018 s'élève à 356 contre 346 en 2013.

La taille moyenne des ménages germanais a fortement diminué entre 1968 et 2021, passant de 3,30 à 2,62 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules…) et des foyers monoparentaux.

Cependant, il est à noter que depuis 2013, on observe une légère augmentation de la taille des ménages (de 2,59 en 2013 à 2,62 en 2021).

SYNTHÈSE

La population de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL augmente à un rythme comparable au rythme départemental.

L'indice de vieillesse communal, en revanche, est nettement moins élevé que ceux de Vitré Communauté et du département.

Symbole d'une population jeune, les moins de 15 ans représentent quasiment un quart de la population et la proportion de ménages unipersonnels est moins forte que les moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2018)	+0,9%	+0,7%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2018	0,75	1,03	1,24
Part des moins de 15 ans en 2018	23,8%	21,3%	18,8%
Part des ménages d'une personne en 2018	25,6%	30,0%	37,8%

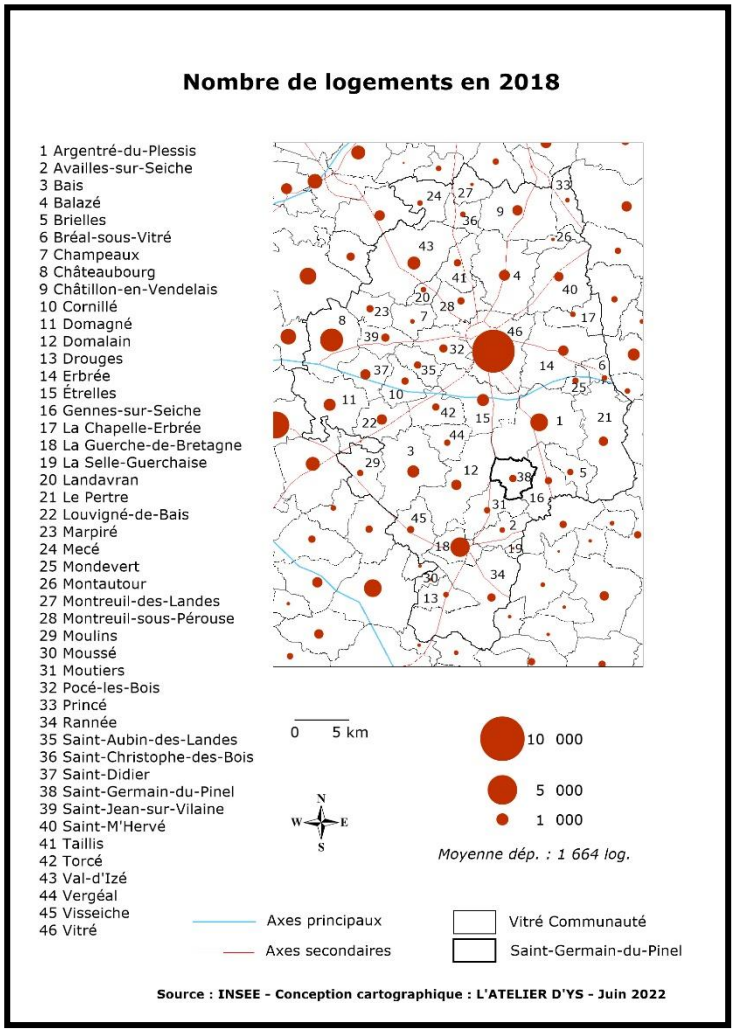
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

[3] Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



En 2018, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL compte 389 logements, dont 357 résidences principales.

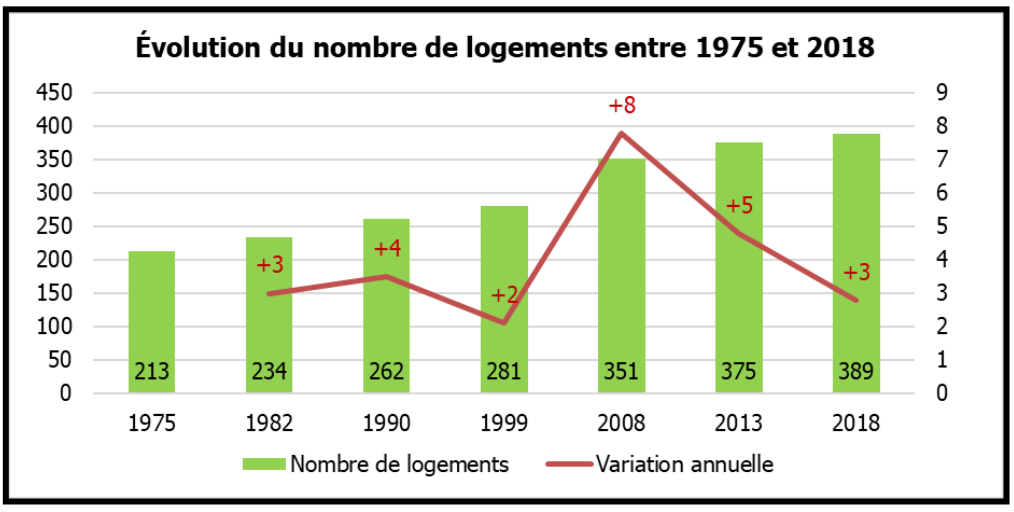
Edit : En 2021, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL compte 415 logements, dont 377 résidences principales.

À noter que la commune de Vitré concentre à elle seule plus de 17% des logements à l'échelle de l'EPCI.

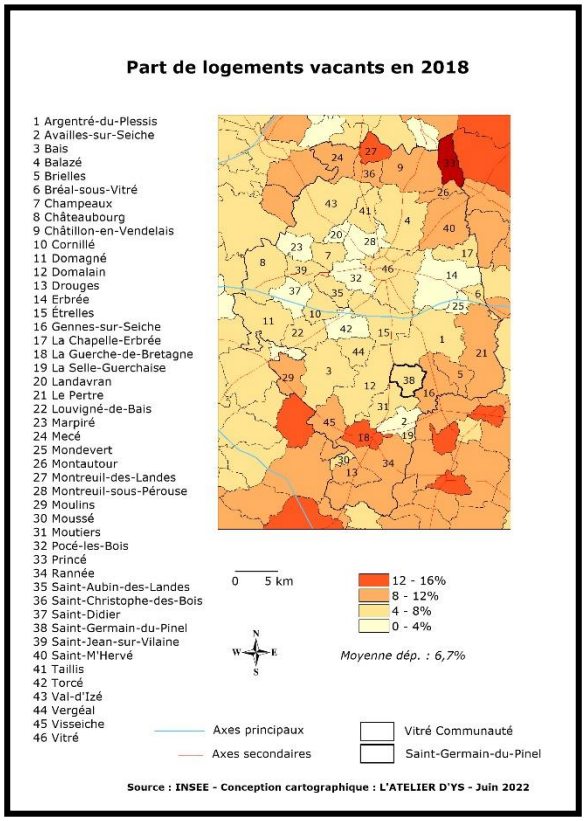
Parmi ces 389 logements germanais, on dénombre 381 maisons individuelles, soit 97,9% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par quasiment 2 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 176 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 4 unités par an.

On remarque que le rythme de construction germanais, relativement important entre 1999 et 2008, ralentit depuis.



La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne représente que 2,6% des logements.



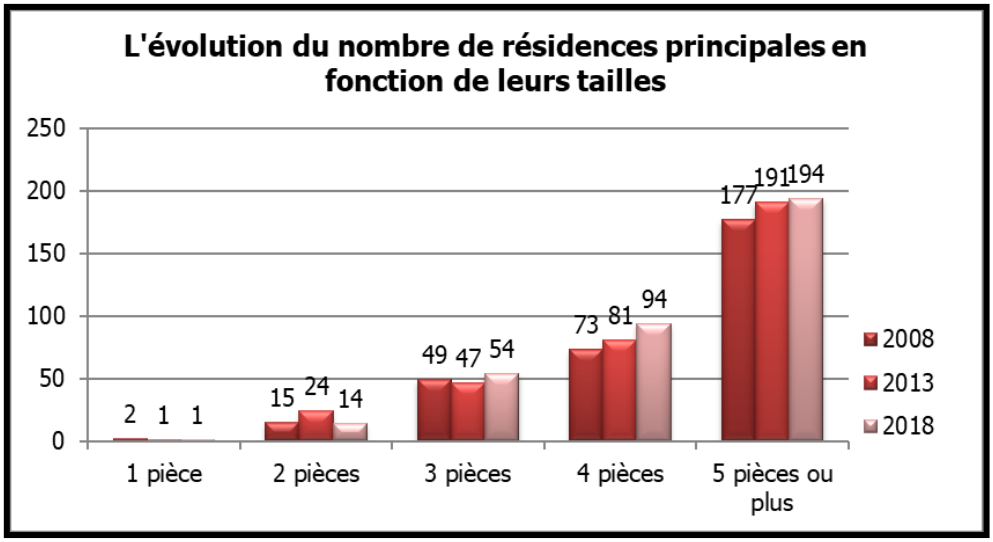
La vacance est également faible, ne concernant que 22 logements (soit 5,7%) en 2018. Ce taux est inférieur d'un point à la moyenne départementale.

Edit : en 2021, l'INSEE recense une légère croissance du taux de vacance qui passe à 6,4% (26 logements).

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Une majorité de très grands logements

Les très grands logements sont nombreux à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL : plus de la moitié des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Cependant, leur nombre augmente moins vite que celui des T3 et T4, ce qui démontre une certaine diversification du parc de logements dernièrement.



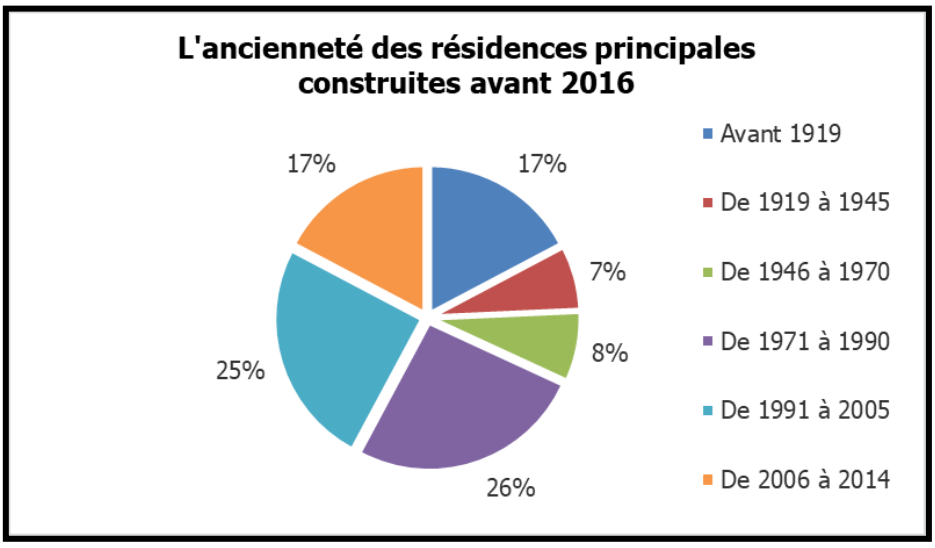
En 2018, en moyenne, une résidence principale germanaise comporte 4,8 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès…) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Des logements récents

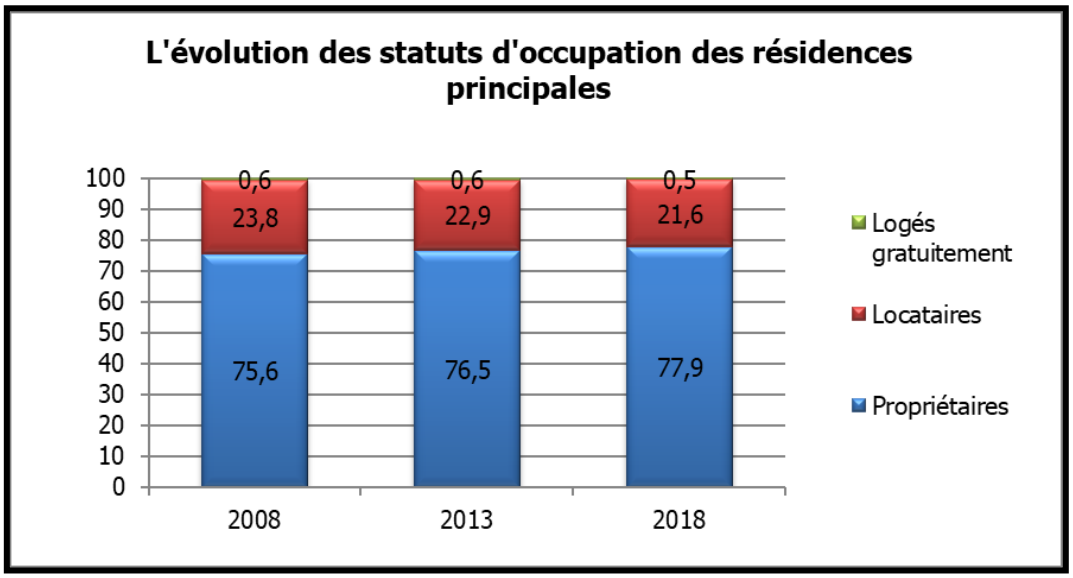
Le parc de logements germanais semble plutôt récent. En effet, plus des deux tiers des résidences principales ont été construits après 1971. Les logements datant d'avant 1946 représentent tout de même un quart des résidences principales.



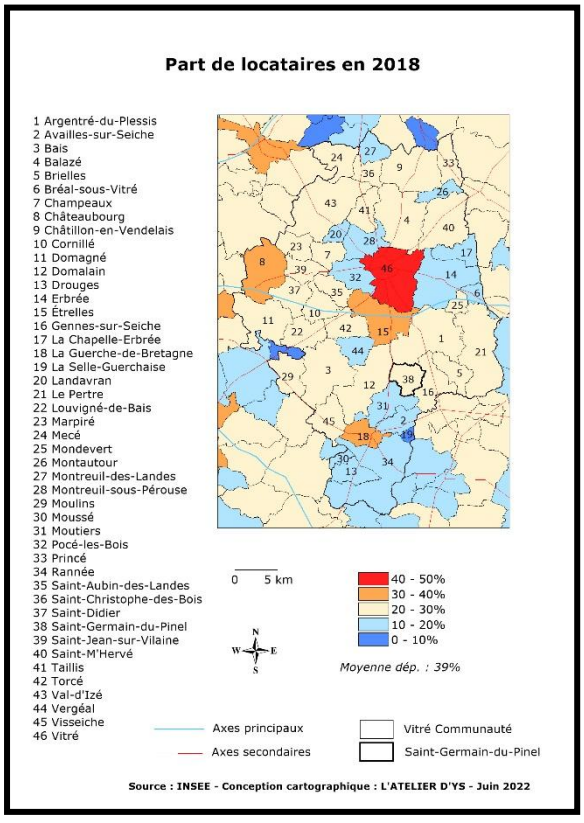
En termes de confort, on ne dénombre, en 2018, que 3 résidences principales (sur 357) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

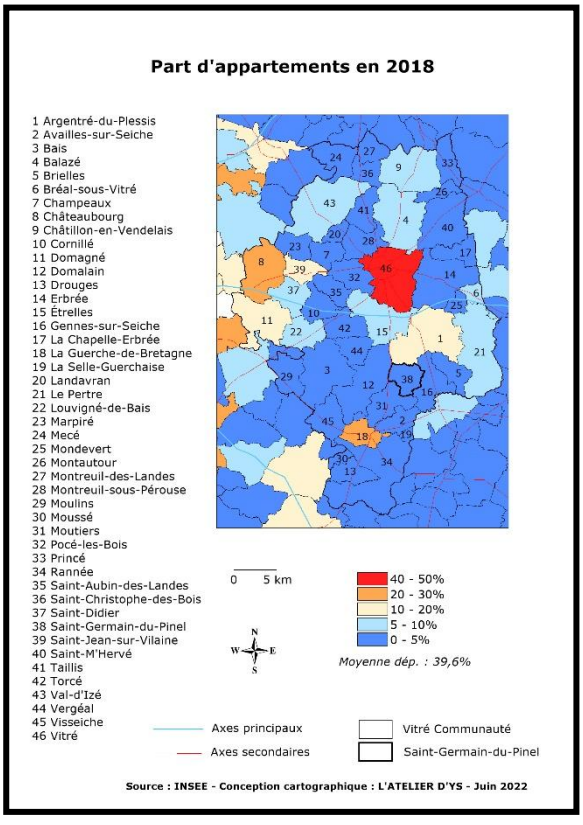
2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2018, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (77,9%). Ce chiffre augmente légèrement depuis 2008, au détriment de la part de locataires.



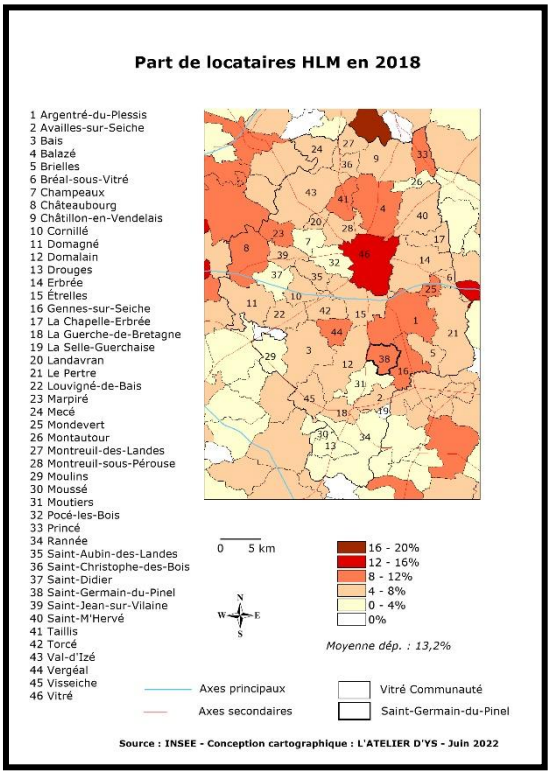
Ce taux de locataires est nettement inférieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (21,6% contre 30,3%). Il peut s'expliquer en partie par le faible nombre d'appartements (8) sur la commune.





Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de Vitré Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 8,8%.

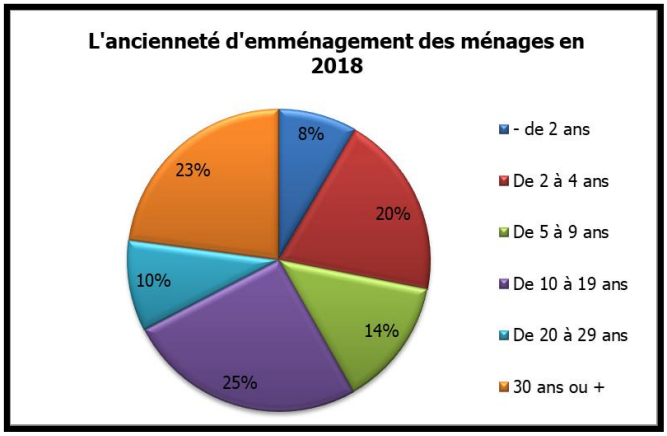
SAINT-GERMAIN-DU-PINEL possède un taux équivalent (8,9%).

On dénombre 38 logements sociaux[4] sur la commune en 2021 :

- 13 dans la rue du Champ de la Croix.
- 10 dans la rue de la Voisinière.
- 7 dans la rue du Champ de la Fontaine.
- 6 dans la rue de la Lisière.
- 2 dans la rue du Pinel.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18,2 ans à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 22,9%.



[4] Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

Entre 2013 et 2018, le rythme de construction germanais est deux fois plus faible que la cadence départementale.

La proportion communale de logements vacants se situe à un faible niveau.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est nettement inférieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2018)	+0,7%	+1,2%	+1,5%
Part de logements vacants en 2018	5,7%	7,1%	6,7%
Taille moyenne des résidences principales en 2018	4,8	4,6	4,2
Part de locataires en 2018	21,6%	30,3%	39,0%

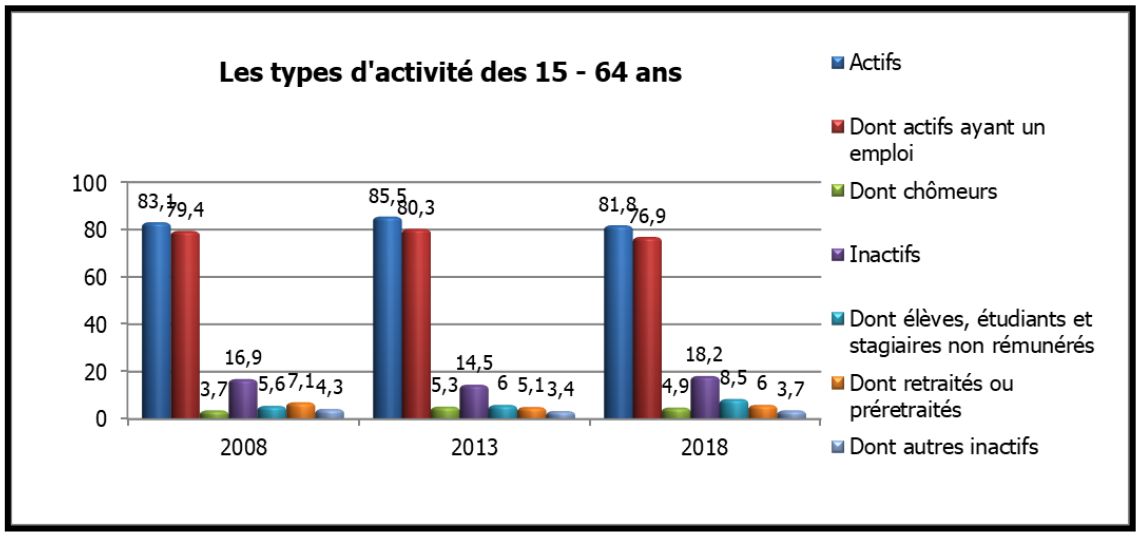
Enjeux :

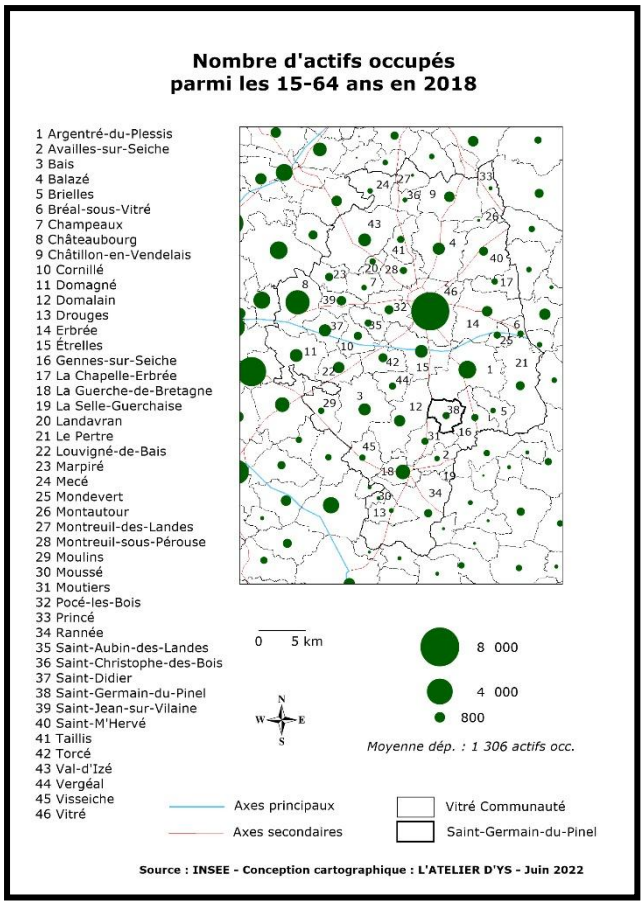
- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires…).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2018, la population active représente 81,8% des 15-64 ans, en baisse par rapport à 2013 (-3,7 points). Cette proportion reste cependant largement supérieure à la moyenne départementale (74,7%).





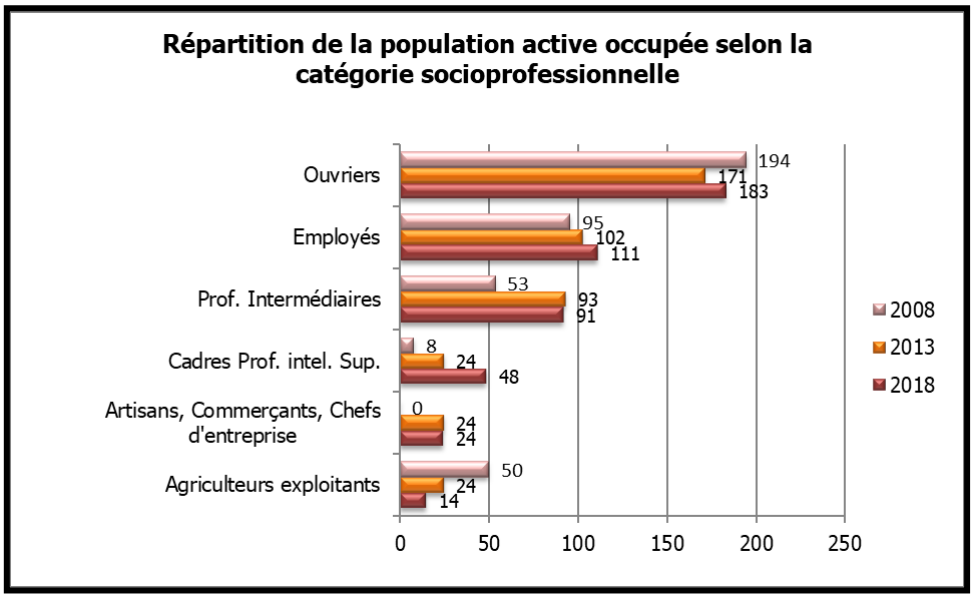
En 2018, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL compte 472 actifs occupés parmi ses habitants, soit 72 de plus qu'au recensement de 2008.

Éd. : En 2021, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL compte 481 actifs occupés parmi ses habitants, soit 79 de plus qu'au recensement de 2018.

Parmi ces 472 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « ouvriers » qui représente quasiment 2 actifs occupés sur 5.

Au niveau des tendances, on observe entre 2008 et 2018 :

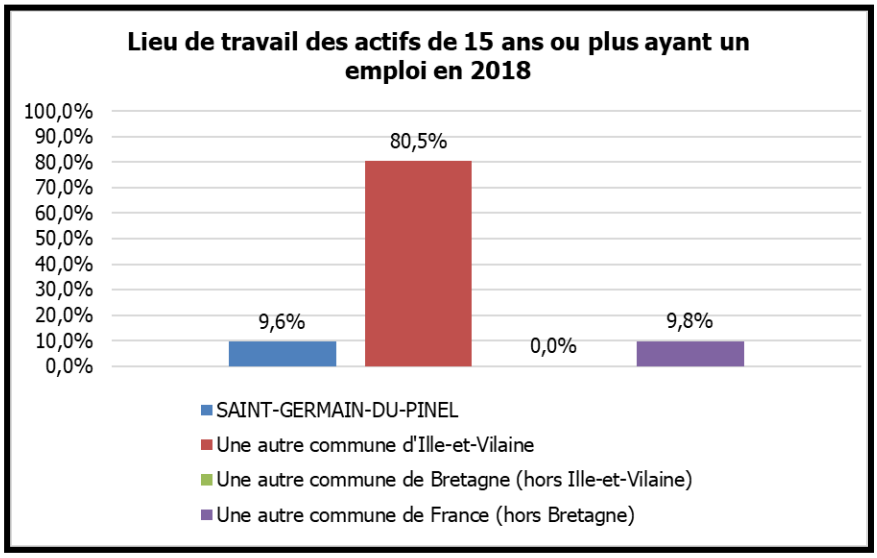
- une progression du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures (+40), de professions intermédiaires (+38), d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+24) et d'employés (+16).
- une baisse du nombre d'agriculteurs exploitants (-36) et d'ouvriers (-11).

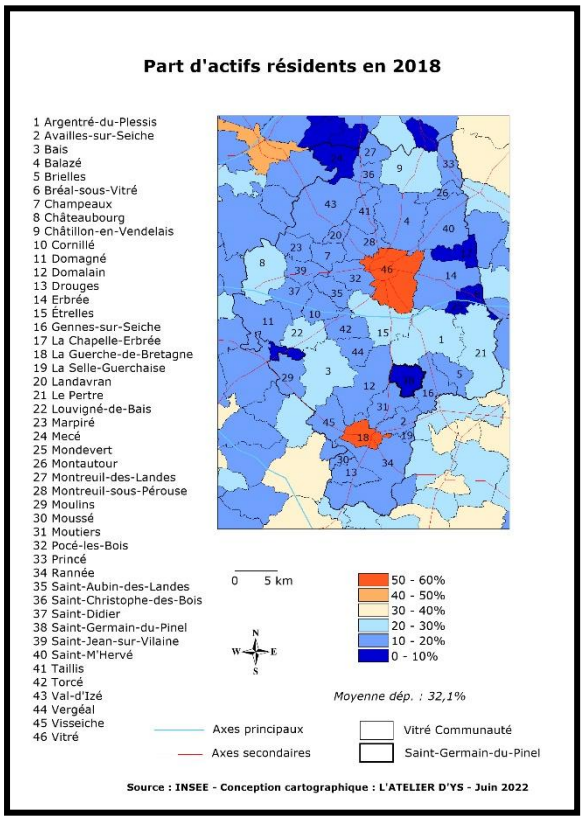


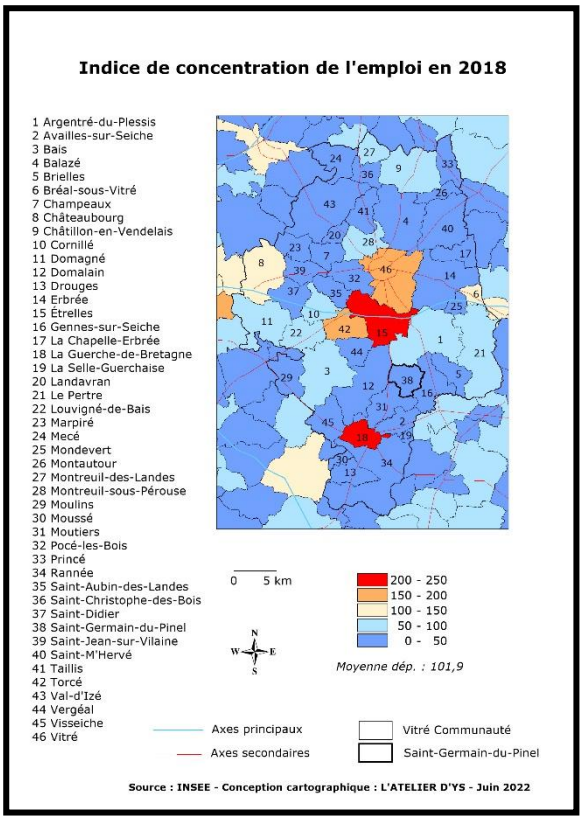
3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seuls 9,6% travaillent à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL. Et cette proportion, déjà faible, diminue (11,5% en 2013). Les autres travaillent en grande majorité dans le département. *Edit : En 2021 le taux reste similaire avec 9,7% des actifs qui travaillent à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.*

La commune attirant le plus d'actifs germanais ayant un emploi est Vitré (111).





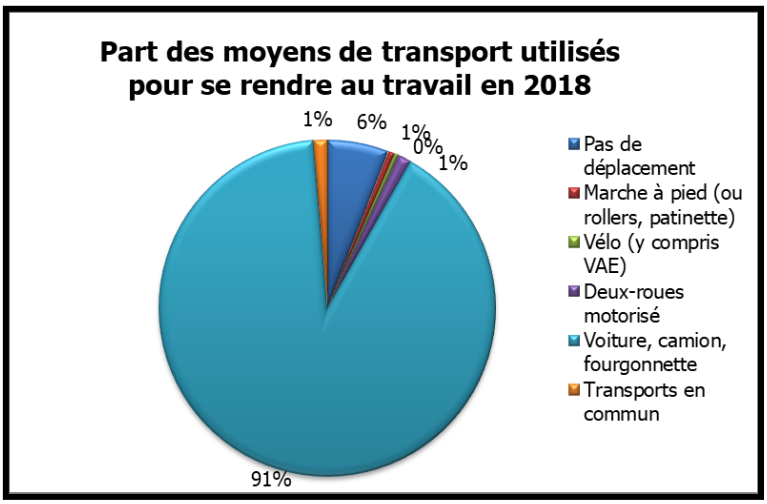


Cette part d'actifs résidents est très largement inférieure à la moyenne départementale (32,1%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi[5], six communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Étrelles, La Guerche-de-Bretagne, Torcé, Vitré et dans une moindre mesure Châteaubourg et Bréal-sous-Vitré.

À l'inverse, les autres communes, dont SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, peuvent être qualifiées de résidentielles.

À noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs germanais utilisent dans 90,5% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

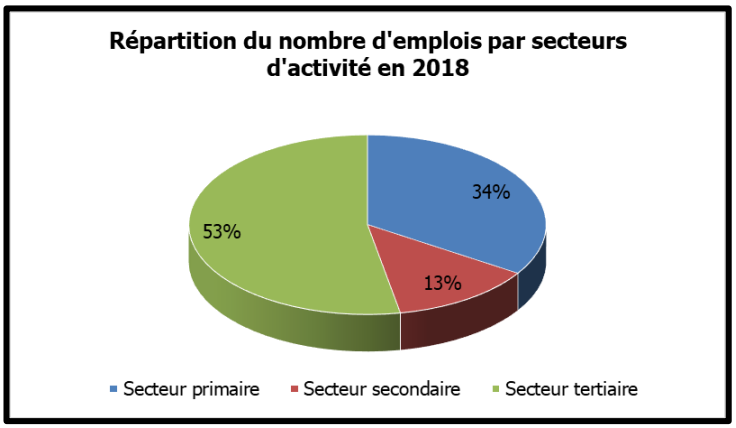


[5] L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

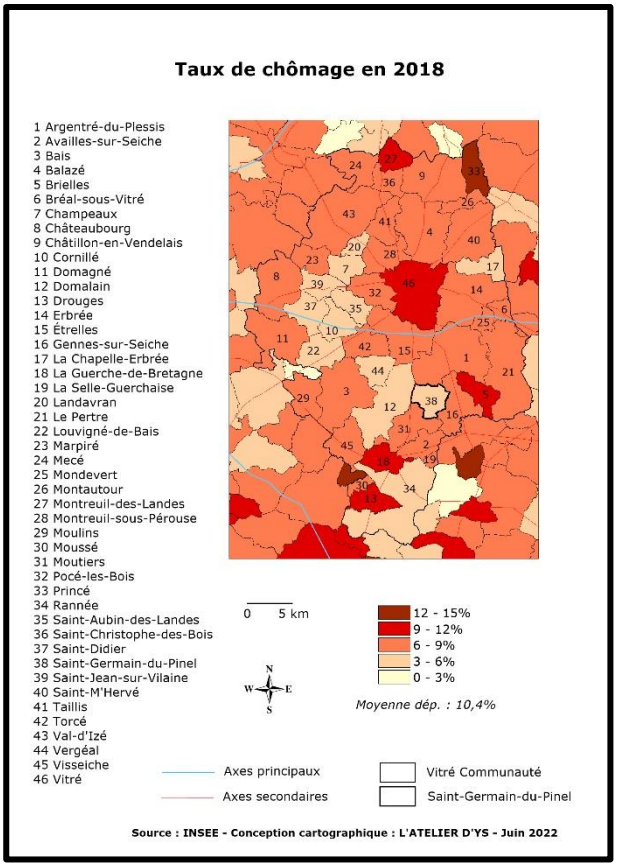
3.3 Une majorité d'emplois tertiaires

En 2018, sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, on dénombre 85 emplois. À noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 53% de ces emplois.
- le secteur primaire représente 34% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) 13%.



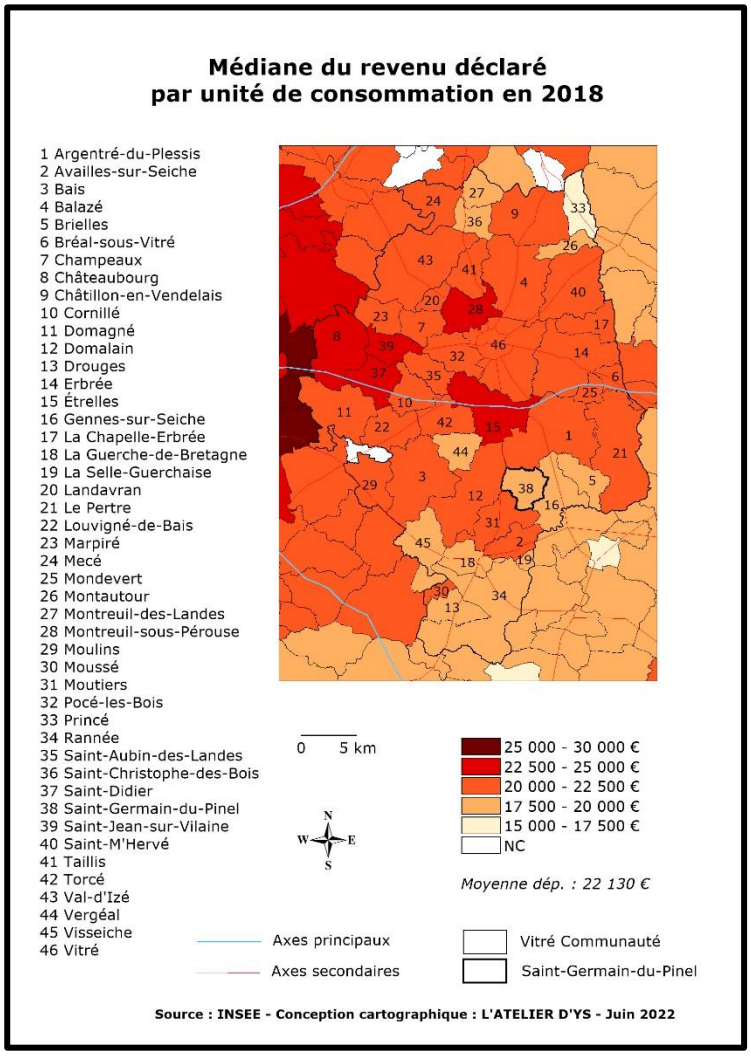
3.4 Un faible taux de chômage



Le taux de chômage[6] à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est stable par rapport à 2013, à 6%. Ce taux est nettement inférieur à la moyenne départementale (10,4%).

[6] Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus médians relativement faibles



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation[7] nettement inférieure à la médiane départementale (19 160 € contre 22 130 €).

[7] Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

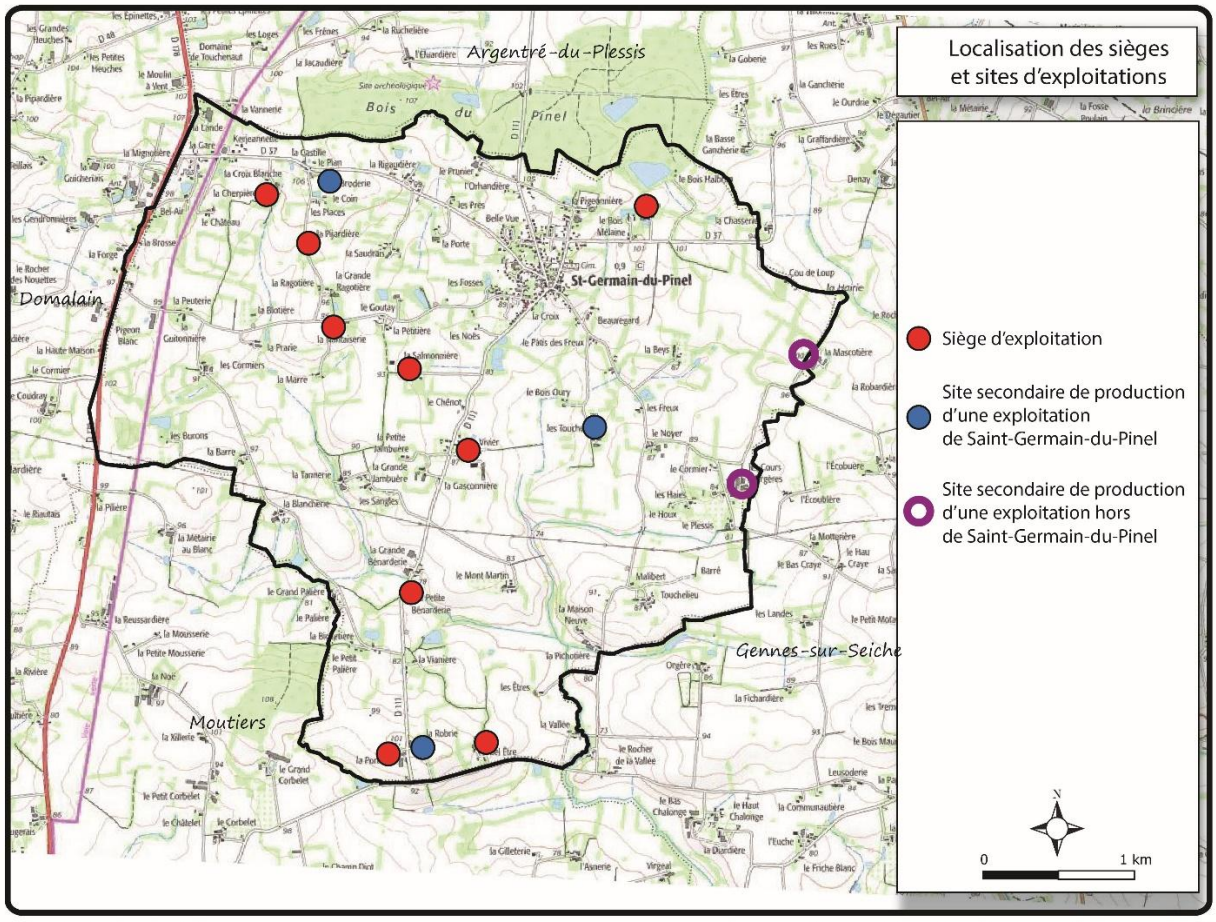
- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

3.6 Le secteur agricole

Selon le recensement agricole (RGA) 2020, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL compte 14 exploitations qui exploitent une surface agricole utilisée (SAU) de 735 ha.

Données générales de l'étude communale

- 12 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles, il y a :
- 1 exploitation terminée,
- 2 sièges d'exploitations hors commune,
- 11 chefs d'exploitations de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL et 4 chefs hors commune,
- 9 sièges d'exploitations situés à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL,
- 5 sites secondaires d'exploitations sur la commune, dont 2 sites appartenant à des exploitations hors de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

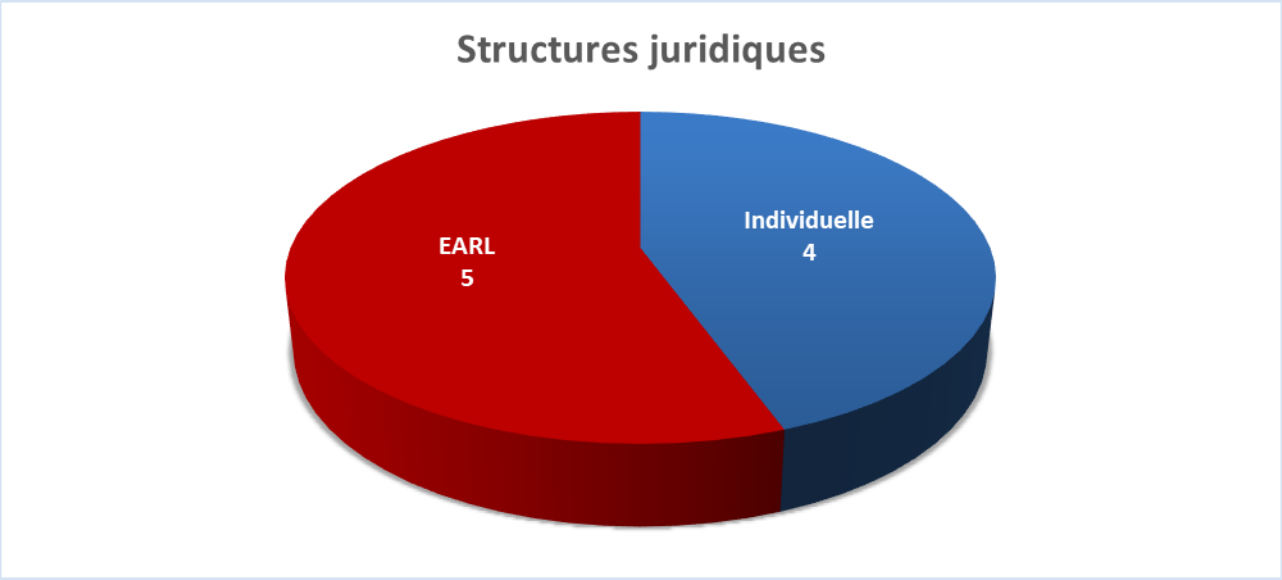


Source : IGN Scan25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2023

L'analyse concerne donc les 9 sièges (et 3 sites) comprenant 11 chefs d'exploitations de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Les exploitations hors de la commune sont analysées séparément, du fait de leur disparité géographique.

Structures juridiques



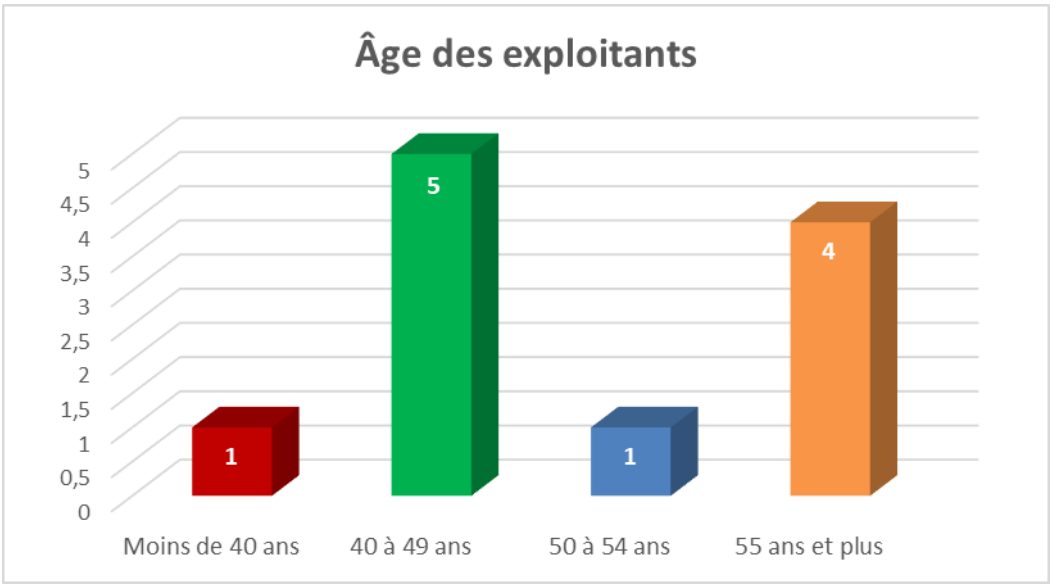
Il existe aujourd'hui cinq EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), et quatre exploitations individuelles.

Âge des exploitants

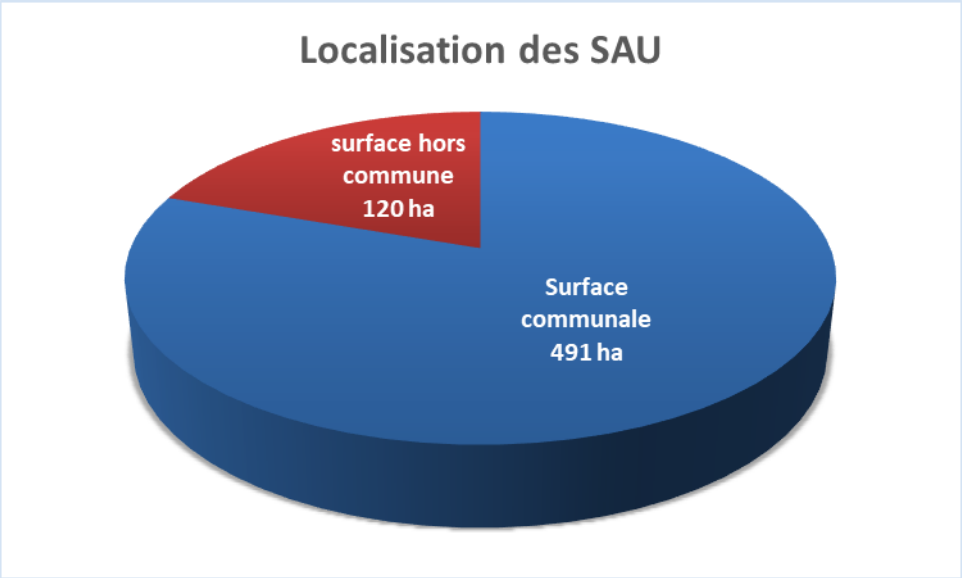
L'âge moyen des 11 chefs d'exploitations est de 49 ans.

Moins de la moitié d'entre eux a moins de 50 ans. Plus du tiers d'entre eux a plus de 55 ans. Il n'y a pas de projet déclaré de reprise pour les exploitations n'ayant que des chefs de plus de 55 ans.

Une part importante de la population agricole risque d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



Surfaces agricoles



La surface agricole utile[8] (SAU) totale déclarée pour les 9 sièges d'exploitations présents à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est de 611 hectares, dont 491 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc fortement dépendantes du territoire communal.

Au recensement général de 2020, la SAU est de 889 ha répartis sur 11 exploitations.

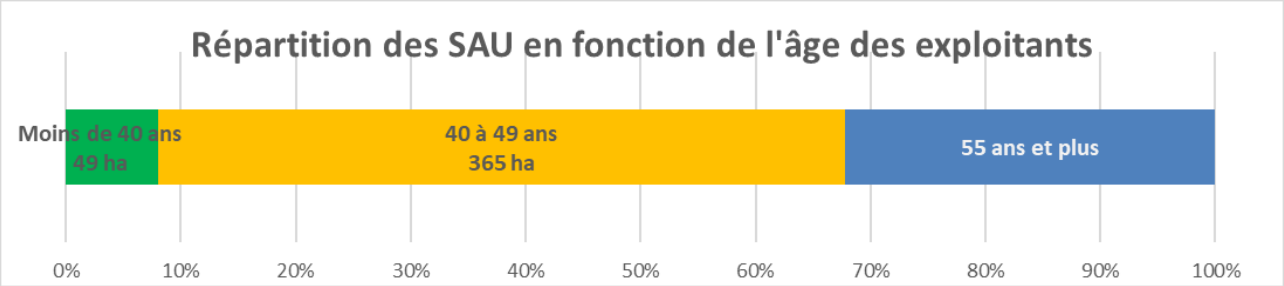
Évolution 2000-2020 :

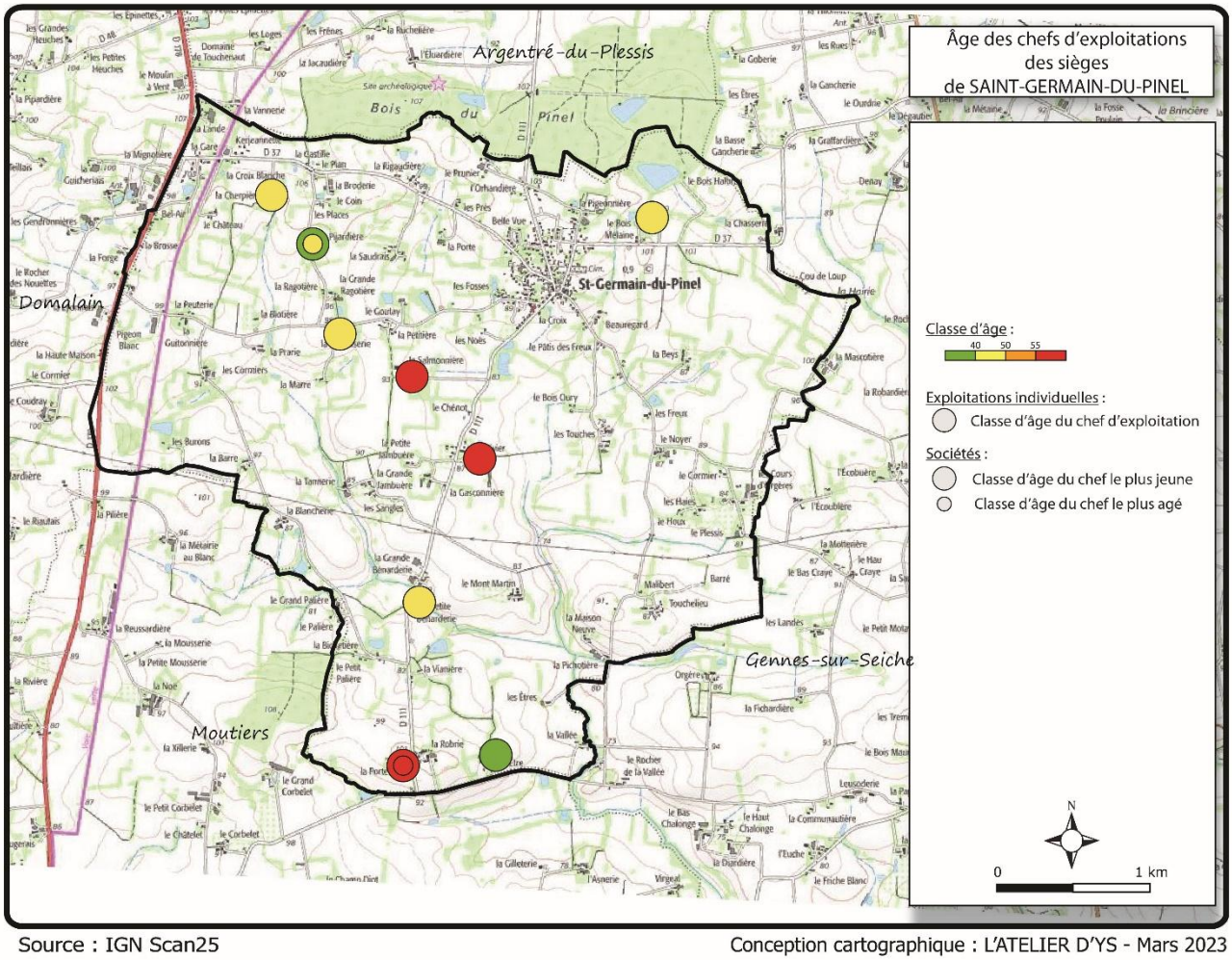
Année de recensement (RGA)	Nombre d'exploitations	SAU
2020	11	889
2010	23	844
2000	31	838

Selon le RGA 2020, la superficie moyenne d'une exploitation de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est de 81 hectares, supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et à la taille moyenne régionale (62 ha).

8 La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux …), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc.).

En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants (l'âge de référence est celui du chef d'exploitation le plus jeune), il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent plus de 60% de la SAU totale. La tranche des plus de 55 ans exploite encore plus de 30% de la SAU.





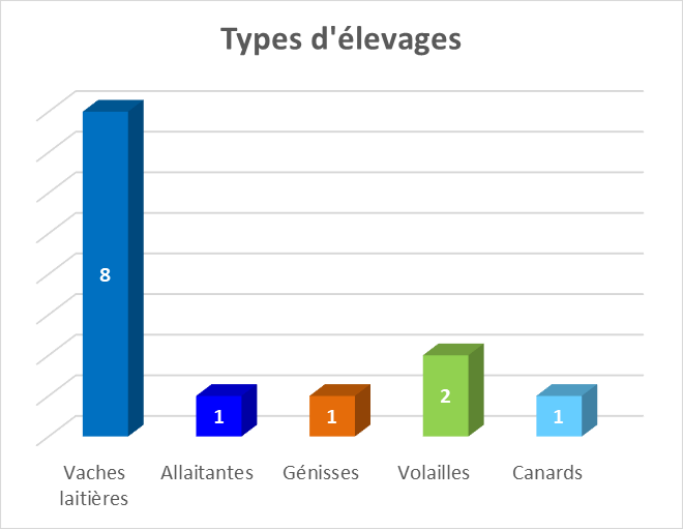
Source : IGN Scan25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2023

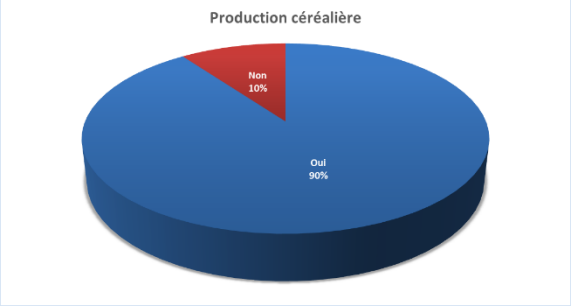
La population agricole de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est hétérogène.

Le tiers des exploitations de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ne comprend que des agriculteurs de plus de 55 ans, mais les deux tiers comprennent des exploitants de moins de 50 ans.

Productions agricoles

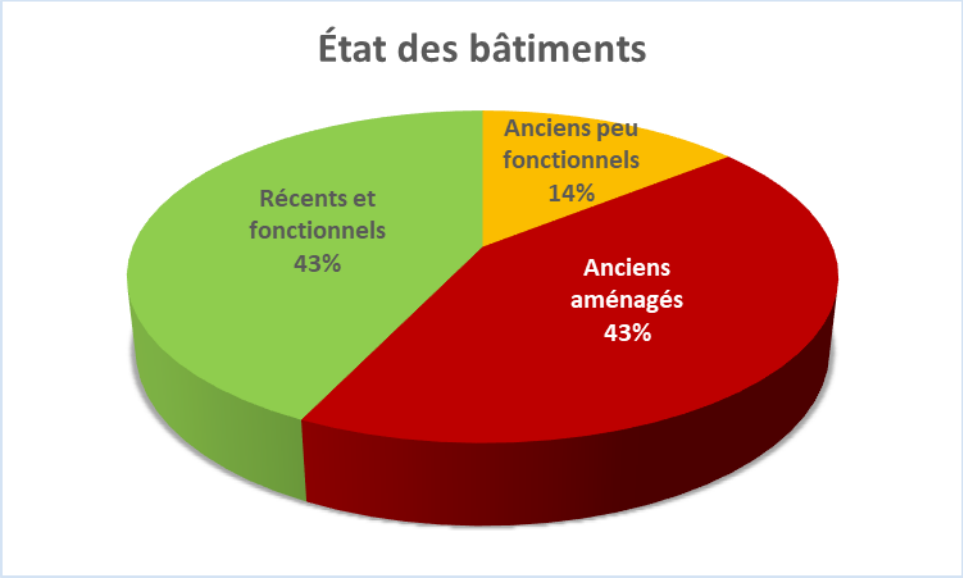
Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.





On constate que les productions dominantes sur la commune sont les vaches laitières. Suivent les volailles, les vaches allaitantes, les génisses et les canards. 90% des exploitants déclarent produire des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

État des bâtiments



La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Seuls 14% des bâtiments sont anciens et peu fonctionnels.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

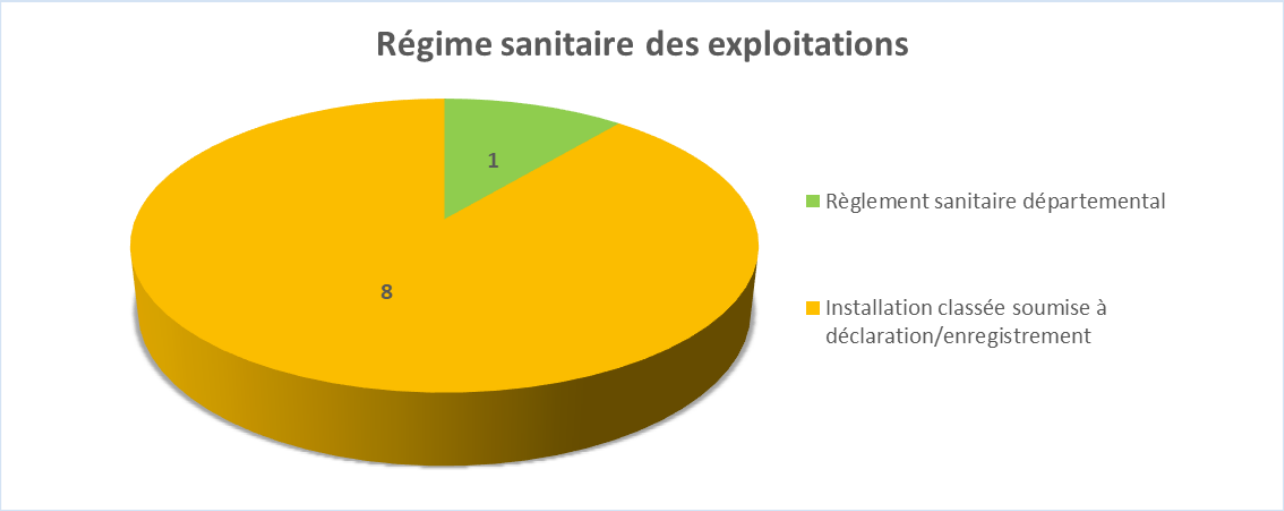
Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluents, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. À noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

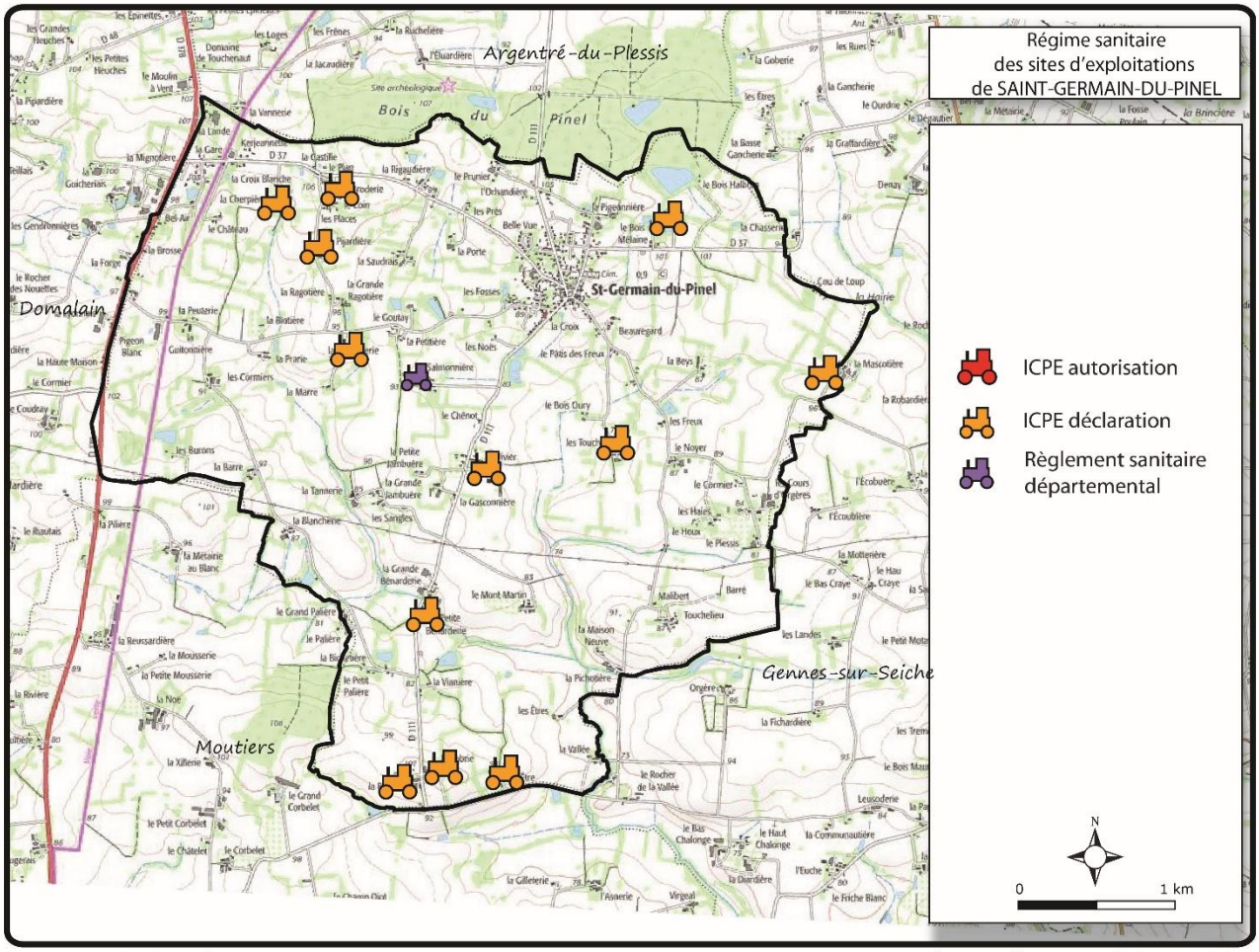
Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations…), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 9 exploitations en activité recensées à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, il existe 1 exploitation soumise au règlement sanitaire départemental et 9 ICPE soumises à déclaration.



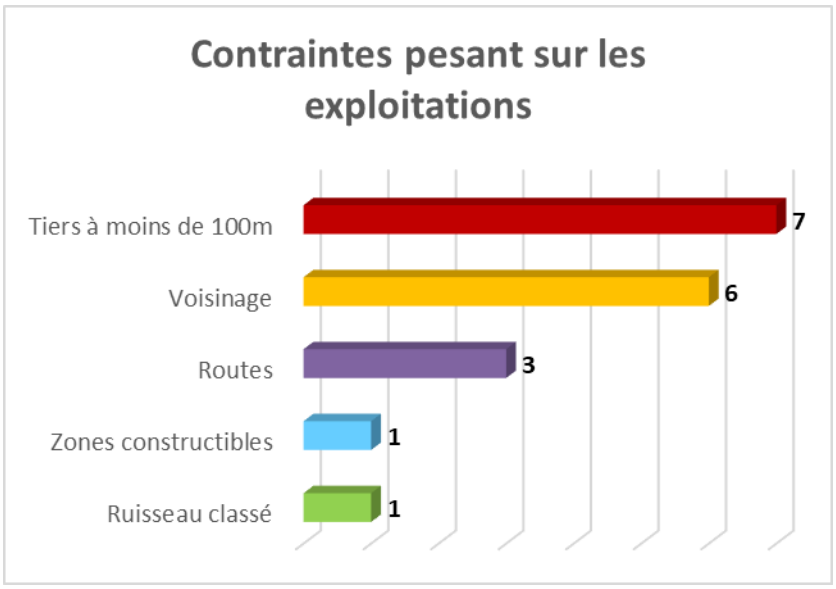
La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitations de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL : 9 sièges + 2 sites secondaires.

2 sites secondaires appartenant à des exploitations hors de la commune sont également représentés. Un site secondaire appartenant à une exploitation hors de la commune n'apparait pas car l'exploitation n'a pas d'élevage.



Source : IGN Scan25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2023

Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL sont liées au tiers, au voisinage et aux routes.

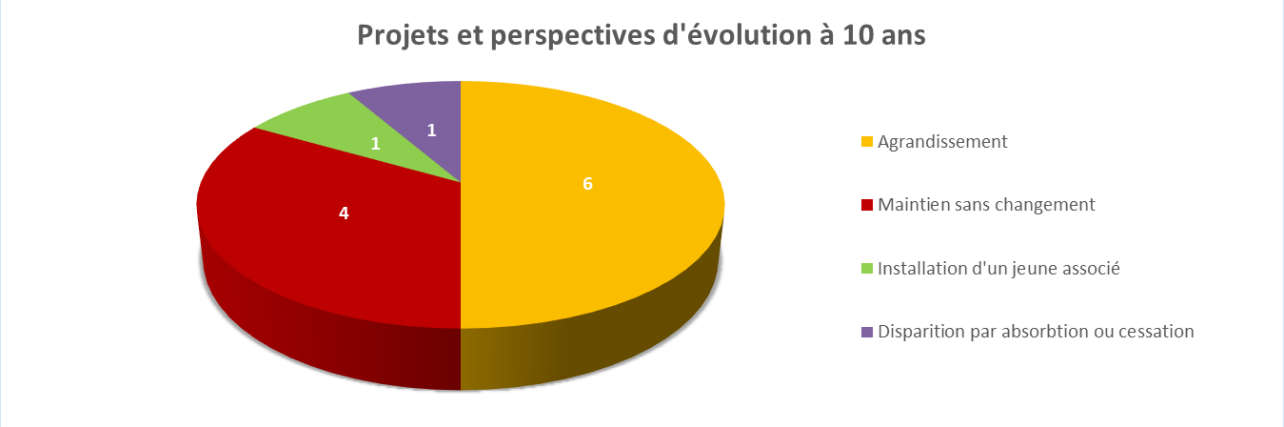
Seules deux exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

Avenir des exploitations agricoles

Une exploitation a cessé son activité fin 2022. Aucun autre chef n'a déclaré prévoir un départ en retraite dans la prochaine décennie.

Aucun projet de reprise n'a été déclaré pour la prochaine décennie.

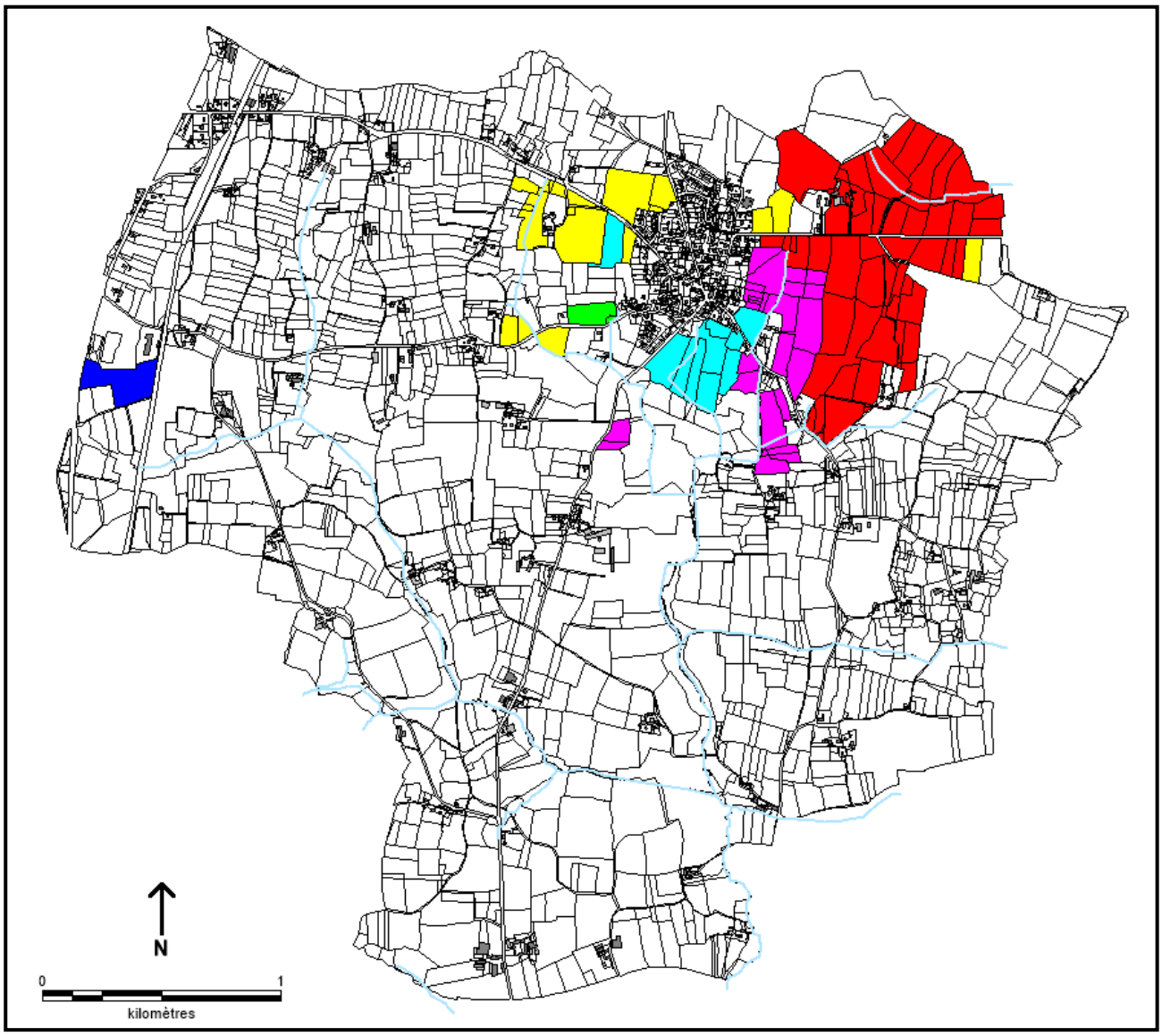
Une seule exploitation a une activité de diversification : elle est liée à la production d'énergie solaire.



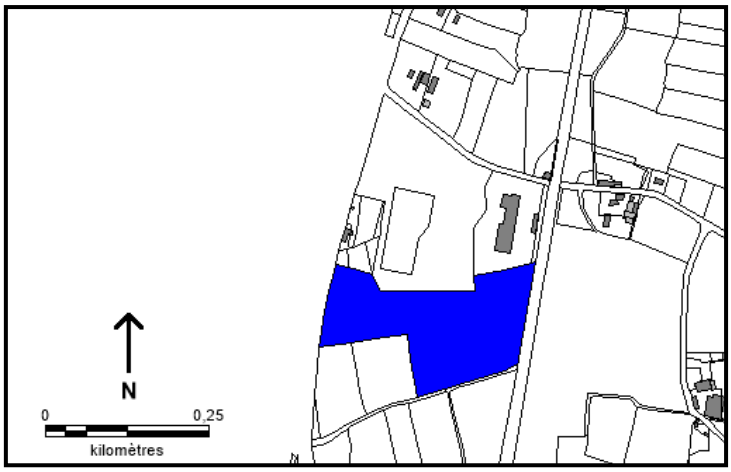
Enfin, pour la décennie à venir, 6 exploitants prévoient l'agrandissement de leurs activités et 1 exploitant souhaite accueillir un jeune associé.

Enfin, 4 exploitations souhaitent la poursuite de leurs activités sans changements.

Les terres exploitées proches des zones urbanisées :

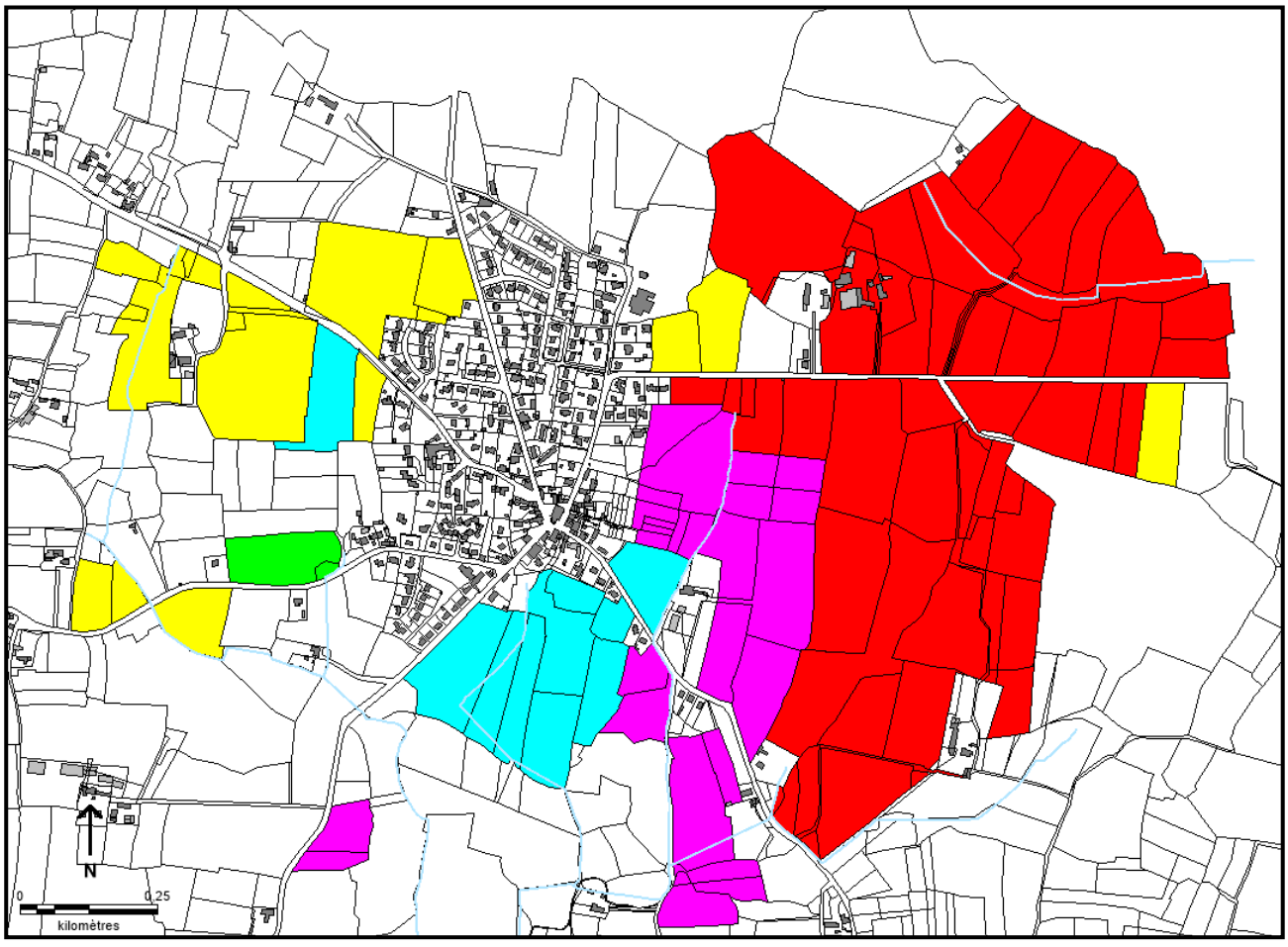


Saint-Germain-du-Pinel



ZA de Pigeon Blanc

Le bourg



Exploitant	Âge(s)	observations
	55 ans	1 salarié. Label « Lait de Pâturage ».
	42 ans	1 salarié.
	46 ans	

	45 ans	
	25 à 55 ans	1 apprenti. Agriculture biologique. Siège d'exploitation à Gennes-sur-Seiche. Souhaite le regroupement de ses parcelles.
	40 ans	Agriculture biologique.

Les sites secondaires appartenant à des exploitations hors de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

Les deux sites appartiennent à des exploitations installées à Domalain et à Gennes-sur-Seiche.

Le site situé à la Cour d'Orgères appartient à une exploitation n'ayant pas d'élevage. Elle ne produit que des céréales : 103 ha de SAU dont 80 ha sur le territoire de SAINT-GERMIN-DU-PINEL.

Le site situé à la Mascottière appartient à une exploitation classée ICPE déclaration qui produit du lait. Le site contient une stabulation et des hangars à fourrage. Cette exploitation exploite des terres à proximité des zones urbanisées de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

Les chefs de l'exploitation présente à la Mascottière indiquent qu'ils souhaitent un regroupement amiable de leurs parcelles exploitées autour de leurs sites d'exploitations.

SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est supérieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle très importante.

Enfin, le taux de chômage de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL se situe en-dessous de la moyenne intercommunale et de la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2018	76,9%	73,7%	66,9%
Part d'actifs résidents en 2018	9,6%	28,5%	32,1%
Taux de chômage en 2018	6,0%	7,6%	10,4%

Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, de disposer de nouvelles ressources financières, de dynamiser la vie locale mais aussi de limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est traversé par :

- la RD 37, reliant vers l'ouest la RD 178 (Vitré - La Guerche) et vers l'est Brielles.
- la RD 111, reliant vers le nord Argentré-du-Plessis et vers le sud Moutiers.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de ces RD qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à ces axes.

Par ailleurs, le territoire communal de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est traversé par la RD 178.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2018, sur 357 ménages recensés, 346 (soit 96,8%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages germanais est supérieur à la moyenne intercommunale (91,1%).

4.3 Les transports collectifs

Les bus

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

Depuis le 1er septembre 2025, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est desservie par le réseau communautaire MOVA et bénéficie d'une ligne de transport interurbain sur réservation (ligne 10 A) connectée à Argentré-du-Plessis en correspondance avec la ligne 10 Vitré/Rannée à raison de 6 allers-retours possibles par jour du lundi au vendredi et 3 allers-retours possibles le samedi ; et de la ligne 10 dont l'arrêt Vague de la Noé (à Domalain) est situé à moins de 800 mètres de la ZA de Pigeon Blanc.

Le service de transport à la demande taxi.com

MOVA propose, aux habitants de Vitré Communauté, un service de transport à domicile pour les personnes avec des difficultés de mobilité.

Ce service fonctionne sur les 46 communes de Vitré Communauté.

Le ramassage scolaire

MOVA assure également l'organisation des transports scolaires sur les 46 communes de Vitré Communauté.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Vitré, à 15 km au nord de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes, Laval, Le Mans ou encore Paris.

Le covoiturage

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur le territoire communal.

4.4 Les liaisons douces

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, quelques circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. La voie verte de Vitré à Moutiers, qui traverse le territoire communal dans sa partie ouest sur environ 2 km, est inscrite au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée). Cette voie verte fait plus largement partie de la Régalante (Nantes – Mont-Saint-Michel) identifiée par le plan de mobilité simplifié et le schéma directeur cyclable de Vitré Communauté comme colonne vertébrale sur laquelle les liaisons douces peuvent se connecter pour desservir les différents bourgs et centres-villes.

MOVA propose un service de location de vélos en longue durée avec livraison et retrait possibles à domicile.

Enjeux :

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe au sud du bourg, 1 rue de la Mairie.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est dotée d'une école primaire (maternelle et élémentaire) privée : l'école Sainte-Jeanne-d'Arc. À la rentrée de l'année scolaire 2023-2024, cet établissement accueille 108 élèves, répartis dans deux classes de maternelle et trois classes d'élémentaire.

Il existe également un restaurant scolaire, collé à l'école, et un relais intercommunal parents assistants maternels enfants (RIPAME) qui anime un espace jeux le vendredi matin à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

Par ailleurs, l'accueil de loisirs « L'Île aux Aventures » accueille les enfants de 3 à 12 ans pendant les vacances scolaires et les mercredis en période scolaire de 7h45 à 18h30. La gestion est confiée à une équipe de bénévoles et affiliée à la Confédération Syndicale des Familles (CSF). L'accueil se fait dans la salle multi-activités.

Les adolescents ont la possibilité de s'inscrire à l'espace de loisir itinérant qui propose des semaines d'activités pour les jeunes de 10 à 17 ans.



L'école primaire Sainte-Jeanne-d'Arc et le restaurant scolaire.

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL dispose :

- d'une bibliothèque, située 4ter rue de l'Abbaye.
- d'équipements sportifs (stade de football, salle des sports et city stade), regroupés au nord-est du bourg, le long de la rue du Stade,
- d'une salle multi-activités, collée à l'école,
- d'une salle polyvalente située derrière la mairie.



La bibliothèque



La salle des sports



Le city stade



La salle multi-activités

5.4 La vie associative

On dénombre une quinzaine d'associations sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

Enjeux :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Solde naturel largement positif. - Taille de ménages élevée.	- Vieillissement de la population.
Habitat	- Rythme de construction élevé. - Faible taux de vacance. - Parc de logements récent. - Parc locatif social important.	- Prédominance des très grands logements.
Activité économique	- Faible taux de chômage. - Présence d'une zone d'activités.	- Nombre d'emplois limité sur la commune.
Déplacements	- Voie verte.	- Très forte mobilité professionnelle. - Pas de transport collectif.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2- ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

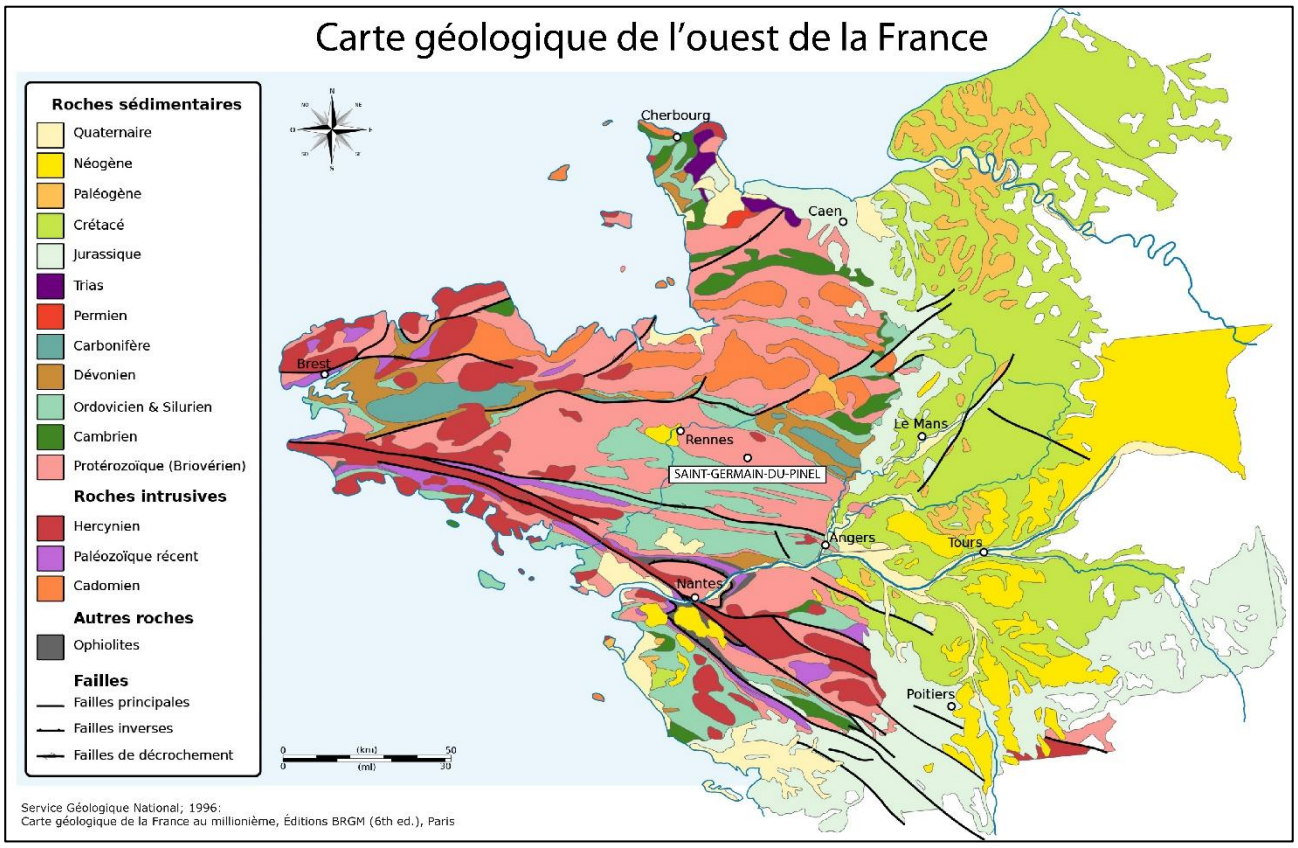
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain

Le sous-sol du département du Morbihan est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la chaîne hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

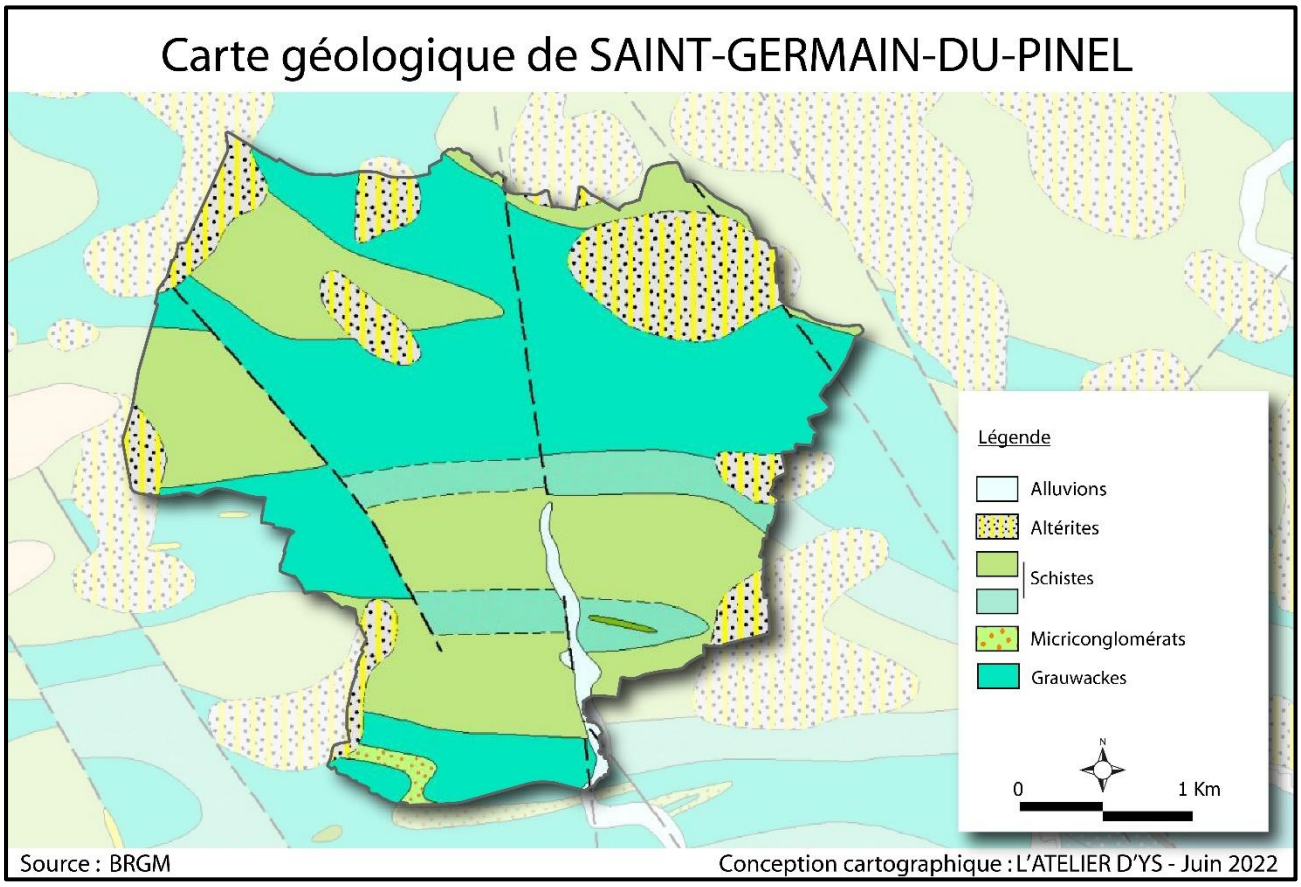
Cette chaîne de montagnes, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif armoricain).



Les roches du sous-sol de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc…

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est située au cœur du Massif armoricain.



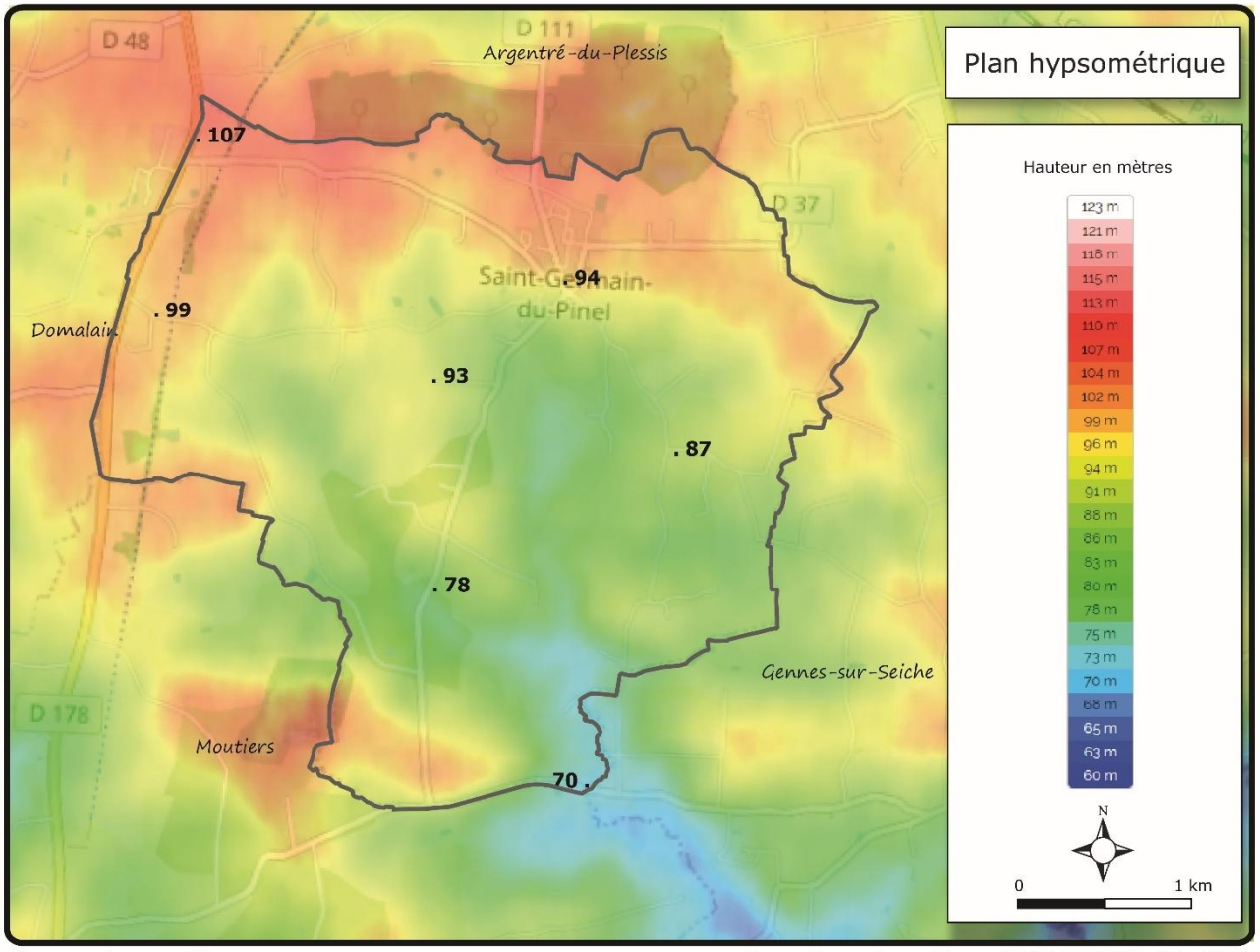
Le sous-sol est majoritairement composé de roches sédimentaires :

- ✓ des schistes et des grauwackes,
- ✓ des poches d'altérites et de microconglomérats.

1.2 La charpente naturelle de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

L'observation du contexte géomorphologique de la région de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL montre la portion de territoire qu'occupe la commune. La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

La commune est située au cœur de la plaine de Janzé - La Guerche-de-Bretagne.

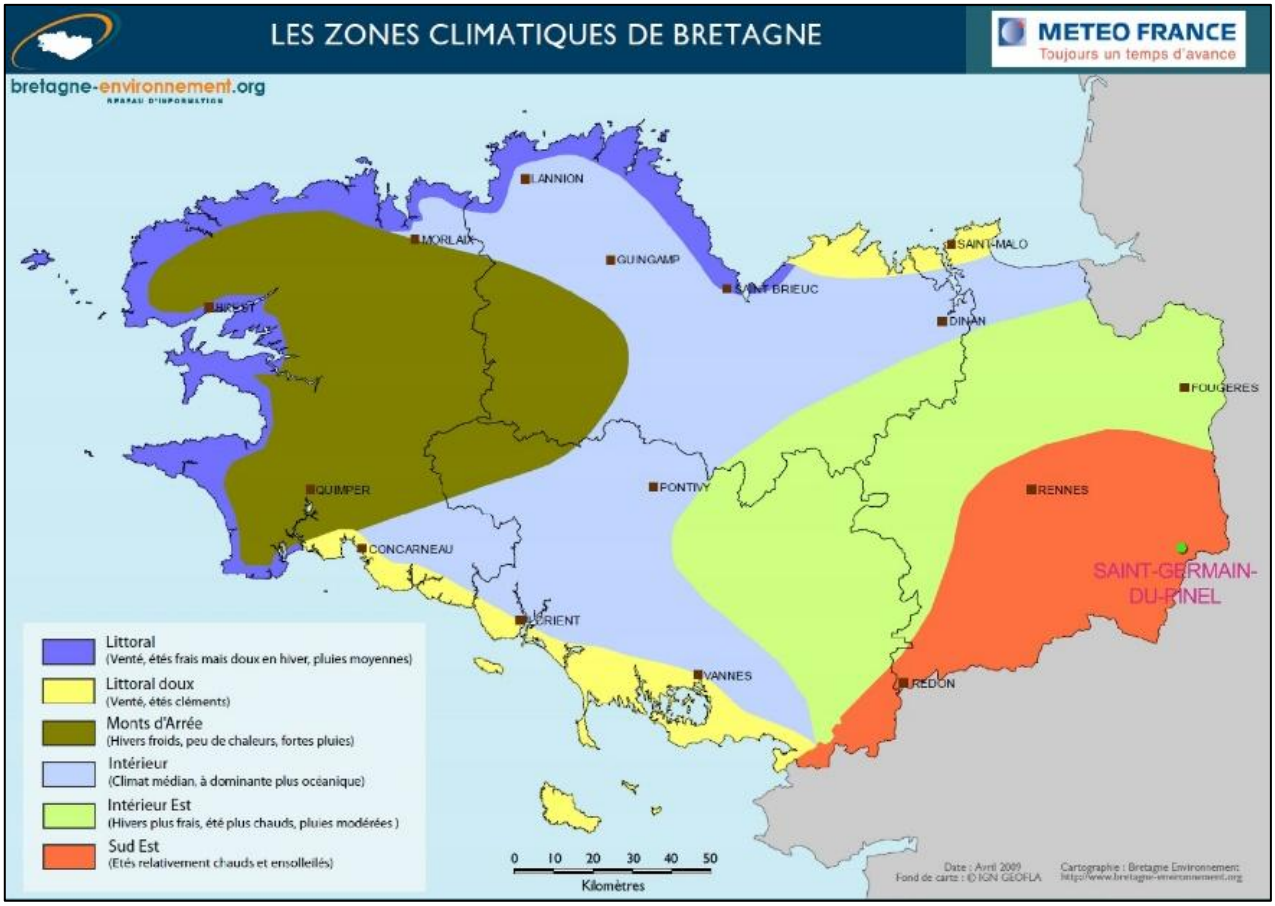


Source : topographic-map.com Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2022

On constate au sein de la commune un dénivelé de près de 40 mètres entre le point le plus bas (La Vallée à environ 70m) et le point le plus haut (La Lande à environ 107m).

Le relief communal est donc diversifié et suit une pente descendante du nord vers le sud de la commune.

1.3 Un climat tempéré océanique



Le climat de la région de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

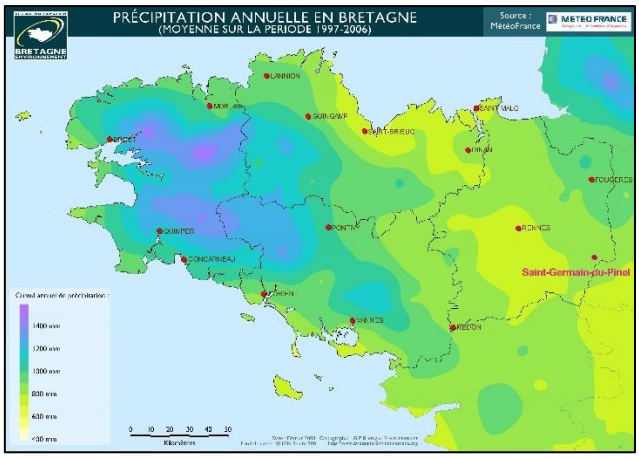
Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne **800 mm par an**. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

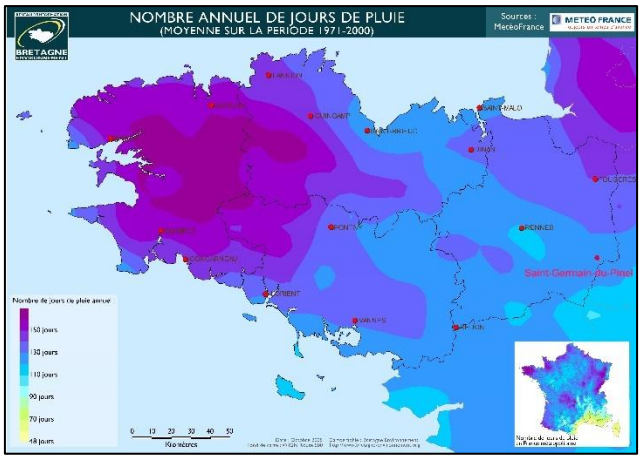
Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL enregistre environ 40 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de **11°C** et l'ensoleillement d'environ **1800 heures par an**.

Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	**Région de** SAINT-GERMAIN-DU-PINEL	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	1800	1814	2076	2866





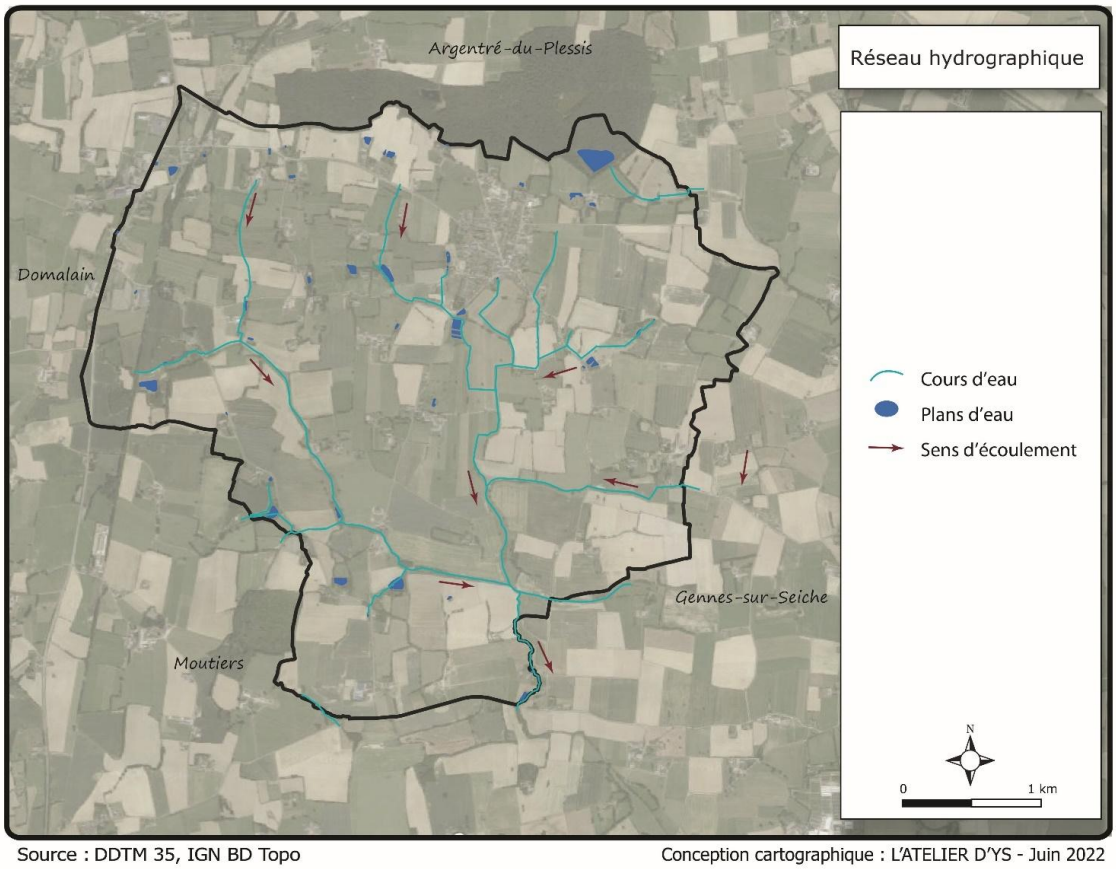
1.4 Le réseau hydrographique

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les cours d'eau principaux de la commune sont de petits ruisseaux affluents de la Seiche.

Environ **17 km** de cours d'eau ont été inventoriés par les services de l'État en Ille-et-Vilaine (mis à jour au 1er janvier 2022).

Les plans d'eau couvrent 8 ha, soit 0,7% du territoire (IGN BD Topo).

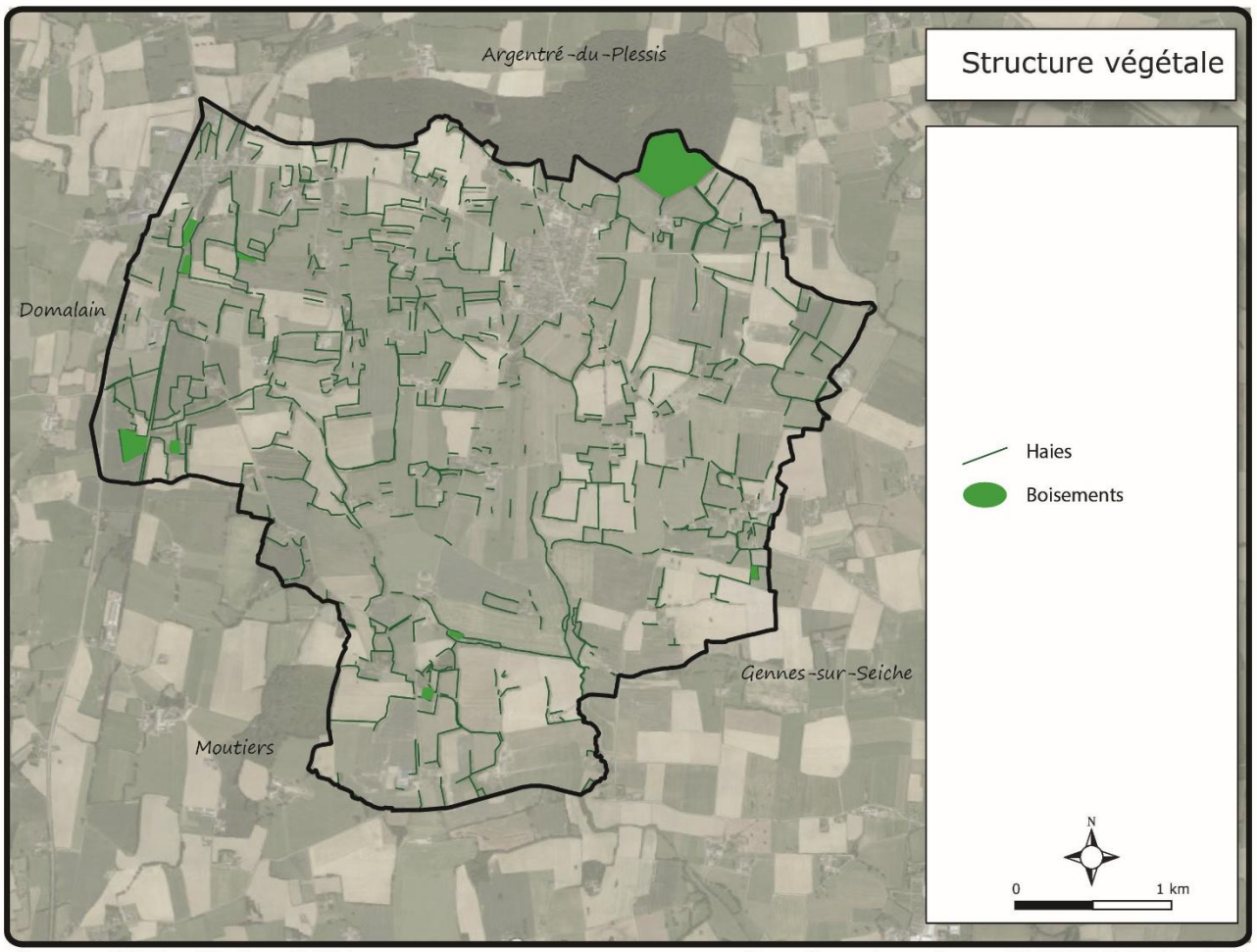


Source : DDTM 35, IGN BD Topo

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2022

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Source : IGN Scan25, Eaux & Vilaine Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2023

Les boisements de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Ces boisements couvrent **plus de 15 ha** du territoire, soit 1,3% de la commune. L'inventaire est issu des données d'Eaux & Vilaine.

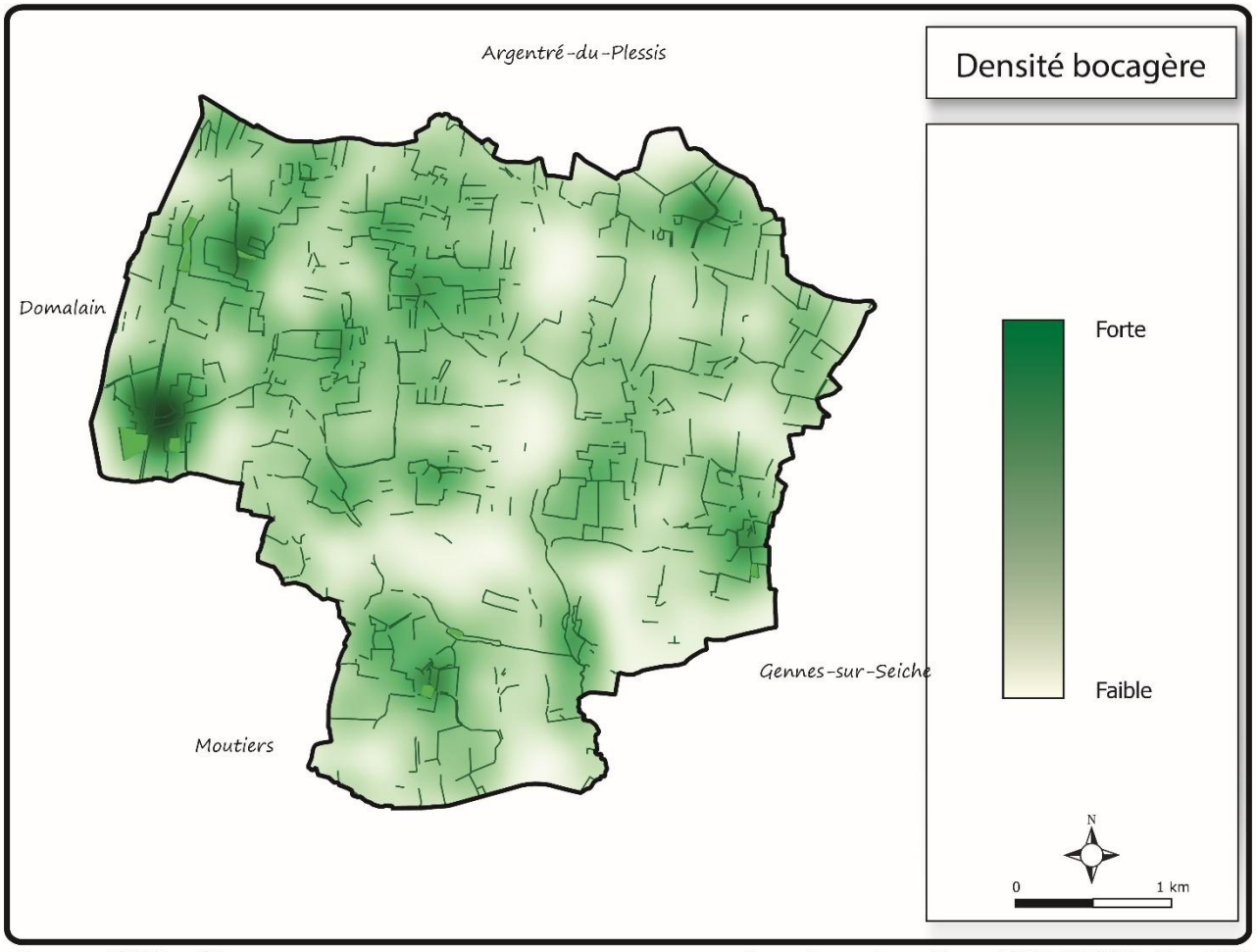
Le réseau bocager est encore dense et l'inventaire bocager réalisé en 2020 par le bassin versant de la Seiche indique que plus de **83 km** de haies couvrent le territoire communal (74 ml/ha).

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL bénéficie du programme « Breizh Bocage » qui a pour objectif le renforcement du maillage bocager en Bretagne par :

- Le soutien aux travaux de plantation et l'amélioration des fonctionnalités des haies qui contribuent à protéger les sols contre l'érosion, prévenir les inondations, protéger les cultures et les troupeaux des excès climatiques, améliorer la biodiversité du bord de champ participant notamment à la protection intégrée des cultures, stocker le carbone… Les haies apportent également une valeur paysagère et contribuent à l'identité culturelle.
- Le soutien à l'animation territoriale en faveur du bocage porté par les collectivités locales et leurs groupements.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



Source : IGN Scan25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2023



SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles, disparition des haies bocagères. Ouest du bourg. Source : IGN.



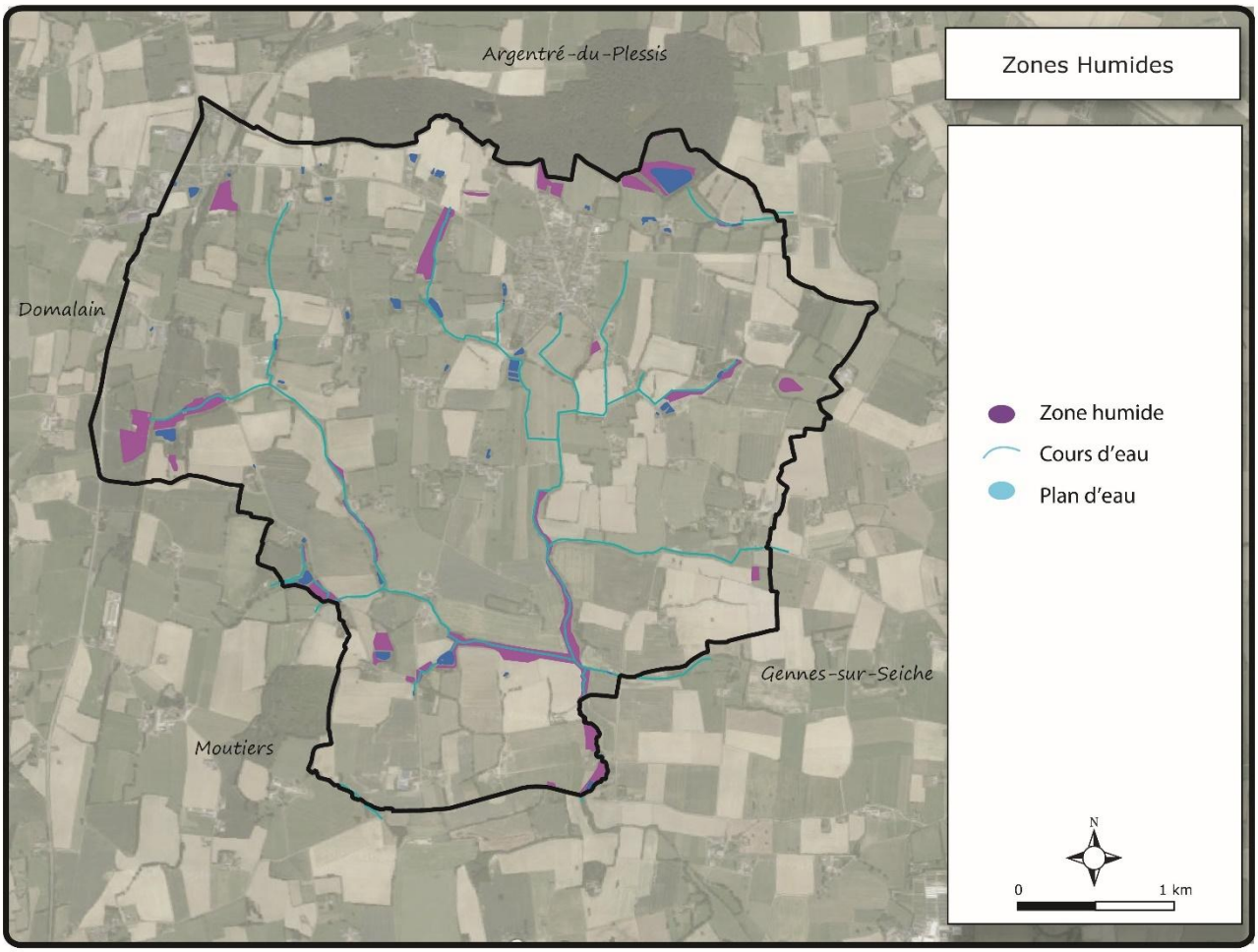
SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles, disparition des haies bocagères. Les Touches, Les Freux, Le Noyer, Le Cormier. Source : IGN.

2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

L'inventaire réalisé en 2018 par le bassin versant de la Seiche pour le SAGE Vilaine recense environ **34 ha** de zones humides sur la commune, soit près de 3% du territoire.



Source : EPTB Vilaine, IGN BD Topo

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2022

2.3 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.3.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

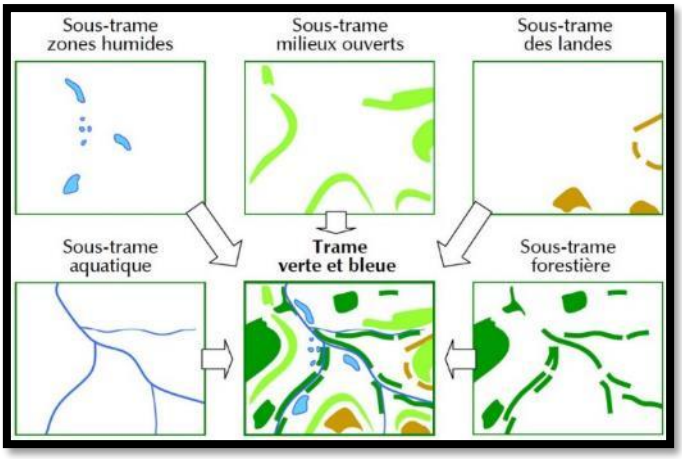
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts…) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau…

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides…

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides…).

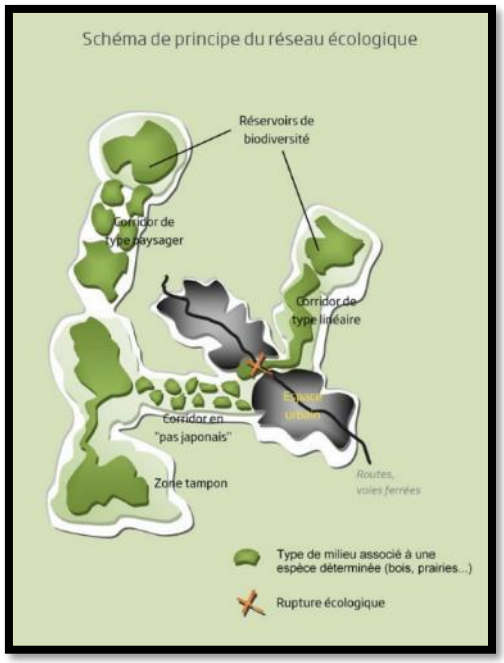
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.3.2 Les continuités écologiques de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permettent pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques…).

Dans le cadre de la révision du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.3.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur SAINT-GERMAIN-DU-PINEL :

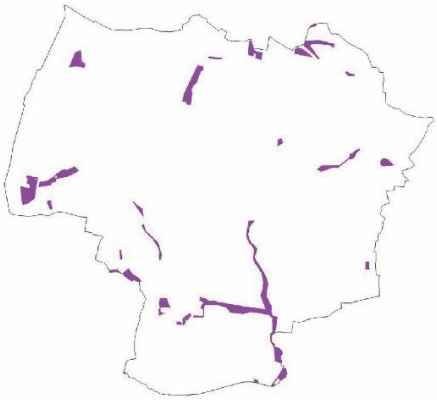
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides réalisé par le BV Seiche (en 2018) et l'inventaire des cours d'eau mis à jour en janvier 2022 par la DDTM 35.

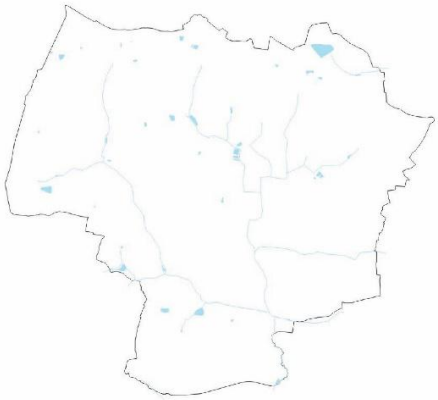
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

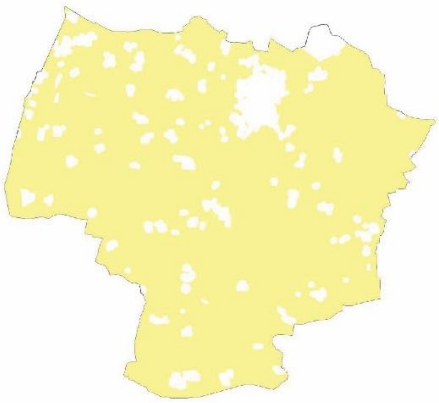
Sous-trame
zones humides



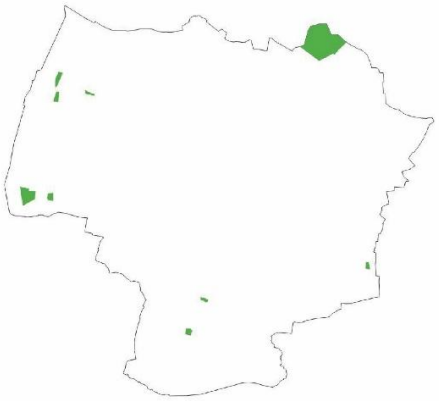
Sous-trame
aquatique



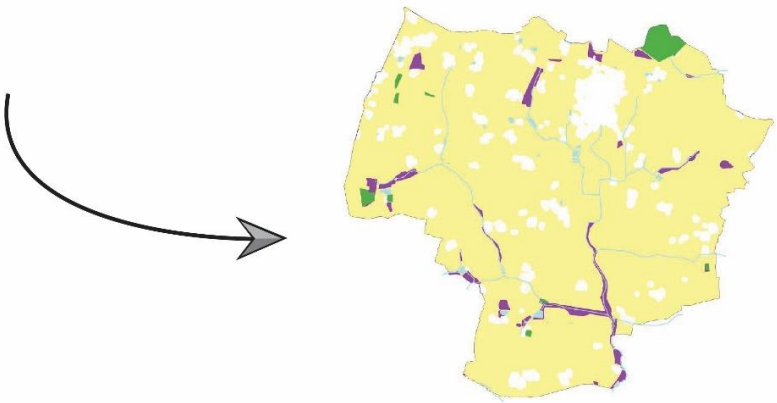
Sous-trame
milieux ouverts



Sous-trame
forestière



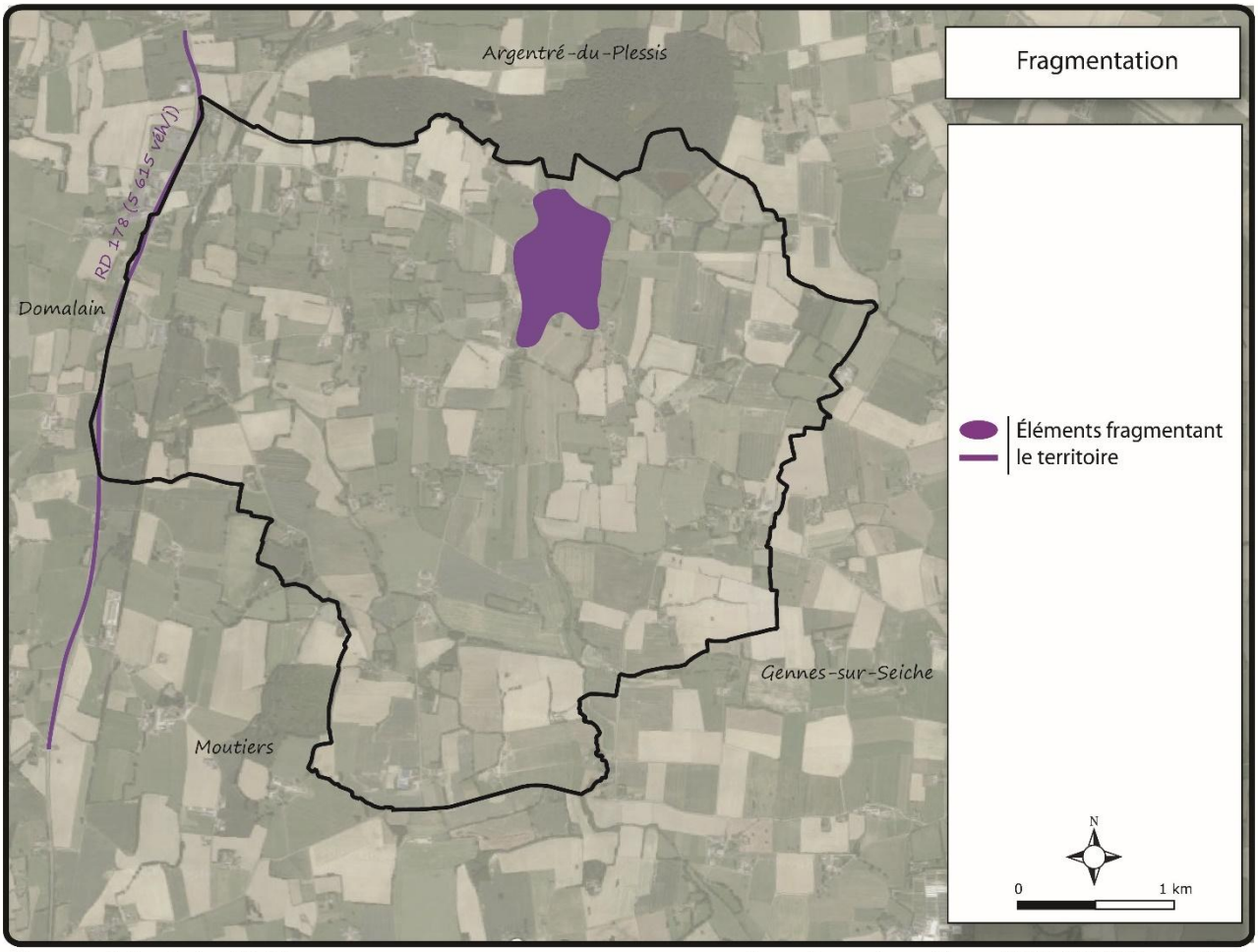
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont en revanche des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Le bourg ainsi que la RD178 (voie la plus fréquentée avec plus de 5 600 véh/j), représentés ci-dessous, peuvent être considérés comme des éléments fragmentant le territoire.



Source : Orthophoto, CD 35 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2022

2.3.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

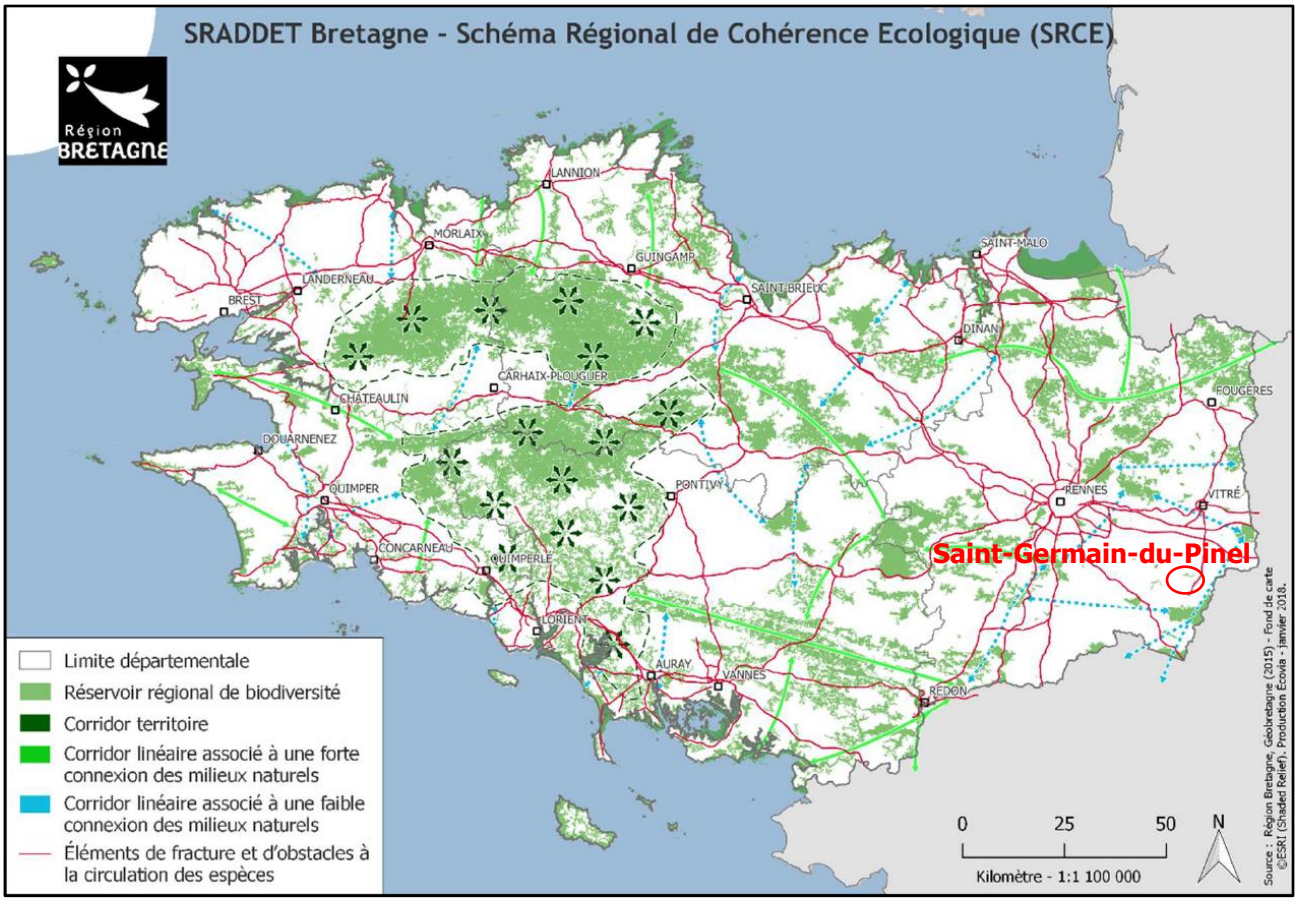
Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

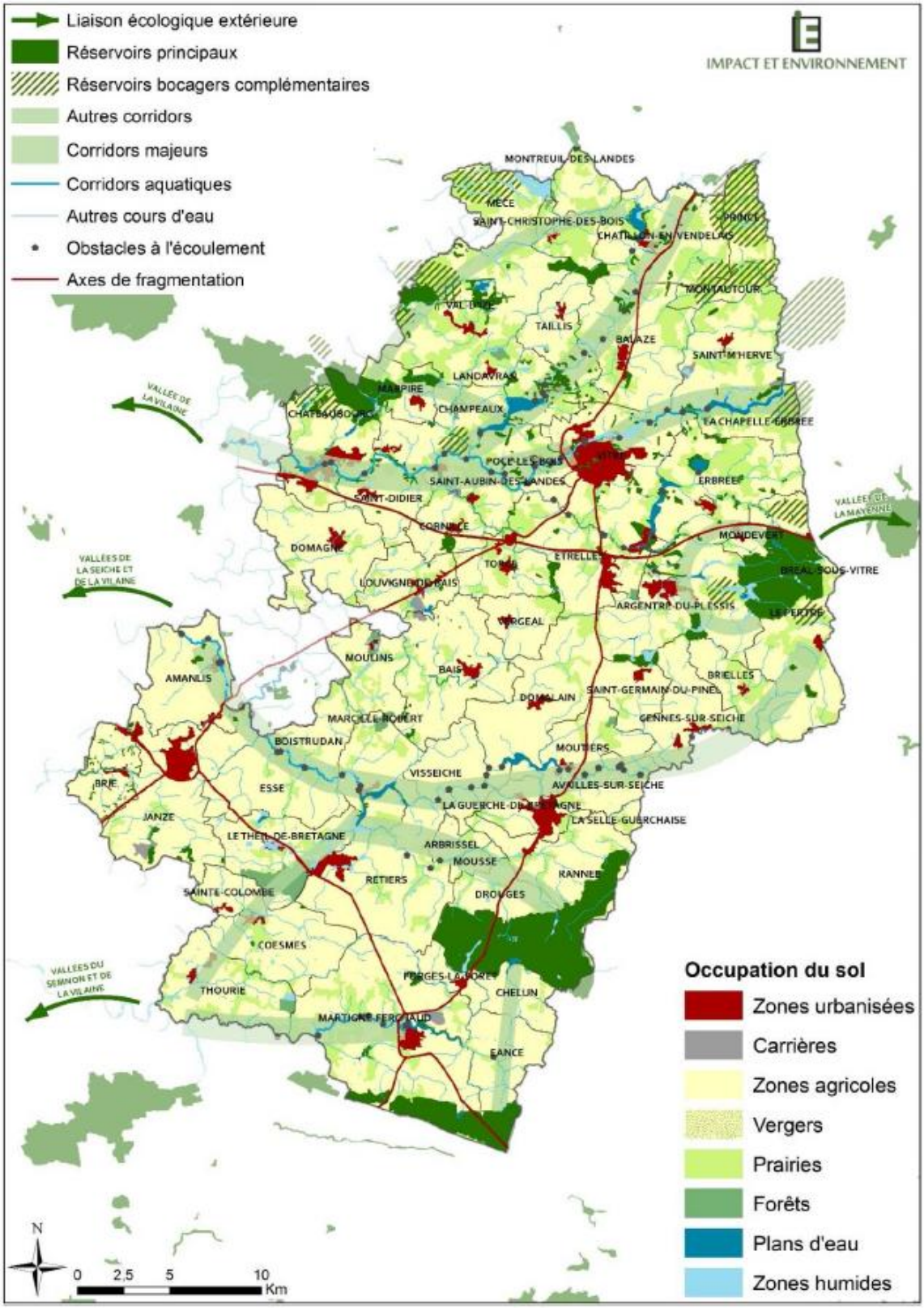
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ne possède pas de périmètre connu et identifié à ce titre. Elle ne possède pas non plus de réservoirs identifiés par le SRCE.

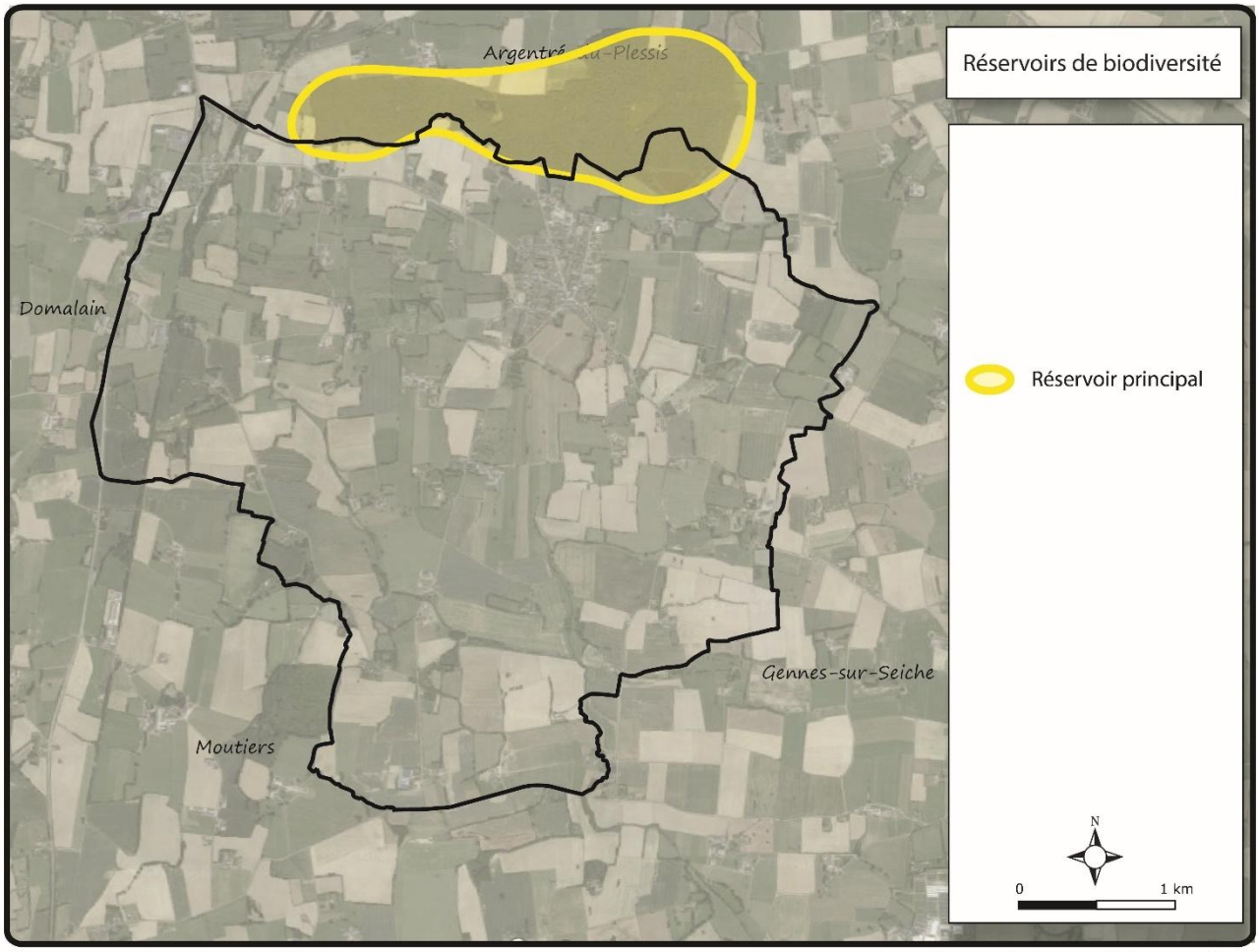


SRADDET Bretagne

Le SCoT du Pays de Vitré recense un réservoir principal au nord du territoire communal dans le bois du Pinel.



TVB du SCoT du Pays de Vitré.



Source : SCoT du Pays de Vitré

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2022

Les réservoirs de biodiversité secondaires

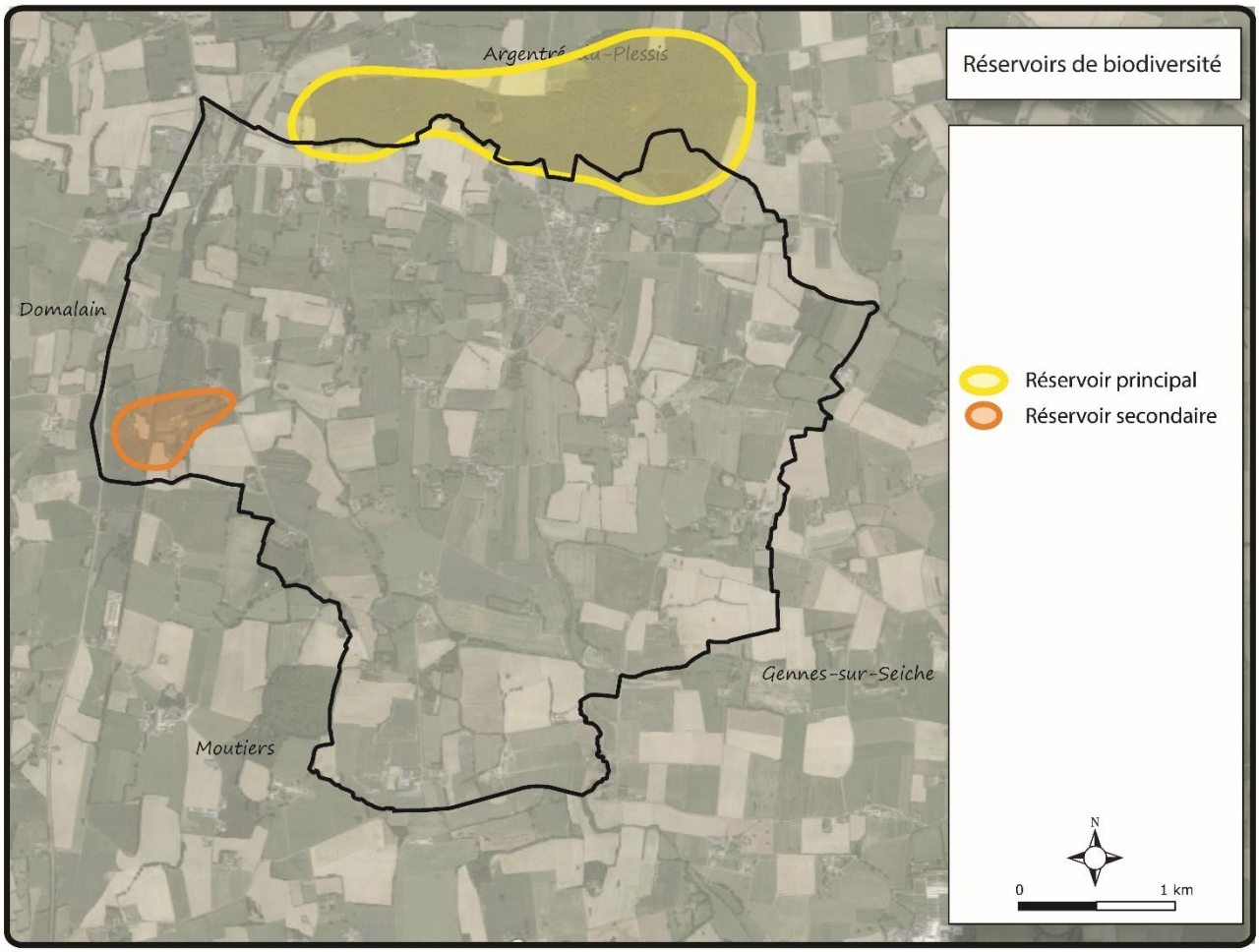
Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et des zones humides).

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2022

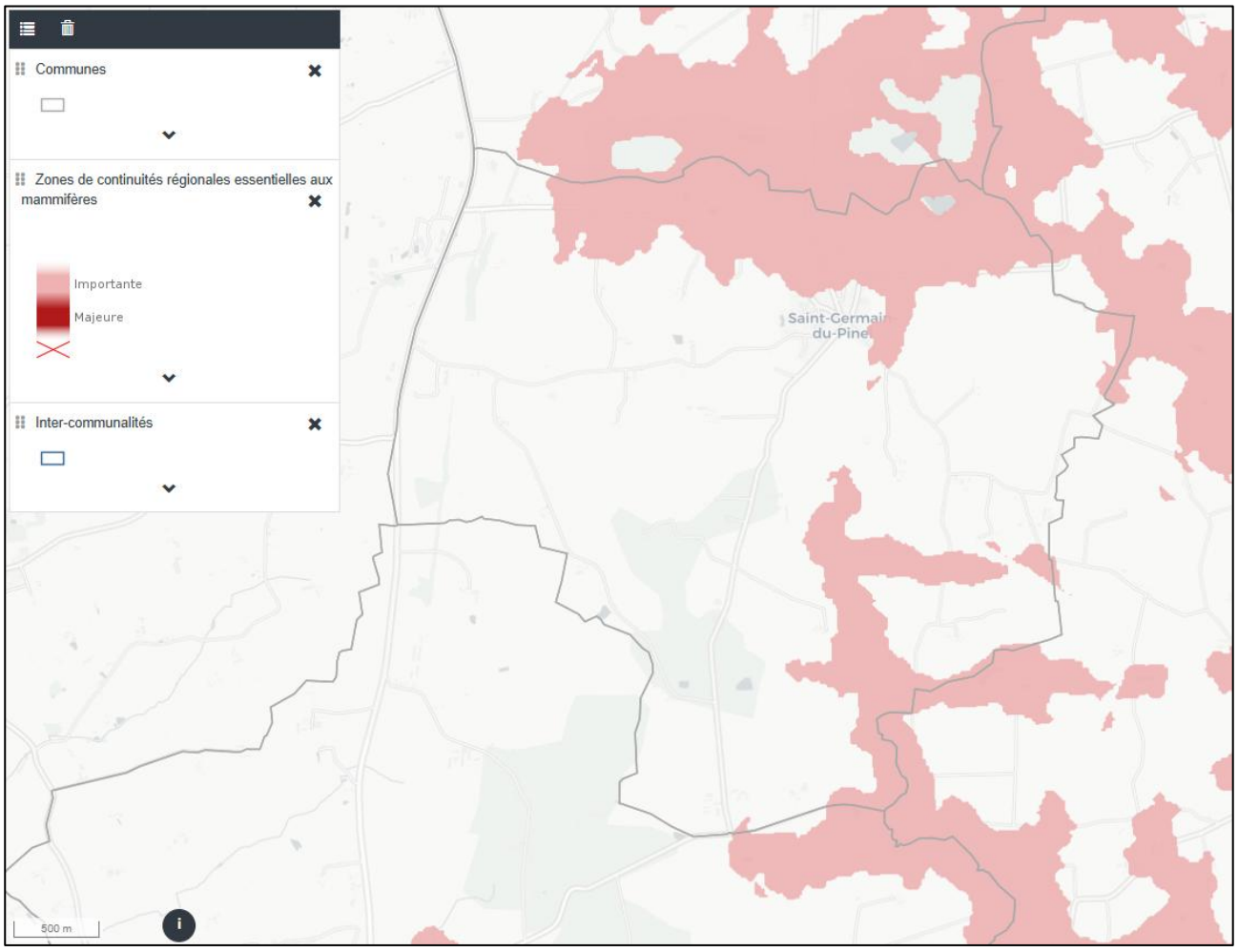
2.3.2.3 L'identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

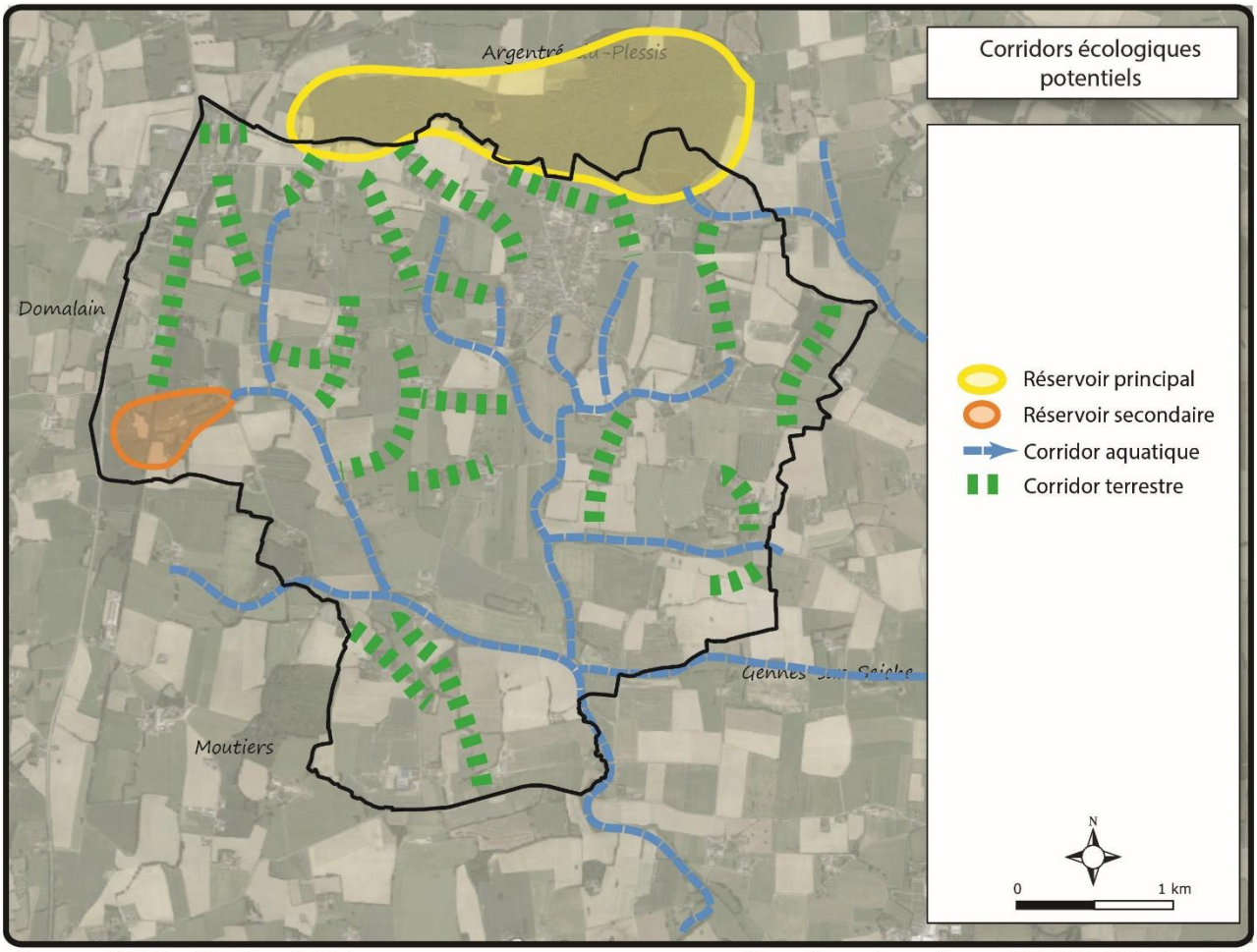
Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau…).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets…



Zones de continuités régionales essentielles aux mammifères. Source : Groupe Mammalogique Breton.

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

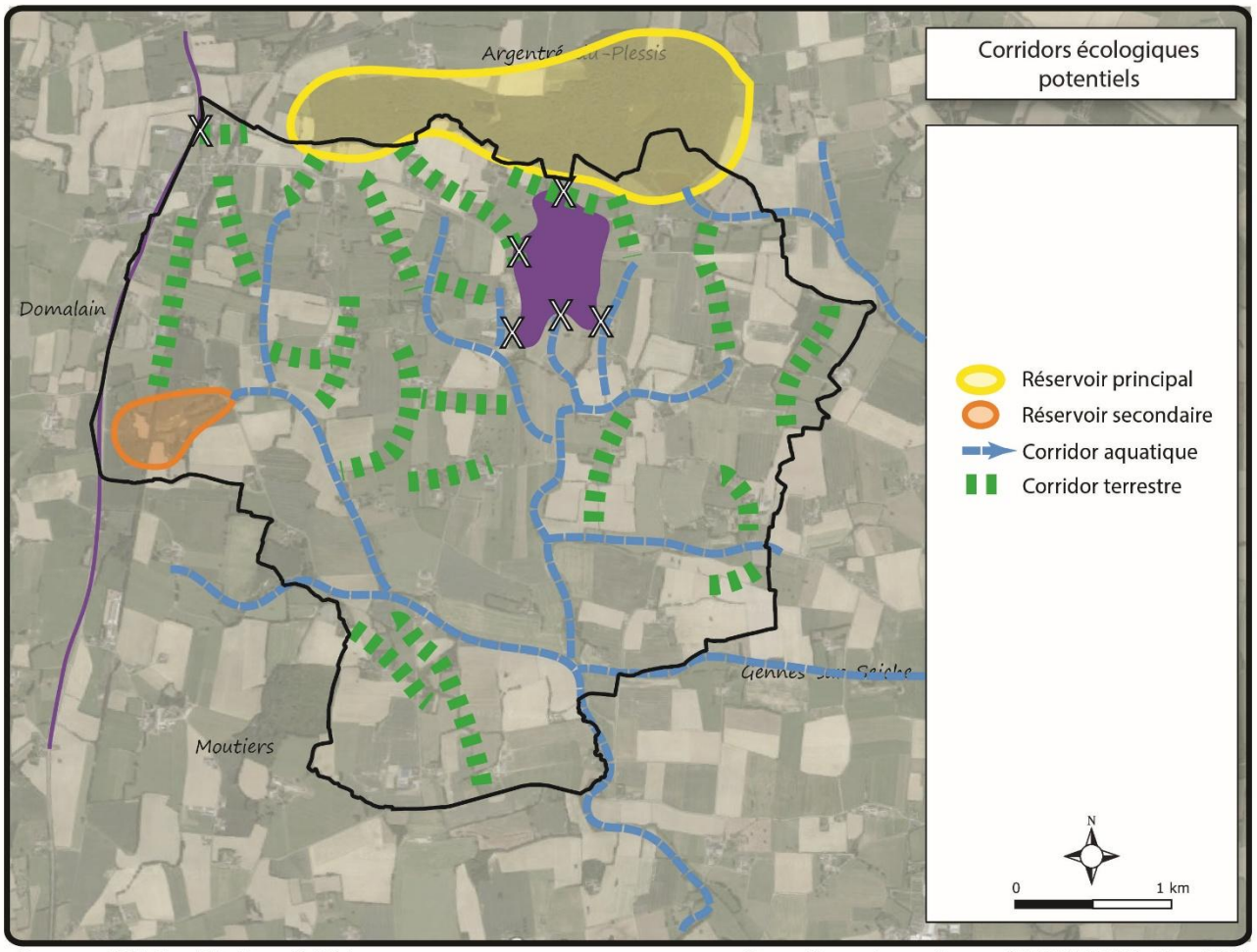


Source : IGN Scan25, Eaux & Vilaine

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2023

2.3.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Source : IGN Scan25, Eaux & Vilaine Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2023

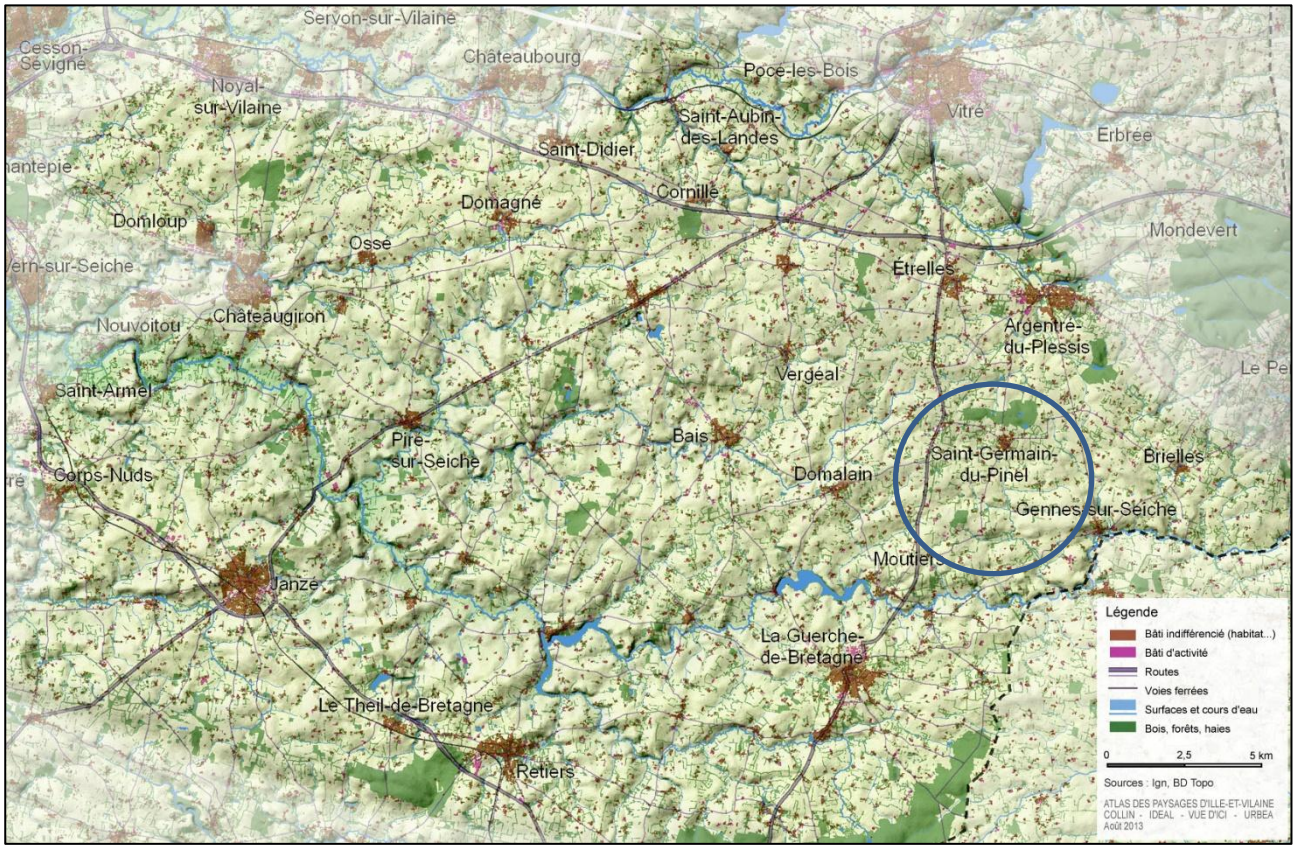
De nombreux obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

Ils sont essentiellement liés à la présence de la RD 178 et du bourg.

3 L'analyse paysagère

3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire de Saint-Germain-du-Pinel est compris dans l'unité paysagère de la « Plaine de Janzé à La Guerche-de-Bretagne ».



Carte de l'unité de paysage – Source Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

« La plus vaste des unités paysagères du département se présente comme une grande plaine agricole modernisée, aux vastes dégagements. Alors que les villes et les bourgs, peu nombreux, se concentrent surtout sur ses marges, la plaine se prolonge dans le territoire de la métropole rennaise dont elle constitue une partie du cadre agricole.

Inscrite dans le bassin de Rennes, la plaine est limitée au nord-ouest par la partie urbanisée de la vallée de la Vilaine, bordée par la route de Paris (N157) qui appartient à l'unité de paysage de Rennes et ses environs. Plus à l'est, ce sont ensuite les reliefs du plateau de Vitré et des Marches de Bretagne qui bornent l'unité, selon une limite progressive. Au sud, la plaine est plus nettement limitée et dominée par les reliefs des plissements de Bain-de-Bretagne. La forêt de la Guerche et le massif granitique de la forêt du Pertre, qui correspondent aux limites du bassin versant de la Seiche, dessinent les limites de l'unité et du département. Cependant, les paysages de plaine se poursuivent à l'est, au-delà de la frontière bretonne, en Mayenne. À l'ouest, le paysage rural s'infiltre jusqu'à la Vilaine, entre les localités plus denses de l'agglomération rennaise, sans que la frontière soit identifiable avec précision. » *Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.*

3.2 L'approche communale

Le territoire de Saint-Germain-du-Pinel est relativement uniforme en termes de paysages.

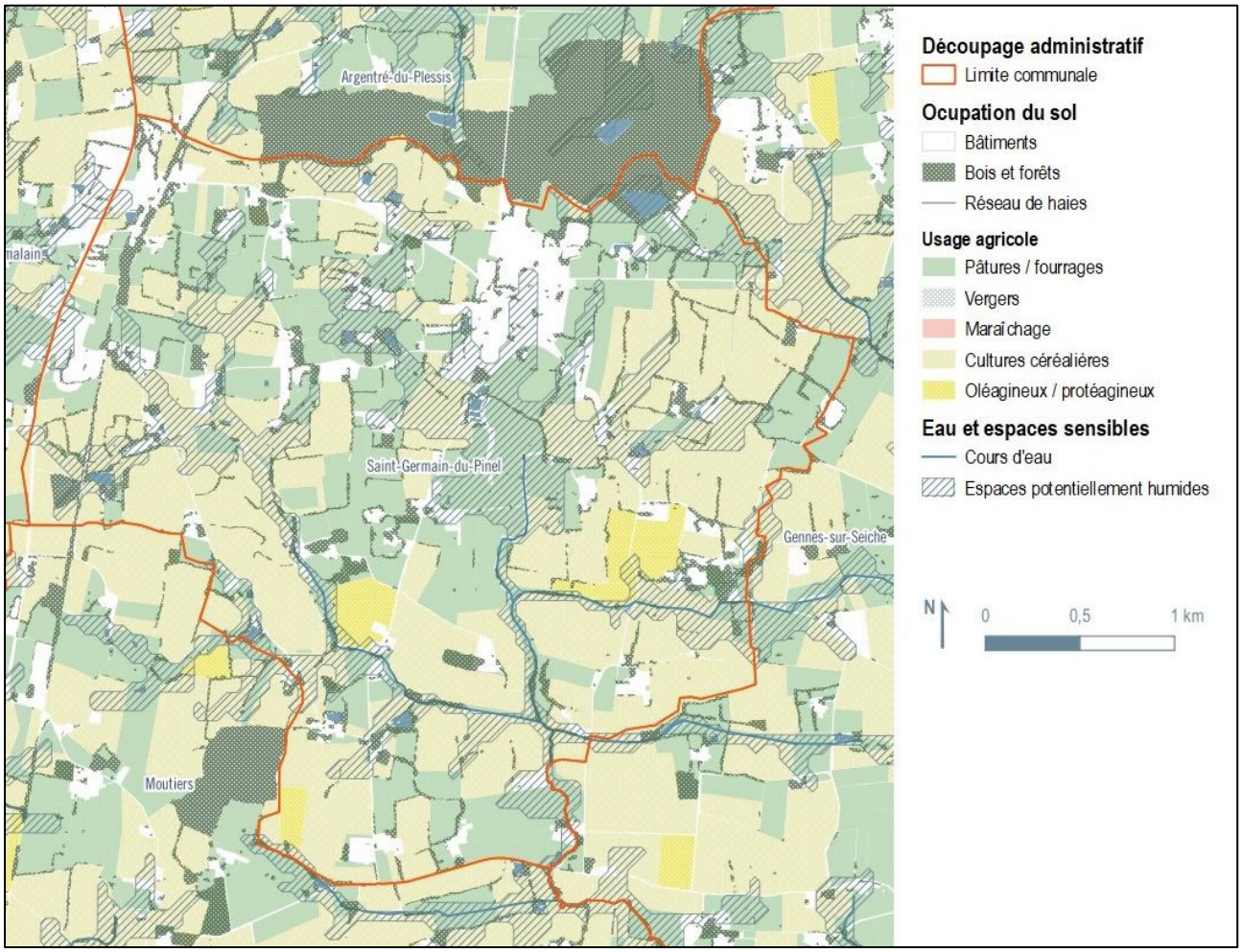
Des petits affluents de La Seiche parcourent le sud du territoire communal.

Des petits fourrés épars ponctuent parfois le territoire, ils se confondent néanmoins le plus souvent avec des haies bocagères tant leur taille est réduite. À la limite nord du territoire communal, la forêt communale d'Argentré-du-Plessis marque la fin du territoire.

Le maillage bocager est large et épars. Il est souvent constitué de sujets arborés (chênes, châtaigniers). Les chênes sont parfois émondés (technique de gestion traditionnelle en Ille-et-Vilaine).

Les plateaux cultivés sont le plus majoritairement composés de grandes parcelles de cultures céréalières et de parcelles pour la production de fourrages.

Ces paysages sont caractéristiques des régions d'élevage.



Carte des paysages du territoire de Saint-Germain-du-Pinel – Source des données : IGN, l'Atelier d'Ys

Paysages bâtis :



Source : Google Street View

Le socle de la plaine de Janzé à La Guerche-de-Bretagne abrite plusieurs ressources pour la pierre de construction. Ce sont plus majoritairement les schistes et de grès qui sont extraits sur la plaine. On peut voir, sur cette photo du centre-bourg, une grande diversité de grès et schistes aux couleurs variées.



Source : Google Street View

Les entrées du bourg ont bien conservé leur identité rurale, assurant la plupart du temps une transition douce entre grands paysages agricoles et paysages villageois.

Typologies de paysages naturels et agricoles :



Source : Google Street View

Les paysages agricoles de Saint-Germain-du-Pinel sont de vastes plaines au bocage épars.

Sur l'image ci-dessus, on peut s'apercevoir que le territoire est très ouvert et caractéristique des paysages de grandes cultures.



Source : Google Street View

L'autre forme de culture très représentée est la production de fourrages. Elle a lieu sur de vastes parcelles agricoles.

3.3 Enchaînement de séquences

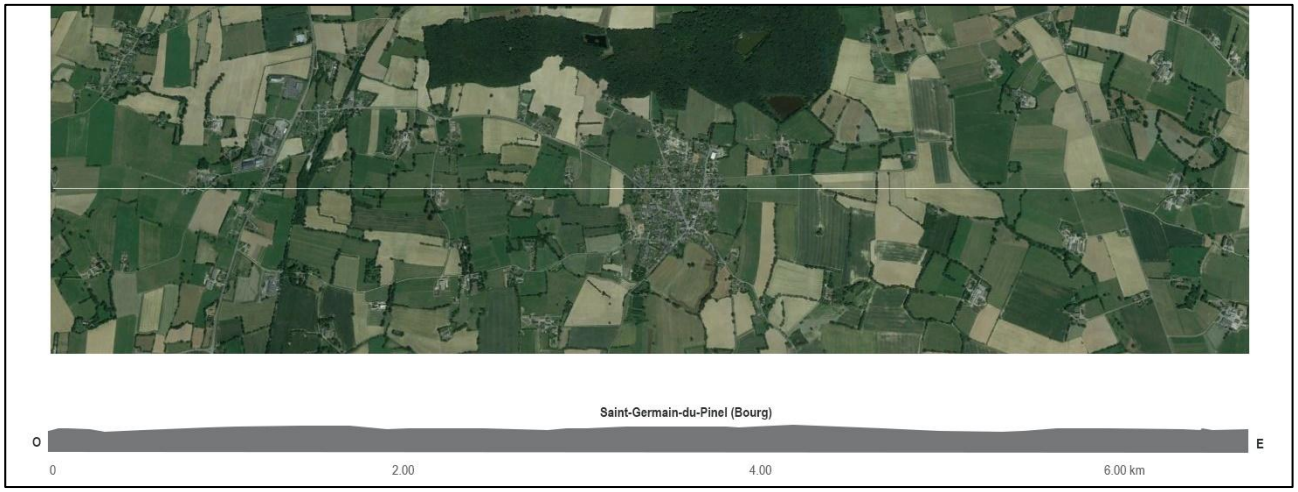
<u>Axe nord-sud, le bourg abrité par la forêt d'Argentré-du-Plessis</u> :



Profil de l'axe nord-sud – L'ATELIER D'YS

Sur cette coupe nord-sud, on observe que l'enveloppe urbaine de Saint-Germain-du-Pinel bénéficie d'une exposition générale orientée vers le sud et protégée du nord par la forêt d'Argentré-du-Plessis.

<u>Axe ouest-est, un relief légèrement ondulé</u> :



Profil de l'axe ouest-est – L'ATELIER D'YS

Sur cette coupe ouest-est, nous observons que le bourg se situe sur un ensemble de petites ondulations.

Ces dernières sont caractéristiques de l'unité paysagère sur laquelle se trouve la commune.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Histoire de la commune

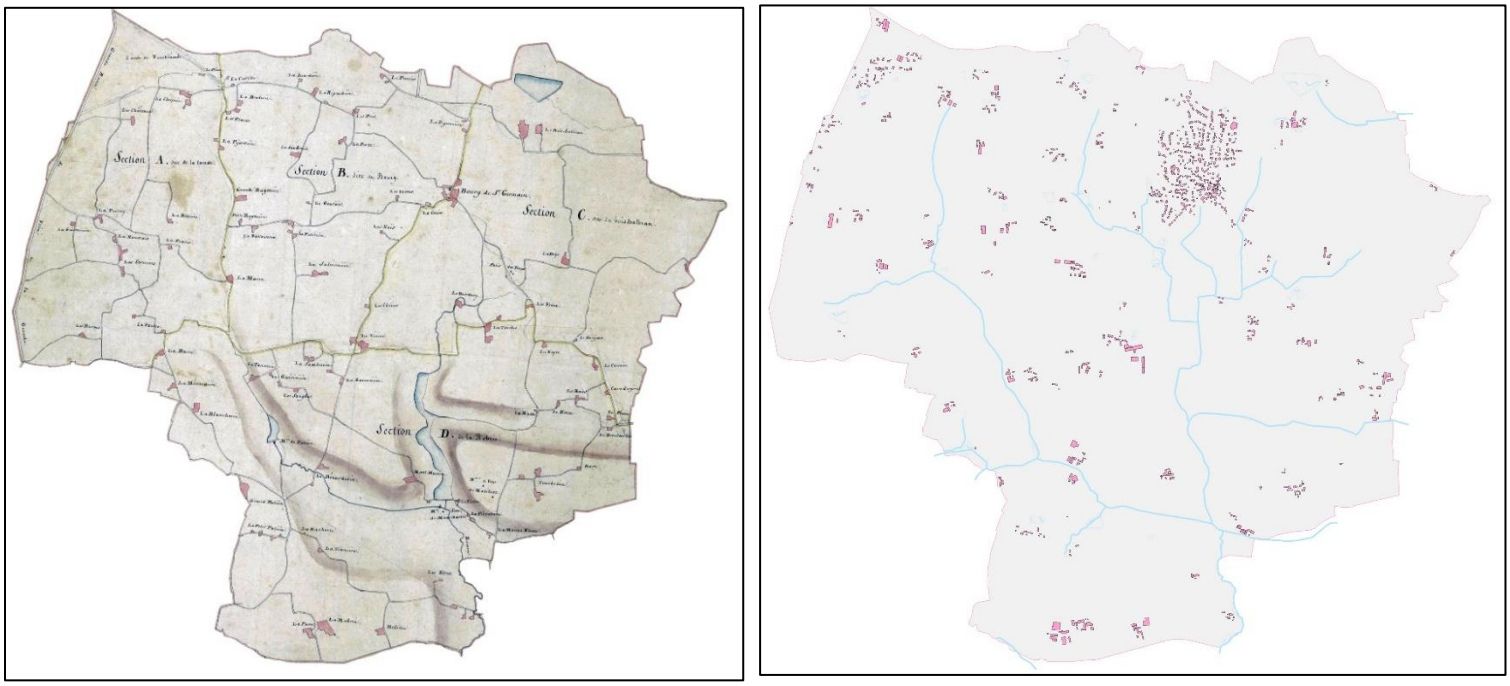
Saint-Germain-du-Pinel vient de Saint-Germain, évêque d'Auxerre au Vème siècle, et du site médiéval du Pinel.

Cette paroisse semble tirer son surnom de la seigneurie du Pinel, terre importante dès le XIIème siècle, mais faisant partie de la paroisse d'Argentré-du-Plessis.

Une famille noble portant le nom de Saint-Germain et habitant ce pays apparaît dès la fin du XIème siècle. Elle donna en 1107 l'église de Saint-Germain aux chanoines réguliers de l'abbaye de la Roë en Anjou qui y fondèrent un prieuré-cure. En 1273, la métairie des Touches appartenait au prieur de Saint-Germain, et celui-ci passa une transaction, de concert avec la dame du Pinel, avec le recteur de Gennes, au sujet d'une partie des dîmes du trait des Touches (Archives départementales de la Mayenne).

4.2 Implantation historique et développement

4.2.1 Répartition du bâti sur le territoire communal



Cadastre napoléonien (1810) et actuel – Commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

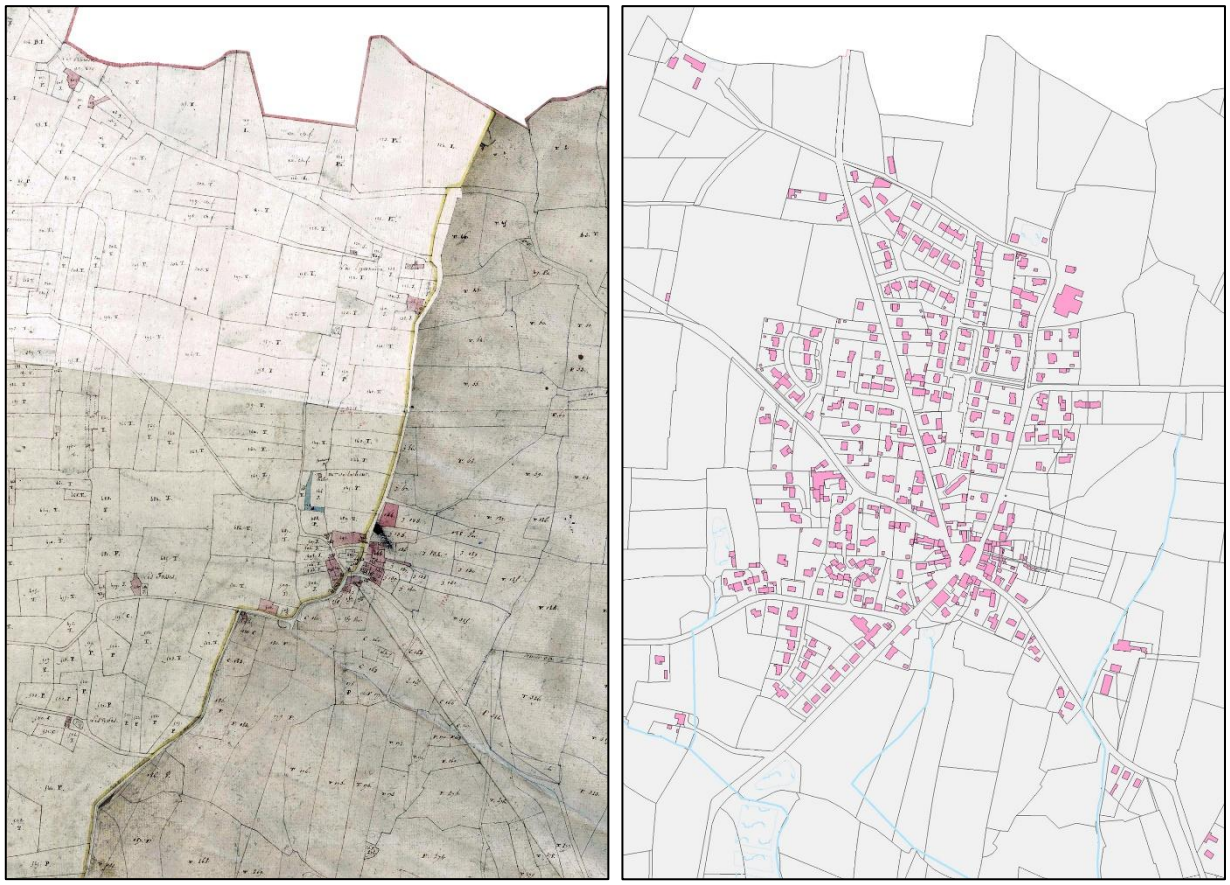
Le bourg occupe historiquement la même place sur son territoire communal, il se situe au nord de la commune à proximité de la commune d'Argentré-du-Plessis.

Aujourd'hui, les espaces bâtis sur le territoire se résument à :

- Une agglomération unique et dominante : le bourg.
- Un développement de maisons individuelles au nord-ouest de la commune à proximité de la voie verte Vitré-Moutiers.
- Sur le reste du territoire : de nombreux bâtis uniformément dispersés à dominante ancienne et une soixantaine de hameaux.

C'est la fonction agricole du territoire (passée et actuelle) qui a produit cette forme d'occupation bâtie de l'espace rural. Le territoire rural remplit aussi une fonction résidentielle importante. Celle-ci prend place dans le bâti ancien. Peu de pavillons ont été construits en dehors du bourg à l'exception de l'ouest de la commune à proximité de la voie verte.

4.2.2 Répartition du bâti sur le bourg



Cadastre napoléonien (1810) et cadastre actuel – Bourg de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

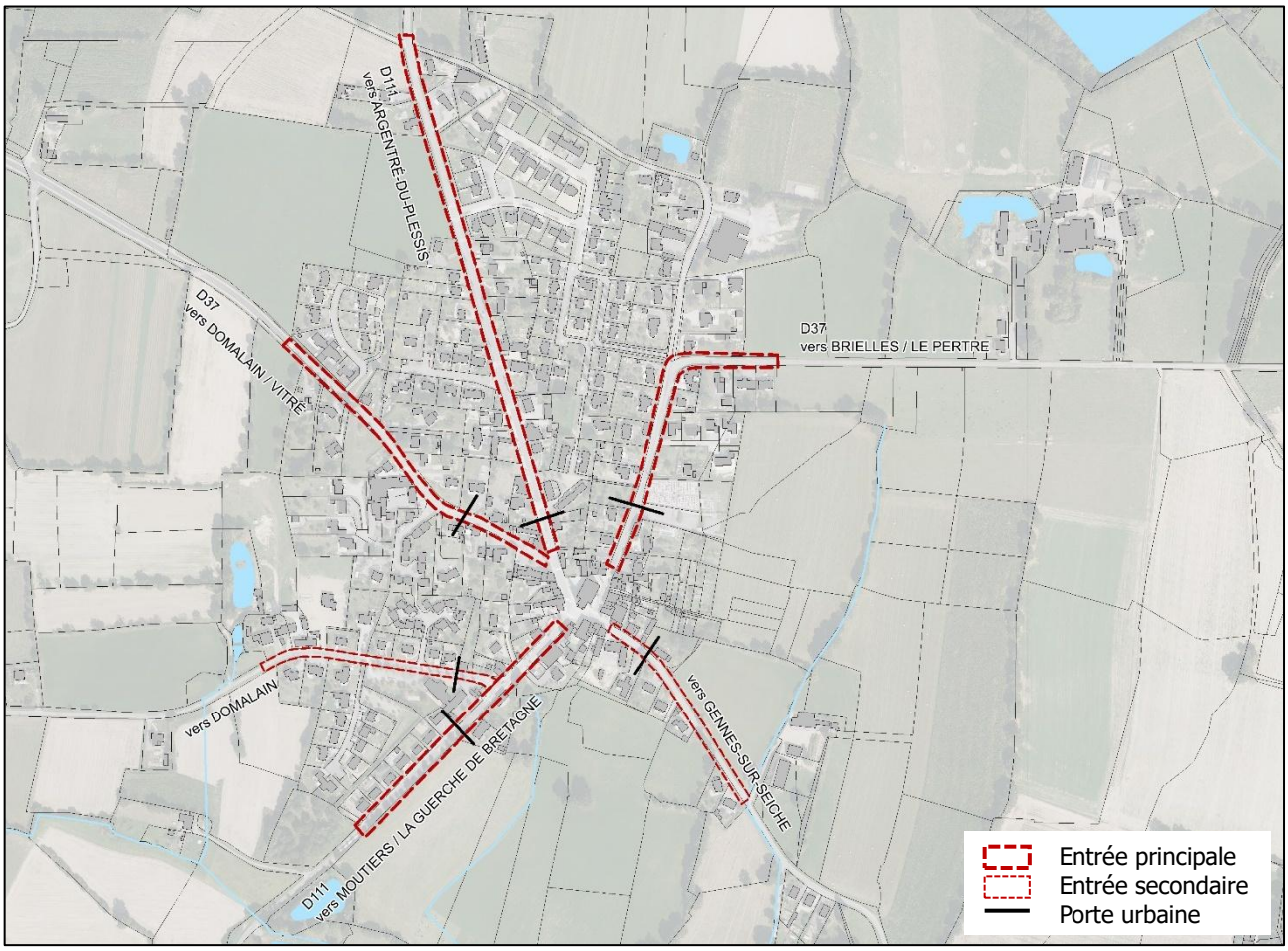
On peut constater, sur ces deux cartes à l'échelle identique, que le bourg actuel conserve quelques bâtiments figurant sur le cadastre napoléonien de 1810. Le bourg s'est étendu le long des voies majeures et particulièrement au nord et à l'ouest.

4.3 Les entrées de bourg

Les entrées d'agglomération, ou « entrées de bourg », désignent le cheminement qui nous amène de l'extérieur vers le centre-bourg. Il participe à la perception et à l'identification des lieux que l'on traverse. Ce cheminement peut être plus ou moins long et plus ou moins lisible.

Les entrées de bourg sont donc des espaces-clés dans la perception d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale. Elles offrent souvent la première image de l'identité et de l'urbanité de la commune. Ainsi, la qualité de l'urbanisation qui se développe le long de ces voies d'accès joue également un rôle primordial pour l'image de la ville.

On note 4 entrées principales et 2 entrées secondaires :



Entrées de bourg

Les portes urbaines signifiées par un trait transversal noir sur la carte correspondent au moment où l'on a la sensation d'être entré dans le bourg. Différents aspects permettent de les caractériser sur le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL :

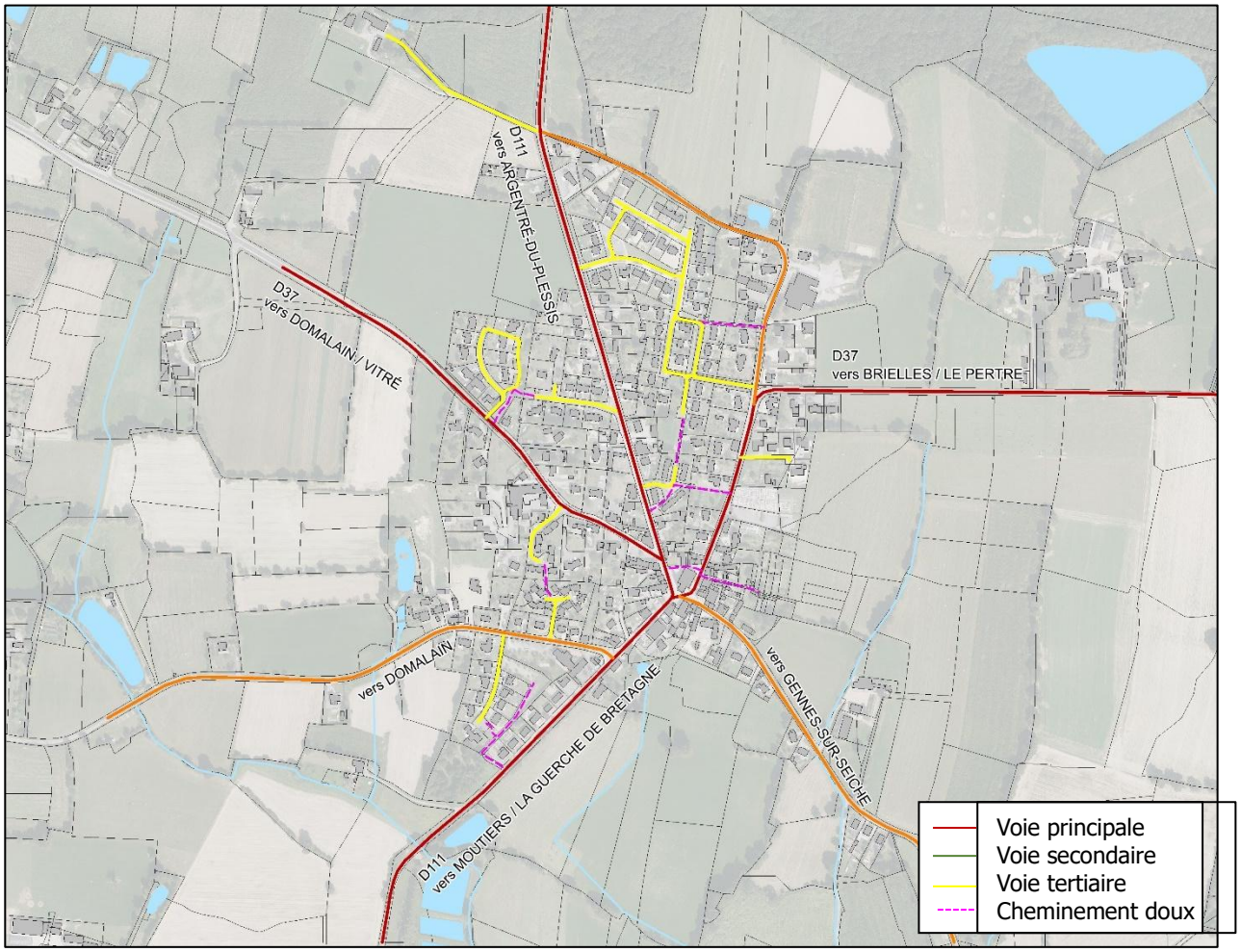
- la présence d'un front bâti accolé à la rue.
- la présence de bâti historique.
- le traitement de la voirie.
- la notion de perspective ou de point de vue sur le centre-bourg (sur l'église notamment).

4.4 La structure urbaine

La commune est traversée par deux routes départementales formant un maillage en étoile :

- La RD 37 rejoignant à l'ouest Vitré via la RD 178.
- La RD 111 rejoignant au nord Argentré-du-Plessis et au sud-ouest La Guerche-de-Bretagne.

La trame viaire propose un système rayonnant axé sur le bourg.



Les types de voies

4.4.1 Les voies principales

Les axes principaux que sont la RD 37 et la RD 111 sont assez linéaires et peuvent entraîner une vitesse excessive en entrée de bourg. Il s'agit de voies d'emprises assez larges (entre 6 et 7m).

4.4.2 Les voies secondaires

La rue de l'Abbaye vers Gennes-sur-Seiche ou la rue de la mairie vers Domalain sont des exemples de voies secondaires, elles sont plus étroites et le trafic y est moindre.

4.4.3 Les voies tertiaires

Les voies tertiaires sont les voiries des lotissements. Ces voies sont parfois traitées en cul-de-sac avec des placettes de retournement, c'est le cas de la rue de l'Airée, de la rue du Champs de la Croix ou de la rue de la Meunière par exemple. Le lotissement de la Lisière (partie nord) a été récemment créé et dessiné de façon à raccorder le lotissement de la Lisière (partie sud) et la rue du Pinel, cela crée une connexion plus simplifiée, un trafic plus fluide.

4.4.4 Les cheminements doux

Des cheminements doux sont présents notamment entre les différents lotissements de la commune.

4.5 L'inventaire des capacités de stationnement



Capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 196 places dans le bourg.

Des poches de stationnement sont présentes en cœur de bourg autour de l'église (31 places), autour de la mairie et de la salle polyvalente (52 places) et de l'épicerie rue de la Gare (17 places). Les différents équipements comptent des places de stationnement : le cimetière (30 places), l'école privée (13 places), les

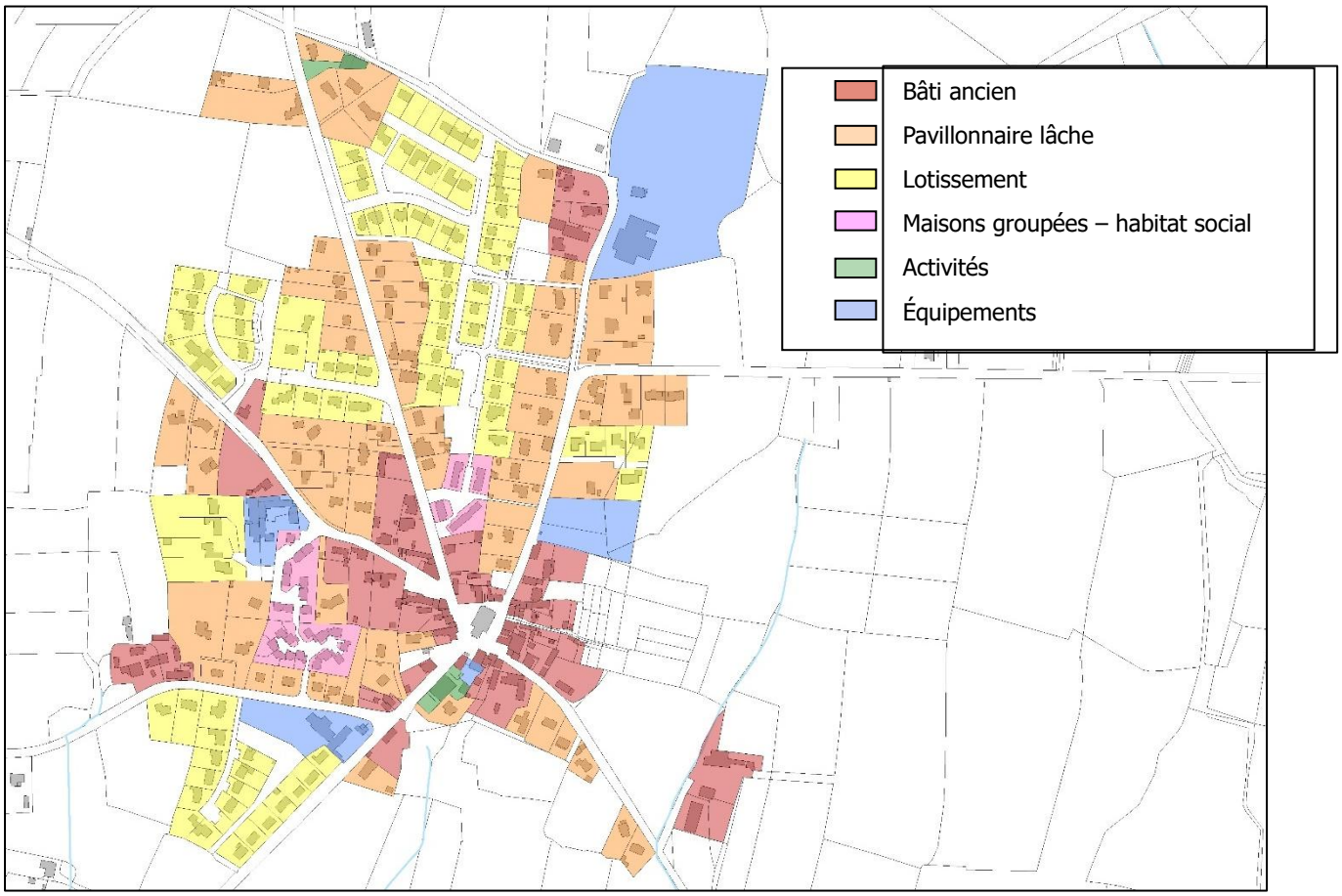
équipements sportifs (37 places). Des places de stationnement se trouvent également le long de la RD 111 au sud du bourg (16 places).

Les possibilités de stationnement semblent bien dispersées au sein du bourg.

4.6 Répartition et typologies de bâti

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL possède plusieurs typologies de bâti au sein de son bourg.

Les bâtis peuvent être classés en plusieurs catégories : le bâti ancien, les maisons individuelles de type pavillonnaire lâche ou de type lotissement, l'habitat groupé (social), les bâtiments d'activités et les équipements.



Typologies de logements dans le bourg

Le bâti ancien

Les bâtiments anciens sont regroupés autour de l'église. Pour certains d'entre-eux l'emprise du bâtiment est équivalente à la taille de la parcelle. Ainsi les densités sont élevées. On y trouve quelques commerces.

Certains pôles habités anciens, plus éloignés de l'église historiquement, ont été rattrapés par l'urbanisation, c'est le cas, par exemple, de « La Pigeonnière » au nord du bourg ou de « Grands champs » au sud-ouest du bourg.




Le bâti ancien




La Pigeonnière et Grand Champs

Le pavillonnaire lâche

Le bourg actuel s'est constitué autour du bourg ancien, notamment le long des voies principales, via la construction successive de maisons individuelles. Ces maisons, contrairement au tissu ancien, se sont implantées en milieu de parcelles et sur des parcelles assez vastes. Elles se sont construites sans opération d'ensemble au coup par coup suivant les opportunités foncières. Sur la rue du Stade, cette typologie est très présente, les maisons datent d'époques différentes.




Exemple de pavillonnaire lâche sur la rue du Stade

Les lotissements

De plus le bourg s'est développé par l'intermédiaire de plusieurs opérations de lotissements et cela depuis la fin des années 1970. Ci-dessous, voici la liste des lotissements dans l'ordre chronologique :

- D 111 au sud du bourg (1978)
- Rue de la Meunière (1996)
- Rue de la Davière (2000-2001)
- Rue de la Voisinière (début des années 2000)

- Rue de la Jaunaie (2005-2007)
- Rue de l'Airée (entre 2005 et 2010)
- Lotissement de la Lisière (partie sud) (à partir de 2013)
- Lotissement de la Lisière (partie nord) (jusqu'à 2022)
- Lotissement rue du Stade (années 2020)

Les maisons individuelles de lotissement sont implantées sur de plus petits terrains.



Exemples de lotissements : rue de la Meunière, rue de la Jaunaie, rue de l'Airée et rue de la Davière

L'habitat social

Le bourg compte deux opérations d'habitat groupé social :

- Rue de la Voisinière et rue du Champ de la Croix (1986-1987)
- Rue du Champ de la Fontaine (1998)



Habitat social rue du Champ de la Croix et rue du Champ de la Fontaine

Les équipements

Saint-Germain-du-Pinel compte dans le domaine sportif un terrain de grands jeux et un de petits jeux et un terrain de tennis. Dans le domaine culturel et socioculturel, sont présents : une bibliothèque et une salle polyvalente. L'école privée, la mairie et le cimetière viennent compléter ces équipements.

4.7 Les densités

Plusieurs échantillons de tissus urbains ont été analysés sur le bourg :



Densités

Centre-bourg

Type : maisons de bourg.

Densité : 39 log/ha (13 logements sur 3 321 m²) – parcelles d'environ 240 m².

Habitat groupé rue du Champ de la Croix et rue de la Voisinière

Type : maisons accolées.

Densité : 26 log/ha (23 logements sur 8 771 m²) – parcelles d'environ 300 m².

Habitat groupé rue du Champ de la Fontaine

Type : maisons accolées.

Densité : 22 log/ha (9 logements sur 4 038 m²) – parcelles d'environ 300 m².

Lotissement de la Lisière (phases 1 et 2)

Type : maisons individuelles.

Densité : 13 log/ha (31 lots sur 24 100 m²) – parcelles d'environ 500 m².

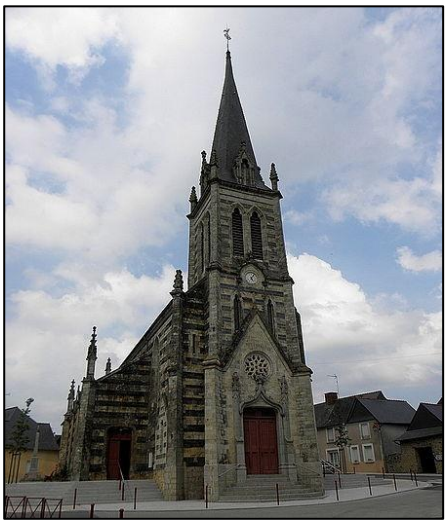
Pavillonnaire lâche rue de la Gare

Type : maisons individuelles.

Densité : 6 log/ha (7 logements sur 10 850 m²) – parcelles d'environ 1 500 m².

4.8 Les éléments de patrimoine

La commune ne compte pas de Monuments historiques, cependant, plusieurs bâtiments peuvent être cités :



L'Église

L'église paroissiale fut construite entre 1865 et 1870 par l'entrepreneur vitréen Pierre Gandon sur les plans de l'architecte Charles Langlois. Elle remplace une ancienne église priorale du XVIème siècle dépendant de l'abbaye de la Roë dont il ne reste rien. L'église actuelle est de construction de style ogival flamboyant, composée de trois nefs et accompagnée d'une petite tour en façade. Elle est bâtie d'assises alternées de schiste noir et de grès gris. Cette polychromie peut être inspirée par l'Anjou voisin. Elle fut dédiée à Saint-Germain-d'Auxerre.

Quatre manoirs identitaires du patrimoine communal sont mentionnés dans les anciens écrits : la Pigeonnière, le Bois Halbran, le Mont-Martin et la Roberie. Seul le premier n'a pas été retrouvé.

Le Bois Halbran

Le manoir du Bois Halbran est le plus imposant même s'il a perdu son pavillon d'angle et sa deuxième tour d'escalier dans un incendie. Il conserve une motte féodale. Il possède deux tourelles et un pavillon percé d'une gerbière. Ce manoir appartenait aux Du Bois au milieu du XVème siècle et fut vendu aux de La Besnardaye en 1606. Il passa par alliance au XVIIème siècle aux de Ravily et par alliance au XVIIIème siècle aux Bulourde, sieurs de la Cochardière.



Manoir du Bois Halbran

Le Montmartin

C'est un ancien manoir qui avait un droit de haute justice. Le Mont-Martin a été très transformé suite à son déclassement, sa chapelle n'existe plus.

La Roberie

C'est un ancien manoir, mentionné dès le XIVème siècle dans les textes.

Ce dernier possédait une chapelle, la chapelle St Georges, qui fut détruite avec le manoir.

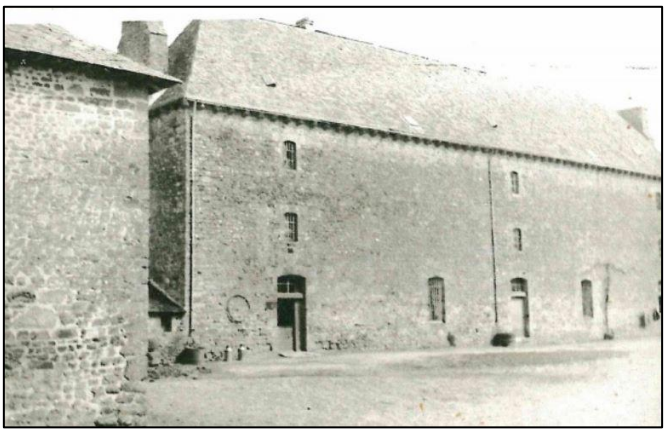
La ferme de la Porte de la Roberie, située à l'ouest de la D111, est vraisemblablement une ancienne dépendance du manoir.



Ferme de la Porte de la Roberie

Une partie des communs de la demeure est encore visible à l'est de la D111, notamment un haut bâtiment de deux étages ayant servi de grenier. Ce bâtiment date de 1739, il est un témoin exceptionnel de l'architecture agricole du début du XVIIIème siècle. Il s'agissait vraisemblablement de grands greniers à grain pour le domaine dépendant de la Roberie. Seules trois travées de petites fenêtres l'éclairaient. Le domaine a pu être un relais pour le dépôt du sel provenant de Guérande ou du Morbihan. Les bâtiments ont été transformés en logis de ferme au début du XXème siècle. Plusieurs dépendances agricoles, organisées autour d'une cour ouverte, datent de cette époque.

La Roberie était également une place forte jouant un rôle dans le trafic de la gabelle.





Anciens greniers – La Roberie - Inventaire général, ADAGP

La Barre

De plus, la Barre est un lieu où se percevaient les droits d'entrée ou de circulation au profit des seigneurs. Le fort volume de son logis et l'importante tour d'escalier en façade postérieure le rattache à la liste de ces manoirs.

La Voie Verte : vestige de l'ancienne voie ferrée

L'ancienne voie ferrée qui reliait Vitré à La Guerche-de-Bretagne a été transformée en voie verte. Le parcours de 20 km, utilisé par les randonneurs, cyclistes et chevaux, part de Vitré, passe à l'ouest du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL et se termine à Moutiers.

Les moulins

Le moulin à vent de Mulibert et les moulins à eau de Palière et de Montmartin font également partie du patrimoine communal.

5 La gestion des ressources naturelles

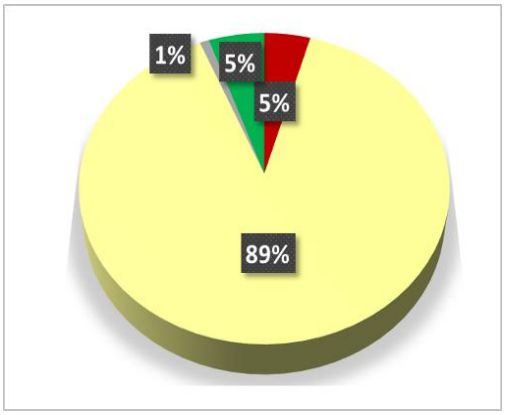
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

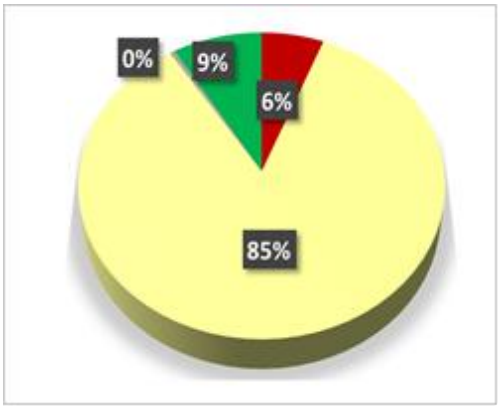
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 États européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

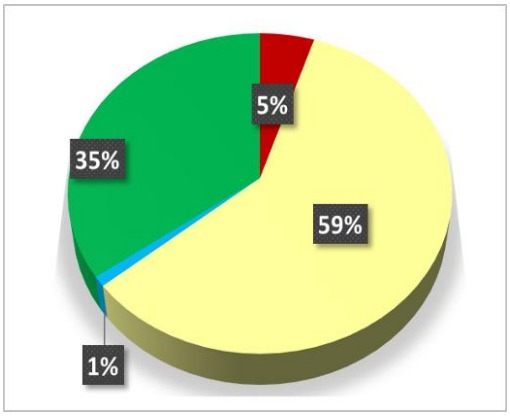
Vitré Communauté



Département d'Ille-et-Vilaine



Territoire national

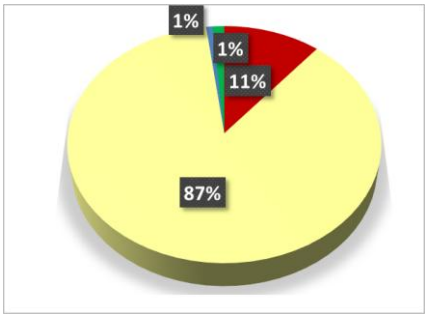


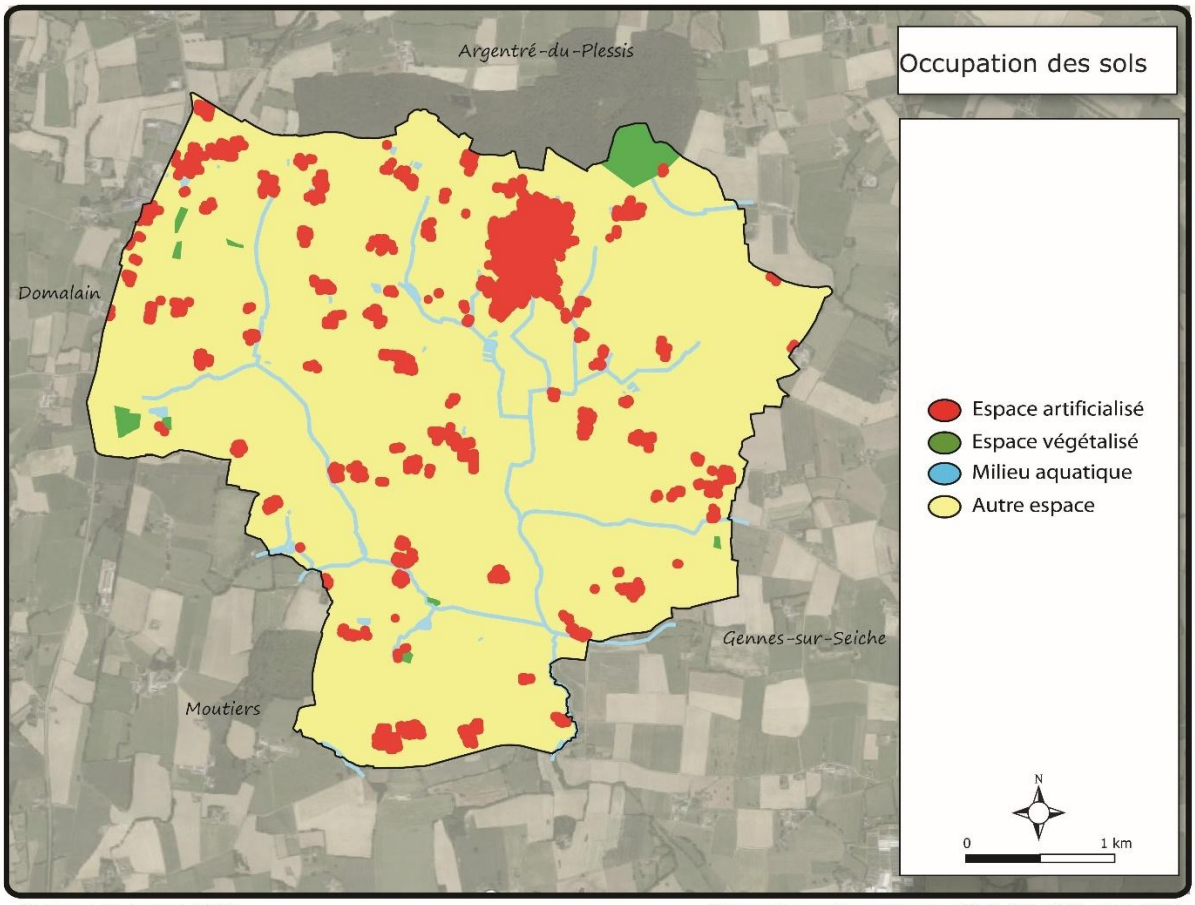
La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes.

Destination des sols de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL	Ha
Artificialisés	123
Autres espaces	984
Milieux aquatiques	8
Forêts et milieux semi-naturels	15
Total	**1 130**

	Artificialisés (cadastre 2022)
	Autres espaces (cadastre 2022)
	Milieux aquatiques (DDTM 35 - 2022)
	Forêts et milieux semi-naturels (Orthophoto 2022)





Source : Cadastre 2022 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2022

Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 11% des sols de

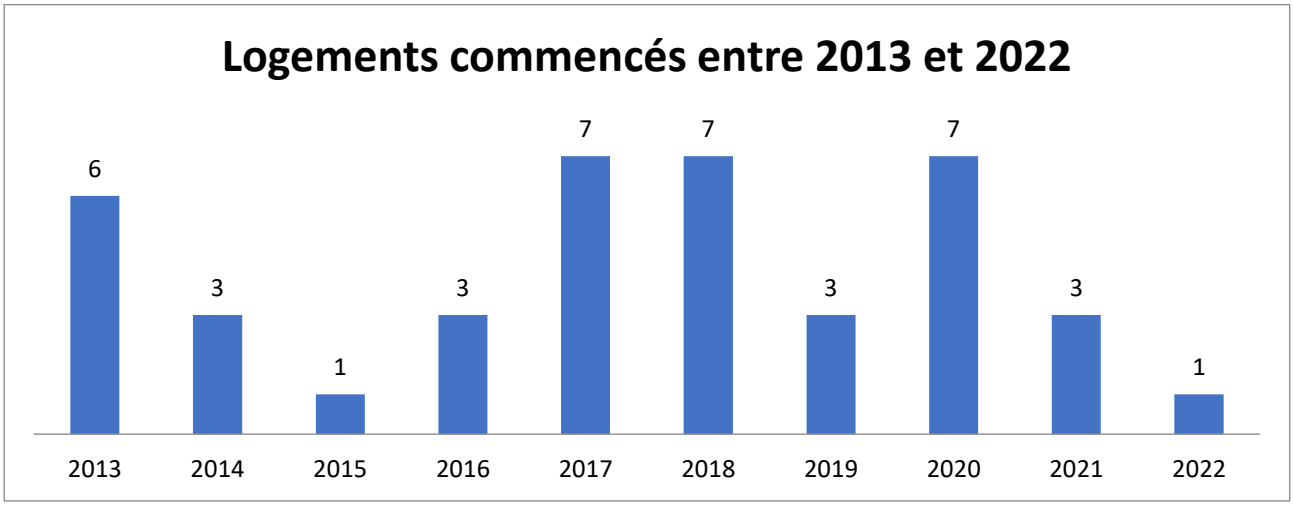
SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **123 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (91 ha soit environ 74% des surfaces artificialisées). Ce taux d'artificialisation est amplifié par un mitage historiquement élevé.

Les forêts et milieux semi-naturels occupent plus de **1%** du territoire communal (environ 15 ha).

L'activité agricole est toujours présente et couvre **87%** des sols de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

5.2 La production de logements lors de la dernière décennie

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL a enregistré une évolution non négligeable de la destination de ses sols entre 2013 et 2022. Lors de cette période, **41 logements ont été commencés (environ 4 par an)** : dont 85% de logements individuels purs et 15% de logements individuels groupés.



Source : SITADEL

5.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Mon diagnostic artificialisation

D'après « Mon diagnostic artificialisation », l'outil basé sur les données d'observation préconisées par la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, 6,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

MOS

Le mode d'occupation des sols (MOS) est un outil d'observation du territoire reposant sur un inventaire numérique foncier, s'appuyant sur plusieurs référentiels nationaux disponibles sur tous les territoires et le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et vérifiées avec les territoires. Les données du MOS permettent aux collectivités de quantifier, avec précision, leurs espaces naturels, agricoles et forestiers et d'observer les évolutions. Des informations qui sont précieuses pour analyser la consommation d'espace pour la planification dans le cadre de la loi Climat et Résilience, mais aussi améliorer la qualification des marchés fonciers et suivre les zones d'activités.

D'après le MOS, 1,7 ha d'ENAF a été consommé entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, essentiellement pour de l'habitat.

5.4 La gestion des déchets

Voir annexes sanitaires.

5.5 La gestion de l'eau potable

Voir annexes sanitaires.

5.6 La gestion des eaux usées

Voir annexes sanitaires.

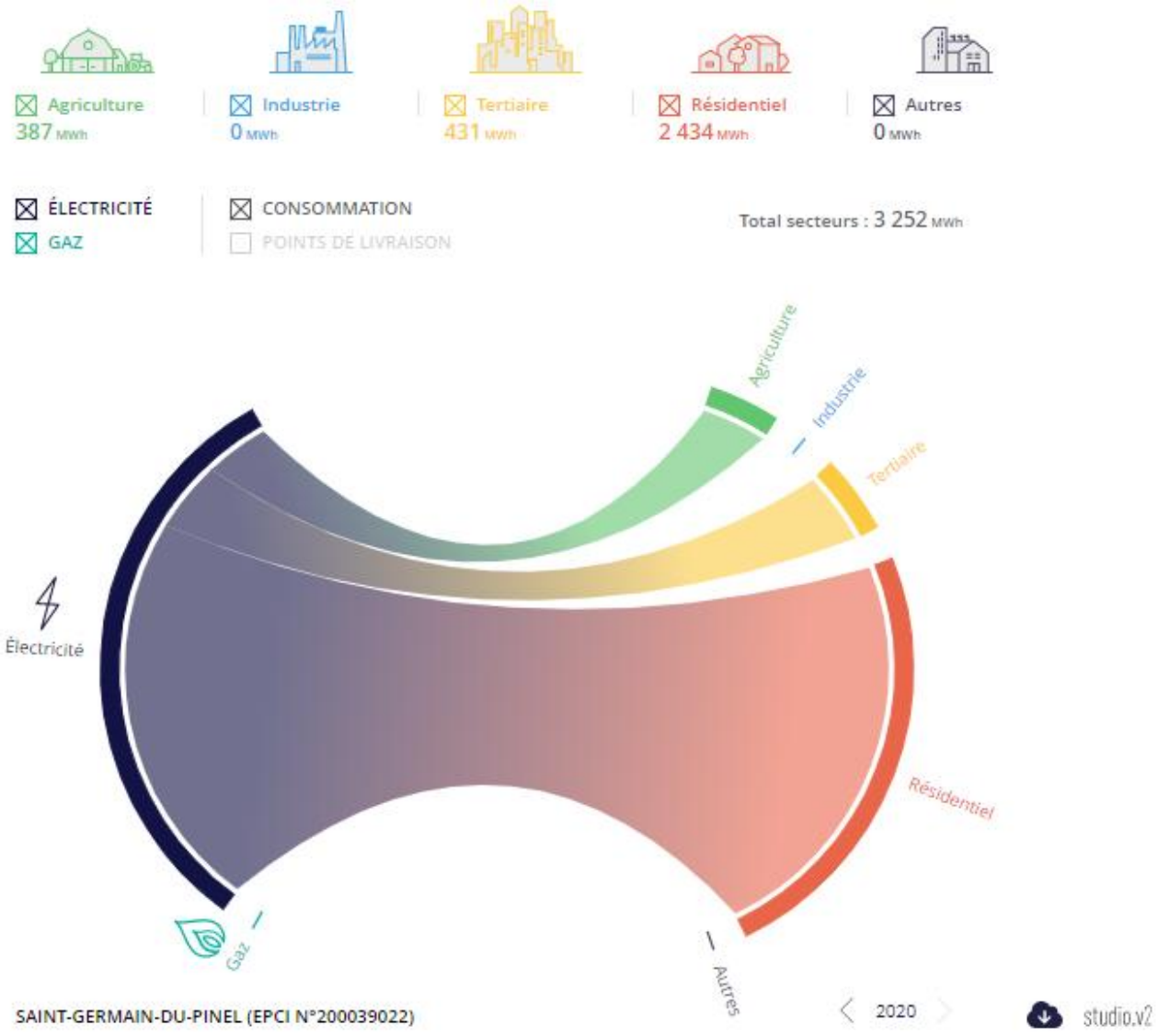
5.7 La gestion des eaux pluviales

Voir annexes sanitaires.

5.8 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (Opérateurs de Réseaux d'Énergie).



Électricité : ENEDIS

Électricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : -

La production d'énergie renouvelable

Les données sont issues de la base de données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement et les transports éditées par le ministère de la Transition écologique et solidaire et le ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Nombre et puissance des installations de production d'électricité renouvelable bénéficiant d'une obligation d'achat, par filière (données communales au 31 décembre 2016) :

Biomasse		**Éolien**		**Géothermie**		**Hydraulique**		**Solaire photovoltaïque**	
Nbr d'instal-lations	Puissance (MW)	Nbr d'instal-lations	Puissance (MW)	Nbr d'instal-lations	Puissance (MW)	Nbr d'instal-lations	Puissance (MW)	Nbr d'instal-lations	Puissance (MW)
-	-	-	-	-	-	-	-	12	0,09

6 Les pollutions et nuisances

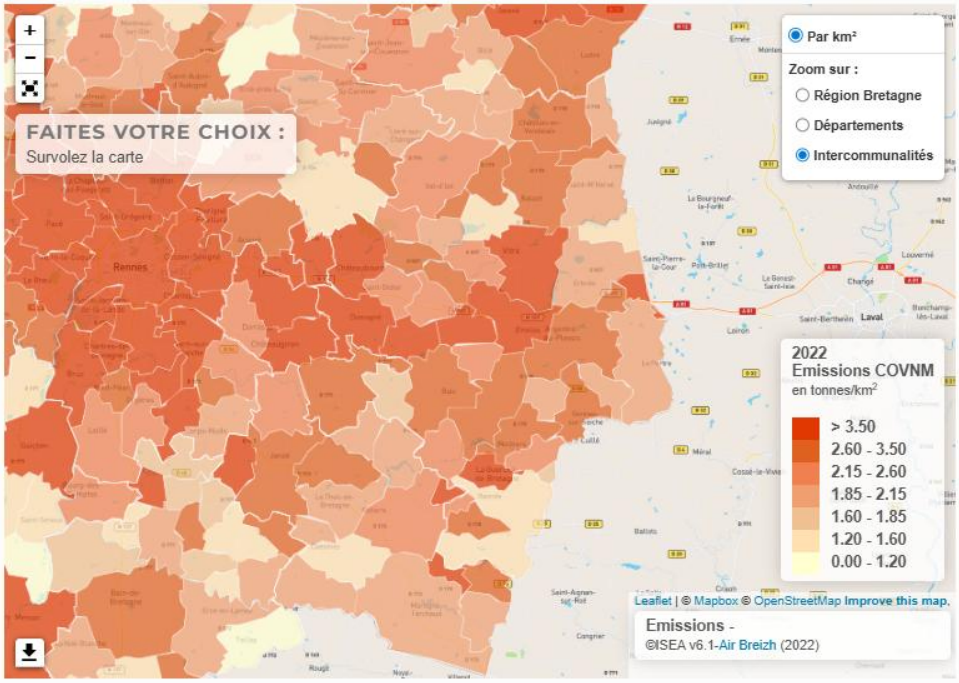
6.1 La qualité de l'air

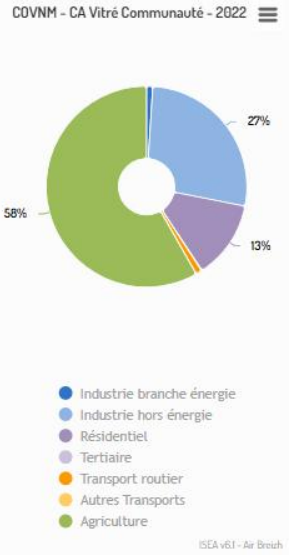
Les données ci-dessous proviennent d'Air Breizh, l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Elles sont disponibles à l'échelle de Vitré Communauté pour l'année 2022.

6.1.1 Les polluants à effet sanitaire

Les Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM)

Les COVNM émanent principalement des activités agricoles. Les dangers rattachés à ces composés sont des maladies chroniques cancérigènes et la production d'ozone.



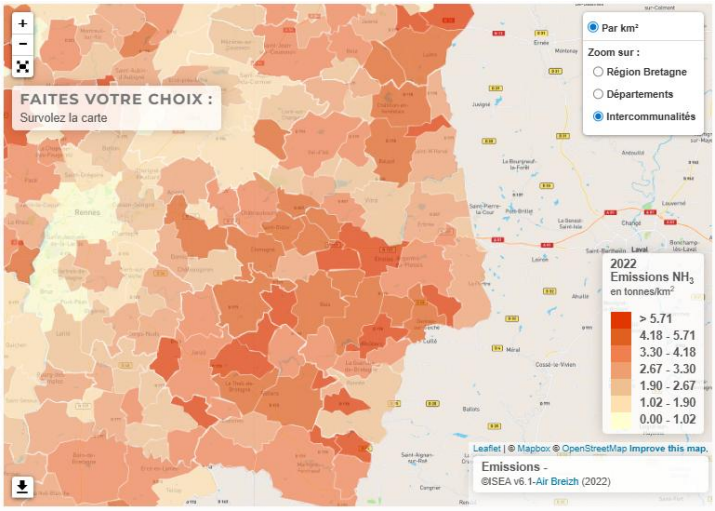


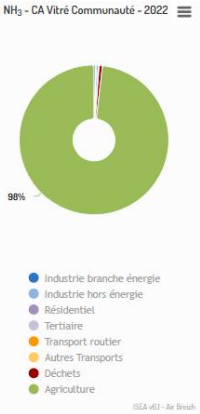
EN CHIFFRES

En 2022	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 422 845	27 446	1 207	66 349 tonnes	Soit 19,4 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 109 232	6 832	333	19 827 tonnes 30 % de la région	Soit 17,9 kg/habitant
CA Vitré Communauté	82 956	880	46	2 823 tonnes 14 % du département 4 % de la région	Soit 34,0 kg/habitant

L'ammoniac (NH3)

L'ammoniac est principalement produit par l'agriculture via l'épandage des engrais azotés. Les dangers rattachés à ce composé sont des problèmes respiratoires, irritations, brûlures, pollution aquatique (algues).



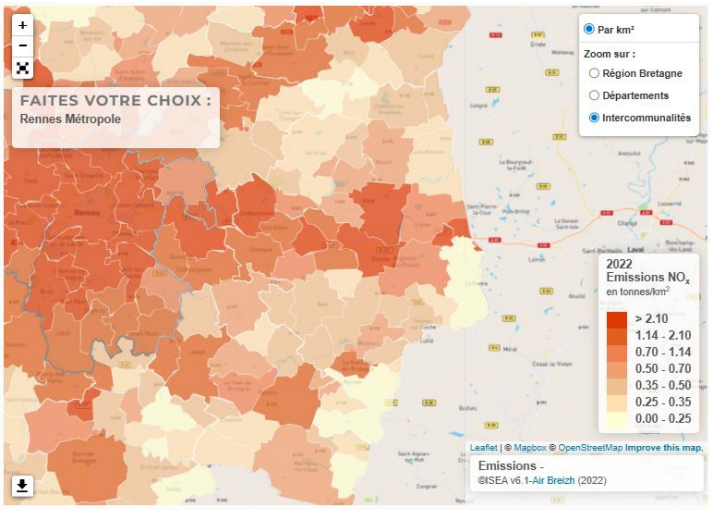


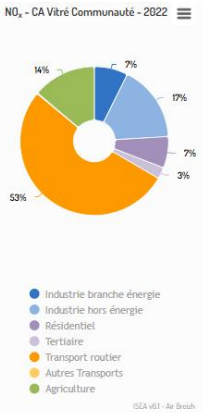
EN CHIFFRES

En 2022	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 422 845	27 446	1 207	97 506 tonnes	Soit 28,5 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 109 232	6 832	333	21 412 tonnes 22 % de la région	Soit 19,3 kg/habitant
CA Vitré Communauté	82 956	880	46	3 622 tonnes 17 % du département 4 % de la région	Soit 43,7 kg/habitant

Les oxydes d'azote (Nox)

Les Nox émanent principalement des transports routiers et de l'agriculture. Les dangers rattachés à ces composés sont des problèmes respiratoires et l'acidification.



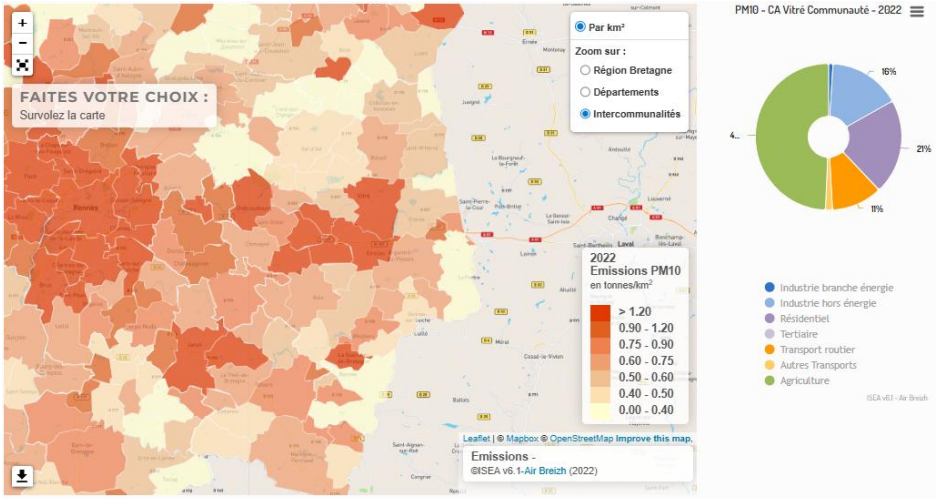


EN CHIFFRES

En 2022	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 422 845	27 446	1 207	34 577 tonnes	Soit 10,1 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 109 232	6 832	333	9 503 tonnes 27 % de la région	Soit 8,6 kg/habitant
CA Vitré Communauté	82 956	880	46	823 tonnes 9 % du département 2 % de la région	Soit 9,9 kg/habitant

Les particules fines (diamètre < 10 µm) (PM 10)

Les PM 10 proviennent de l'agriculture via la combustion de matières fossiles, de l'habitat et de l'industrie. Elles sont responsables de problèmes respiratoires et cancérigènes, de la dégradation des matériaux et de la baisse de la photosynthèse.

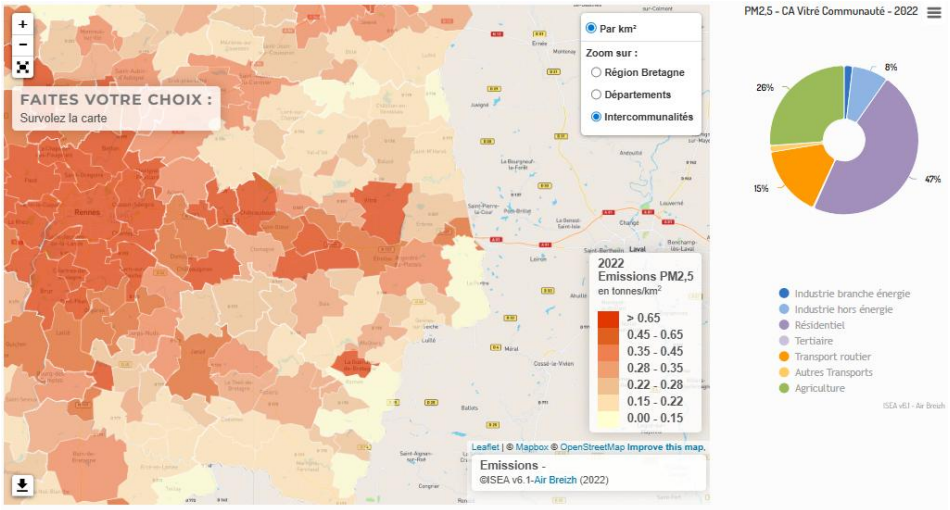


EN CHIFFRES

En 2022	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 422 845	27 446	1 207	20 522 tonnes	Soit 6,0 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 109 232	6 832	333	5 150 tonnes 25 % de la région	Soit 4,6 kg/habitant
CA Vitré Communauté	82 956	880	46	647 tonnes 13 % du département 3 % de la région	Soit 7,8 kg/habitant

Les particules fines (diamètre < 2,5 µm) (PM 2,5)

Les PM 2,5 sont principalement produites par l'habitat. Elles sont responsables de problèmes respiratoires et cancérigènes, de la dégradation des matériaux et de la baisse de la photosynthèse.

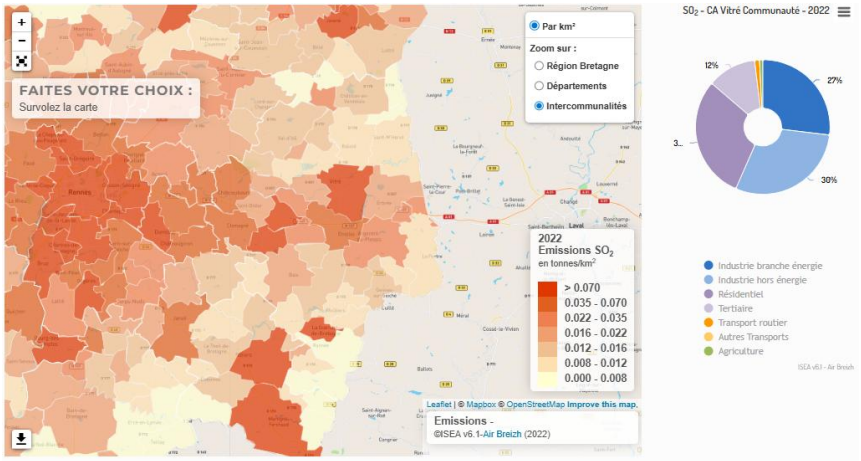


EN CHIFFRES

En 2022	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 422 845	27 446	1 207	10 098 tonnes	Soit 3,0 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 109 232	6 832	333	2 673 tonnes 26 % de la région	Soit 2,4 kg/habitant
CA Vitré Communauté	82 956	880	46	283 tonnes 11 % du département 3 % de la région	Soit 3,4 kg/habitant

Le dioxyde de soufre (SO2)

Le SO2 émane de l'industrie via la combustion de matières fossiles soufrées et du secteur résidentiel. Il est responsable de problèmes respiratoires, d'acidification, de la dégradation des matériaux et de la dégradation de la biodiversité.



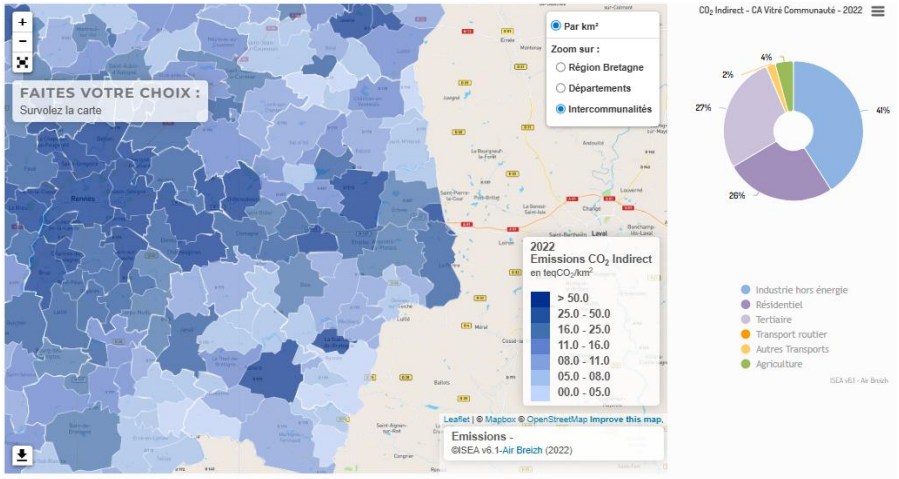
EN CHIFFRES

En 2022	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 422 845	27 446	1 207	1 455 tonnes	Soit 0,4 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 109 232	6 832	333	330 tonnes 23 % de la région	Soit 0,3 kg/habitant
CA Vitré Communauté	82 956	880	46	38 tonnes 12 % du département 3 % de la région	Soit 0,5 kg/habitant

6.1.2 Les gaz à effet de serre

Le CO2 indirect

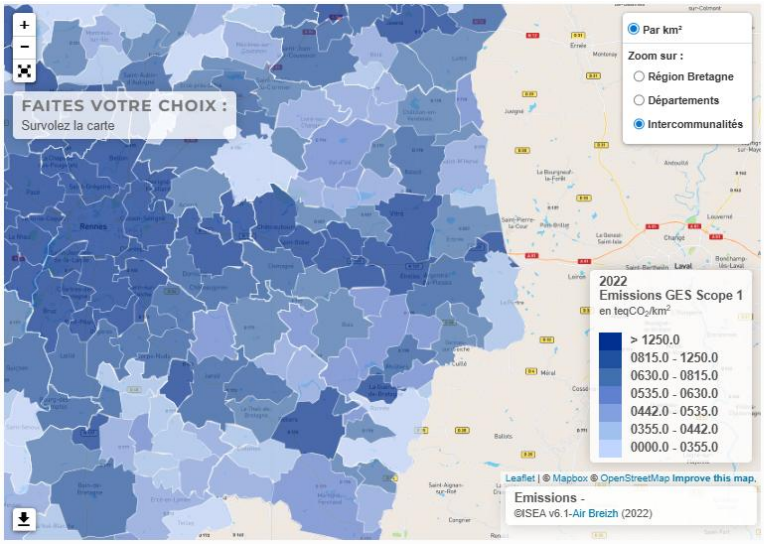
Le CO2 indirect est principalement produit par le secteur résidentiel. Il provoque sur la santé humaine asthme, bronchite chronique et cancer du poumon, en plus de participer à l'augmentation des gaz à effet de serre.

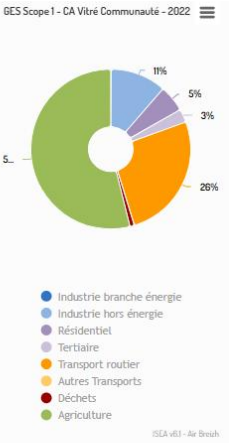


EN CHIFFRES

En 2022	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 422 845	27 446	1 207	793 518 teqCO2s	Soit 0,2 teqCO2s/habitant
Ille-et-Vilaine	1 109 232	6 832	333	258 765 teqCO2s 33 % de la région	Soit 0,2 teqCO2s/habitant
CA Vitré Communauté	82 956	880	46	28 202 teqCO2s 11 % du département 4 % de la région	Soit 0,3 teqCO2s/habitant

Les gaz à effet de serre (émissions directes scope 1)





EN CHIFFRES

En 2022	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 422 845	27 446	1 207	21 961 439 teqCO2s eq. CO_2	Soit 6,4 teqCO2s eq. CO_2/habitant
Ille-et-Vilaine	1 109 232	6 832	333	6 624 273 teqCO2s eq. CO_2 30 % de la région	Soit 6,0 teqCO2s eq. CO_2/habitant
CA Vitré Communauté	82 956	880	46	743 678 teqCO2s eq. CO_2 11 % du département 3 % de la région	Soit 9,0 teqCO2s eq. CO_2/habitant

6.2 Les pollutions

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe trois bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Elle recense plus de 6 000 sites au niveau national en 2018. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

CASIAS (BASIAS)

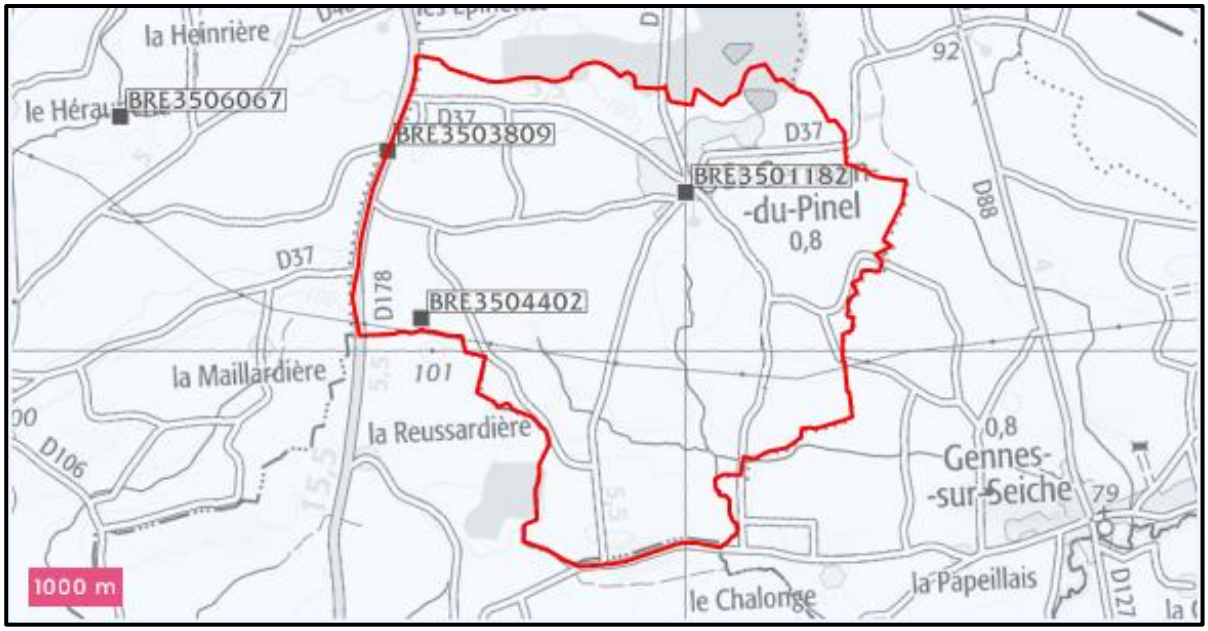
La base de données CASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes, en particulier pour les sols et les eaux souterraines en France.

La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification

urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 3 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
SSP3812519	BRE3501182	FACHEUX / CERTENAIS Auguste, garage		Chemin départemental 111	35370 SAINT GERMAIN DU PINEL		Indéterminé
SSP3813844	BRE3503809	LEGENDRE, dépôt de carburant		lieu dit BEL AIR	35370 SAINT GERMAIN DU PINEL		Indéterminé
SSP3814197	BRE3504402	SAINT-GERMAIN-DU-PINEL commune de, Ancienne décharge Burons		lieu dit BOURONS (des)	35370 SAINT GERMAIN DU PINEL		En arrêt



Source : Géorisques.

SIS

Terrains où la connaissance de la pollution avérée des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols, sa prise en compte dans les projets d'aménagement et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Il n'existe pas de Secteur d'Informations sur les Sols (SIS) sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

6.3 Les nuisances sonores

La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

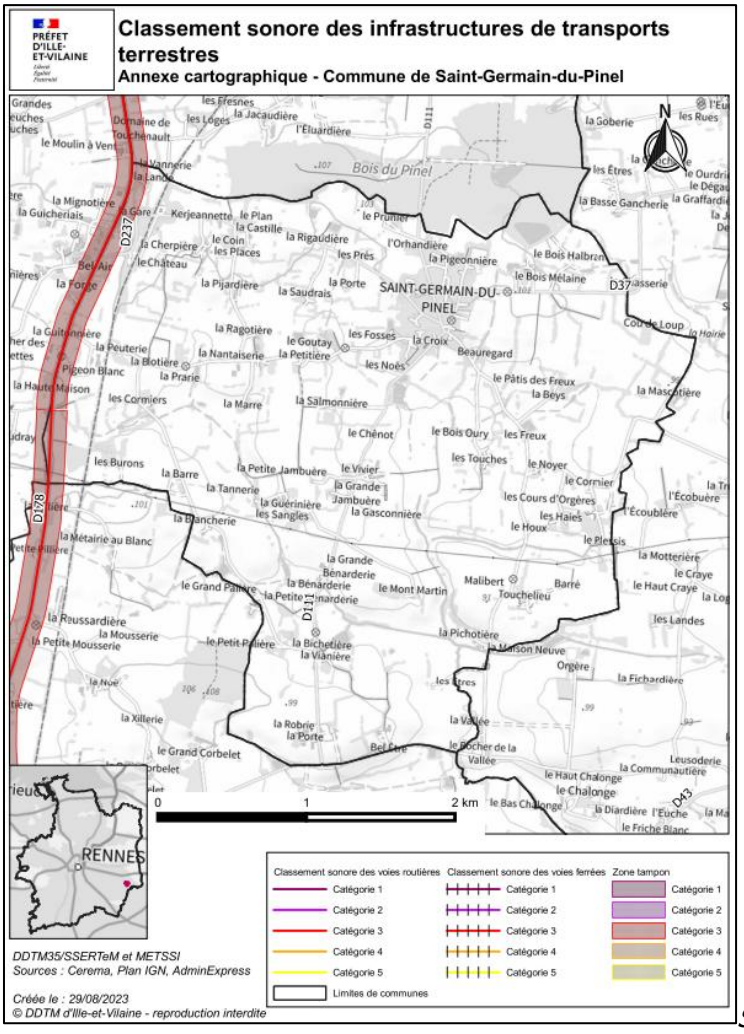
Ce recensement porte sur :

- l'ensemble des voies routières ayant un trafic existant ou prévu à l'étude d'impact supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- les voies ferroviaires interurbaines avec un trafic moyen supérieur à 50 trains/jour ;
- les voies de transport en commun en site propre avec un trafic moyen journalier de plus de 100 bus ou trains.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments.

Il est ainsi prévu que les voies seront classées en 5 catégories en fonction de l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

En ce qui concerne la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, l'arrêté préfectoral du 28 juin 2024 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports routières et ferroviaires dans le département d'Ille-et-Vilaine classe la RD 178 en catégorie 3.



Source : DDTM 35.

7 Les risques majeurs

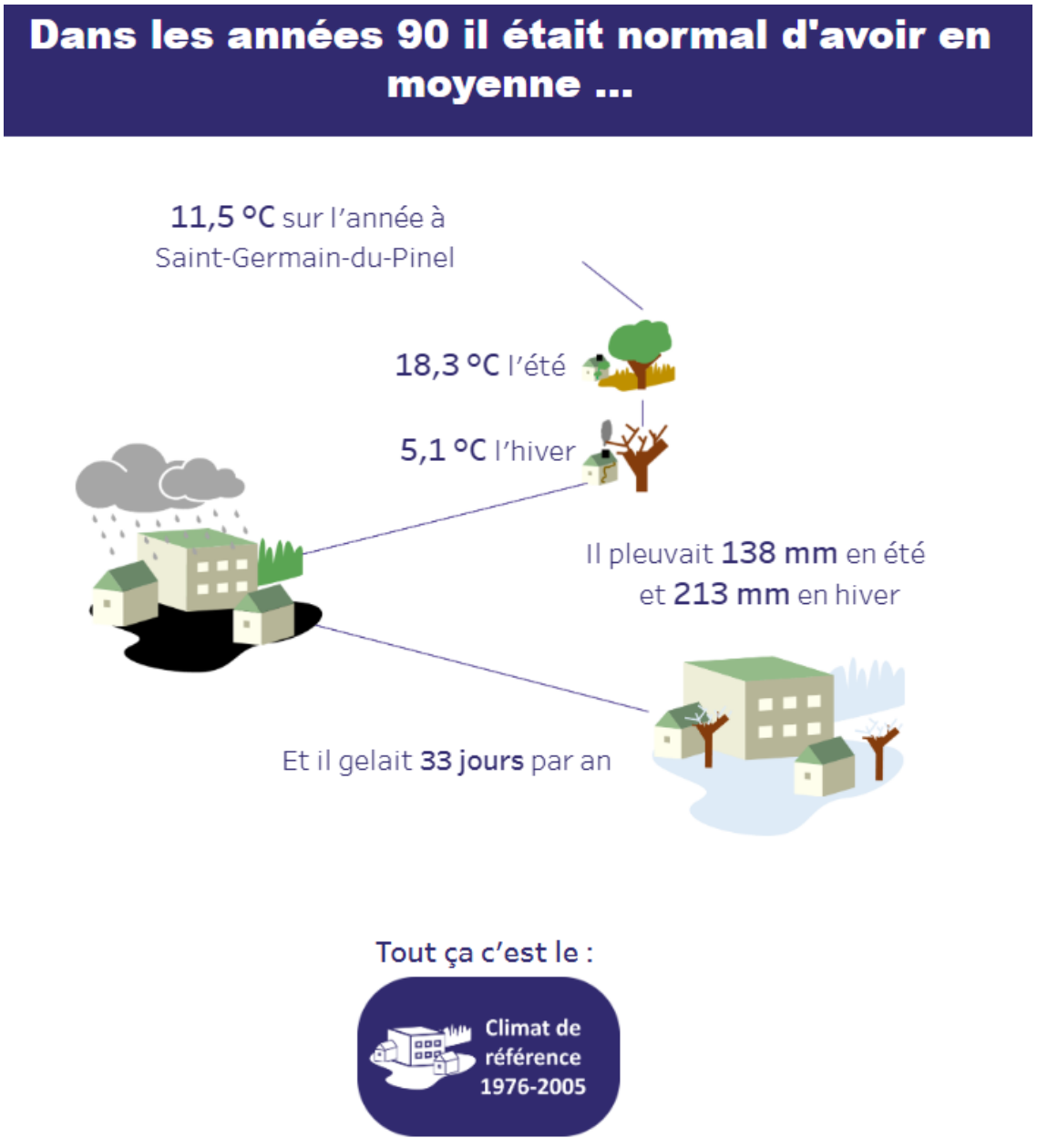
7.1 L'adaptation au changement climatique

Face aux effets déjà perceptibles du changement climatique (hausse des températures, épisodes de sécheresse, intensification des pluies, risques naturels accrus), le Plan Local d'Urbanisme intègre les enjeux d'adaptation afin de renforcer la résilience du territoire.

Le site « Bretagne environnement » propose un tableau de bord permettant de se représenter le climat à +4°C en 2100, trajectoire réglementaire de référence pour l'adaptation au changement climatique.

https://bretagne-environnement.fr/tableau-de-bord/mon-territoire-sous-4degres-adaptation-climat-bretagne

Les données suivantes sont issues de ce tableau de bord :



Dans un futur où la France se réchauffe de 4°C en 2100 par rapport à la période préindustrielle

Les indicateurs qui suivent seront tous exprimés par rapport à la période de référence des modèles 1976-2005

QUEL SERA LE CLIMAT MOYEN À SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ?

Passez votre souris sur les cellules des tableaux pour afficher les infobulles contenant les valeurs basses et hautes de l'intervalle de confiance à 90% de l'ensemble multi-modèles.





Température moyenne

Année	11,5 °C	14,5 °C soit +3,1 °C
Été	18,3 °C	22,1 °C soit +3,8 °C
Hiver	5,1 °C	7,8 °C soit +2,7 °C

Cumul de précipitations

Année	721 mm	751 mm soit +3%
Été	138 mm	113 mm soit -20%
Hiver	213 mm	243 mm soit +15%

Nombre de jours de gel

Année	33 jours	11 jours

QUELLES FORTES CHALEURS À SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ?

Climat de référence 1976-2005

+4°C



Nombre de journées très chaudes par an

Année	7 jour(s)	30 jour(s)



Nombre de nuits chaudes par an

Année	1 nuits	15 nuits



Record de température sur 20 ans

Année	39,0°C	43,8°C

QUELLE ÉVOLUTION DES SÉCHERESSES À SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ?

Climat de référence 1976-2005

+4°C



Nombre de jours sans pluie par an

Année	242 jours	+ 9 jour(s)



Durée de la plus longue période sans pluie de l'année

(Nombre de jours consécutifs sans pluie)

Année	23 jours	28 jours



Nombre de journées chaudes par an

Année	34 jour(s)	85 jour(s) soit +50 jour(s)



Evapotranspiration potentielle cumulée par an

Année	704 mm	+ 17%
Été	339 mm	+ 19%



Bilan hydrique

Précipitations - évapotranspiration

Été	-201 mm	- 42%



Nombre de jours avec sol sec

Année	153 jour(s)	167 jour(s) soit +22 jour(s)
Printemps	8 jour(s)	13 jour(s) soit +3 jour(s)
Été	78 jour(s)	84 jour(s) soit +6 jour(s)
Automne	63 jour(s)	72 jour(s) soit +8 jour(s)
Hiver	2 jour(s)	5 jour(s) soit +2 jour(s)



Nombre de jours avec sol très sec

Année	74 jour(s)	100 jour(s) soit +36 jour(s)

Les sécheresses des sols seront **1,8 fois plus intenses**
dans une France à +4°C à Saint-Germain-du-Pinel

QUELS RISQUES DE FEUX À SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ?

Climat de référence 1976-2005

+4°C



Nombre de jours avec risque modéré de feu de végétation

Année	27 jours	+ 31 jours
Été	20 jours	+ 21 jours



Nombre de jours avec risque significatif de feu de végétation

Année	3 jour(s)	+ 8 jour(s)
Été	2 jour(s)	+ 5 jour(s)

7.2 Les risques naturels

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations et/ou Coulées de Boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTE1820387A	09/06/2018	09/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : CCR

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

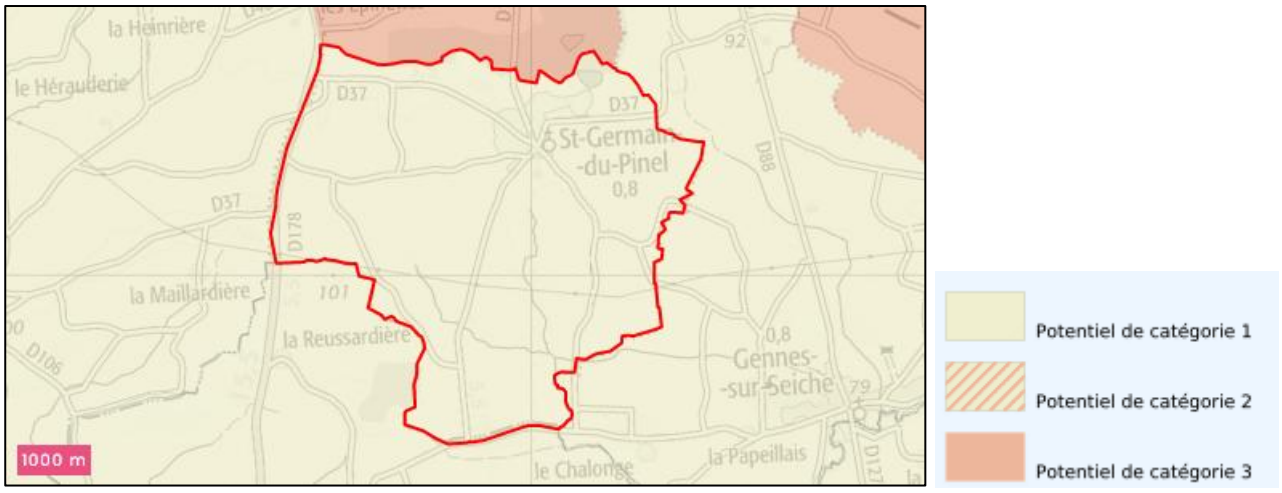
Source : CCR

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTX8710333A	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est classé en « potentiel de catégorie 1 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus faibles comparativement aux autres formations.

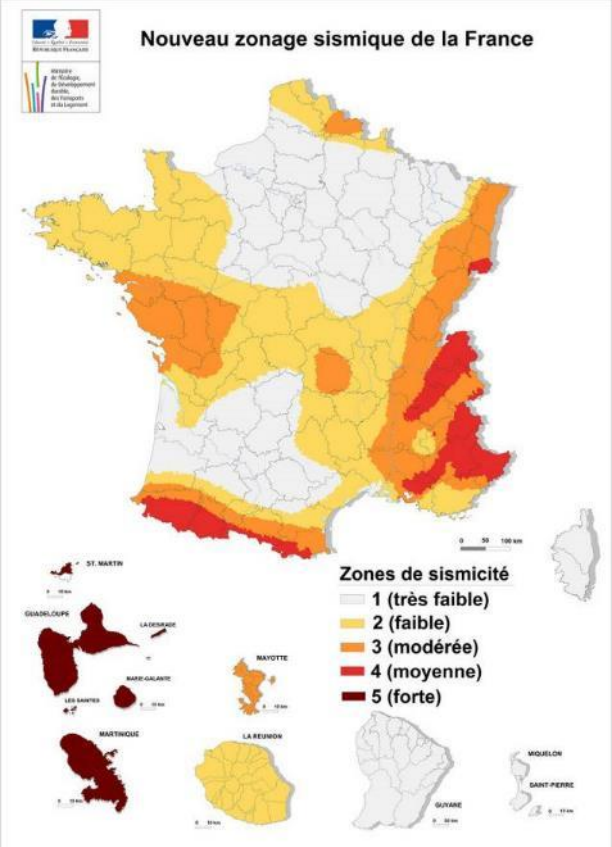


Source : Géorisques.

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

Le département du Morbihan (et par conséquent la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.



Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.

A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturales et forestières.

La commune est couverte par le PAPI Vilaine III (programme d'actions de prévention des inondations

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
35DREAL20130001 - PAPI Vilaine III	Inondation, Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	02/07/2020		30/12/2025

Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL **est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles (aléa faible).**



Source : Géorisques.

La loi Elan du 23 novembre 2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22 mai 2019 et n°2019-1223 du 25 novembre 2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

7.3 Les risques technologiques

Les installations industrielles : définition

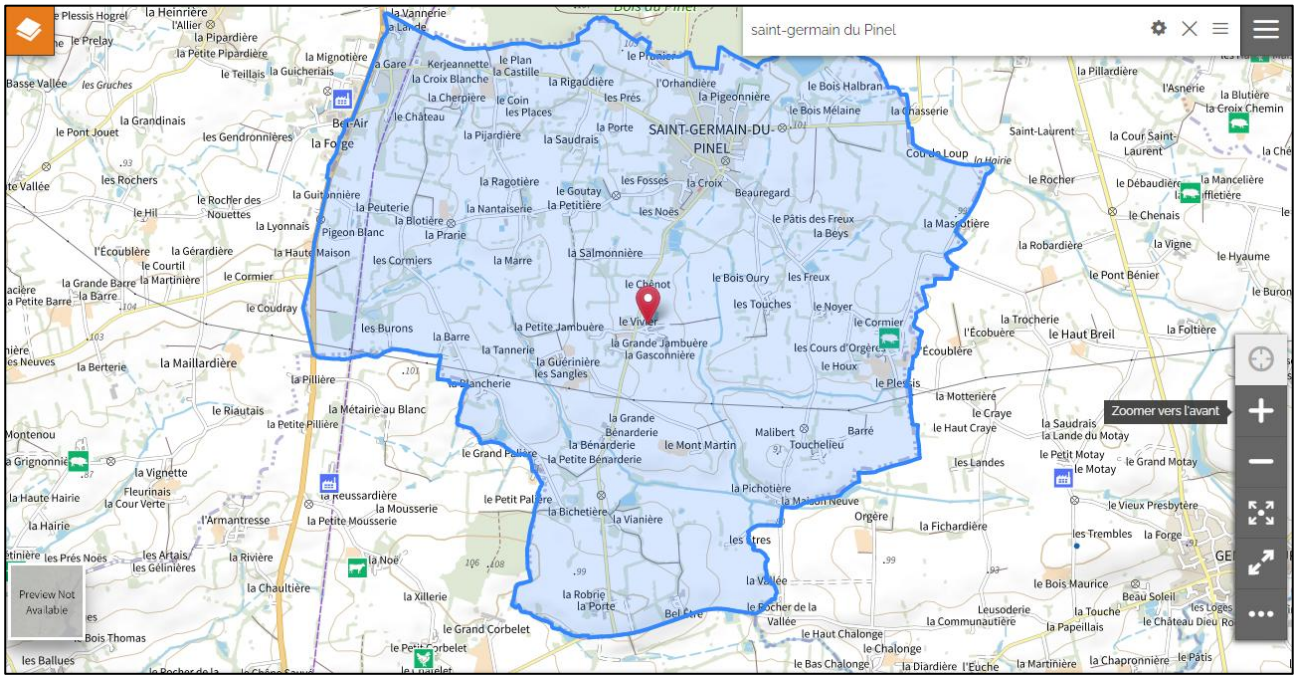
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation de l'État en fonction de sa dangerosité.

Les installations industrielles classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'État. La carte représente les implantations présentes dans votre commune.

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est concernée **par 5 installations classées (non Seveso).**

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO
EARL DES CHENES	PIJARDIERE	35370 ST GERMAIN DU PINEL	Autres régimes	
EARL TIREAU CORNEE	LES PRUNIERS	35370 ST GERMAIN DU PINEL	Autres régimes	
FOURNIER CARINE	LE NOYER	35370 ST GERMAIN DU PINEL	Autorisation	Non Seveso
GAEC ENTRE NOUS	LE VIVIER	35370 ST GERMAIN DU PINEL	Autres régimes	
VEILLARD BERNARD	LES COURS D'ORGERES	35370 ST GERMAIN DU PINEL	Autres régimes	



Les installations industrielles rejetant des polluants

La commune n'est pas **concernée par des installations rejetant des polluants.**

Synthèse des enjeux environnementaux

À l'échelle de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité ;
- Développer et préserver les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Proscrire l'urbanisation dans les nombreux hameaux ;
- Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau ;

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville et les franges urbaines en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, la prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.
- Prendre en compte les risques naturels.

CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'État de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses**. Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre au moins deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laissent dans le bourg des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et de permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

  Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire.

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

Détermination des enveloppes agglomérées

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

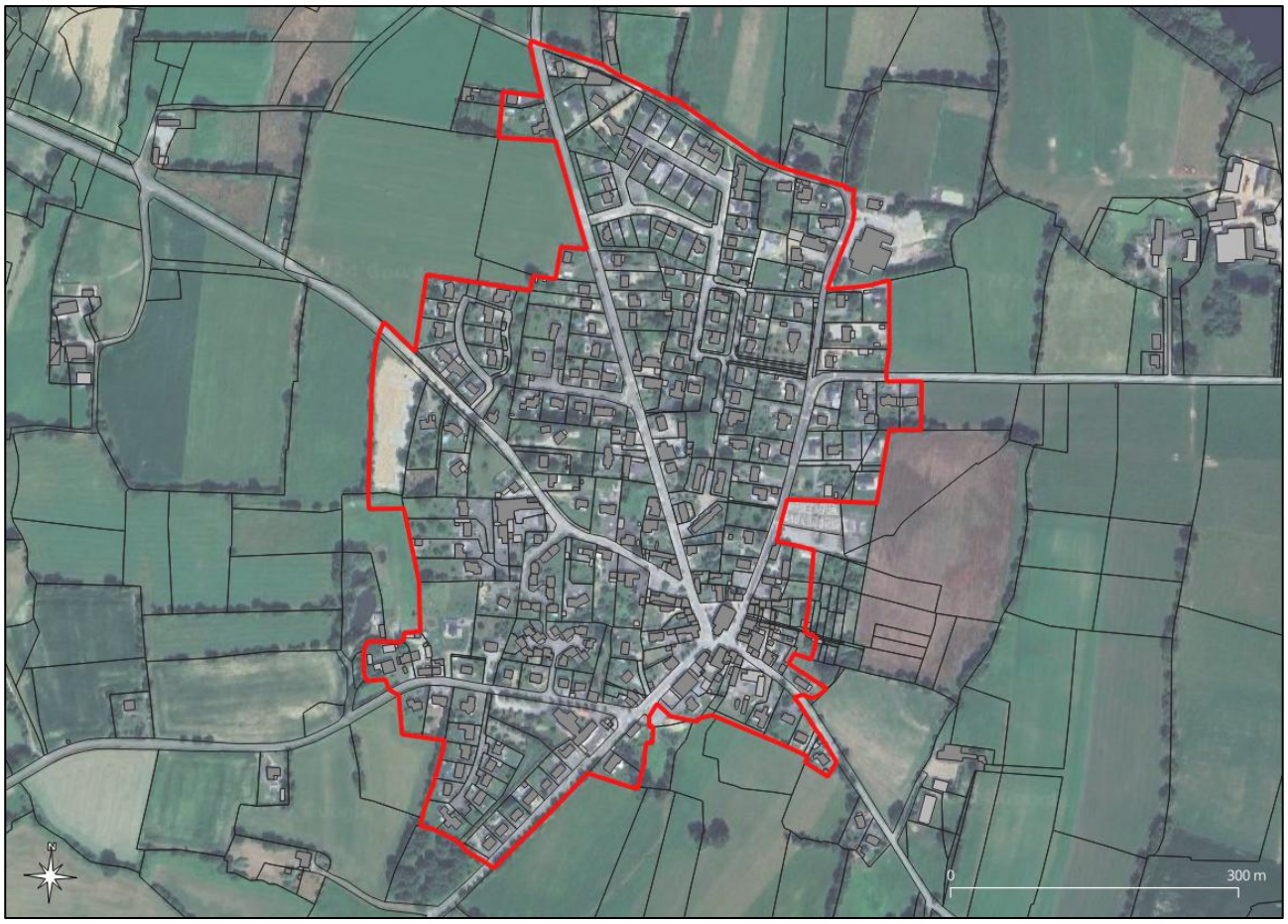
La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

À SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, le bourg est considéré comme une enveloppe urbaine.

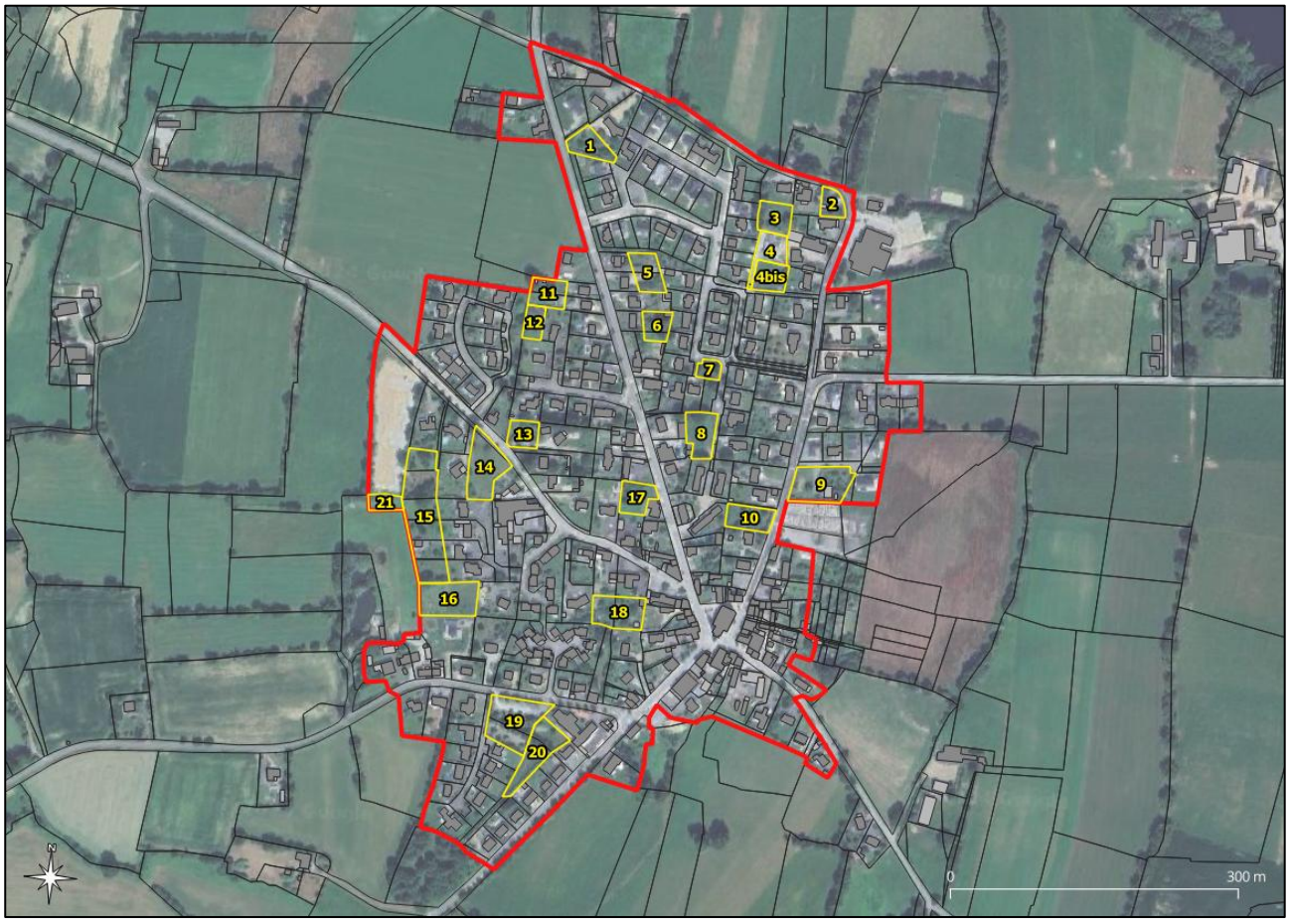


Enveloppe urbaine du bourg

Identification du potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non-bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Potentiel de densification du bourg

N°	Localisation	Surface (m²)	Nbr logements	Observations
1	Rue du Stade/rue du Pinel	1085	1	
2	Rue du Stade/La Pigeonnière	660	1	En vente (parcelle 450 m²).
3	Rue du Stade	1079	1	En vente.
4	Rue du Stade/rue de la Jaunaie	1085	1	Maison construite.
4bis	Rue du Stade/rue de la Jaunaie	1009	1	
5	Rue du Pinel	1152	2	Multipropriété.
6	Rue du Pinel	835	1	Multipropriété. Souhaite diviser pour vendre mais pb accès.
7	Rue de la Jaunaie	465	1	Espace vert Lotissement.
8	Rue de la Jaunaie	1328	-	Bassin tampon.

9	Rue du Stade	2148	3	3 lots en projet.
10	Rue du Stade	1164	1	
11	Rue du Pinel	1081	1	Accès rue Davière.
12	Rue du Pinel	680	1	Accès rue Davière.
13	Rue de la Gare	855	1	Artisan installé souhaite s'agrandir.
14	Rue de la Gare	2111	4	
15	Rue de la Voisinière	4696	6	Accès par le futur lotissement. Parcelle A039 vendue.
16	Rue de la Voisinière	2080	2	Accès par le futur lotissement. Propriétaire vient d'acheter car voulait un grand terrain.
17	Rue du Pinel	1040	2	Projet pour personnes âgées ou pour les enfants (engagement signé lors de la donation du terrain).
18	Rue de la Gare	1706	2	Multipropriété. Accès difficile.
19	Rue de la Mairie	2613	-	Stationnement de la salle.
20	Rue de la Mairie	1836	-	Aire de jeux et espace vert des équipements.
21	Rue de La Gare	497	1	

Le cumul des différents sites potentiels de densification fait apparaître la possibilité (théorique) d'implanter une 26 de logements dans l'enveloppe urbaine du bourg et de Bel Orient. Selon les caractéristiques de chaque site (topographie, accès, vocation actuelle des parcelles, dureté foncière et rétention foncière, multipropriété, autres projets prévus…), on peut considérer que les deux tiers de ce potentiel de densification pourraient vraisemblablement accueillir des logements au cours de la prochaine décennie : soit **une quinzaine de logements**.

CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est actuellement couverte par un PLU, approuvé le 22 décembre 2008, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- modification n°1 approuvée le 7 février 2012,
- modification n°2 approuvée le 26 juin 2012,
- révision simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2012,
- révision simplifiée n°2 approuvée le 26 juin 2012,
- révision simplifiée n°3 approuvée le 26 juin 2012,
- révision simplifiée n°4 approuvée le 26 juin 2012,
- modification n°3 approuvée le 31 janvier 2023.

L'analyse du précédent document, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le PLU avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée du bourg, mais aussi du hameau de la Gare. Outre les zones déjà urbanisées (UC et UE), trois secteurs d'extensions, à court terme de l'habitat, avaient été définis, sous la forme de zone 1AU dans le bourg. Deux secteurs ont été urbanisés. Quatre secteurs d'extension à long terme avaient également été définis dans le bourg, sous forme de zones 2AU. Ces secteurs n'ont pas été urbanisés.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait exclusivement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Développement de l'activité économique :

La zone d'activités économiques de Pigeon Blanc avait été classée en zones UA et bénéficiait d'une extension urbaine, sous la forme d'une zone 1AUA, qui n'a pas été urbanisée.

Une zone 1AUA avait également été programmée dans la continuité ouest du bourg. Elle n'a pas été urbanisée.

- Équipements :

Les équipements publics, englobant les terrains de football, et la salle des sports, avaient été classés en zone UL.

Une extension urbaine à vocation d'équipement avait été programmée au sud du hameau de la Gare, sous la forme d'une zone 1AUL. Elle n'a pas été urbanisée.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole était en zone A du PLU, ce qui le préservait d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles étaient classées en NPb, ce sont essentiellement les boisements et les abords de certains cours d'eau. Certains boisements et certaines haies sont classés en EBC. D'autres haies bocagères sont

protégées par la loi paysage (L.123-1 alinéa 7 du CU devenu L.151-23 du CU).

Les écarts et lieux-dits habités étaient classés en zone NA (constructibilité limitée).

Les zones humides étaient protégées par une trame spécifique.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **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.
- **définit** 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1. Maîtriser le développement urbain en limitant la consommation foncière

Objectifs :

1. **Anticiper les futurs besoins en logements**
2. **Densifier le bourg**
3. **Limiter les nouvelles constructions en campagne**
4. **Recourir en second lieu à l'extension urbaine**
5. **Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
6. **Favoriser la mixité urbaine et sociale**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE, 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 55 logements.
2. Parmi ces 55 logements prévus, 25 pourraient se faire en densification du bourg ou dans l'opération en cours et 1 logement vacant pourrait être remis sur le marché.
3. 3 logements pourraient être créés par changements de destination.
4. La zone d'extension à vocation d'habitat pourra accueillir environ 26 logements. La densité prévue est de 20 logements/ha en moyenne dans l'OAP.
5. Cette programmation urbaine entre dans l'enveloppe maximum de 2,7 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) autorisée par Vitré Communauté, sur la période 2021-2021, dans le cadre de la territorialisation de sa consommation d'ENAF.
6. La mixité des types d'habitats et des fonctions urbaines sera recherchée.

1.2. Pérenniser l'activité économique

Objectifs :

1. **Favoriser l'accueil des activités économiques**
2. **Pérenniser l'activité agricole**
3. **L'activité commerciale dans le bourg**
4. **Permettre l'évolution des activités installées en campagne d'évoluer**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite plusieurs zones constructibles à vocation d'activités économiques (UA et 1AUA).
2. Une part non négligeable du territoire communal est classée en zone agricole pour permettre le développement de l'activité agricole.
3. Le zonage détermine un périmètre de centralité commerciale qui constituera le secteur préférentiel d'implantation des futurs commerces et services de proximité. Par ailleurs, les commerces situés dans la centralité ne pourront pas changer de destination.
4. Des STECAL ont été définis pour permettre l'évolution des entreprises installées en campagne. Des bâtiments agricoles techniques pourront également changer de destination pour accueillir des activités économiques.

1.3. Améliorer le cadre de vie

Objectifs :

1. **Développer les équipements au service de la population**
2. **Encourager les mobilités actives**
3. **Proposer un stationnement adapté aux besoins**
4. **Développer les énergies renouvelables et préserver les ressources**
5. **Faciliter le développement des communications numériques**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite plusieurs zones constructibles à vocation d'équipements collectifs (UL et UJ) et le règlement des zones UC et UE autorise le développement des équipements collectifs.
2. Le règlement favorise la création de liaisons douces dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.
3. Le règlement permet le maintien et l'optimisation de l'offre de stationnement en centre-bourg.
4. Le règlement littéral favorise l'utilisation des énergies renouvelables.
5. En centralisant l'habitat, le zonage favorise le développement des communications numériques.

1.4. Préserver le patrimoine naturel et paysager communal

Objectifs :

1. **Préserver et valoriser la biodiversité**
2. **Protéger la trame bleue**
3. **Conserver la trame verte**
4. **Entretenir les paysages**
5. **Mettre en valeur le patrimoine bâti**

Traduction réglementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité identifiés sont protégés par plusieurs trames réglementaires affichées sur le zonage (zone N, EBC, loi paysage…)
2. Le zonage protège les cours d'eau par une zone tampon de 10 mètres classée N (Naturelle) et interdisant toutes constructions. Les zones humides sont affichées par une trame spécifique.
3. Les boisements surfaciques et la trame bocagère sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC, L.113-1 du CU) ou de la Loi Paysage (L.151-23 du CU).
4. Les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus contribuent à l'entretien des paysages germanais.
5. Le zonage identifie les éléments du patrimoine vernaculaire et les protège au titre de la loi paysage.

2 Le développement de l'habitat

2.1. Les prévisions démographiques

2.1.1. Rappel de l'évolution démographique récente

	Population municipale
Population en 2019	**951**
Population en 2021	**987**

Taux de croissance annuel (population municipale)	99-08	08-13	13-21
	2,9%	**1,3%**	**1,3%**

Nombre de personnes par ménage	2021
	2,6

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis plus de deux décennies. La commune a connu une très forte augmentation de sa population jusqu'en 2008, suivie d'un ralentissement relatif de cette croissance démographique qui se maintient à 1,3%/an depuis près de 10 ans. On observe un desserrement des ménages depuis la fin des années 1990 (2,75 personnes par logement en 1999, 2,62 personnes par logement en 2021).

2.1.2. Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, nous ajoutons aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages.
En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passée de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2016.
À SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, ce phénomène est semblable. Sur la période 1999-2021, la taille moyenne des ménages est passée de 2,75 à 2,62.

Il a donc été estimé raisonnablement **une taille moyenne des ménages à 2,6** pour la prochaine décennie. Ce qui correspond sur la période des 10 ans du PLU à considérer qu'il faut **environ 0,4 logement par an pour répondre au desserrement des ménages.**

2.1.3. Les scénarios de développement démographique

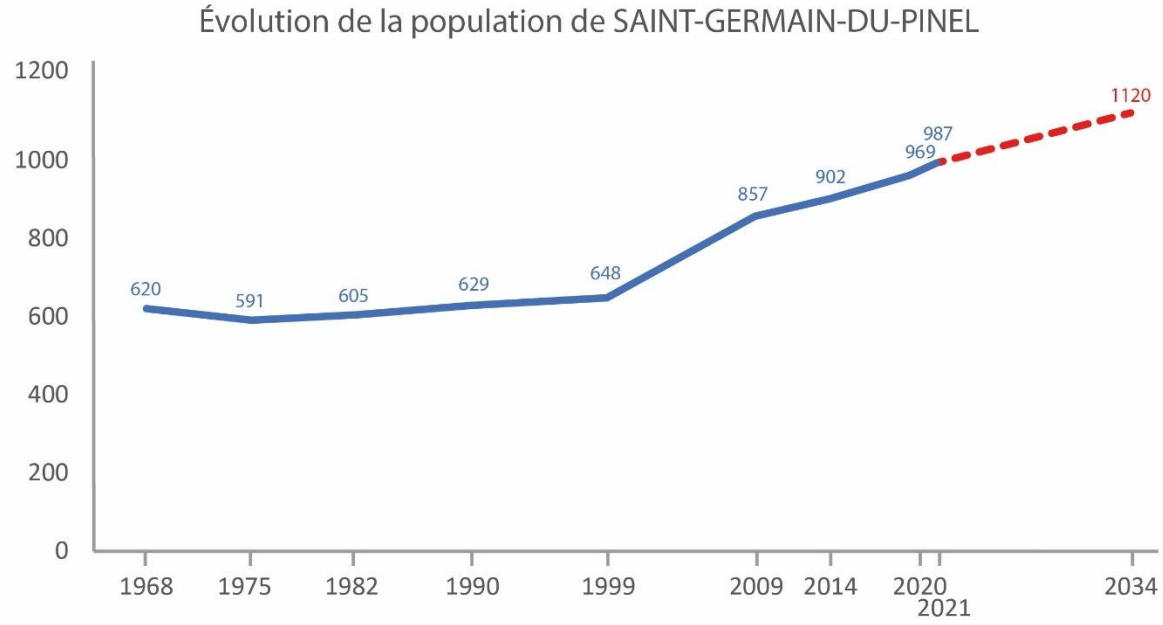
Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

- ✓ **Hypothèse n°1 :** une hypothèse basse de croissance démographique de 1% par an. Ce taux correspond à un taux largement inférieur à celui observé lors de la décennie précédente. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 103 habitants d'ici 2035 (10 ans), inférieure aux objectifs du SCoT. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **43 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°2 :** une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,27% par an. Ce taux, correspondant aux objectifs du SCoT, correspond également à la dynamique démographique observée depuis 2013. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 133 habitants d'ici 2035 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **55 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°3 :** une hypothèse haute de croissance démographique de 1,5% par an. Un taux élevé supérieur à la période 2013-2021. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 158 habitants d'ici 2035 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **65 logements**.

Un apport de population trop important sur SAINT-GERMAIN-DU-PINEL entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère, En conséquence, l'hypothèse N°3 est trop ambitieuse et ne correspond pas au profil de la commune.

À contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment. En conséquence, l'hypothèse N°1 n'est pas retenue puisqu'elle prévoit une production de 4,3 logements par an (sur 10 ans), ce qui est faible pour assurer la pérennité de l'école et des équipements collectifs.

De ce fait, **les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2**, à savoir un objectif d'environ 1 120 habitants à l'horizon 2035 (10 ans) avec 55 logements, environ, à produire (5,5 logements par an).



Cet objectif de 55 logements est évalué comme suit :

Le desserrement des ménages observé (2,75 personnes par ménage en 1999 et 2,62 en 2021) conduit les élus à anticiper une taille des ménages qui se stabilise à 2,6 en 2035. Rapporté au nombre de résidences principales actuellement existantes sur la commune, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL nécessitera environ 4 logements supplémentaires pour assurer le point mort (maintenir la population sur le territoire communal). Soit environ 0,4 logements par an sur 10 ans.

Les élus envisagent une croissance démographique de 1,27%/an. Sur 10 ans, cet objectif conduira à accueillir 133 nouveaux habitants. Sur la base de 2,6 personnes par ménage en 2035, ces 133 nouveaux habitants nécessiteront 51 nouveaux logements.

Au total, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL nécessitera 55 nouveaux logements dans les 10 prochaines années pour assurer les objectifs du PLU : 4 logements pour faire face au desserrement des ménages et 51 logements pour accueillir les nouveaux habitants.

Ces prévisions sont justifiées par :

- La position favorable de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, à proximité d'Étrelles et d'Argentré-du-Plessis et de leurs bassins d'emplois. La position de la commune sur la RD 178.
- La présence des zones d'activités de Pigeon Blanc et de Vague de la Noë, pourvoyeuses d'emplois.
- La croissance démographique observée au cours des dernières années.
- Le SCoT qui fixe un objectif de croissance démographique de 1,25% pour l'ensemble du territoire du Pays de Vitré.
- La présence de commerces, services et équipements collectifs sur la commune.
- La situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager patrimonial (bocage, vallons, patrimoine bâti…) de qualité.

2.2. Les objectifs de production de logements

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **55 nouveaux logements**. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ par densification du bourg (dents creuses, opérations d'aménagement, résorption de la vacance),
- ✓ par changement de destination,
- ✓ en extension du bourg.

2.2.1. Les différents scénarios

2.2.1.1. Le scénario au fil de l'eau

La commune est actuellement couverte par un PLU qui permet l'implantation de logements dans le bourg, en extension de celui-ci, mais également dans le hameau de La Gare.

Incidences positives	Incidences négatives
Possibilités d'accueil de nouveaux habitants.	Consommation d'espaces agricoles ou naturels par

	les zones 1AUE pour de l'habitat.
	Éloignement des habitants du bourg au profit du hameau de La Gare
	Consommation importante du foncier agricole pour les espaces à vocation économique dans la ZA de Pigeon Blanc et à l'ouest du bourg.
	Création de nuisances par la possibilité d'implanter des activités économiques en extension directe des secteurs résidentiels du bourg
	OAP peu prescriptive.
	Densité faible : 15 logements/ha

2.2.1.2. Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

1. Aucune extension urbaine

Dès le début des études, le groupe de travail a souhaité limiter au maximum les extensions urbaines futures.

Ils ont donc travaillé sur un projet basé uniquement sur les espaces de densification du bourg et du hameau de La Gare.

Les élus se sont rapidement aperçus qu'ils ne pourraient pas maitriser l'accueil des nouveaux habitants puisque l'initiative de l'implantation de nouveaux logements serait privée (divisions parcellaires et comblement des dents creuses). Ce scénario n'autorisait que l'urbanisation au coup par coup, sans opération d'aménagement d'ensemble donc sans réflexion préalable sur la programmation urbaine.

Ce scénario présente quelques avantages, mais également de fortes contraintes.

Incidences positives	**Incidences négatives**
Mixité de l'offre en terrains à bâtir permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Offre de terrains à bâtir en campagne générant une augmentation des déplacements vers les équipements et services du bourg. Incidences négatives sur la mobilité.
Densité beaucoup plus élevée dans le hameau de La Gare et dans le bourg.	Aucune maitrise communale du développement de l'habitat, de la production de logements, ni de l'accueil des futurs habitants.
Faible impact sur les franges urbaines et donc sur les paysages.	Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux.
Comblement des dents creuses du hameau de La Gare engendrant une limitation de la consommation d'espaces agricoles périphériques.	Polarisation des habitants ruraux vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg).
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.
	Équipements collectifs sous-utilisés.

2. Une croissance démographique plus faible

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 0,52% par an. La totalité des nouveaux logements pourrait ainsi prendre place en densification du bourg, en résorption de la vacance et dans les opérations en cours.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais aussi des inconvénients.

Incidences positives	Incidences négatives
Pas de consommation foncière.	Peu d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés.
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.

2.3. Le scénario retenu

2.3.1. La densification du bourg

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique **d'une quinzaine de logements, soit 30% des logements à produire** par densification de l'enveloppe urbaine.

2.3.1.1. Les dents creuses du bourg

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un gisement foncier, dans les enveloppes urbaines, qui n'est pas utilisé.

Les élus ont décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr. Les délais ne sont pas maitrisables.

Vu l'ensemble de ces contraintes, les élus de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL estiment que les dents creuses du bourg et de Bel Orient pourraient accueillir **environ 15 logements, soit 30% des futurs logements.**

2.3.1.2. Les dents creuses des hameaux

Les élus n'ont pas retenu de hameau constructible car les possibilités de densification y sont très faibles.

2.3.2. Les opérations en cours

Par ailleurs, un lotissement (le Pré fleuri) est en cours de commercialisation sur la commune. Il comporte neuf lots.



Plan du lotissement du Pré fleuri.

2.3.3. La production de logements dans le parc existant par résorption de la vacance

Le SCoT du Pays de Vitré et le PLH de Vitré Communauté demandent à diversifier l'offre de logements. Ainsi, ils demandent de mobiliser les logements vacants pour favoriser leur remise sur le marché.

Lorsque le diagnostic du PLU a été réalisé, les données publiées par l'INSEE dataient de 2018, le taux de logements vacants était alors de 5,7%. Par souci de clarté, les données essentielles sont mises à jour lors de l'arrêt du PLU. Ainsi, selon les données de 2021, le taux de logements vacants a légèrement augmenté et représente 6,4% à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL. Le taux reste faible, le travail des élus qui ont recensé les logements vacants dans le centre-bourg le confirme puisqu'un seul logement y est vacant. **Ce logement pourrait être remis sur le marché dans les dix prochaines années, soit 2% des futurs logements.**

2.3.4. La production de logements dans la rénovation du bâti en campagne en changement de destination

Plusieurs bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Lors de la dernière décennie, quelques bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les dix années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y en avoir autant. L'objectif est donc la création de 3 logements par changement de destination.

2.3.5. Aucune construction de logement dans les hameaux

La production de logements nouveaux ne prévoit pas de constructions neuves dans les hameaux.

Dans l'ensemble de ces hameaux et lieux-dits, seules les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées.

Ce choix favorise la centralisation de l'urbanisation et la préservation du caractère des hameaux.

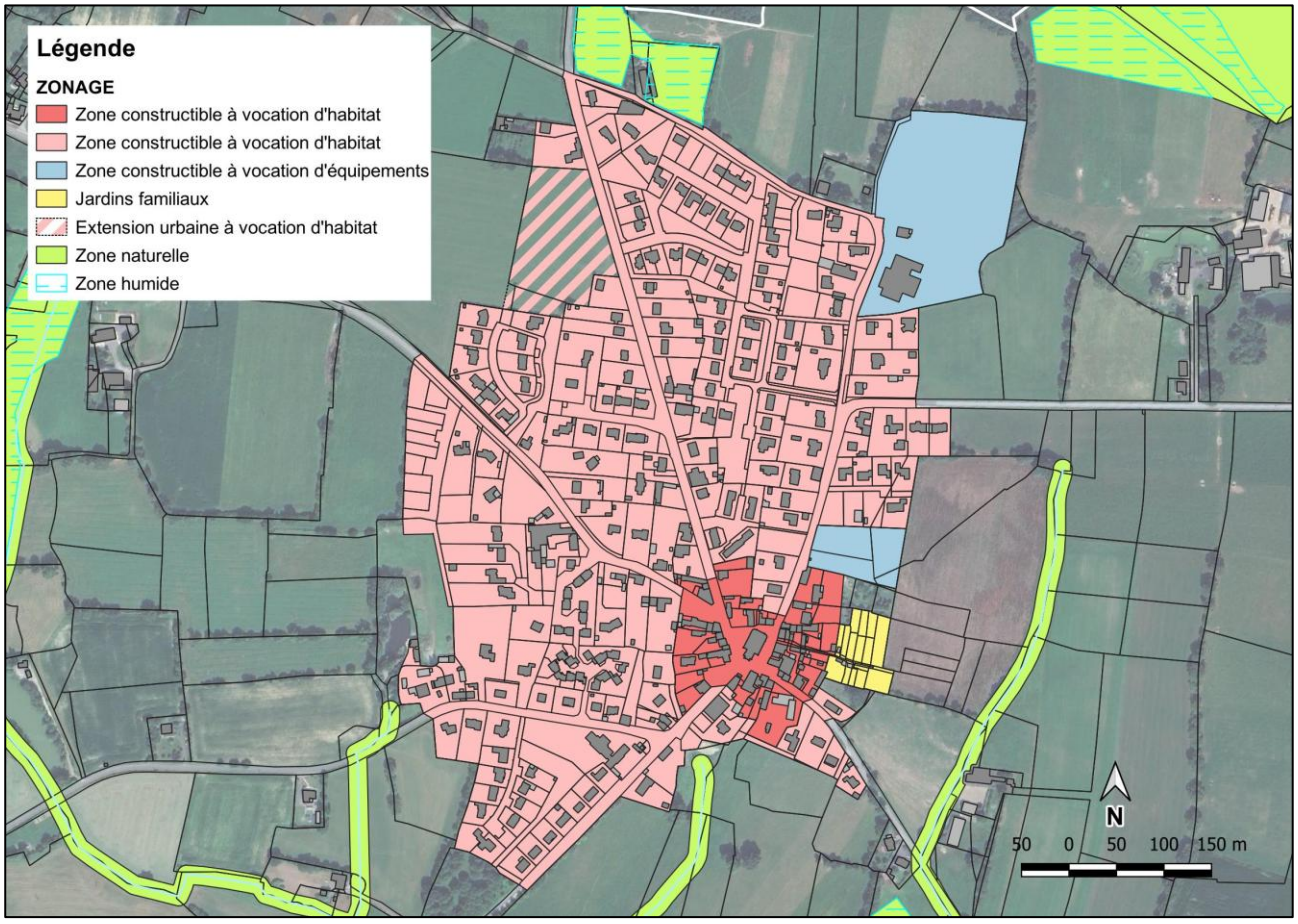
2.3.6. La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir un secteur à l'urbanisation, situé dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg.

Cette zone d'extension de l'urbanisation pourrait accueillir **environ 26 logements, soit 47% de l'estimation des logements** nécessaires à produire pour les 10 ans à venir. Elle mesure 1,3 ha.

Ce secteur a fait l'objet d'une expertise complémentaire des zones humides en 2024 ; aucune zone humide n'a été recensée. Le rapport d'inventaire est consultable en annexe du PLU.



Les zones constructibles du bourg.

Secteur d'extension au nord-ouest du bourg

Ce secteur se situe au nord-ouest de l'enveloppe agglomérée du bourg.

Il couvre entièrement les parcelles cadastrées AC n°37 et 172 et partiellement la parcelle cadastrée AC n°309. Il s'étend sur une superficie de **1,3 ha.**

Il accueillera au moins **26 nouveaux logements**, soit une densité minimum de **20 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles sont exploitées par l'agriculture (EARL des Reflets de la Calabre située à La Martinière à Gennes-sur-Seiche).

Nom de l'exploitation	EARL des Reflets de la Calabre
Adresse	La Martinière, Gennes-sur-Seiche
Surface totale en zone 1AUB	1,31 ha
Surfaces exploitées consommées	1,31 ha
N° section et parcelles	AC n°37, 172 et 309
Zonage en vigueur PLU	2AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance du siège d'exploitation	4 km
Âge des exploitants	25 à 55 ans
Cessation d'activité	Non
Repreneur	-
SAU totale	102 ha
% de SAU impactée	1,3%

Justification du choix de ce secteur :

Ce secteur était déjà prévu à l'urbanisation au PLU en vigueur.

Le choix du maintien de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

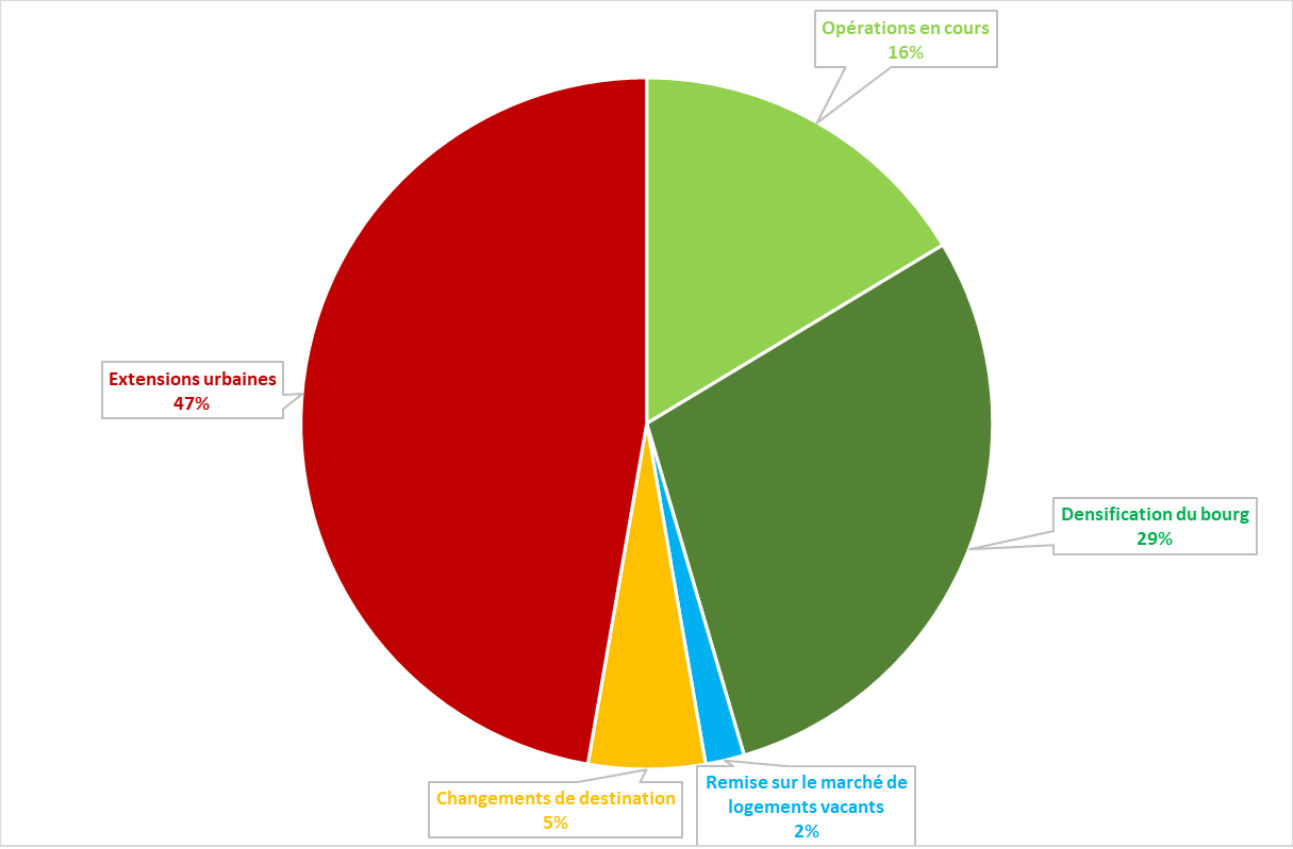
- Les parcelles sont des propriétés communales.
- Son positionnement en continuité de l'urbanisation existante.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de ces parcelles de type openfield.
- La proximité de l'ensemble des équipements collectifs (sportifs et culturels).
- La proximité des commerces du centre-bourg.
- Les accès possibles directement sur la rue du Pinel.
- La possibilité de créer un carrefour sécurisé avec la rue du Pinel et la rue de la Lisière.
- La possibilité de raccorder par liaisons douces la future opération à son environnement urbain (OAP).
- Le comblement de l'enveloppe urbaine dans cette partie nord-ouest.

2.3.7. Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les 10 ans à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 120 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Logements nécessaires sur 10 ans : **55 environ**

9	Opérations en cours	16%
16	Densification cœur de bourg	29%
0	Densification des hameaux	0%
1	Vacance	2%
3	Changements de destination	5%
26	En extension du bourg	**47%**



L'objectif initial de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

2.4. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voiries structurantes, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

2.4.1. Les OAP thématiques

Les OAP thématiques exposent des principes de construction et d'aménagement favorisant la qualité environnementale des projets d'urbanisme. Elles sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat. Elles concernent :

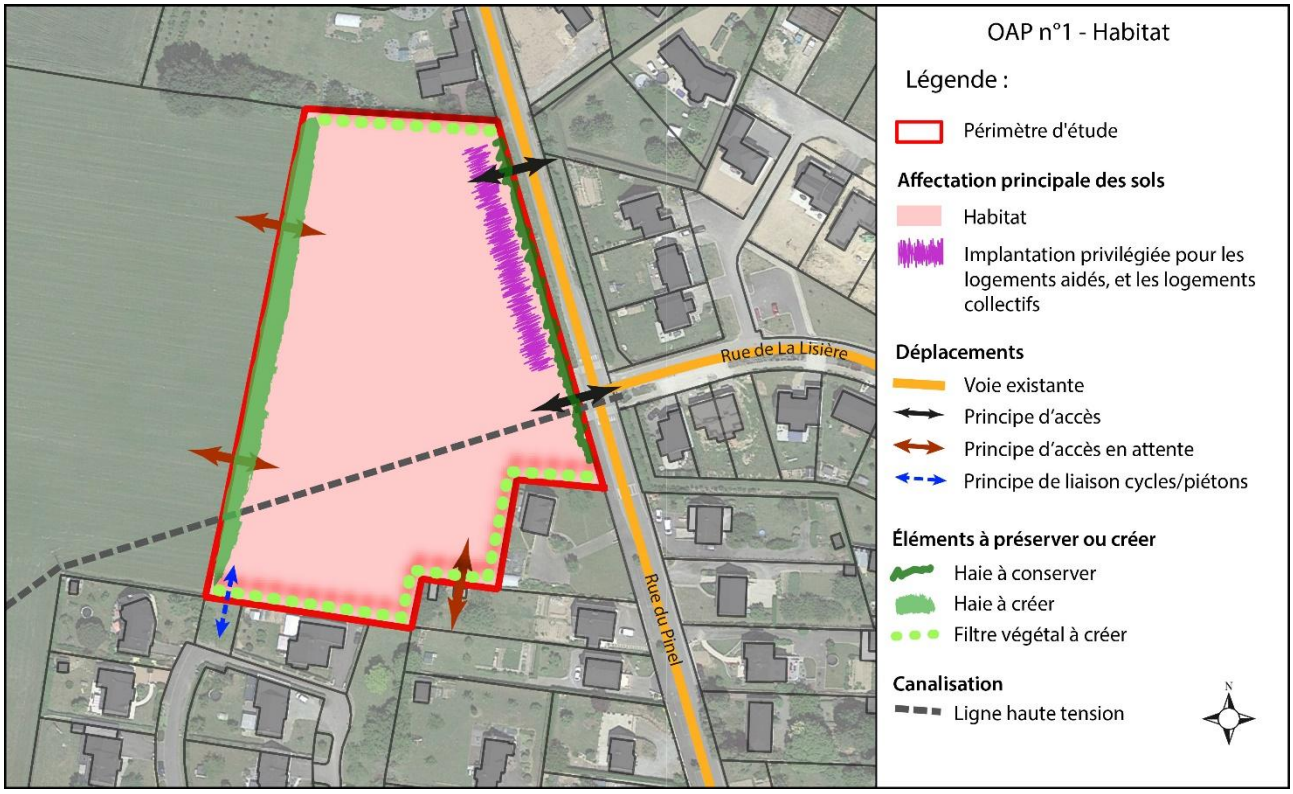
- L'implantation du bâti,
- L'économie d'espace,
- L'économie d'énergie,
- La limitation du vis-à-vis,
- La mutualisation des accès et du stationnement,
- La division parcellaire,
- D'autres principes d'aménagement : mixité urbaine, mixité des typologies d'habitat, adapter le dimensionnement des voies aux besoins, créer des déplacements doux sécurisés et accessibles, ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, privilégier une exposition favorable aux apports thermiques solaires, …

2.4.2. Les OAP sectorielles



OAP sectorielles

OAP sectorielle n°1 : extension urbaine



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 1,31 ha

Surface de la zone constructible : 1,31 ha.

Secteur à vocation d'habitat.

Nombre minimum de logements : 26 (densité de 20 logements/ha).

L'aménagement du secteur à vocation d'habitat devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs phases.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue du Pinel.

Un maillage de liaisons douces desservira le secteur.

Des accès en attente seront créés sur les limites ouest et sud du secteur.

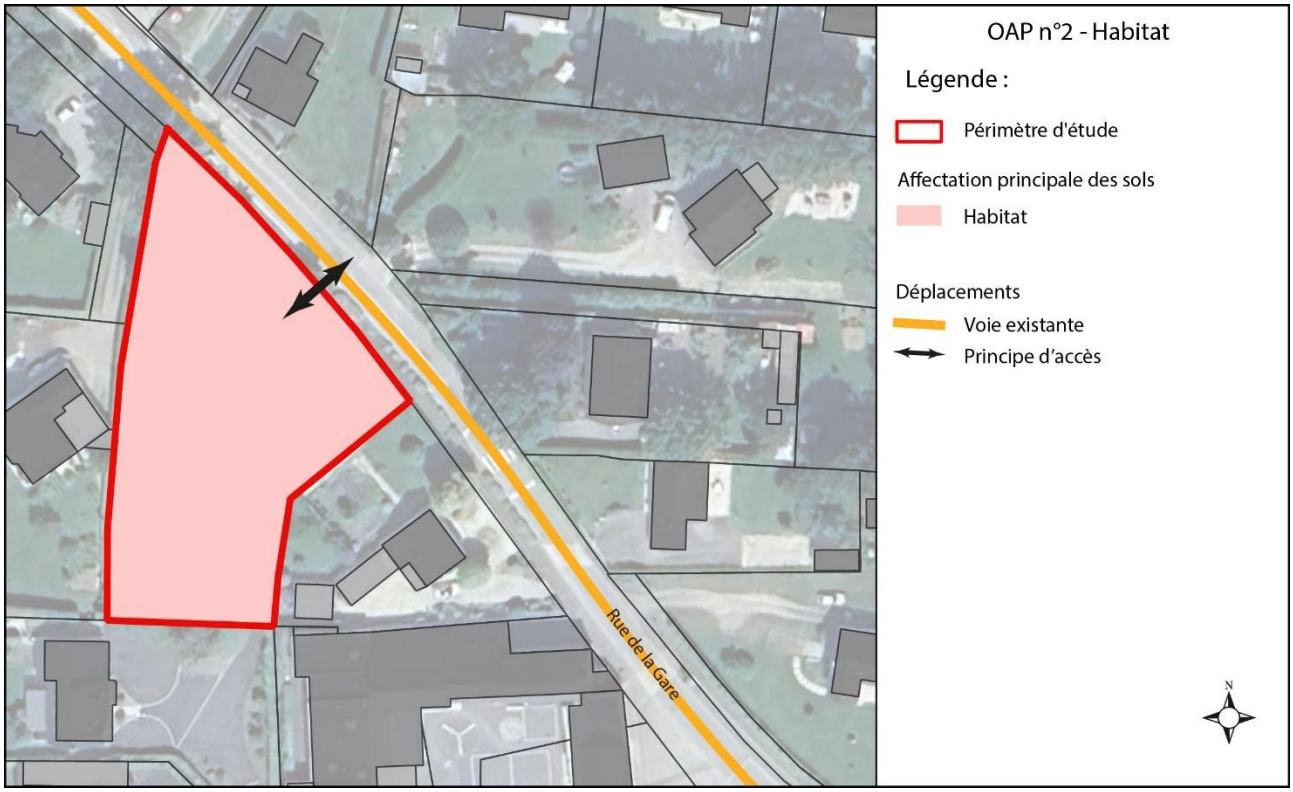
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie existante, située le long de la rue du Pinel, sera intégrée au projet.

Une haie bocagère sera créée en limite ouest du site.

Un filtre végétal sera à créer en limites sud du site.

OAP sectorielle n°2 : densification



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,21 ha

Surface de la zone constructible : 0,21 ha.

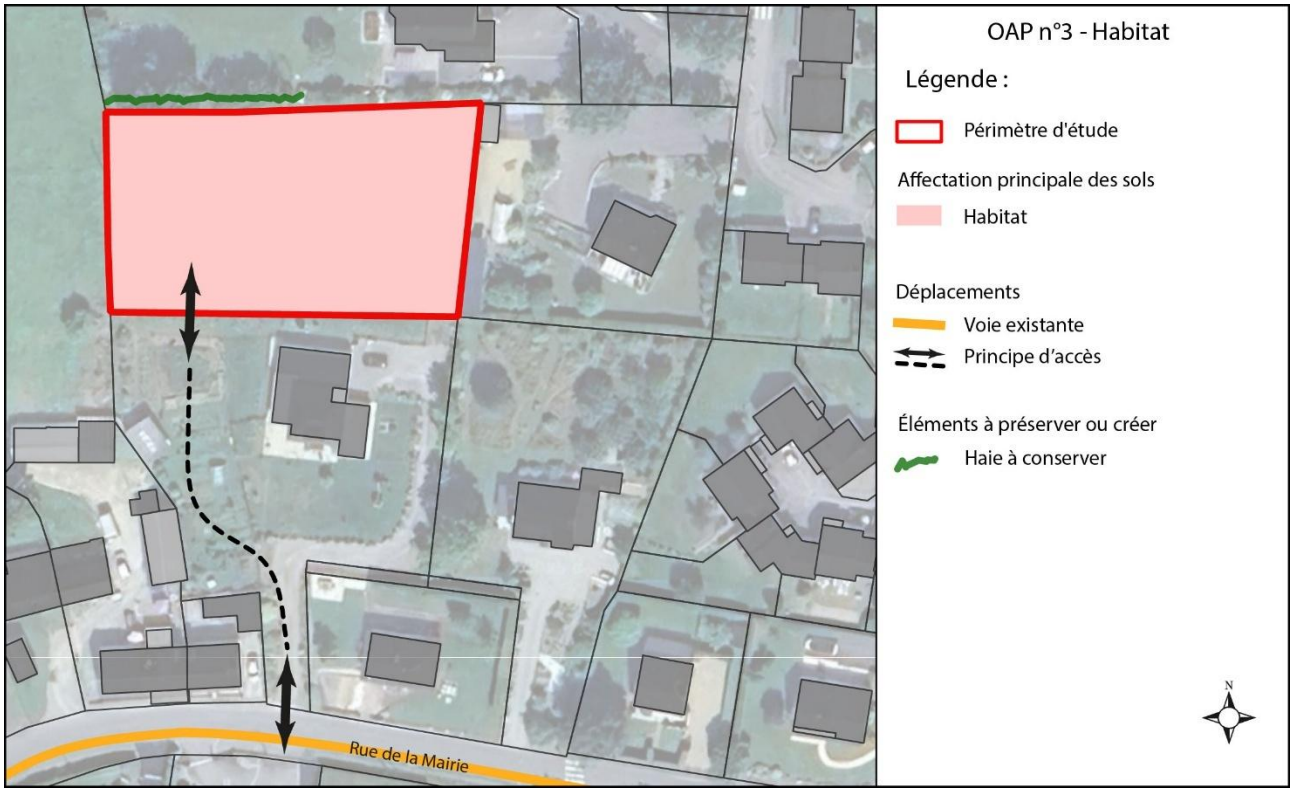
Secteur à vocation d'habitat.

Nombre minimum de logements : 4 (densité de 19 logements/ha).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue de la Gare.

OAP sectorielle n°3 : densification



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,21 ha

Surface de la zone constructible : 0,21 ha.

Secteur à vocation d'habitat.

Nombre minimum de logements : 4 (densité de 19 logements/ha).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès devront se faire par la rue de la Mairie.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie existante, située au nord, sera conservée.

2.4.3. Synthèse des logements programmés dans les OAP

Les secteur **d'OAP exige une densité moyenne de 20 logements/ha avec une densité minimum de 19 logements/ha.**

Les OAP intègrent un tableau récapitulatif de la programmation de logements :

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Échéance d'ouvreture à l'urbanisation
OAP n°1 - Rue du Pinel Extension urbaine	1AUE	1,31	20	26	/	Court à moyen terme
OAP n°2 - Rue de la Gare Densification	UE	0,21	19	4	/	Court à moyen terme
OAP n°3 - Rue de la Mairie Densification	UE	0,21	19	4	/	Court à moyen terme
TOTAL habitat		**1,73**	**20**	**34**	**/**	

3 Le développement de l'activité économique

3.1. Conforter les zones d'activités

Un secteur d'activités est présent à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL :

- la zone d'activité de Pigeon Blanc à l'ouest du territoire communal.

3.1.1. La zone d'activités de Pigeon Blanc

La zone d'activités de Pigeon Blanc est prévue pour accueillir diverses activités économiques ou artisanales. Elle est classée parc d'activités structurant dans le SCoT du Pays de Vitré.

Les élus souhaitent maintenir sa vocation d'activités et autoriser deux extensions urbaines.

Ces extensions urbaines sont justifiées par le fait que plusieurs entreprises ont sollicité Vitré Communauté pour s'installer dans la ZA de Pigeon Blanc.

Sur le secteur sud qui sera urbanisé avant 2031, trois entreprises souhaitent s'implanter :

- une entreprise de vente/distribution de pneumatiques agricoles, industriels, forestiers et génie civil occupera environ 2,5 ha. Le lot est déjà réservé par l'entreprise,
- une entreprise de charpente sur environ 0,6 ha,
- une entreprise de carrosserie sur environ 0,4 ha. Le lot est déjà réservé par l'entreprise.

Le secteur nord sera urbanisé après 2031 pour limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de Vitré Communauté sur la période 2021-2031.



ZA de Pigeon Blanc

Ces secteurs ont fait l'objet d'une expertise complémentaire des zones humides lors du permis d'aménager. Une zone humide a été recensée sur la parcelle cadastrée A n°834.

Ces secteurs font l'objet d'une OAP.

L'impact sur l'activité agricole :

Les secteurs d'extensions urbaines occupent entièrement la parcelle cadastrée A n°814 et partiellement la parcelle cadastrée A n°834.

La parcelle A814 n'est pas exploitée par l'agriculture.

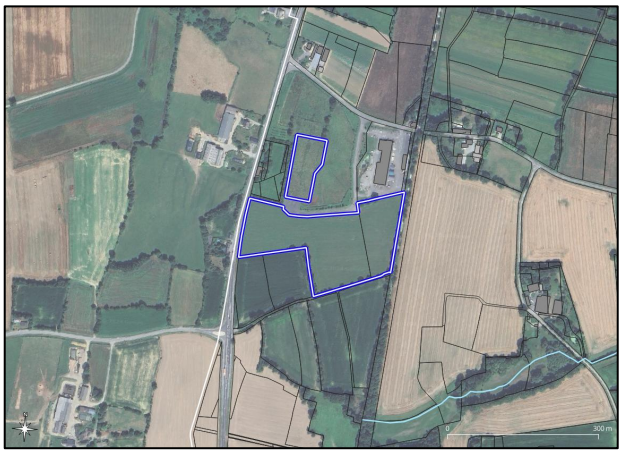
La parcelle A 834 est propriété de Vitré Communauté ; elle est exploitée en bail précaire (EARL Cherprairie à La Cherpière à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL).

Nom de l'exploitation	EARL Cherprairie
Adresse	La Cherpière, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL
Surface totale en zone 1AUA	3,82 ha
Surfaces exploitées consommées	3,82 ha
N° section et parcelles	A n°834
Zonage en vigueur PLU	UA
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Distance du siège d'exploitation	1 km
Âge de l'exploitant	45 ans
Cessation d'activité	Non
Repreneur	-
SAU totale	50 ha
% de SAU impactée	7,6%

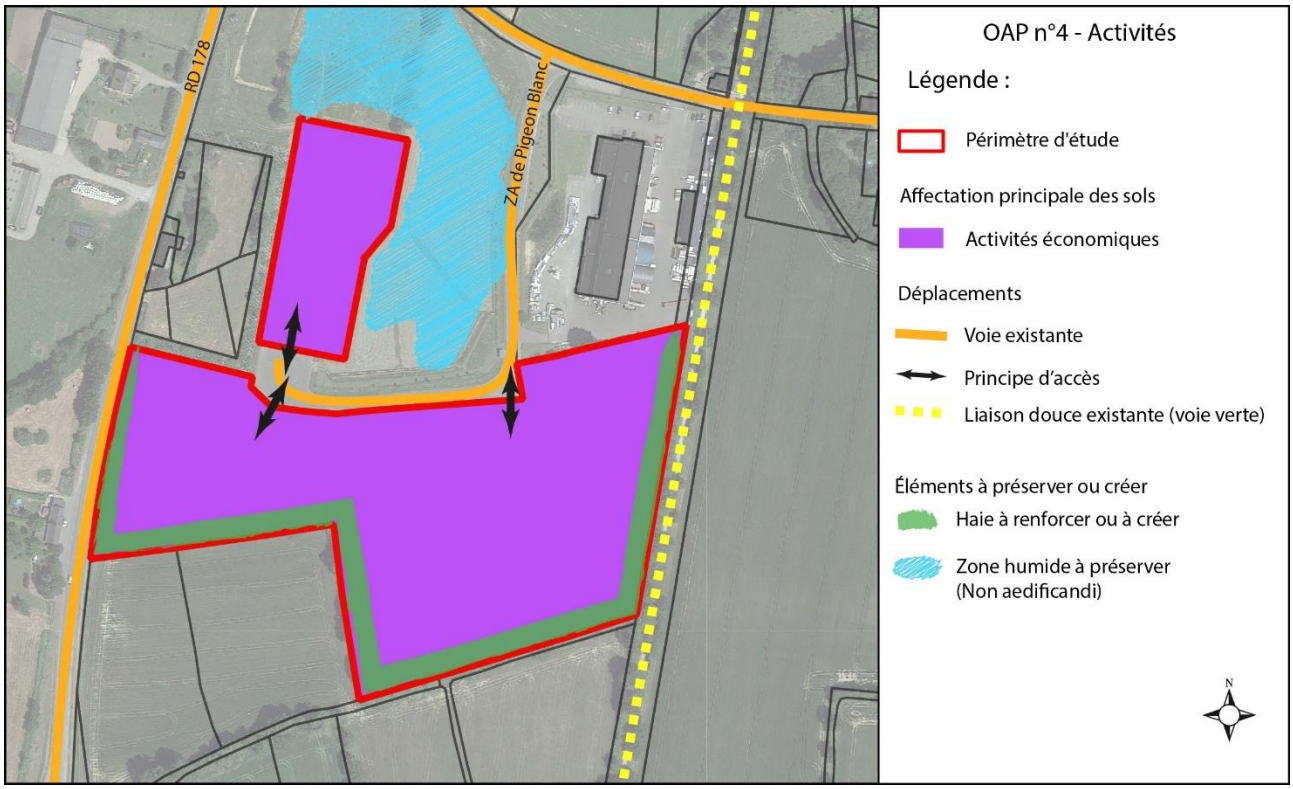
3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

3.2.1. ZA de Pigeon Blanc

Le secteur d'extension urbaine de la ZA de Pigeon Blanc bénéficie d'une OAP.



Périmètre d'OAP de la ZA de Pigeon Blanc



PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 4,5 ha :

- le secteur nord mesure 0,68 ha,
- le secteur sud mesure 3,82 ha.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la voie de desserte actuelle de la ZA.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La zone humide existante, située au nord du site, sera préservée.

Des haies bocagères seront créées en limites ouest, sud et est pour faciliter l'intégration paysagère, permettre la transition avec l'espace agricole et limiter le ruissellement.

3.3. Les STECAL à vocation économique

3.3.1. Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

À SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, 5 STECAL à vocation économique ont été définis pour une superficie totale de 1,38 ha.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



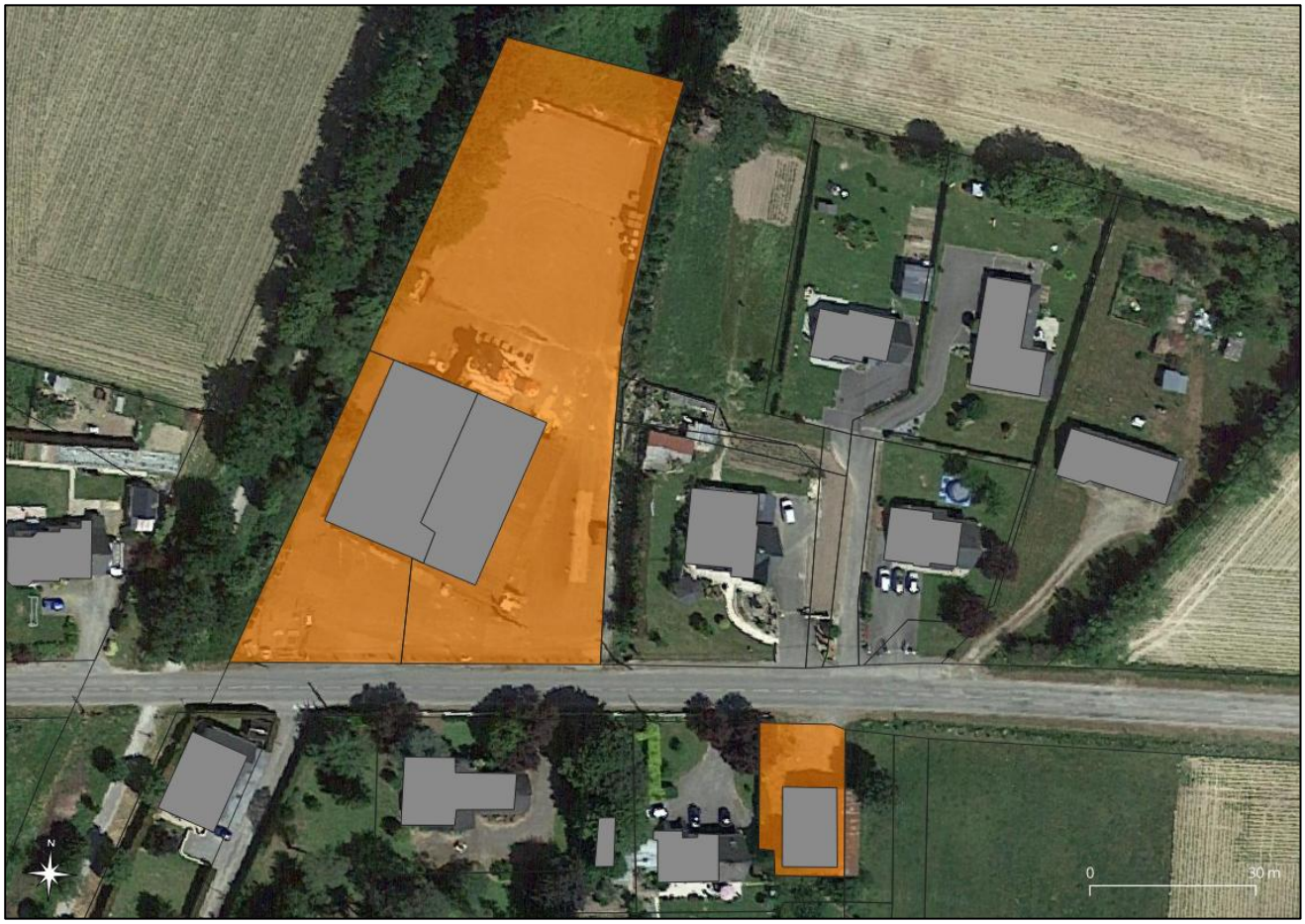
Localisation des STECAL

Plusieurs secteurs ont été étudiés comme STECAL potentiels sur la commune. Après avoir contacté chaque entrepreneur pour évoquer leurs projets et l'avenir de leurs activités, les élus ont retenu 5 STECAL.

3.3.2. Les STECAL de La Gare

Ces deux STECAL, d'une superficie de 5 263 m² et 413 m², sont situés à environ 1,7 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit La Gare. Les STECAL occupent entièrement les parcelles cadastrées A n°382, 387 et 533. Des bâtiments sont présents pour l'activité économique.

Ils couvrent une entreprise de stockage et de séchage de céréales.



Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ces STECAL est celui de la zone ASe.

Cette zone est destinée aux sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt ». Les constructions nouvelles et extensions à vocation de l'activité économique sont limitées à 100% de l'emprise au sol des bâtiments d'activité existants.

Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

3.3.3. Le STECAL de la Peuterie

Ce STECAL, d'une superficie de 481 m², est situé à environ 1,8 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Peuterie. Le STECAL occupe partiellement la parcelle cadastrée A n°265 et 818. Un bâtiment est présent pour l'activité économique.

Il couvre un atelier de tôlerie/peinture qui souhaite développer son activité.



Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASi.

Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ». Les constructions nouvelles et extensions à vocation de l'activité économique sont limitées à 100% de l'emprise au sol des bâtiments d'activité existants.

Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

3.3.4. Le STECAL de Bel Air

Ce STECAL, d'une superficie de 541 m², est situé à environ 2 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit Bel Air. Le STECAL occupe partiellement la parcelle cadastrée A n°764. Un bâtiment est présent pour l'activité économique.

Il couvre une entreprise de menuiserie qui souhaite développer son activité.



Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASi.

Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ». Les constructions nouvelles et extensions à vocation de l'activité économique sont limitées à 100% de l'emprise au sol des bâtiments d'activité existants.

Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

3.3.5. Le STECAL de La Prairie

Ce STECAL, d'une superficie de 7 084 m², est situé à environ 1,4 km au sud-ouest du bourg, dans le hameau de La Prairie. Le STECAL occupe partiellement les parcelles cadastrées A n°687, 727 et entièrement les parcelles cadastrées A n°282 et 283. Plusieurs bâtiments sont présents pour l'activité économique.

Il couvre la SPA de Vitré-Châteaubourg qui souhaite développer son activité.



Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone ASs.

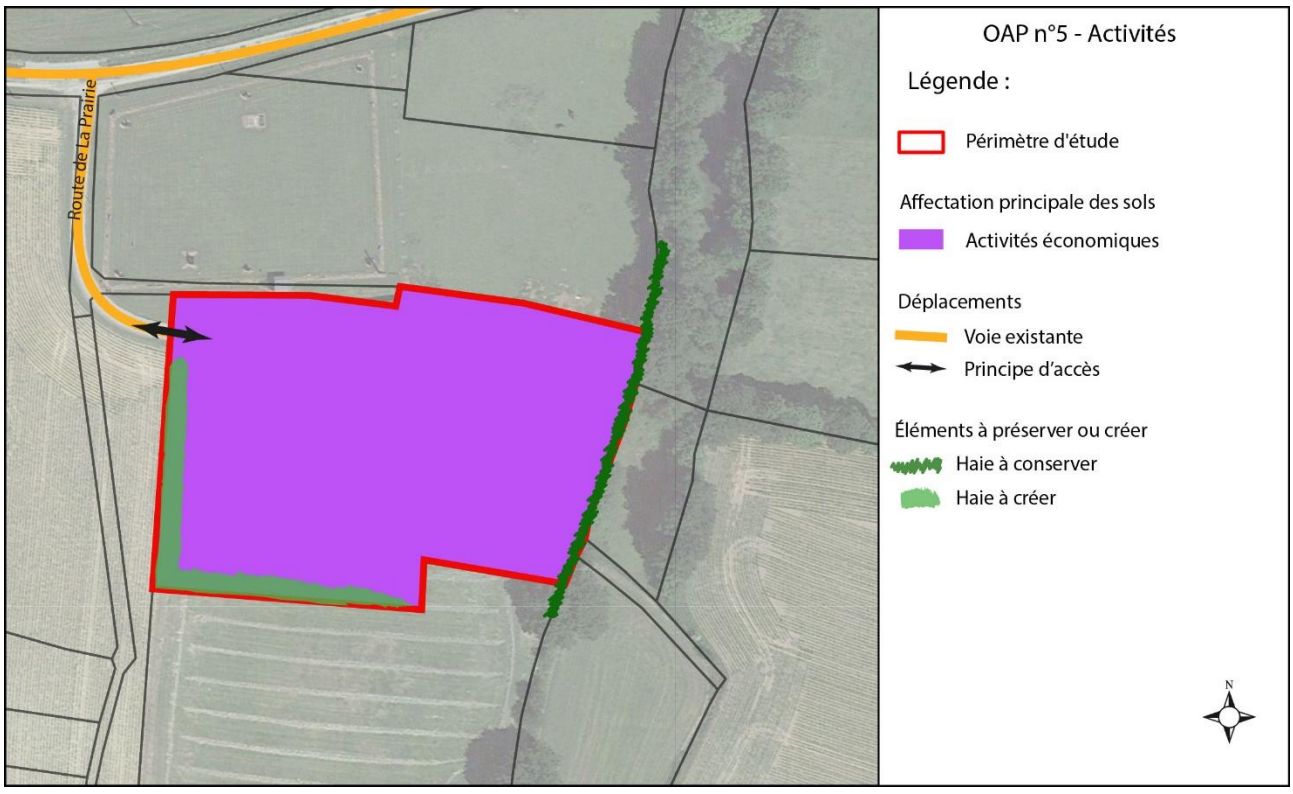
Cette zone est destinée à la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Les constructions nouvelles et extensions à vocation de l'activité économique sont limitées à 1 000 m² d'emprise au sol totale.

Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage. La partie sud de la parcelle A 687 est enherbée et simplement fauchée ; elle n'est pas déclarée à la PAC.

Ce STECAL fait l'objet d'une OAP.





PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 0,7 ha (le règlement écrit limite les constructions nouvelles et extensions à 1 000 m² d'emprise au sol totale).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la route de La Prairie.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie existante, à l'est du site, devra être intégrée au projet.

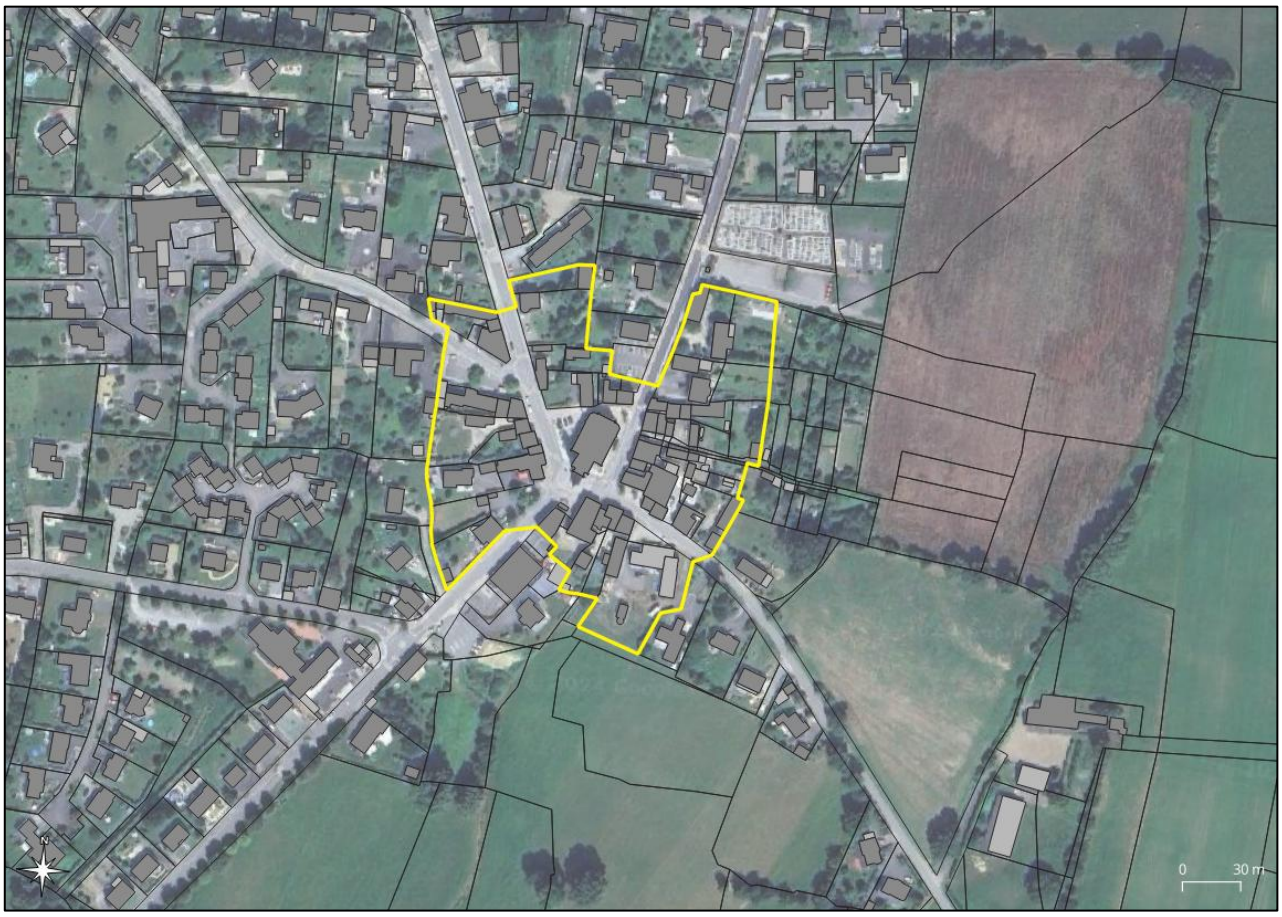
Des haies bocagères seront créées en limites ouest et sud pour faciliter l'intégration paysagère, permettre la transition avec l'espace agricole et limiter le ruissellement.

3.4. La préservation des commerces

3.4.1. La centralité commerciale

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Ainsi le PLU prévoit un périmètre de centralité commerciale pour accueillir les futurs commerces et services de proximité afin de conforter la diversité commerciale du bourg.

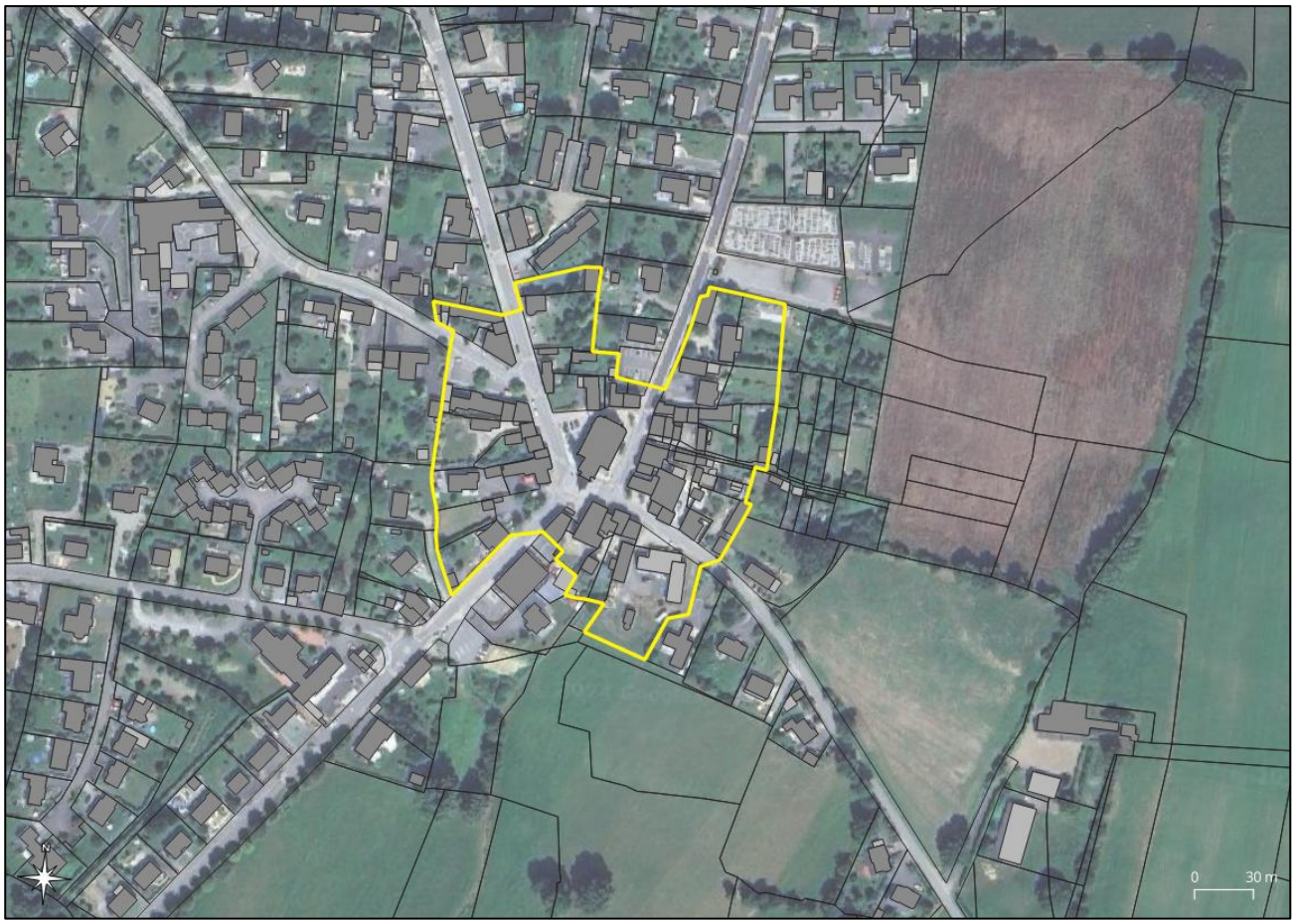


Localisation de la centralité commerciale.

3.4.2. Le contrôle du changement de destination de certains commerces

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, les cellules commerciales présentes dans le périmètre de centralité commerciale sont préservées et leur changement de destination est interdit.



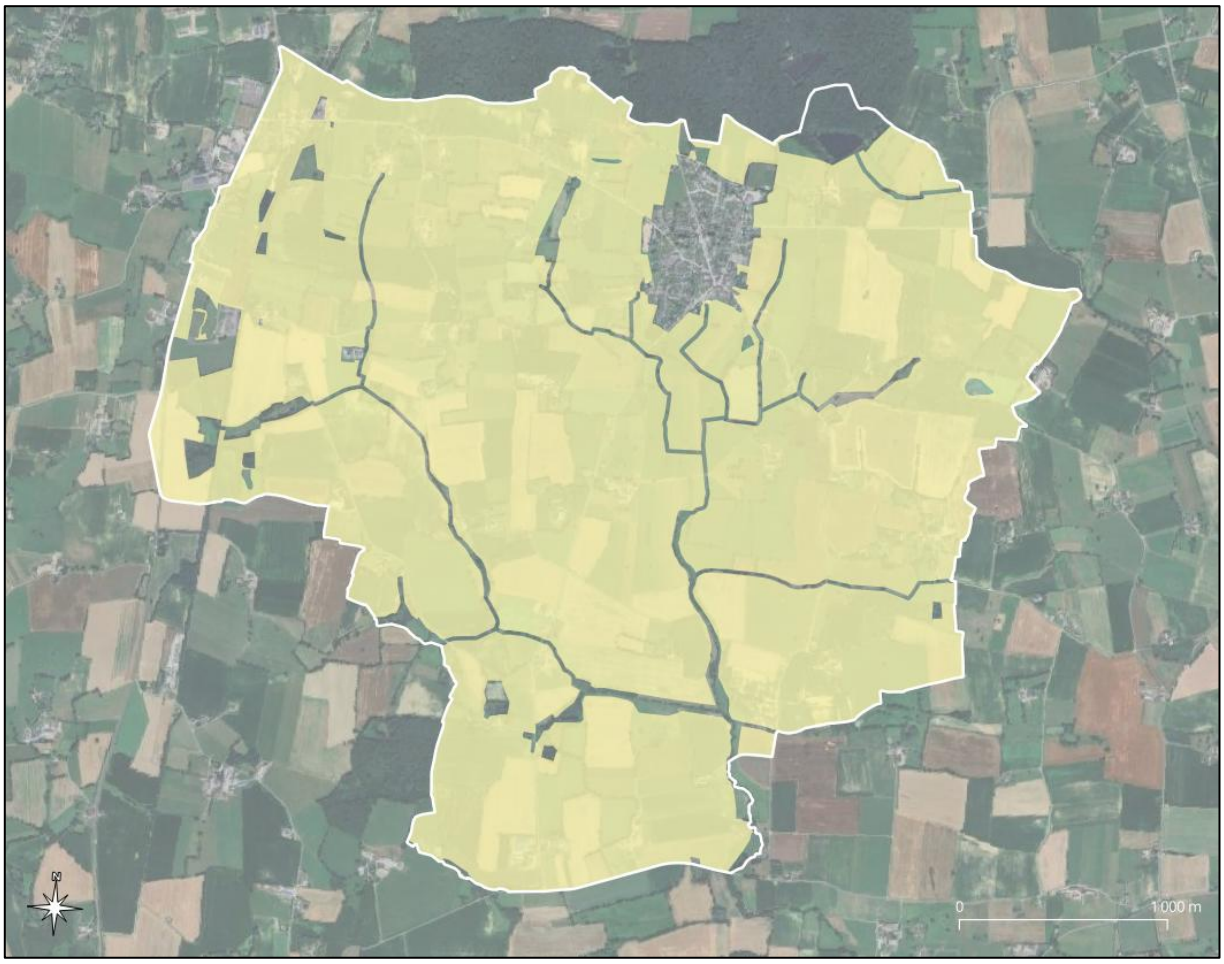
Périmètre de centralité commerciale

3.5. La protection de l'activité agricole

Selon le recensement général agricole (RGA) 2020, 11 exploitations sont présentes à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, pour une surface agricole utilisée de 889 ha.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit environ 1 016 hectares.



Zone agricole du PLU

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements ; les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 20 logements par hectare, contre 10 logements par hectare lors de la dernière décennie).

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est diminué par rapport au précédent document d'urbanisme (cf. paragraphe 1 du chapitre 7).

3.6. Les bâtiments agricoles non patrimoniaux (techniques) pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La doctrine de la CDPENAF ayant récemment évolué, le PLU peut désormais identifier des bâtiments agricoles techniques (ou non patrimoniaux) qui pourront faire l'objet de changements de destination pour accueillir des activités économiques (artisanales).

La ZA de Pigeon Blanc étant de la compétence de Vitré Communauté et l'ensemble des terrains étant réservés, la municipalité ne peut proposer aucune possibilité de maintien ou d'accueil d'activités artisanales. Pour pallier ce manque et permettre une offre de bâtiments permettant l'accueil d'activités économiques, les élus de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt technique et de leur délaissement par l'activité agricole, le changement de destination de **7 constructions**, situées en zone agricole.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- surface du bâti et aire stabilisée adjacente suffisante à l'accueil d'activités économiques (artisanales),
- situé à plus de 100 mètres des exploitations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
- d'une certaine qualité (matériaux, bon état des façades et couvertures),
- accessible sans conflits d'usage,
- sans intérêt pour l'agriculture.

Les constructions sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique et répertoriées en annexes du PLU : pièce 6.4.2 Atlas des changements de destination – Bâti non patrimonial (technique).

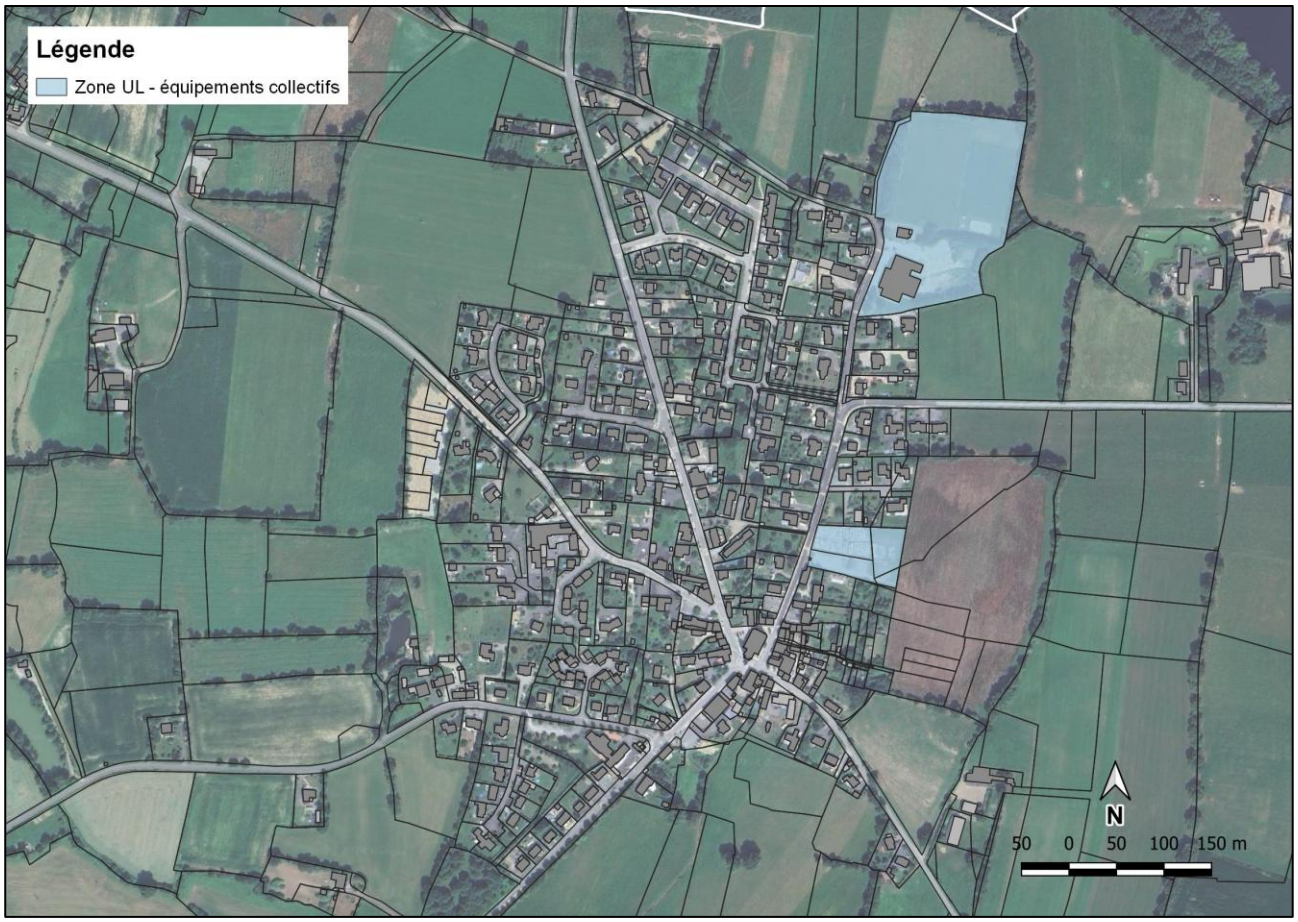
4 La préservation du cadre de vie

4.1. Les équipements collectifs

4.1.1. Le nécessaire développement des équipements collectifs

Étant donné les perspectives de croissance démographique, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipements. C'est pourquoi plusieurs zones à vocation d'équipements sont prévues.

Les zones d'équipements



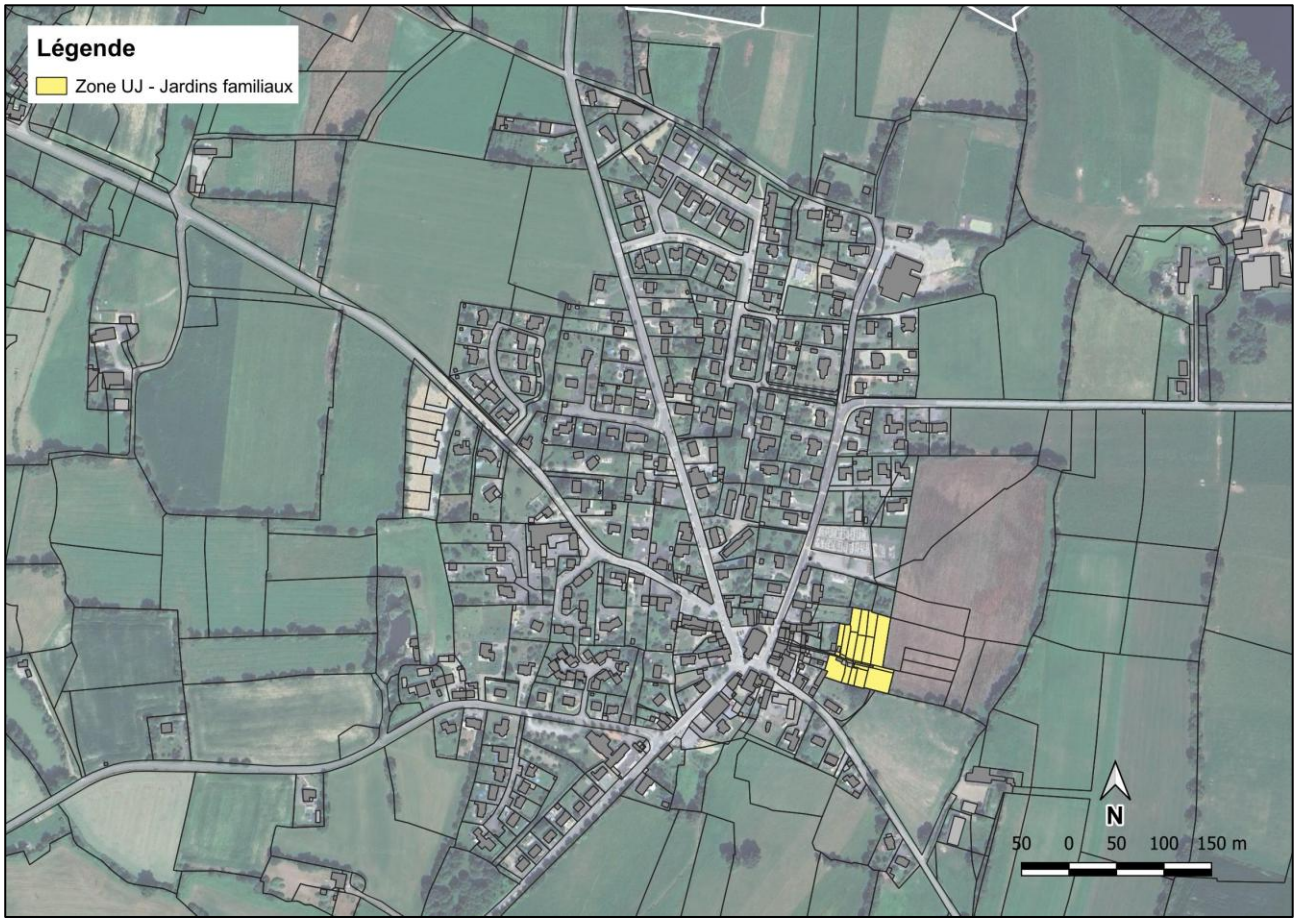
Zones d'équipements collectifs.

Deux zones d'équipements collectifs sont programmées :

- La première, au nord-est du territoire communal, couvre les équipements sportifs (stade, salle des sports, city stade…). Aucune extension urbaine n'y est prévue.
- La seconde à l'est du bourd recouvre le cimetière. Aucune extension urbaine n'y est prévue.

Impact sur l'activité agricole :
L'impact sur les exploitations agricoles est nul, puisqu'aucune extension urbaine n'est programmée.

Les jardins familiaux



Jardins familiaux.

Une zone urbaine est prévue pour la préservation des jardins familiaux. Elle mesure 0,44 ha et autorise les constructions nécessaires à l'agriculture de proximité dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Aucune extension urbaine n'y est prévue.

Impact sur l'activité agricole :
L'impact sur les exploitations agricoles est nul, puisqu'aucune extension urbaine n'est programmée.

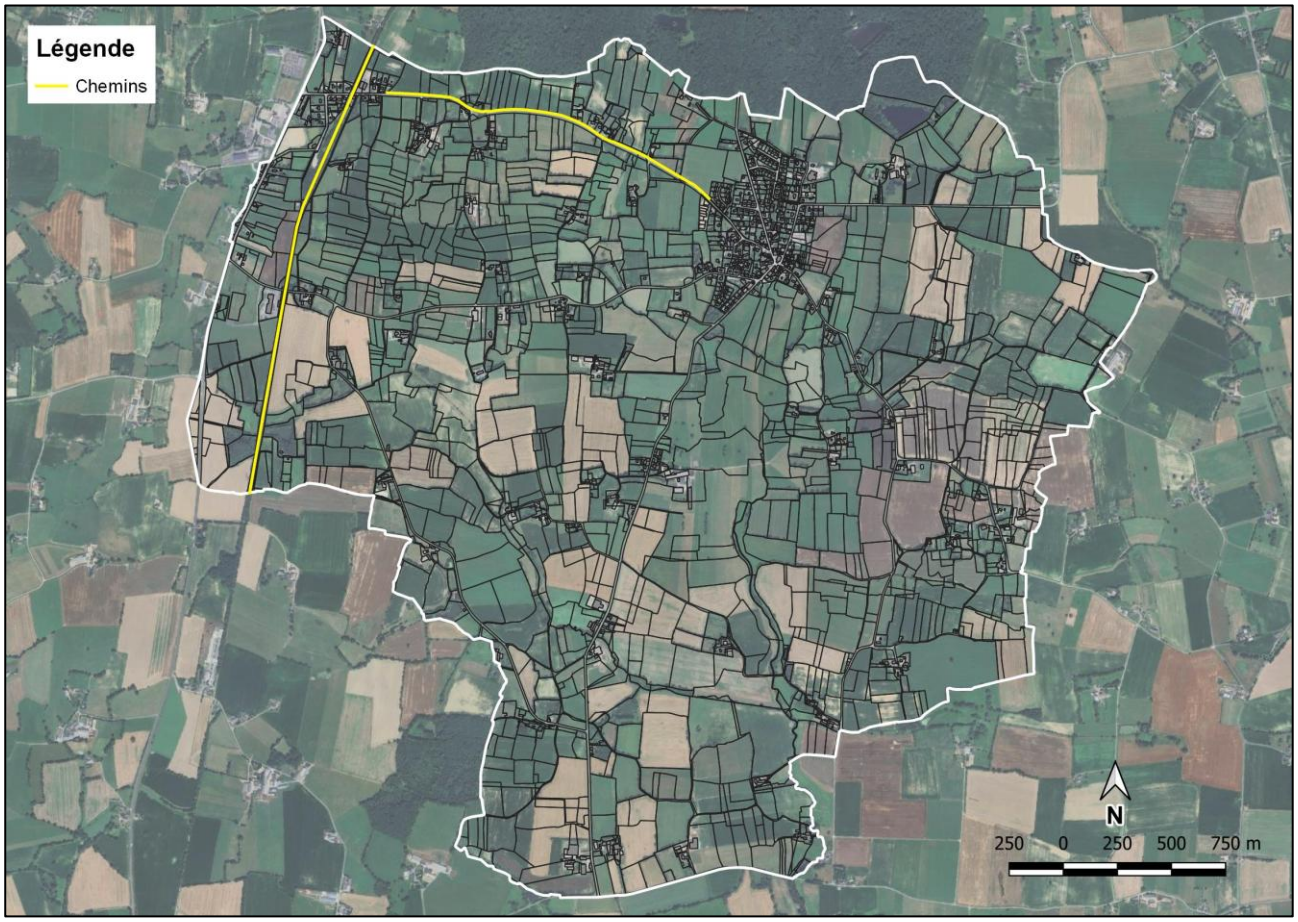
5 Les mobilités

5.1. La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier, sur le plan de zonage, près de 4 km de circuits constitués de la voie verte et d'une future liaison douce permettant de relier le bourg à la voie verte, comme préconisé par le schéma directeur cyclable de Vitré Communauté.



Localisation des chemins protégés.

5.2. Les emplacements réservés

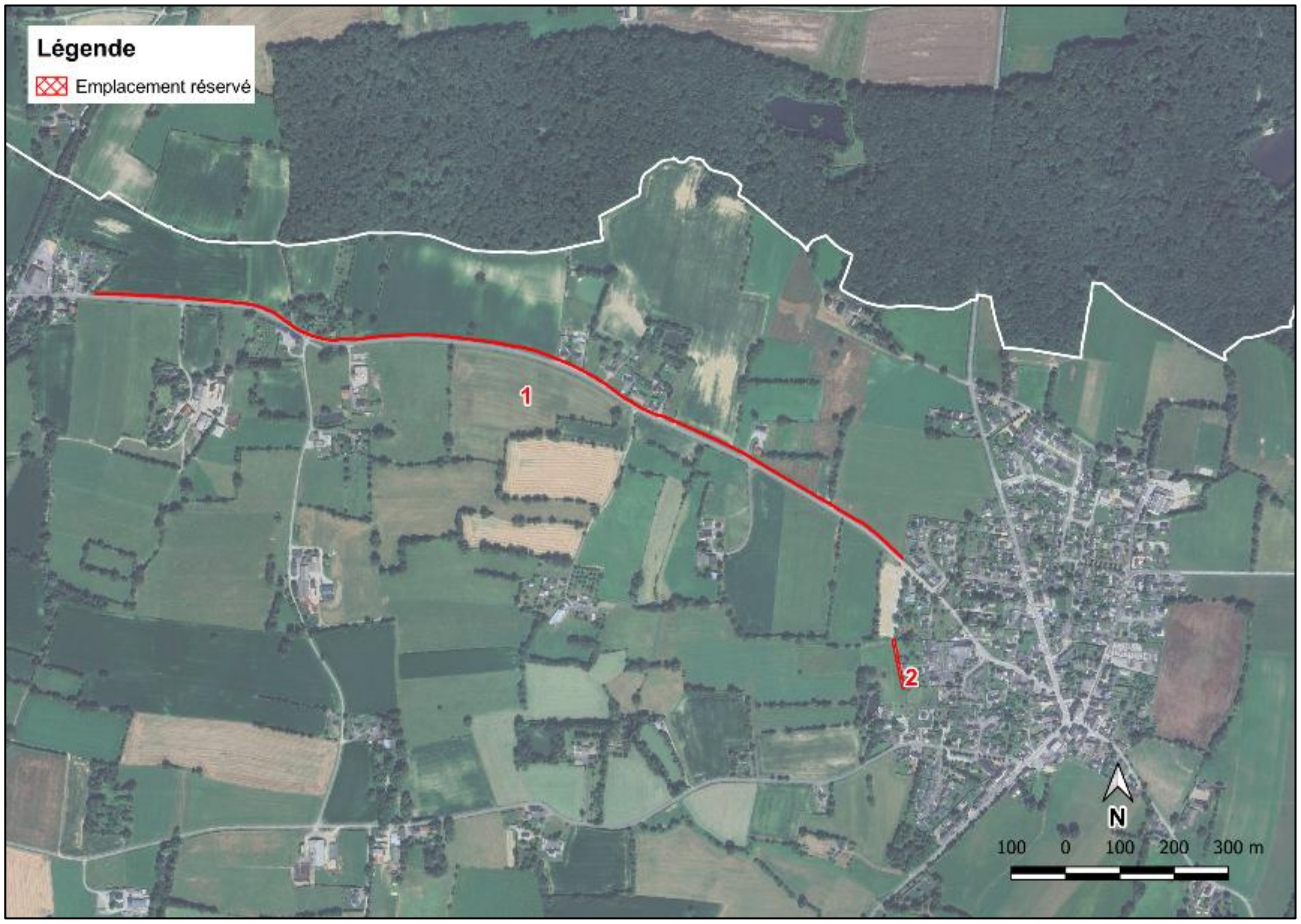
En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

La commune a inscrit 2 emplacements réservés au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Référence cadastrale	Largeur (pour routes et chemins)	Superficie (m²)
1	Liaison douce	Commune	**A** : 655, 671, 673, 679, 681 **AC** : 309 **B** : 409, 905, 911, 913, 915, 917, 927, 930, 933, 936, 940, 937, 961, 963, 965, 1043, 1047, 1068, 1069, 1070	3 mètres	4 841
2	Voie d'accès	Commune	**AB** : 181	5 mètres	460



Emplacement réservé

6 La biodiversité

6.1. La protection du patrimoine naturel

6.1.1. La protection de la trame verte

Le PLU introduit des protections du patrimoine naturel au titre des espaces boisés classés (EBC - L.113-1 du CU) et de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

sont classés en EBC :

- 8,5 ha de **boisements** dans le bois du Pinel,

sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU :

- 5 ha de **boisements**,
- 83 km de **haies et talus**,
- 34 ha de **zones humides**,
- 17 km de **cours d'eau.**

Ces éléments méritent d'être protégés car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (L.113-2 du CU).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L.151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R.421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

De plus, les boisements surfaciques, les zones humides et les abords des cours d'eau sont classés en zone naturelle (N). Les seules constructions autorisées sont celles à destination des activités sylvicoles et, sous conditions, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

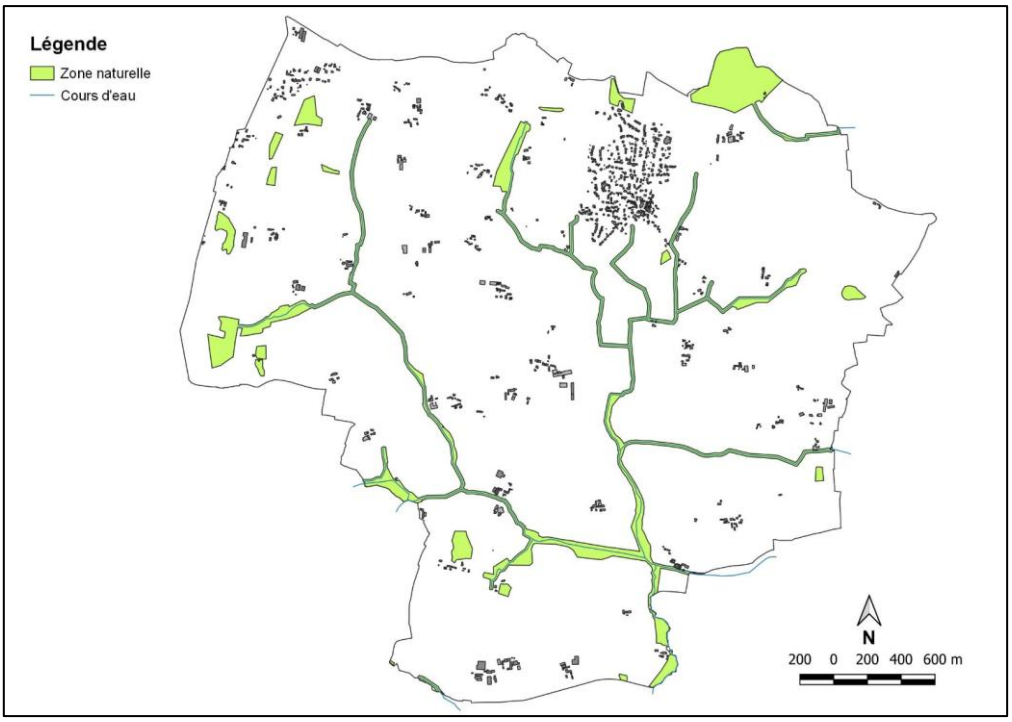
Enfin, une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame verte, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

6.1.2. La protection de la trame bleue

6.1.2.1. La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont classés en éléments de paysage à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau, leurs abords, les zones humides et les boisements en zone naturelle (N). De plus, le règlement écrit de cette zone interdit toute construction, extension, installations affouillements, exhaussements, terrassements et drainages à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.

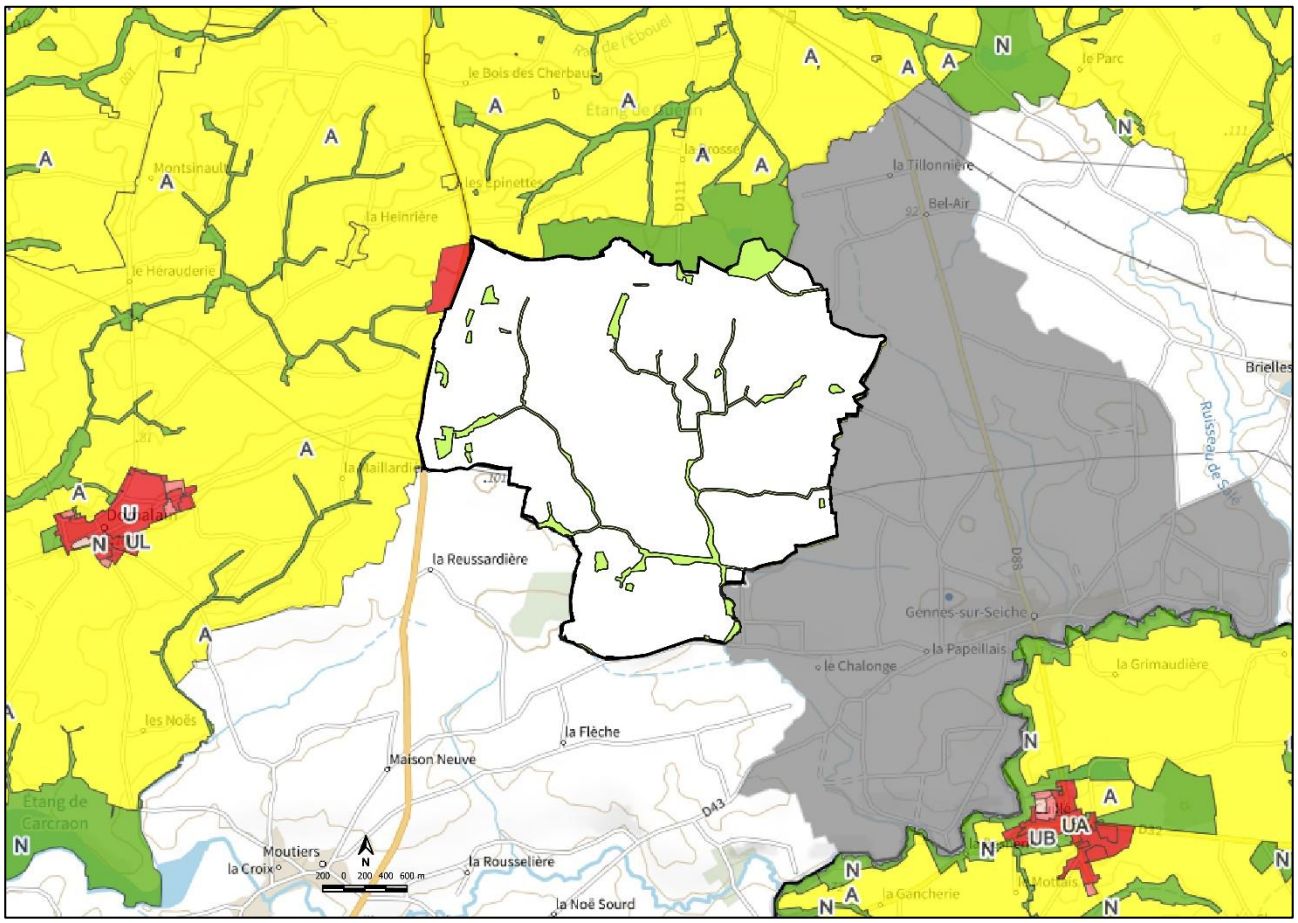


Localisation des cours d'eau et de la zone naturelle

Une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame bleue, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

6.2. L'intégration du PLU avec les communes voisines

La cartographie ci-après présente le zonage naturel sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes.



Zone naturelle du PLU et zonage des communes voisines. Source : géoportail de l'urbanisme

Les continuités écologiques sont assurées, notamment au nord par le bois du Pinel et au sud par le cours d'eau qui s'écoule en direction de la Seiche.

7 La protection du patrimoine paysager

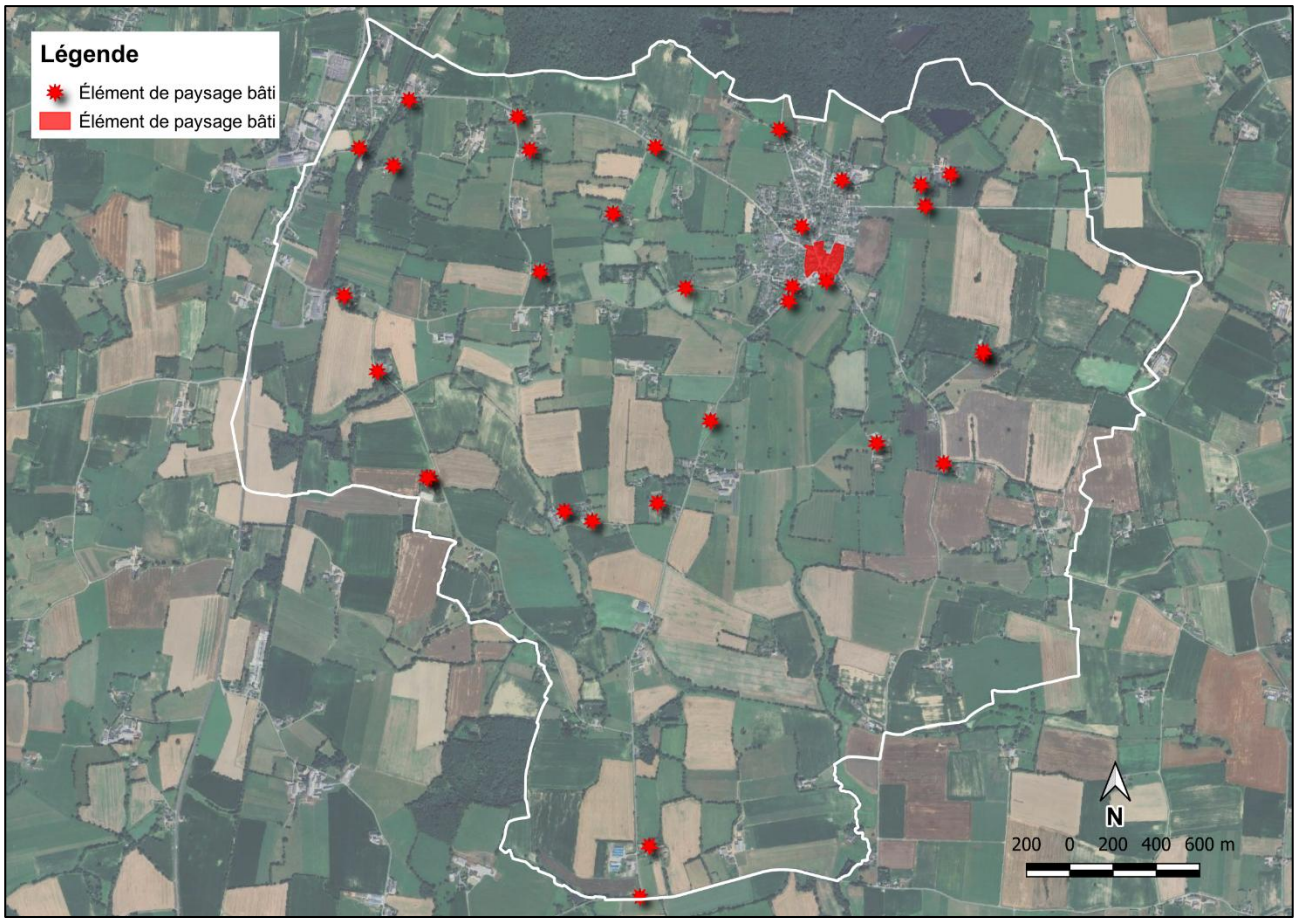
7.1. La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que *« le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »*

Ainsi, **32 constructions** (maisons, manoirs, calvaires, fours, …) et **un ensemble bâti** (centre-bourg) sont protégés. Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par des symboles spécifiques.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.



Protection du patrimoine bâti.

7.2. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **50 constructions**, situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- Seules les constructions en pierres ou en terre peuvent être identifiées.
- Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- Seules les constructions n'étant pas situé en zone humide peuvent être identifiées.
- Seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées.
- Seules les constructions n'étant pas situé en zone inondable peuvent être identifiées.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique et répertoriées en annexes du PLU : pièce 6.4.1 Atlas des changements de destination – Bâti patrimonial.

CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

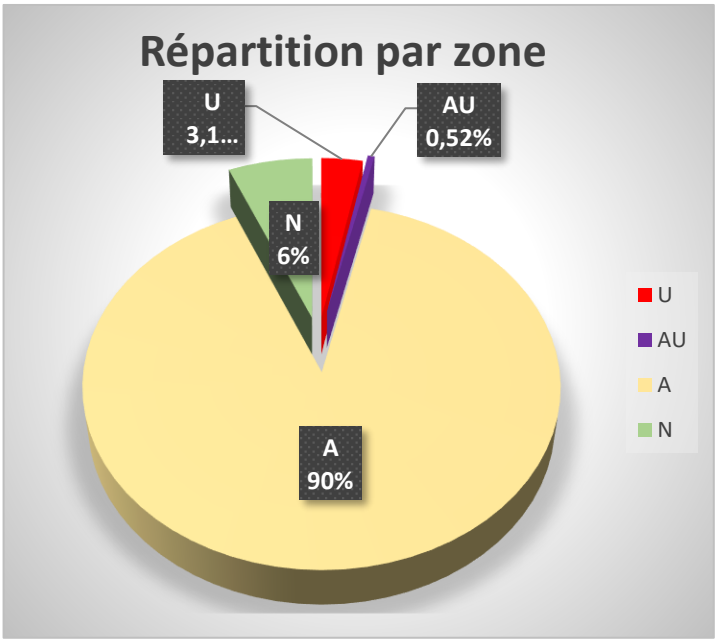
1 Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L.151-9 et R.151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en dix zones différentes :

- ✓ 5 zones urbaines : UC, UE, UA, UL et UJ.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUE et 1AUA.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AS.
- ✓ 1 zone naturelle : NP.



Zones	Superficies en ha	Pourcentage
U	**35,27**	**3,12%**
UC	2,28	0,20%
UE	27,31	2,42%
UA	2,03	0,18%
UL	3,21	0,28%
UJ	0,44	0,04%
AU	**5,82**	**0,52%**
1AUE	1,31	0,12%
1AUA	4,51	0,40%
A	**1017,62**	**90,05%**
A	1016,24	89,93%
AS	1,38	0,12%
N	**71,29**	**6,31%**
NP	71,29	6,31%
TOTAL	**1 130**	**100,00%**

2 Le règlement littéral

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
    - Destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.151-29)
    - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R.151-30 à R.151-36)
    - Mixité fonctionnelle et sociale (articles R.151-37 à R.151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
    - Volumétrie et implantation des constructions (articles R.151-39 à R.151-40)
    - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R.151-41 à R.151-42)
    - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R.151-43)
    - Stationnement (articles R.151-44 à R.151-46)
- Equipements et réseaux
    - Desserte par les voies publiques ou privées (articles R.151-47 à R.151-48)
    - Desserte par les réseaux (articles R.151-49 à R.151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger…) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

2.1. Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte cinq zones urbaines :

- deux zones résidentielles mixtes UA, UB,
- deux zones à vocation d'équipements (UL et UJ),
- une zone à vocation d'activité économique (UI).

Zone UC



Bourg

La **zone UC** correspond aux secteurs d'habitat ancien du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.

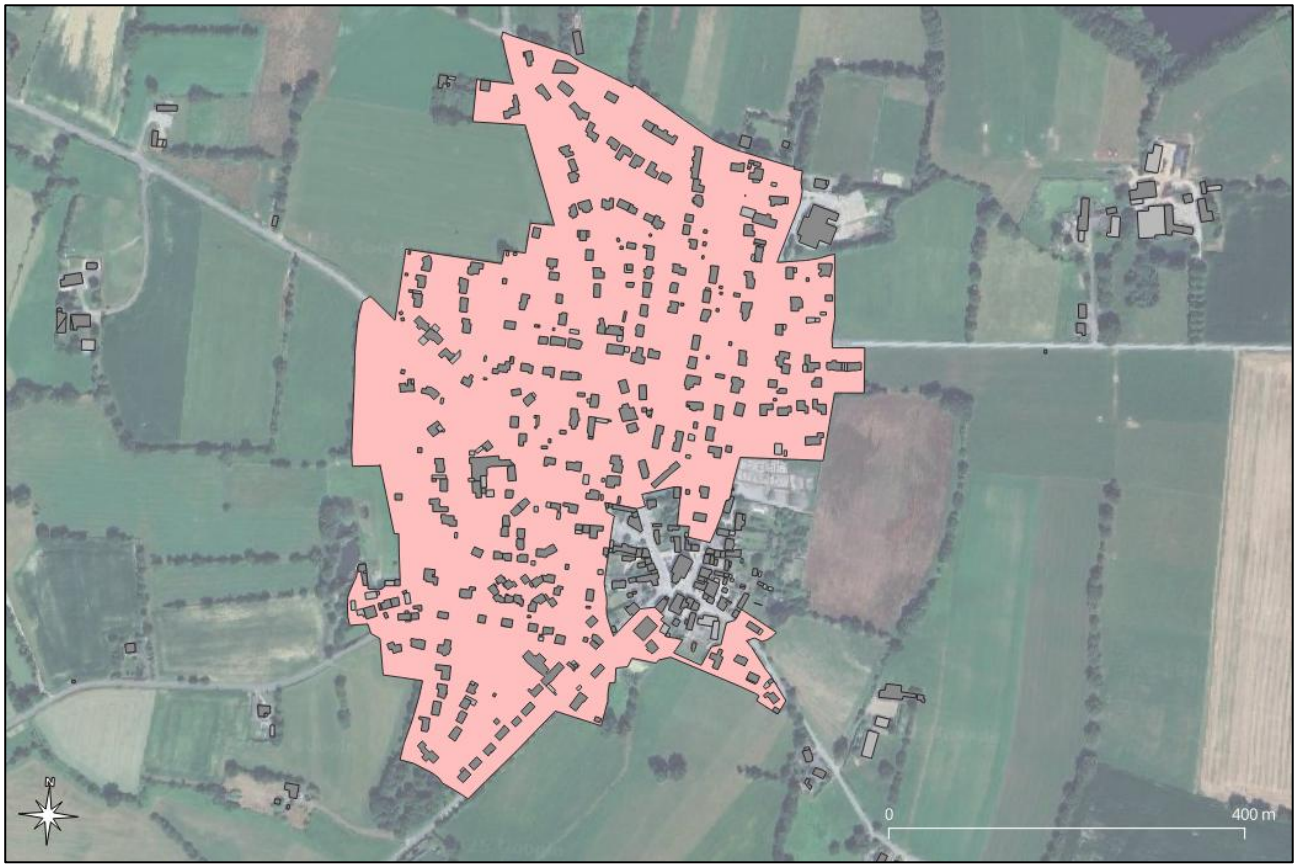
Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Habitation », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes ») et « Commerce et activités de service »	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces,

	(à l'exception de la sous-destination « Commerce de gros ») Sous-destinations « Bureau ». Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».	d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation des nouveaux commerces dans les périmètres de centralité commerciale. Interdiction de changement de destination des commerces présents dans la centralité commerciale.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les toits monopentes : 7,5 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • Implantation par rapport aux voies : Implantation (des constructions nouvelles) à l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas. Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Non réglementé. Application de l'article 678 du Code civil. Annexes : il n'est pas fixé de règles d'implantation.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les toitures. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger le

		patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 1 place par logement.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UE



Bourg

La **zone UE** correspond aux extensions pavillonnaires du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.

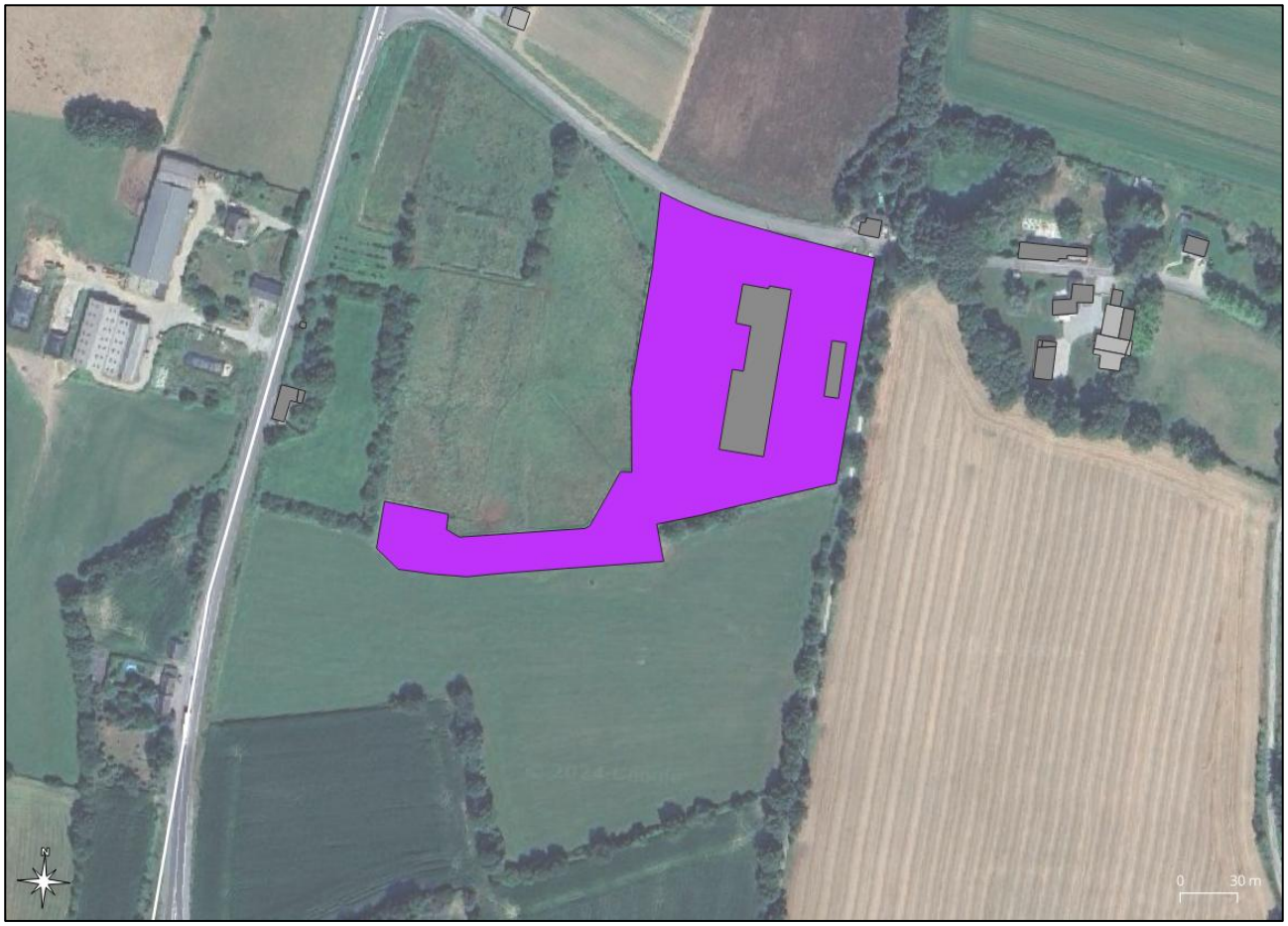
Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Habitation », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes ») et « Commerce et activités de service » (à l'exception des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Commerce de gros ») Sous-destinations « Bureau ». Est autorisée sous conditions la sous-destination	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, d'activités de services dans des secteurs ciblés. Préserver les zones pavillonnaires des nuisances

	« Industrie ».	liées aux activités.
Interdiction et limitation	Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale pour l'habitat individuel : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les toits monopentes : 7,5 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les toits plats : 6 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • Hauteur maximale pour l'habitat collectif : 12 mètres au point le plus haut. • Implantation par rapport aux voies : - Implantation libre - Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale. • Implantation par rapport aux limites séparatives : - pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale. - Pour les annexes : pas de règle particulière.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Encadrer le développement des annexes.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales,

		peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 2 places par logement individuel. 1 place par tranche de 60 m² pour les logements collectifs.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UA



ZA de Pigeon Blanc

La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux

	« Autres équipements recevant du public », « commerces de gros », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Industrie », « Entrepôt », « Bureau » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne ». Est autorisée sous conditions la sous-destination « logement ».	zones d'activités. Permettre l'évolution des activités existantes.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Le logement est autorisé à condition d'être intégré au volume d'un des bâtiments de l'activité.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur : - 15 mètres au point le plus haut. - 5 mètres au point le plus haut pour les annexes. • Implantation par rapport aux voies : Respect des marges de recul. Implantation à au moins 5 mètres de la limite des autres voies. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou à une distance de la limite égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.	Favoriser l'implantation des entreprises. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les enseignes. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques. Favoriser les stationnements mutualisés. Règles pour le stationnement des vélos.	Limiter l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas). Favoriser les mobilités douces.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les	La desserte en réseaux est assurée.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de

réseaux	Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UL



Bourg

La **zone UL** couvre la zone urbaine déjà équipée ou destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »).	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité	Non réglementé.	

fonctionnelle et sociale		
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Non réglementé.	
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

Zone UJ



Bourg

La **zone UJ** couvre les jardins familiaux.

L'objectif du règlement de la zone UJ est de les préserver tout en autorisant leur évolution.

Les objectifs des règles applicables en zone UJ

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».	Pérenniser le lieu et son usage.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous condition les constructions légères et démontables liées à l'usage des jardins familiaux et à l'agriculture de proximité.	Pérenniser le lieu et son usage.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et	Les constructions nouvelles à usage des jardins familiaux et de l'agriculture de proximité sont	

implantation	limitées à 20 m² d'emprise au sol.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement adapté aux besoins.	
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

2.2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL sont divisées en trois sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUA, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE



Bourg

La zone **1AUE** correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat. Elle dispose des réseaux suffisants pour desservir les constructions et installations à implanter.

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions.
- Mettre en place des règles de stationnement pour limiter l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zones 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Habitation », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes ») et « Commerce et activités de service » (à l'exception des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Commerce de gros ») Sous-destinations « Bureau ». Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, d'activités de services dans des secteurs ciblés. Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.
Interdiction et limitation	Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale pour l'habitat individuel : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les toits monopentes : 7,5 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les toits plats : 6 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • Hauteur maximale pour l'habitat collectif : 12 mètres au point le plus haut. • Implantation par rapport aux voies : - Implantation libre - Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale. • Implantation par rapport aux limites séparatives : - pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale. - Pour les annexes : pas de règle particulière.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Encadrer le développement des annexes.
Qualité urbaine,	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de

architecturale, environnementale et paysagère	Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 2 places par logement individuel. 1 place par tranche de 60 m² pour les logements collectifs.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 1AUA



ZA de Pigeon Blanc

La zone **1AUA** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation d'activités.

L'objectif du règlement de la zone 1AUA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », « Autres équipements recevant du public », « Commerces de gros », « Activités de services où	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Permettre l'évolution des activités

	s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Industrie », « Entrepôt », « Bureau » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne ». Est autorisée sous conditions la sous-destination « logement ».	existantes.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Le logement est autorisé à condition d'être intégré au volume d'un des bâtiments de l'activité.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur : - 15 mètres au point le plus haut. - 5 mètres au point le plus haut pour les annexes. • Implantation par rapport aux voies : Respect des marges de recul. Implantation à au moins 5 mètres de la limite des autres voies. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou à une distance de la limite égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.	Favoriser l'implantation des entreprises. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les enseignes. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques. Favoriser les stationnements mutualisés. Règles pour le stationnement des vélos.	Limiter l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas). Favoriser les mobilités douces.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

	de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Prévoir le très haut débit.

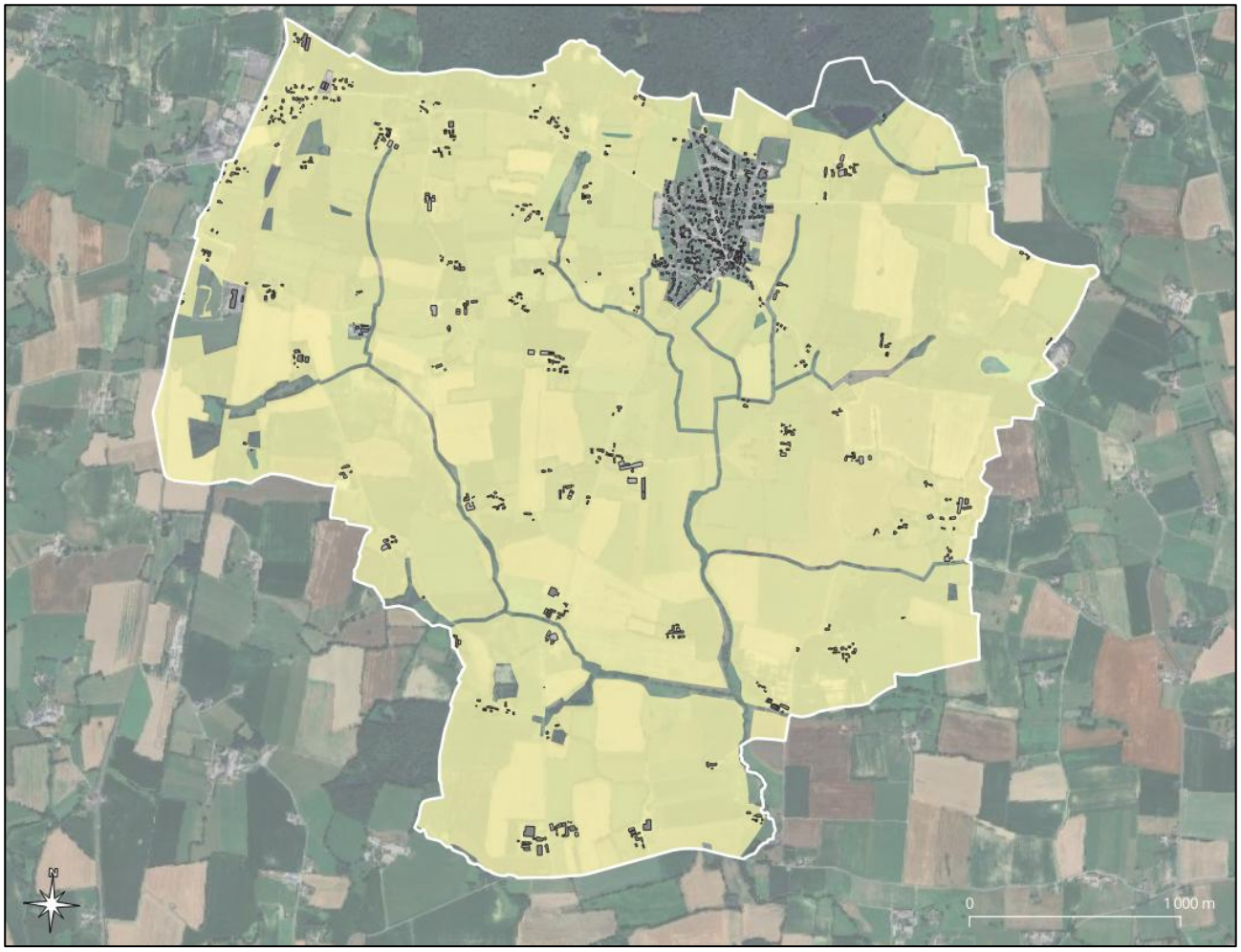
2.3. Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole,
- ✓ la zone AS qui couvre les STECAL à vocation économique.

Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Exploitation agricole ». Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », « Restauration », « Commerce de gros », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ».	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes. **Sont autorisées sous conditions :** Pour l'activité agricole : Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole ou aux activités de diversification, les logements de fonction et leurs annexes. Les changements de destination. Pour l'intérêt général : Les constructions et infrastructures poursuivant un but d'intérêt général ou de service public. Pour les tiers : Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. Les changements de destination du bâti patrimonial uniquement vers les sous-destinations « Logement », « Restauration », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ». Les changements de destination du bâti technique, non patrimonial, uniquement vers les sous destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Commerce de gros », « Industrie » et « Entrepôt ».	Préserver le patrimoine bâti existant. Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : Non réglementé pour les bâtiments agricoles. Pour les habitations/logements de fonction :	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Limiter l'implantation des annexes

	- 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut. - 6 mètres au point le plus haut pour les toits plats. - 7,5 mètres au point le plus haut pour les toits monopentes. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • Implantation par rapport aux voies : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres de la limite des voies. Pour les logements, implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres de la limite des voies. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites séparatives à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • Emprise au sol : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions, les annexes et les piscines.	dans un rayon de 20 mètres. Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégrer les constructions à l'environnement. Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	2 par logements. Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les	Les conditions d'accès doivent permettre une	Permettre une bonne défense

voies	desserte facile et sécurisée.	incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AS



La **zone AS** est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AS est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'évolution des activités économiques installées en campagne.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone AS

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Industrie », « Entrepôt ».	Préserver les espaces agricoles.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes. **En zone ASe** Sont autorisées, sous conditions, les sous-	Protéger la zone agricole et les conflits d'usages. Favoriser le développement des activités existantes.

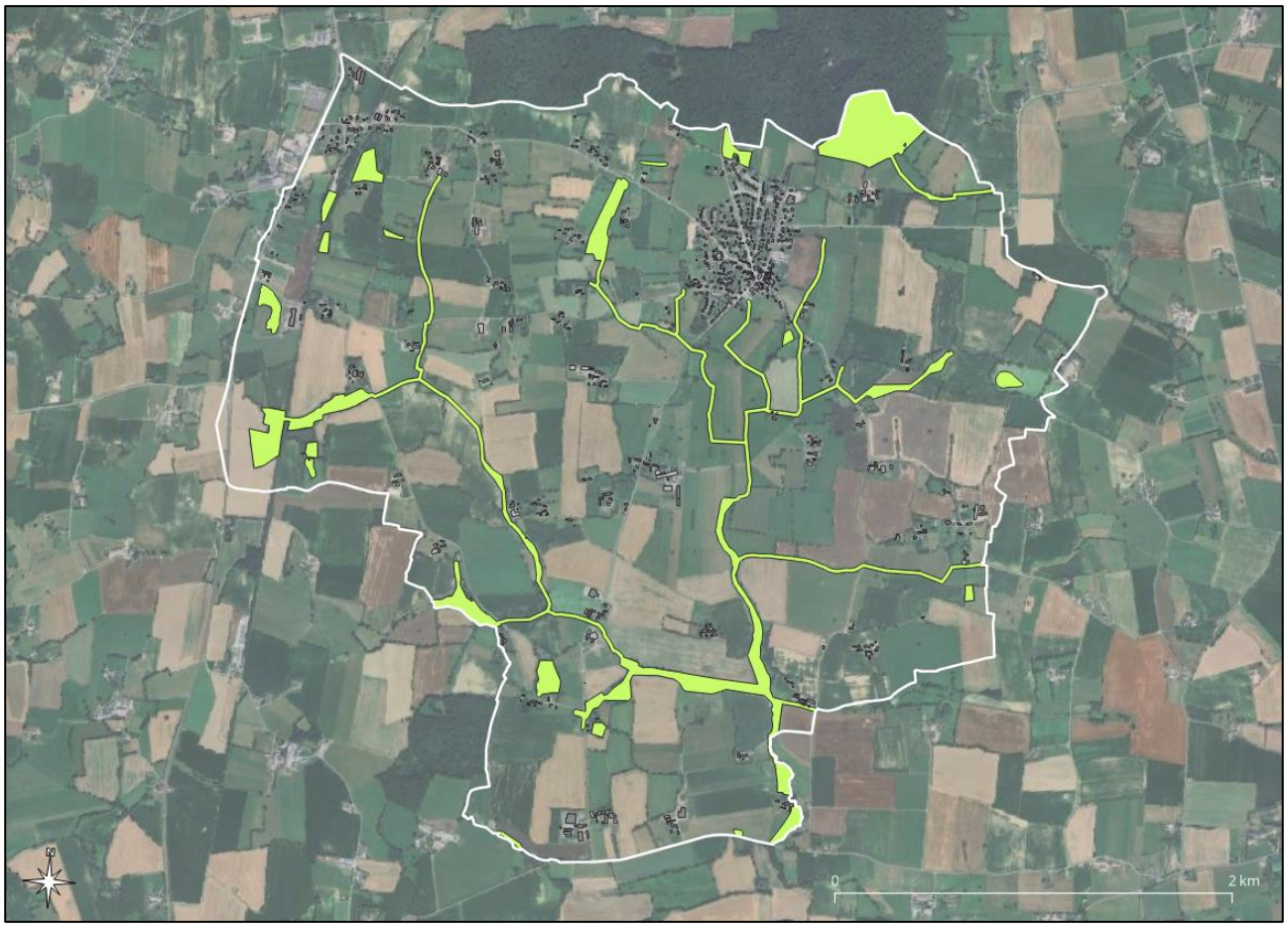
	destinations « Industrie » et « Entrepôt ». **En zone ASi** Est autorisée, sous conditions, la sous-destination « Industrie ». **En zone ASs** Est autorisée, sous conditions, la sous-destination « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».	
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : Bâtiments d'activités : - 8 mètres au point le plus haut. • Emprise au sol : **En zones Ase et ASi** Emprise au sol maximum des constructions nouvelles et extensions à usage économique limitée à 100% de l'emprise au sol des constructions existantes. **En zone ASs** Emprise au sol maximum des constructions nouvelles et extensions à usage économique limitée à 1 000 m² au total. • Implantation par rapport aux voies : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres de la limite des voies. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégrer les constructions à l'environnement. Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.

Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

2.4. La zone naturelle N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Zone N



La **zone N** couvre les espaces naturels de la commune (boisements, cours d'eau, zones humides).

L'objectif du règlement de la zone N est de :

- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	« Exploitation forestière ». Est autorisée sous conditions la sous-destination « Locaux techniques et industriels des	Préserver les espaces naturels.

	administrations publiques et assimilées »	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous condition de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone.	Préserver les espaces naturels.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux voies : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres de la limite des voies. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites séparatives ou à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Règles (aspect) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Ne pas altérer l'environnement paysager. Préserver le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces

1.1. L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire et permis d'aménager délivrés entre 2014 et 2024 (arrêt du PLU) a été effectuée.

Typologie	Nombre de logements/entreprises	Surface artificialisée (en ha)
Habitat (dont lotissement du Pré Fleuri en cours de commercialisation)	46	4,7
Activité économique	1	1,2

Entre 2014 et 2024, le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, et les hameaux constructibles se sont développés en accueillant 46 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans des opérations de lotissements (lotissement de la Lisière) mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 4,7 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement économique, lui, a engendré l'artificialisation de 1,2 ha, pour l'accueil d'une entreprise au Pigeon Blanc.

1.2. Le bilan de la consommation d'espaces à venir

La zone 1AUE, à vocation d'habitat, représente une surface de 1,31 ha, soit 0,12% de la surface communale.

Les zones 1AUA à vocation d'activités économiques représentent une surface de 4,51 ha, soit 0,40% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 35,27 ha, soit 3,12% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 41,09 hectares, soit 3,64% du territoire (30,90 ha pour l'habitat, 3,65 ha pour les équipements et 6,54 ha pour les activités économiques).

1.3. L'analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

	2014-2024	Projection sur la prochaine décennie
Surface artificialisée à vocation d'habitat	4,7 ha	Densification du bourg + résorption de la vacance + changements de destination + zone 1AUE (1,31 ha constructible)
Nombre de logements réalisés	46 logements	55 logements
Densité moyenne	10 lgts/ha	20 lgts/ha dans les zones AU

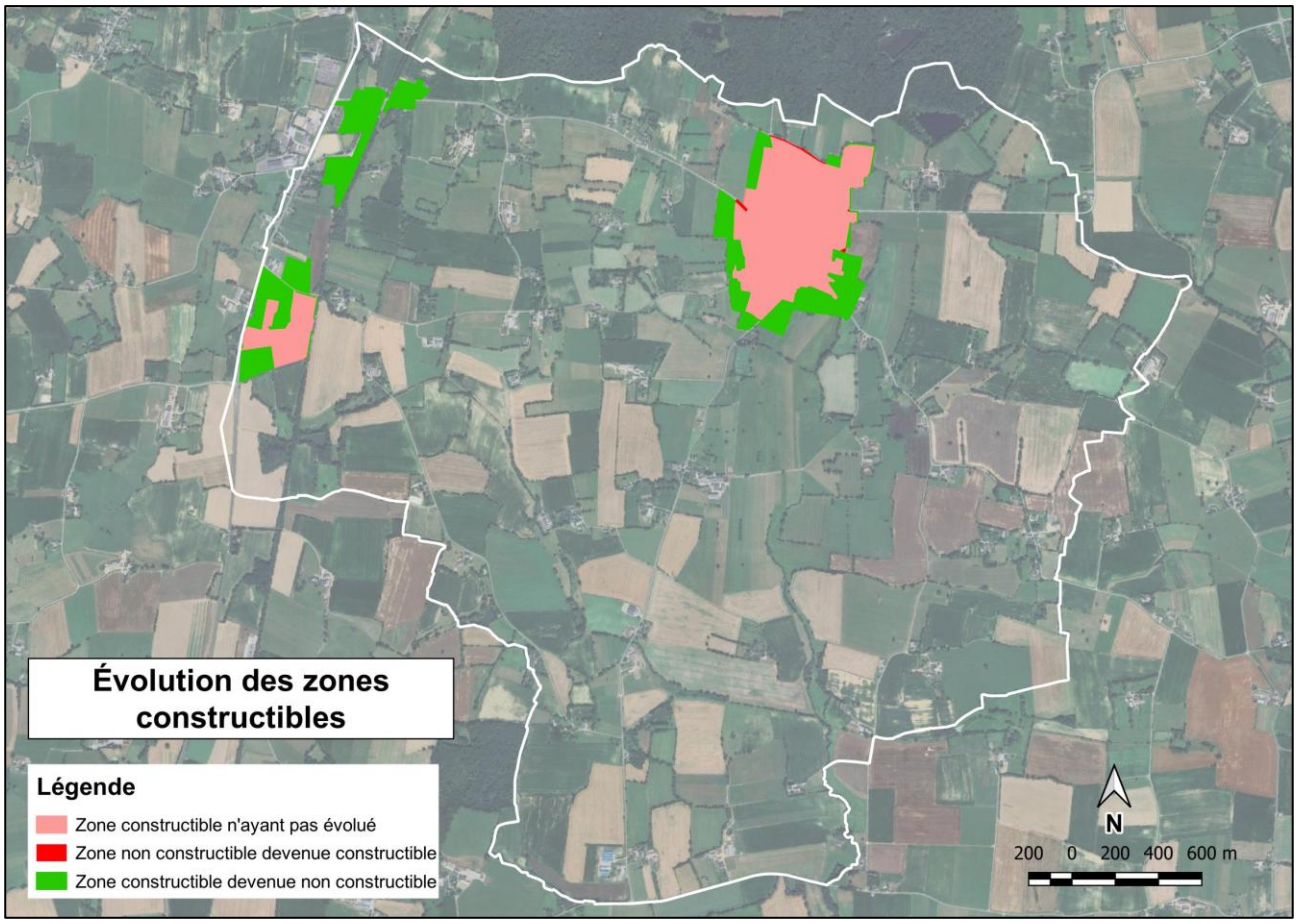
Pour l'horizon 2035, le présent PLU prévoit la construction d'environ 55 logements. Sur le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat, une orientation d'aménagement et de programmation est mise en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Dans cette zone à urbaniser, une densité minimale de 20 logements à l'hectare devra être respectée.

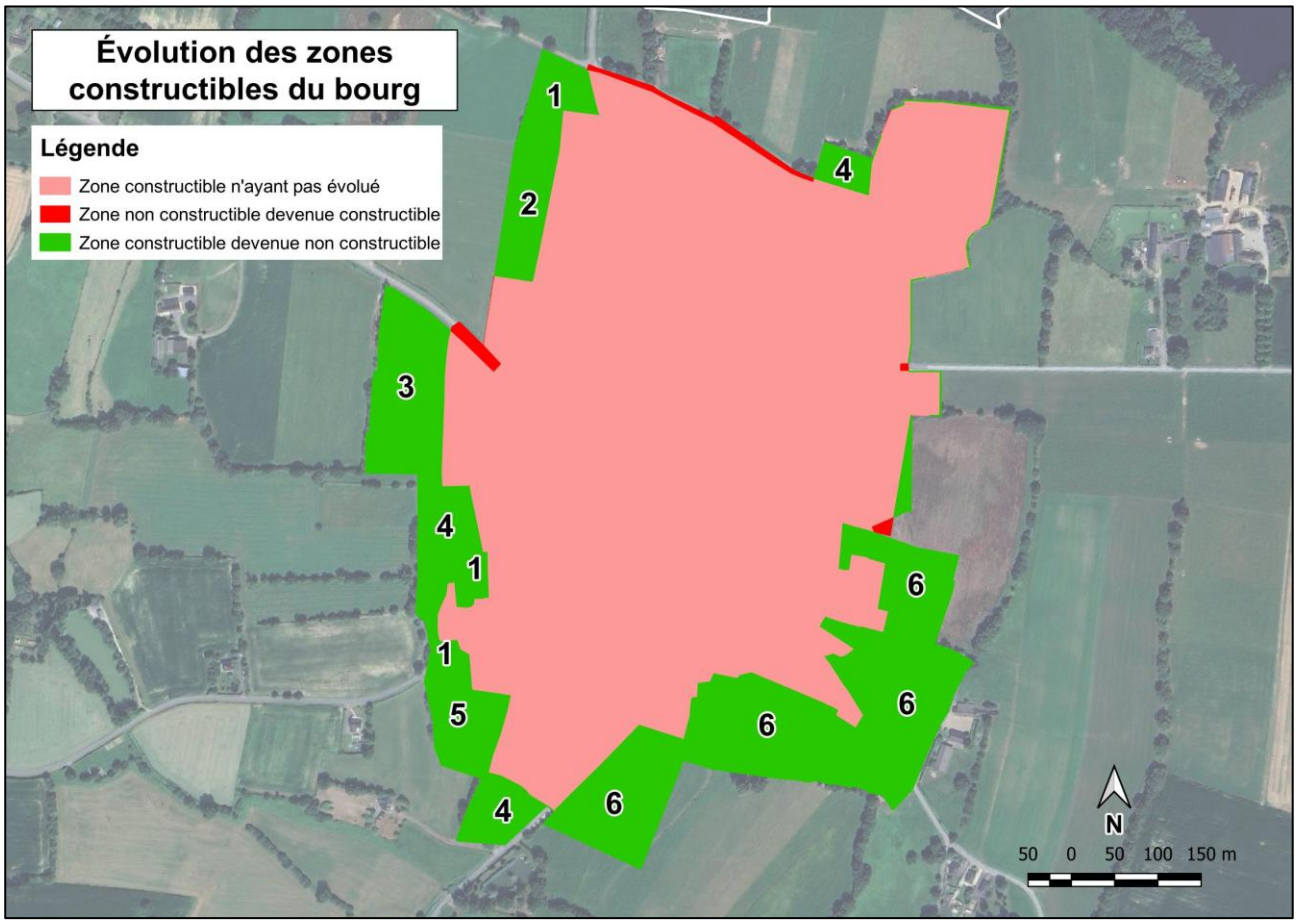
En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 000 m² de terrain entre 2014 et 2024, les futures habitations consommeront 500 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc nettement réduite.

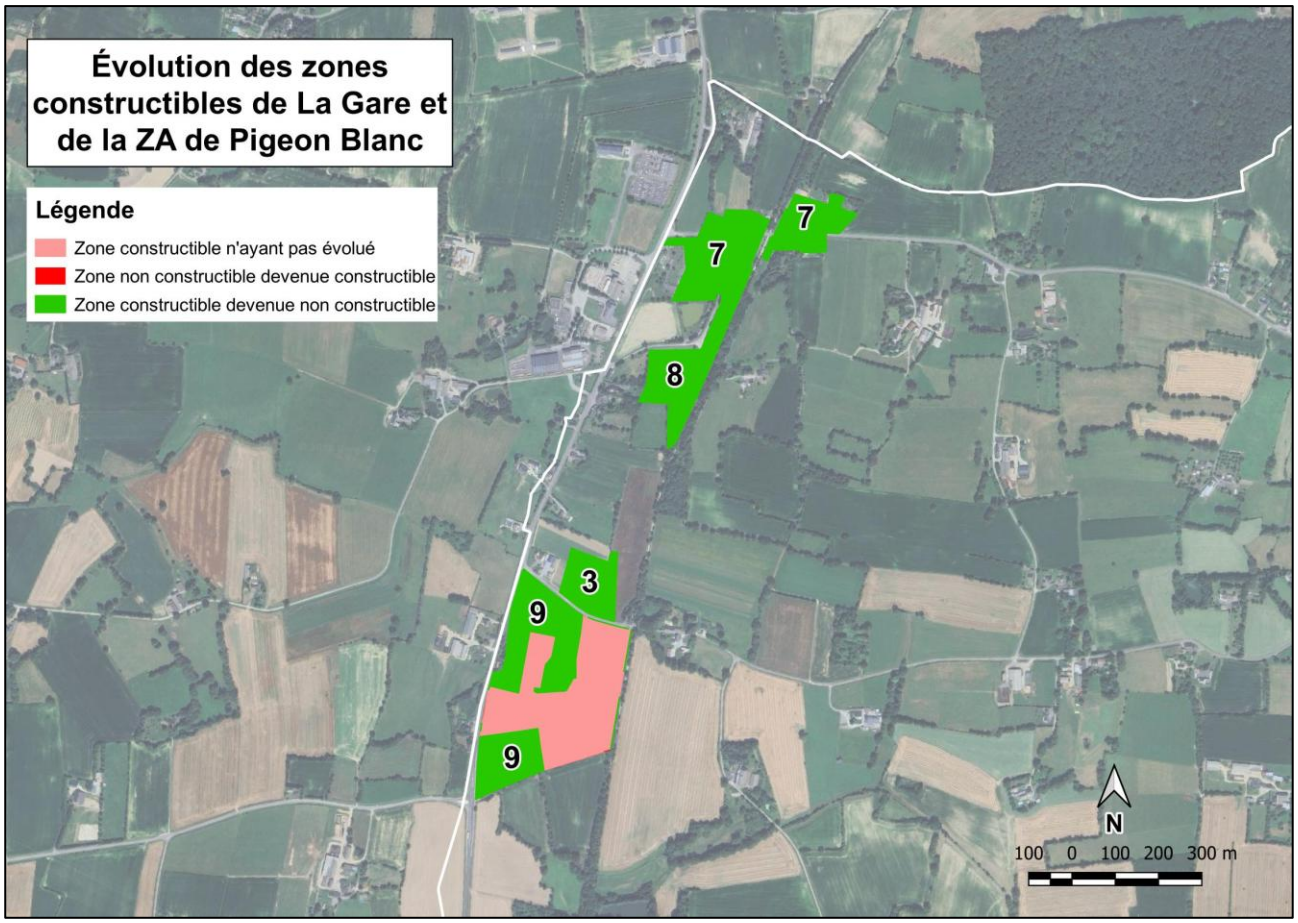
1.4. Les principales évolutions par rapport aux précédents documents

Les zones constructibles ont diminué par rapport aux précédents PLU.

Les cartographies suivantes présentent les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans le bourg, dans le hameau de La Gare et dans la ZA de Pigeon Blanc.


Évolution des zones constructibles
Légende
Zone constructible n'ayant pas évolué
Zone non constructible devenue constructible
Zone constructible devenue non constructible
N
200 0 200 400 600 m


Évolution des zones constructibles du bourg
Légende
Zone constructible n'ayant pas évolué
Zone non constructible devenue constructible
Zone constructible devenue non constructible
1
2
3
4
4
1
1
5
4
6
6
6
6
N
50 0 50 100 150 m



Les secteurs en rouge sont reclassés en zone constructible : il s'agit d'ajustements aux fonds de parcelles ou les routes qui sont incluses dans la zone constructible.

Les secteurs en vert sont reclassés en zone non constructible :

N° de secteur	Localisation	Surface (Ha)	Observations
1	Bourg	0,5	Ce secteur correspond à des parcelles non urbanisées qui sont retirées de la zone constructible au nord du bourg car elles n'accueilleront pas de nouvelles constructions vu leur caractère agricole ou naturel.
2	Bourg	0,7	Ce secteur correspond à une zone 2AU qui n'a pas été urbanisée et qui est donc retirée de la zone constructible.
3	Bourg	1,6 1,6	Ces secteurs correspondent à des zones 1AUA (activités économiques) qui n'ont pas été urbanisées ; ils sont donc retirés de la zone constructible.
4	Bourg	0,87 0,52 0,25	Ces secteurs correspondent à des plans d'eau et leurs abords ou à des boisements qui étaient classés en zone d'équipements collectifs et qui sont reclassés en zone non constructible.
5	Bourg	0,9	Ce secteur correspond à une zone 1AUE (habitat) qui n'a pas été urbanisée ; elles est donc retirées de la zone

			constructible.
6	Bourg	5,9	Ce secteur correspond à des zones 2AU qui n'ont pas été urbanisées ; ils sont donc retirés de la zone constructible.
7	La Gare	1,78 2,98	Ces secteurs correspondent au hameau de La Gare qui autorisait les constructions nouvelles à vocation d'habitation (NH) ; ils sont désormais reclassés en zone non constructible.
8	La Gare	2,7	Ce secteur correspond à un secteur 1AUL (à destination d'équipements collectifs) mais n'a pas été urbanisé ; il est reclassé en zone agricole.
9	ZA de Pigeon Blanc	3,18 1,78	Ces secteurs correspondent à des zones UA (activités économiques) qui n'ont pas été urbanisées ; ils sont donc retirés de la zone constructible.

Les autres secteurs verts (non numérotés) sont des ajustements aux fonds de parcelles.

Évolution des surfaces

Zones du précédent PLU	Superficie en hectares	Zones du nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	43,70	U	35,27	-8,43
UC	12,46	UC	2,28	-10,18
UE	13,97	UE	27,31	13,34
UA	11,49	UA	2,03	-9,46
UL	5,78	UL	3,21	-2,57
/	/	UJ	0,44	0,44
AU	18,56	AU	5,82	-12,74
1AUC	0,71	/	/	-0,71
1AUE	4,20	1AUE	1,31	-2,89
1AUA	3,20	1AUA	4,51	1,31
1AUL	2,74	/	/	-2,74
2AU	7,71	/	/	-7,71
A	973,37	A	1 017,62	44,25
A	973,37	A	1 016,24	42,87
/	/	AS	1,38	1,38
N	94,37	N	71,29	-23,08
NPb	26,63	N	71,29	44,66
NA	62,98	/	/	-62,98
NH	4,76	/	/	-4,76

Les zones constructibles sont réduites de 21,17 ha au profit des zones naturelles et agricoles. À ces surfaces, il est possible d'ajouter 4,76 ha de surfaces classés NH (où les constructions nouvelles à vocation d'habitation étaient autorisées) qui sortent de la zone constructible.

2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1. Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS)

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.

Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'ENAF mesurée de 2011 à 2021.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, 1,7 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

2.2. Les ajustements des surfaces du MOS suite aux erreurs relevées

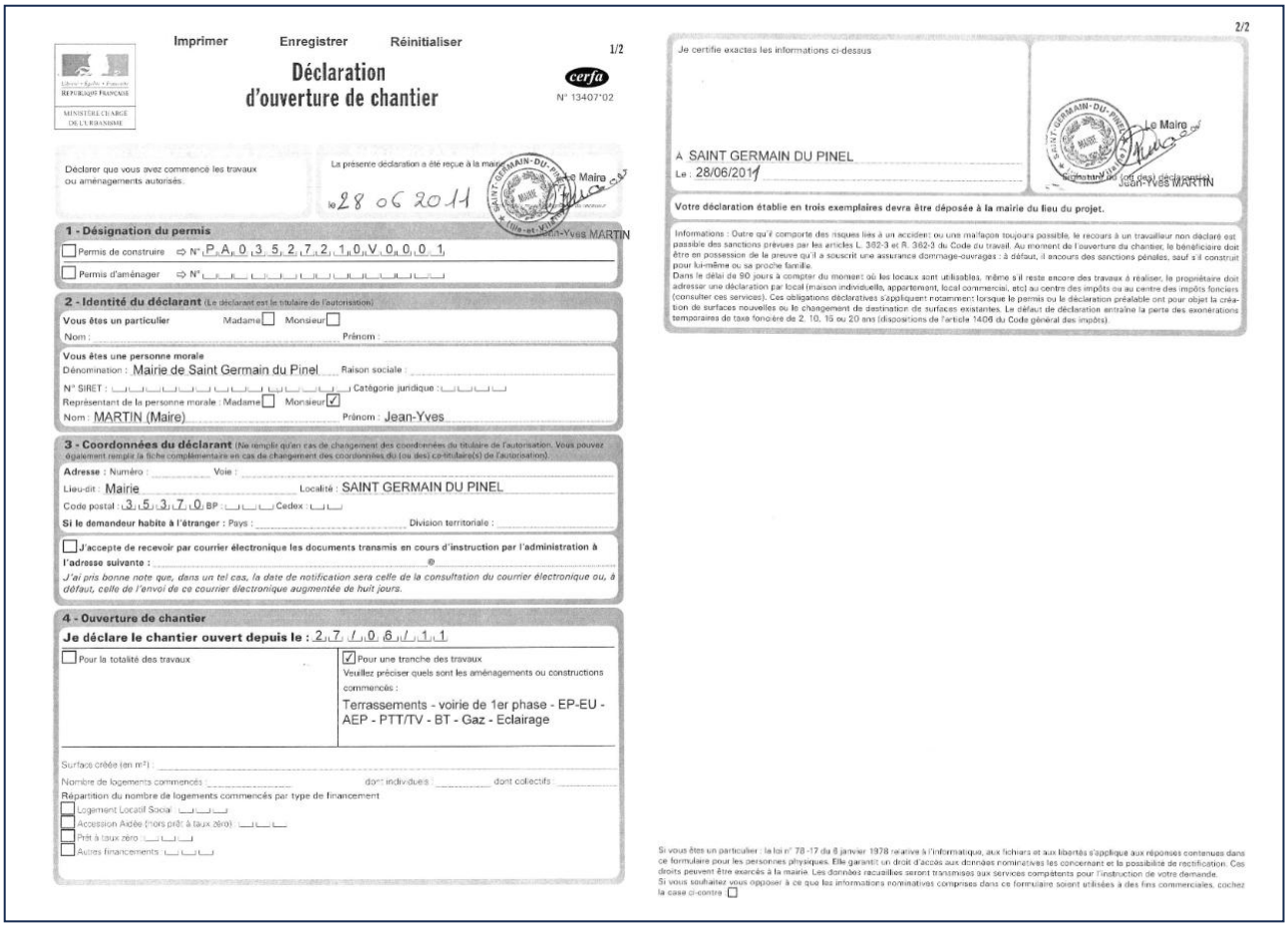
Le lotissement de la Lisière, au nord du bourg, n'est pas comptabilisé dans la consommation d'ENAF 2011-2021, or les premiers permis de construire datent de 2012. Il recouvre les parcelles cadastrées AC n°266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301 et 302.



Lotissement de la Lisière

La déclaration d'ouverture de chantier est datée du 27/06/2011, quelques semaines avant la promulgation de la loi Climat et résilience, et la fin des travaux de viabilisation date du 06/10/2011 (après la promulgation de la loi). Les premières maisons y ont été construites l'année suivante car le premier permis de construire délivré dans le lotissement date de 2012. Par conséquent les élus souhaitent faire remonter une erreur du MOS pour que la surface consommée par le lotissement (2,56 ha) soit ajoutée à la période 2011-2021.

Ainsi, la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 est de 4,26 ha (1,7 ha + 2,56 ha).



Imprimer Enregistrer Réinitialiser 1/2

Déclaration d'ouverture de chantier

cerfa N° 13407*02

Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

La présente déclaration a été reçue à la mairie le 28 06 2011 — Le Maire — Jean-Yves MARTIN

1 - Désignation du permis

☐ Permis de construire ⇨ N° PA 033 52 27 10V 00 01

☐ Permis d'aménager ⇨ N°

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Mairie de Saint Germain du Pinel Raison sociale :

N° SIRET : Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☑

Nom : MARTIN (Maire) Prénom : Jean-Yves

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation).

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Mairie Localité : SAINT GERMAIN DU PINEL

Code postal : 35370 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : @

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : 27/06/2011

☐ Pour la totalité des travaux

☑ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

Terrassements - voirie de 1er phase - EP-EU - AEP - PTT/TV - BT - Gaz - Eclairage

Surface créée (en m²) :

Nombre de logements commencés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

☐ Logement Locatif Social

☐ Accession Aidée (hors prêt à taux zéro)

☐ Prêt à taux zéro

☐ Autres financements

2/2

Je certifie exactes les informations ci-dessus

A SAINT GERMAIN DU PINEL

Le : 28/06/2011

Le Maire

Jean-Yves MARTIN

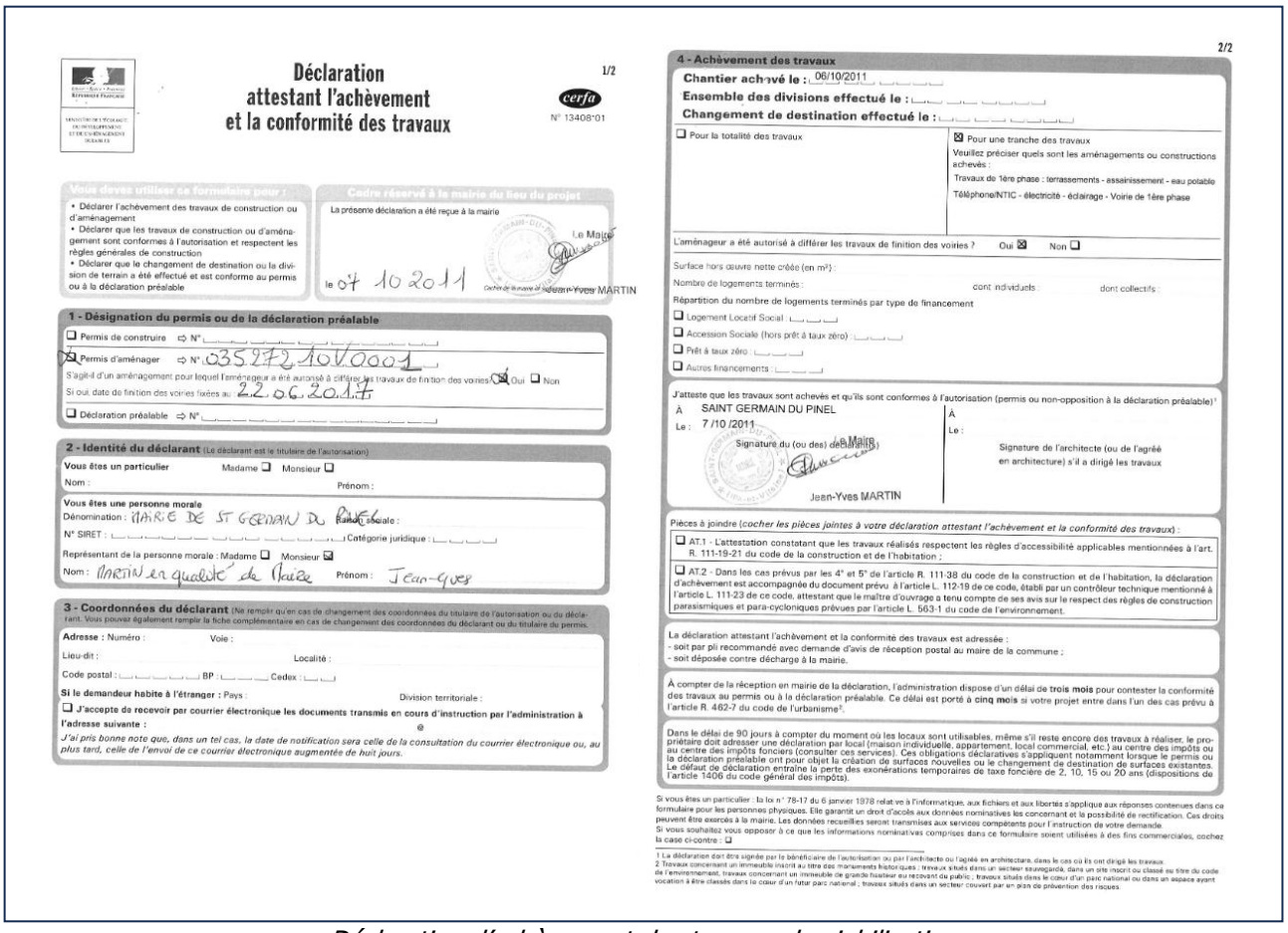
Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encours des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre ☐

Déclaration d'ouverture de chantier de viabilisation



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

1/2

cerfa N° 13408*01

Vous devez utiliser ce formulaire pour :
- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie le 07 10 2011

Le Maire

Jean-Yves MARTIN

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire ⇨ N° ...

☒ Permis d'aménager ⇨ N° 035 272 10V0001

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au 22.06.2017

☐ Déclaration préalable ⇨ N° ...

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : MAIRIE DE ST GERMAIN DU PINEL Raison sociale :

N° SIRET : ... Catégorie juridique : ...

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : MARTIN en qualité de Maire Prénom : Jean-Yves

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : ... BP : ... Cedex : ...

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : @

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

2/2

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 06/10/2011

Ensemble des divisions effectué le : ...

Changement de destination effectué le : ...

☐ Pour la totalité des travaux

☒ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Travaux de 1ère phase : terrassements - assainissement - eau potable

Téléphone/NTIC - électricité - éclairage - Voirie de 1ère phase

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui ☒ Non ☐

Surface hors œuvre nette créée (en m²) :

Nombre de logements terminés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

☐ Logement Locatif Social : ...

☐ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : ...

☐ Prêt à taux zéro : ...

☐ Autres financements : ...

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)[1]

A SAINT GERMAIN DU PINEL

Le : 7 /10 /2011

Signature du (ou des) déclarant(s)

le Maire

Jean-Yves MARTIN

A

Le :

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (*cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux*) :

☐ AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :
- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à **cinq mois** si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme[2].

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.
Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

1 La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.
2 Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

Déclaration d'achèvement des travaux de viabilisation

2.3. Les autres erreurs du MOS qui n'impactent pas le bilan de la consommation d'ENAF 2011-2021

Le syndicat mixte du Pays de Vitré a déjà fait remonter des erreurs qui seront corrigées dans la prochaine version du MOS publiée prochainement.

Parcelles en densification

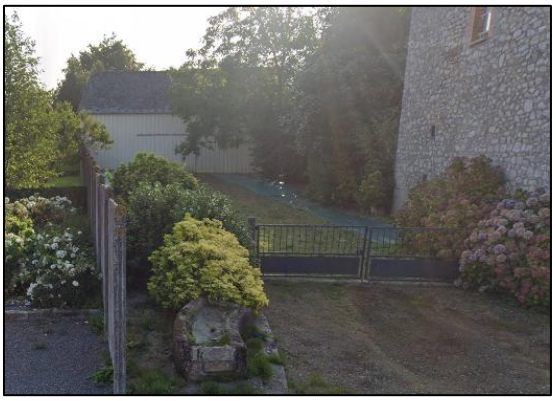
Les parcelles cadastrées AC n°311, 312 et 314 identifiées comme potentiel de densification sont classées en « espace agricole » dans le MOS, or elles n'ont ni vocation agricole ni vocation naturelle. Leur densification n'entrainera pas de consommation d'ENAF.



Parcelles AC 311, 312 et 314.

La parcelle cadastrée AB n°33 dans le centre-bourg est classée comme « espace boisé » dans le MOS ; or c'est l'entrée d'un hangar/garage. Son classement en zone urbanisée du PLU n'entraînera pas de consommation d'ENAF.





Parcelles AB 33.

Parcelles à La Prairie

Les parcelles cadastrées A n°282 ; 283, 687 et 727 zonées ASs (STECAL pour la SPA) sont classées en « espace agricole », « bâtiment agricole » ou « terrain vacant agricole » dans le MOS, or elles n'ont plus de vocation agricole depuis plusieurs années puisqu'avant la SPA de Vitré-Châteaubourg, elles accueillaient une pension canine. Elles ne seront pas comptabilisées comme consommation d'ENAF par le STECAL.



Parcelles A 282 ; 283, 687 et 727.

Parcelle dans le ZA de Pigeon Blanc

La voie de desserte de la ZA de Pigeon Blanc, sur la parcelle cadastrée A n°834 est classée en « espace agricole » dans le MOS ; or la voirie a été créée lors de la viabilisation de la ZA suite au permis d'aménager accordé le 25 mai 2016 (PA n°03527216V0001, source : Sitadel). Par conséquent, le maintien de cette voirie en zone constructible à vocation d'activités économiques n'engendrera pas de consommation d'ENAF.



Voie de desserte de la ZA.

2.4. L'objectif de division par deux de la consommation d'ENAF

En tenant compte de l'erreur de classification du lotissement de la Lisière, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL a consommé 4,26 ha d'ENAF au cours de la période 2011-2021 (1,7 ha + 2,56 ha).

Si l'on applique cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF à l'échelle communale, on aboutit à un maximum de **2,13 ha à consommer sur la période 2021-2031**.

Le PLU prévoit la consommation suivante :

Surface (ha)	Parcelle(s)	Observations
0,68	AB 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327 et 328.	ENAF consommés par le lotissement du Pré Fleuri viabilisé en 2024 et en cours de commercialisation.
0,05	AB 181.	ENAF consommé par un secteur de densification identifié sur la parcelle AB 181.
0,05	AB 181.	ENAF consommé par la voie d'accès au sud du lotissement du Pré Fleuri permettant de desservir les fonds de parcelles AB 220, 221, 222 et 223 en vue de leur densification future.
0,04	AB 240	ENAF consommé par le garage automobile qui a enrobé environ 350 m² de la parcelle pour permettre le stationnement des voitures de ses clients.
1,31	AC 37, 172 et 309.	ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat au nord-ouest du bourg (OAP n°1).
0,13	A 687.	ENAF consommés par le STECAL de La Prairie destiné à la SPA de Vitré-Châteaubourg.
2,26		**Total de la consommation d'ENAF du PLU.**

La consommation d'ENAF pour les activités économiques

La consommation d'ENAF engendrée par l'extension urbaine de la ZA de Pigeon Blanc (OAP n°2) est décomptée de l'enveloppe de Vitré Communauté pour le développement économique, par conséquent la surface consommée (4,51 ha) n'apparaît pas dans le décompte ci-dessus.

Dans son calendrier de développement économique, Vitré Communauté scinde la consommation d'ENAF de la ZA en deux (cf. partie « 3.1.1 La zone d'activités de Pigeon Blanc » du Chapitre 5) :

- le secteur sud (3,82 ha) est destiné à être consommé jusqu'en 2031 pour des entreprises qui ont déjà réservé les terrains.
- le secteur nord (0,68 ha) est destiné à être urbanisé après 2031 pour limiter la consommation d'ENAF de la période 2021-2031.

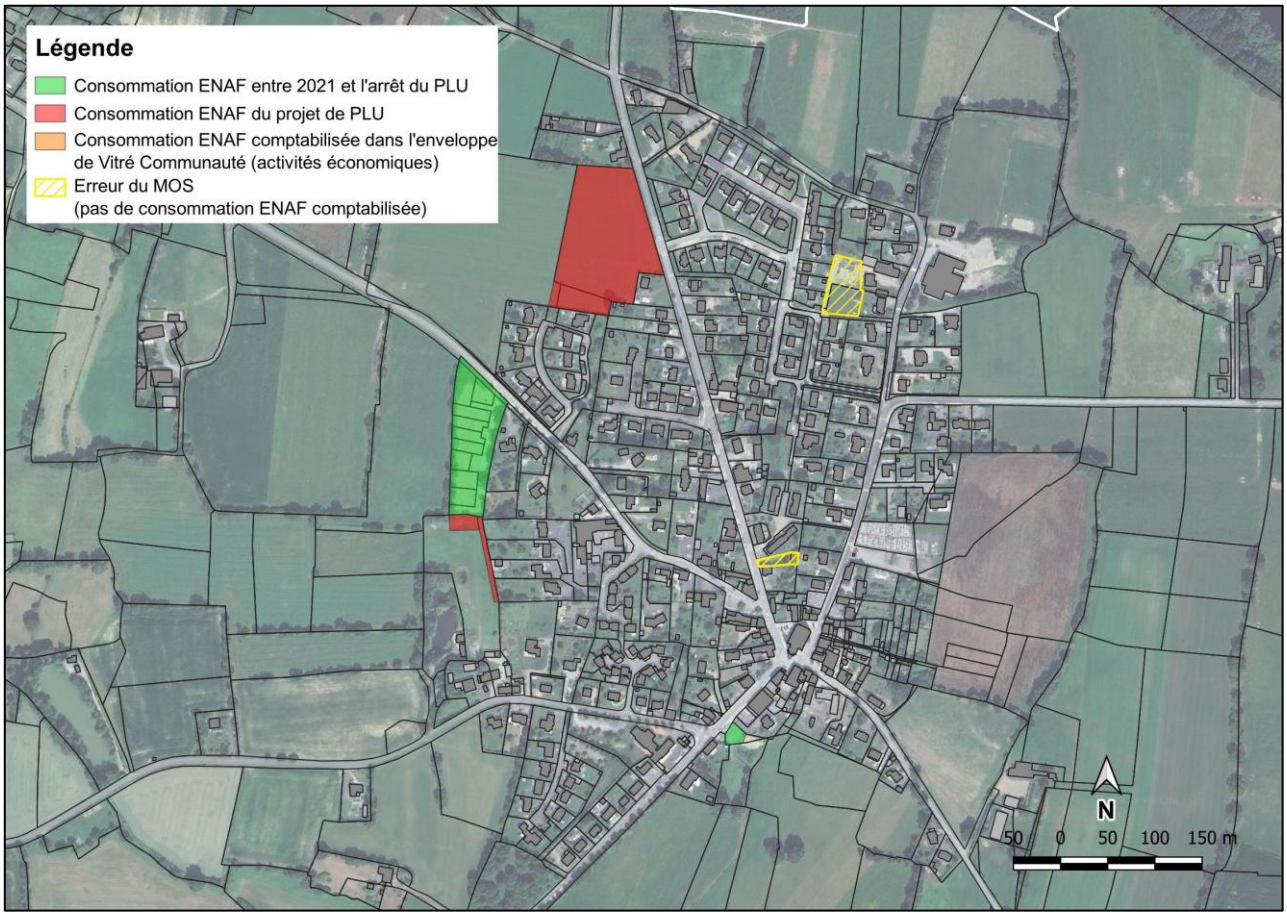
La consommation d'ENAF des emplacements réservés

Les emplacements réservés n°1 et 2 sont créés sur des ENAF (cf. partie « 5.2 Les emplacements réservés » du Chapitre 5) :

- l'emplacement réservé n°1 est une liaison douce de 3 mètres de largeur. Les liaisons douces mesurant moins de 5 mètres de largeur ne sont pas considérées comme consommant des ENAF, donc cet emplacement réservé n'est pas consommateur,
- l'emplacement réservé n°2 est une voie d'accès pour desservir des fonds de parcelles. La consommation ENAF est déjà comptabilisée à la ligne 3 du tableau précédent (parcelle AB 181).

Les illustrations suivantes représentent la consommation d'ENAF :

- **en vert**, les autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1er septembre 2021 et l'arrêt du PLU,
- **en rouge**, la consommation d'ENAF prévue dans le PLU,
- **en orange**, la consommation d'ENAF prévue dans le PLU mais dont la surface est prise en compte par Vitré Communauté pour le développement économique.



Consommation d'ENAF dans le bourg.



Consommation d'ENAF à La Prairie (STECAL à destination de la SPA Vitré-Châteaubourg)



Consommation d'ENAF dans la ZA de Pigeon Blanc.

La consommation d'ENAF entre le 1er septembre 2021 et l'horizon du PLU (2035) est donc de 2,26 ha (1,54 ha pour le projet de PLU et 0,72 ha par les autorisations d'urbanisme délivrées entre septembre 2021 et l'arrêt du projet de PLU).

Méthodologie n°1

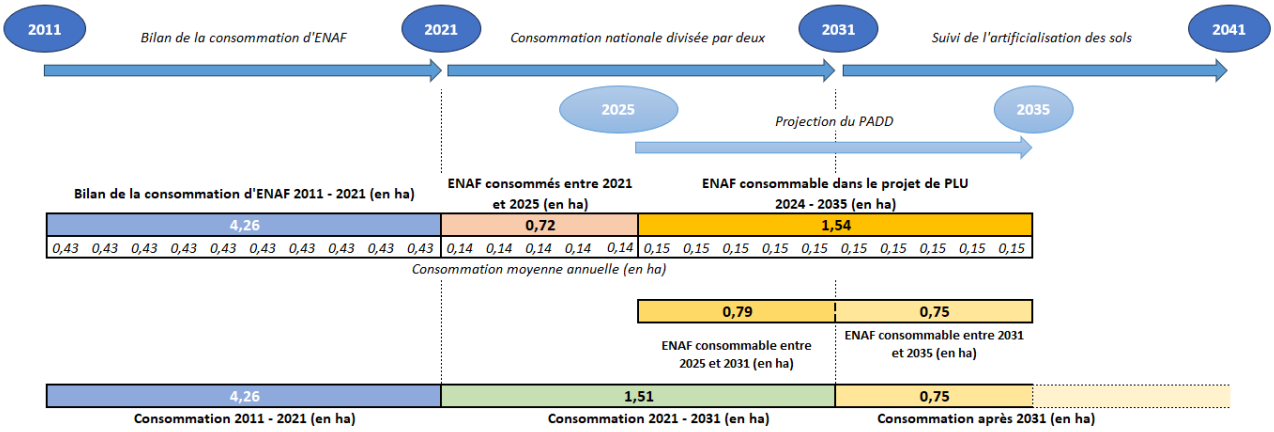
Une méthodologie propose de projeter la consommation d'ENAF jusqu'en 2035. Cette méthodologie consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031 (2,13 ha), puis l'enveloppe 2031-2041 (1,07 ha), afin d'estimer une enveloppe plus précise (2021-2035).
Sur la période 2031-2035, le calcul consiste à effectuer un ratio : 1,07 ha / 10 années x 5 (2031-2035) = 0,54 ha. L'idée étant de comparer les enveloppes foncières :

- projets en cours (conso 2021-2024) et ENAF identifiés comme constructibles dans le PLU : 2,26 ha
- enveloppe "disponible" 2021-2035 : 2,13 + 0,54 = 2,67 ha

Sur cette base, on peut dire que le projet de PLU respecte l'objectif de 50 % de réduction de la consommation foncière.

Méthodologie n°2

Une autre méthode propose de lisser la consommation annuellement pour la projeter jusqu'en 2035. Cette méthodologie consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031, puis l'enveloppe 2031-2035, afin de préciser la consommation 2021-2035.



Consommation par rapport à la période 2011-2021: -64,6%

Les deux méthodologies proposées, permettant de pondérer la consommation du PLU sur la période 2021-2031 puis que la période 2031-2035, concluent que le projet de PLU respecte l'objectif de réduction de 50% la consommation foncière, conformément à la loi Climat et résilience.

2.5. La territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF au sein de Vitré Communauté

Pour optimiser et anticiper son développement territorial tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF, Vitré Communauté a territorialisé son enveloppe de consommation. Ainsi, une part de cette enveloppe est destinée au développement économique pour permettre à certains parcs d'activités structurants de poursuivre l'accueil d'activités. Une autre part de l'enveloppe autorisée de consommation d'ENAF est répartie entre les différentes communes pour le développement de l'habitat et de leurs équipements ou d'activités artisanales.

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL s'est vu attribuer une enveloppe de 2,7 ha de consommation maximum à l'horizon 2031.

Le PLU prévoit la consommation suivante :

Surface (ha)	Parcelle(s)	Observations
0,68	AB 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327 et 328.	ENAF consommés par le lotissement du Pré Fleuri viabilisé en 2024 et en cours de commercialisation.
0,05	AB 181.	ENAF consommé par un secteur de densification identifié sur la parcelle AB 181.
0,05	AB 181.	ENAF consommé par la voie d'accès au sud du lotissement du Pré Fleuri permettant de desservir les fonds de parcelles AB 220, 221, 222 et 223 en vue de leur densification future.
0,04	AB 240	ENAF consommé par le garage automobile qui a enrobé environ 350 m² de la parcelle pour permettre le stationnement des voitures de ses clients.
1,31	AC 37, 172 et 309.	ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat au nord-ouest du bourg (OAP n°1).
0,13	A 687.	ENAF consommés par le STECAL de La Prairie destiné à la SPA de Vitré-Châteaubourg.
2,26		**Total de la consommation d'ENAF du PLU.**

Méthodologie n°1

L'application de la méthodologie n°1 propose de projeter la consommation d'ENAF jusqu'en 2035 ; elle consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031 (2,7 ha attribués par Vitré Communauté), puis l'enveloppe 2031-2041 (1,35 ha), afin d'estimer une enveloppe plus précise (2021-2035).

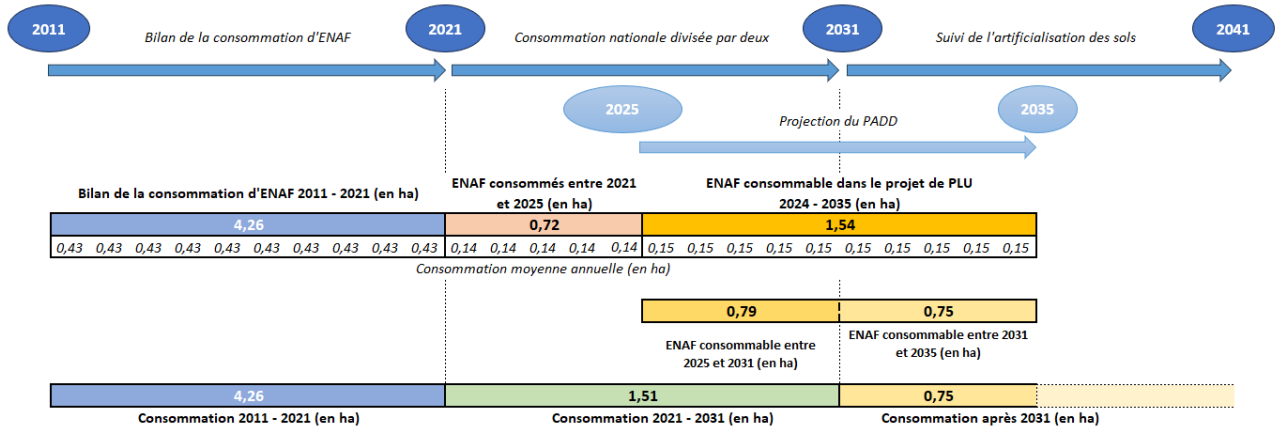
Sur la période 2031-2035, le calcul consiste à effectuer un ratio : 1,35 ha / 10 années x 5 (2031-2035) = 0,68 ha. L'idée étant de comparer les enveloppes foncières :

- projets en cours (conso 2021-2025) et ENAF identifiés comme constructibles dans le PLU : 2,26 ha
- enveloppe "disponible" attribuée par Vitré Communauté : 2,7 + 0,68 = 3,38 ha

Sur cette base, on peut dire que le projet de PLU respecte l'objectif de territorialisation de la réduction de la consommation foncière de Vitré Communauté.

Méthodologie n°2

Selon la méthodologie n°2 qui propose de lisser la consommation annuellement pour la projeter jusqu'en 2035 :



Consommation par rapport à la période 2011-2021: -64,6%

Enveloppe de consommation d'ENAF territorialisée 2021-2031 : 2,7 ha

Les deux méthodologies proposées, permettant de pondérer la consommation du PLU sur la période 2021-2031 puis que la période 2031-2035, concluent que le projet de PLU respecte l'objectif de territorialisation de la consommation foncière de Vitré Communauté, conformément à la loi Climat et résilience.

Par ailleurs, il est également possible d'ajouter la moitié de la surface consommée par le lotissement de la Lisière puisque cette erreur a été mentionnée précédemment et n'a pas été prise en compte lors de la territorialisation des surfaces. Le lotissement de la Lisière a consommé 2,56 ha à partir de 2012, par conséquent 50% de cette surface, soit 1,28 ha, peut être ajouté à la consommation autorisée pour SAINT-GERMAIN-DU-PINEL sur la période 2021-2031.

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL pourrait donc avoir une enveloppe maximum de 3,98 ha (2,7 ha + 1,28 ha) à consommer sur la période 2021-2031.

CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

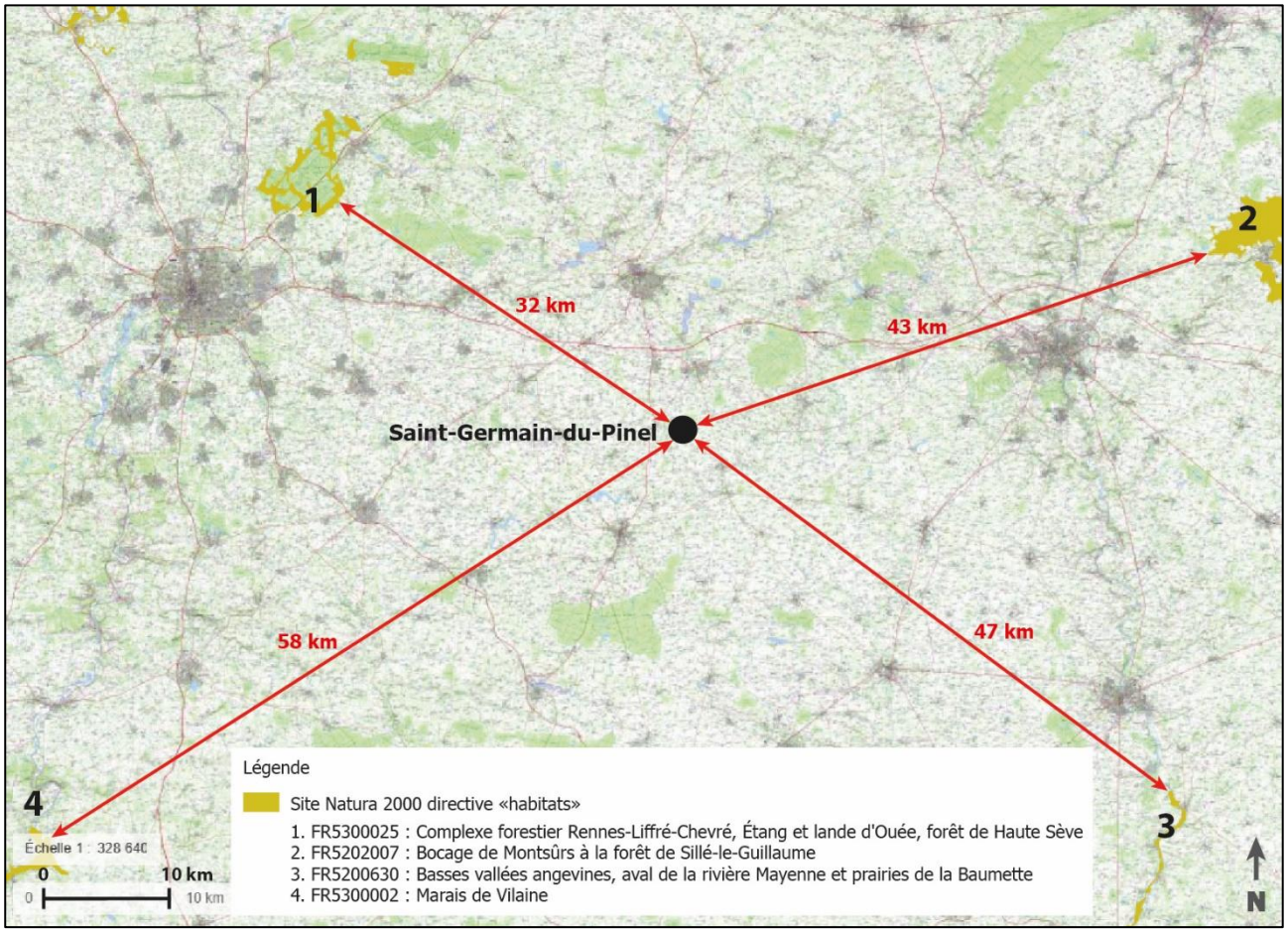
1 L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches

Le département du Morbihan compte 13 sites Natura 2000 : 9 sites bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC) et 4 sites classés comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 32 kilomètres des futures zones à urbaniser de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL. Il s'agit du site de :

- « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025, directive habitats).



1.1. Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »

✓ Description et caractéristiques

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin-du-Cormier.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5 %
N09 : Pelouses sèches, Steppes	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
N16 : Forêts caducifoliées	86 %

✓ Superficie

1 728 ha.

✓ Qualité et importance

La hêtraie-chênaie à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (Maculinea alcon).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

✓ Vulnérabilité

Le maintien, voire l'amélioration, du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement lié à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous-étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non-introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

✓ Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
L	A07	Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques		I
L	A10.01	Elimination des haies et bosquets ou des broussailles		I
L	B	Sylviculture et opérations forestières		I
L	D01.02	Routes, autoroutes		I
L	E01	Zones urbanisées, habitations		I
L	E01.03	Habitations dispersées		I
L	F03.01	Chasse		I
L	G01.03	Véhicules motorisés		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

1.2. Relation entre distance et impact sur les sites Natura 2000

Il faut rappeler que ce site Natura 2000 est éloigné de plus de 32 km des zones à urbaniser les plus proches de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL.

Par ailleurs, les zones à urbaniser de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ne sont pas situées sur le même bassin versant que le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » : SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est située dans le bassin versant de la Seiche et le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » est situé sur les bassins versants de l'Ille et de la Vilaine amont.

Ainsi, compte tenu de la situation géographique et de la distance, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

2 Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	**Ressource en eau**	**Sols et sous-sols**	**Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel**	**Risques**	**Nuisances et bruit**	**Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques**
Orientations du PADD	**I-1**	-	-	-	=	=	=	-
	I-2	+	-	+	+	=	=	-
	I-3	++	+	++	+	+	+	+
	I-4	- -	-	- -	=	=	=	-
	I-5	+	+	+	+	+	+	+
	I-6	=	=	=	=	=	=	=
	II-1	- -	-	- -	-	-	- -	-
	II-2	=	-	=	+	-	-	-
	II-3	=	-	=	=	=	=	=
	II-4	=	-	=	=	-	-	-
	III-1	=	=	=	++	=	=	=
	III-2	+	=	=	++	=	+	+
	III-3	=	=	=	=	=	=	=
	III-4	=	+++	=	++	=	=	+++
	III-5	=	=	=	=	=	=	=
	IV-1	+++	+++	+++	+++	=	+	+
	IV-2	+++	+++	+++	+++	=	=	+++
	IV-3	+++	+++	+++	+++	=	=	+
	IV-4	+++	+++	+++	+++	=	=	+
	IV-5	=	=	=	++	=	=	=

Le tableau est pondéré de la manière suivante :

- un signe « **=** » lorsque l'objectif est neutre pour l'enjeu,
- un signe « **+** » ou « **-** » lorsque l'objectif du PADD a un impact indirect et/ou mineur sur l'enjeu,
- un double signe « **++** » ou « **- -** » lorsque l'objectif du PADD a un impact direct sur l'enjeu,
- un triple signe « **+++** » ou « **- - -** » lorsque l'objectif a un impact majeur sur l'enjeu car il est directement destiné à y répondre.

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations I-1, I-4, II-1, II-2 et II-4 qui sont les suivantes :

- OBJECTIF I-1 : ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
- OBJECTIF I-4 : RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE
- OBJECTIF II-1 : FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- OBJECTIF II-2 : PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
- OBJECTIF II-4 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

3.1. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur à vocation d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit une partie des logements en dents creuses du bourg ou dans le bâti existant (résorption de la vacance et changements de destination). La richesse biologique de ces milieux étant nulle à faible, leur urbanisation n'entrainera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Les informations suivantes s'attachent donc à mesurer les incidences de l'OAP (extension urbaine) sur l'environnement. Ce secteur classé en zone 1AUE représente 47% des nouveaux logements.

La zone d'extension du bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, ni cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Zone 1AUE – Bourg



Occupation du sol	Parcelle exploitée en bail précaire.

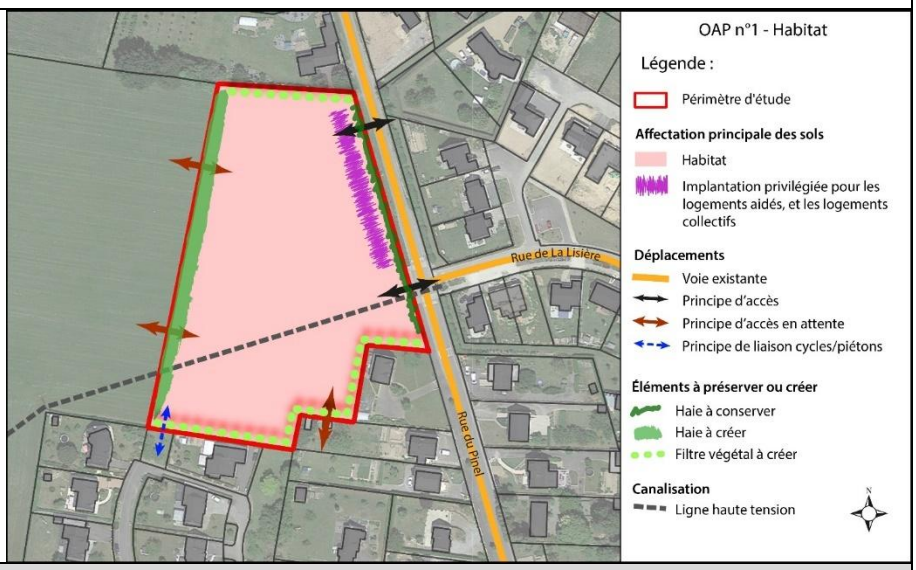
Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée du bourg. Ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Le secteur est situé à 200 mètres de l'école et à 400 mètres des commerces et services du centre-bourg.

OAP N°2

Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'ENAF
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	**Mesures de réduction**	**Mesures de compensation**
• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensées. • Le secteur est situé à distance des cours d'eau.	• Les haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement. • Construction de nouveaux logements à 200 m de l'école. • Construction de nouveaux logements à moins de 400 m des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de	• La réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales est en cours à Vitré Communauté.

	déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements doux à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurisent les accès à la zone.	

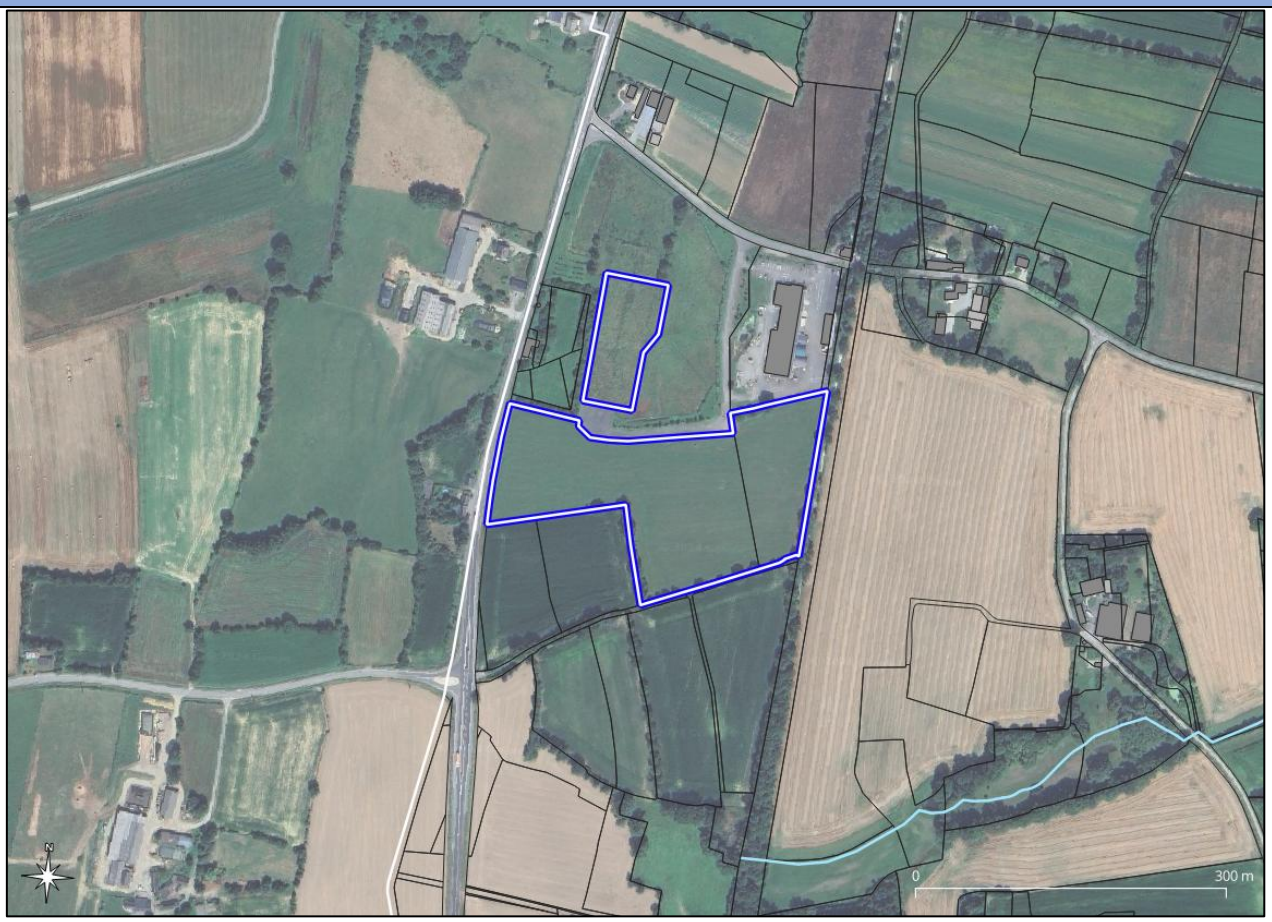
3.2. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'activités économiques

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL dispose d'une zone d'activités économiques.

Pour accueillir davantage d'entreprises et accompagner les porteurs de projets, il est nécessaire d'ouvrir des zones à urbaniser. Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation dans la ZA de Pigeon Blanc.

Les zones d'extensions de Pigeon Blanc :

Zone 1AUA – ZA de Pigeon Blanc



Occupation du sol	Parcelle cultivée en bail précaire.

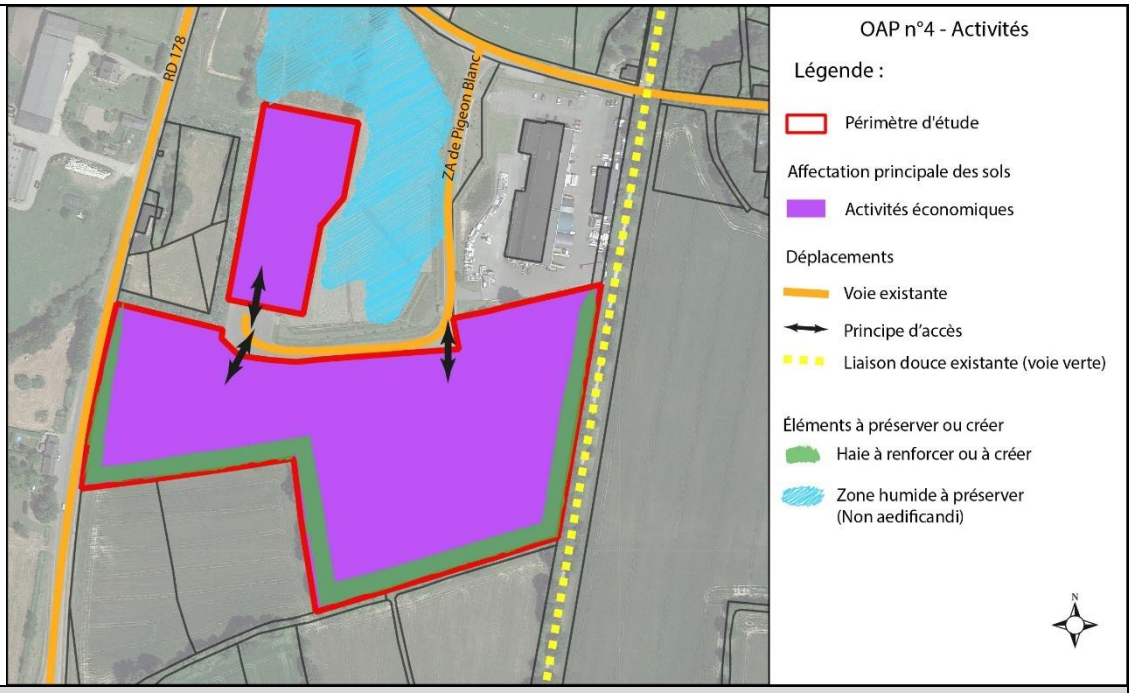
Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité de la zone d'activités de Pigeon Blanc.

Situé au Pigeon Blanc, à l'écart des réservoirs de biodiversité. Ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

OAP N°2

Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.



Incidences du projet de PLU

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Augmentation des nuisances sonores.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'ENAF
- Impact sur la circulation et la sécurité.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
• Secteur desservi par les réseaux. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors des zones humides recensées.	• Les haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurisent les accès à la zone. • Règlement favorisant la mutualisation du stationnement.	• La réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales est en cours à Vitré Communauté.

Les STECAL à vocation économique

Quatre STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL pour une superficie totale de 1,38 ha environ.

Les STECAL sont situés à distance des réservoirs de biodiversité recensés.

Le STECAL de La Prairie est situé à proximité d'un cours d'eau, mais il ne s'étend pas vers le lit et la zone N préserve les berges.

Les périmètres de ces STECAL et leur constructibilité limitée (extensions limitées des bâtiments existants ou constructions neuves limitées en superficie) permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

4 Les autres incidences sur la composante environnementale

4.1. L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Incidences positives
I-2 DENSIFIER LE BOURG
I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE
I-5 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES
IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ
IV-2 PROTÉGER LA TRAME BLEUE
IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE
IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES
Incidences négatives
I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
I-4 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE
II-1 FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

4.1.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

Comme indiqué précédemment, le projet de PLU n'aura aucune incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les réservoirs de biodiversité qui ont été inventoriés. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone N ; les boisements et la trame bocagère sont protégés au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

Aucune continuité écologique ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proches de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux et sentiers pédestres sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

4.1.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle (N).
- Classement des abords des cours d'eau en zone naturelle protégée (N).
- Quatre STECAL économiques ont été créés, cependant les constructions autorisées seront modérées et soumises à conditions.
- Préservation de :
    - 83 km de haies bocagères (L.151-23 du CU).
    - 8,5 ha de boisements (L.113-1 du CU)
    - 5 ha de boisements (L.151-23 du CU).
    - 34 ha de zones humides (L.151-23 du CU).
    - 17 km de cours d'eau (L.151-23 du CU).

Mesure de réduction des incidences

- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera de 20 logements à l'hectare contre environ 10 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- Les OAP identifient les végétaux qu'il convient de préserver ou imposent la plantation de nouveaux linéaires.

4.2. L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

Incidences positives
I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE
I-5 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
III-4 DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES
IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ
IV-2 PROTÉGER LA TRAME BLEUE
IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE
IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES
Incidences négatives
I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
I-2 DENSIFIER LE BOURG
I-4 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE
II-1 FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
II-2 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
II-3 L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG
II-4 PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

4.2.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

Milieux aquatiques

L'ensemble des zones humides recensées, soit 34 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages… À l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N (cours d'eau), ou A (plans d'eau) et par la protection des cours d'eau au titre de la loi Paysage (L.151-23 du CU). Toutes les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou de zones humides.

Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est en cours de réalisation à Vitré Communauté.

Assainissement

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

Les eaux usées de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL sont traitées par la station d'épuration de type « lagunage naturel ». Sa capacité est de 500 équivalents habitants (EH) pour des charges organiques et hydrauliques moyennes respectivement mesurées à 47% et 80%.

La station recevra, au terme du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, un apport supplémentaire de 125 EH à traiter qu'il faut ajouter aux 229 EH correspondant à la charge actuelle.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est une compétence de Vitré Communauté. Il sera actualisé si nécessaire.

4.2.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection (N) de 10 mètres autour des cours d'eau.
- Création d'une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (règlement écrit) dans les zones U et AU.

Mesure de réduction des incidences

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Prescriptions pour préserver la zone humide dans l'OAP n°4.

4.3. L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

Incidences positives
I-2 DENSIFIER LE BOURG
I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE
I-5 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ
IV-2 PROTÉGER LA TRAME BLEUE
IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE
IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES
Incidences négatives
I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
I-4 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE
II-1 FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

4.3.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans les enveloppes urbaines actuelles et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (environ 26 nouveaux logements seront réalisés dans les zones agglomérées).

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation de logements sont modérés pour une commune telle que SAINT-GERMAIN-DU-PINEL (consommation totale de 1,31 hectares en extension de la zone agglomérée). Les secteurs d'extensions à vocation économique (compétence de Vitré Communauté) consommeront 4,51 ha.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés, à des prairies ou à des espaces naturels, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

	2014-2024*	**Projection sur les 10 prochaines années (densification, opération en cours et extensions urbaines)**
Surface consommée pour l'habitat	4,7 ha	1,31 ha
Moyenne annuelle	*0,47 ha*	*0,13 ha*
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	1,2 ha	4,51 ha
Moyenne annuelle	*0,12 ha*	*0,45 ha*
Surface consommée totale	5,9 ha	5,82 ha
Moyenne annuelle	*0,59 ha*	*0,58 ha*

** Source : SITADEL + commune*

4.3.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 16 nouveaux logements en densification.
- Poursuite de la commercialisation des lots libres dans les lotissements en cours : 9 logements.
- Mobilisation du potentiel vacant : 1 logement créé par résorption de la vacance.
- Mobilisation du bâti existant en dehors du bourg : environ 3 logements créés par changement de destination du bâti existant.

- La surface nouvellement artificialisée à vocation de logements sera inférieure à celle de la décennie passée (1,31 ha contre 4,7 ha).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup, urbanisation uniquement par le biais d'opérations d'ensembles respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT.

Mesure de réduction des incidences

Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 20 logements par hectare, contre 10 logements par hectare lors de la période 2014-2024.

Sur la période de référence de la loi Climat et résilience (2011-2020), la consommation d'ENAF est estimée à 4,26 ha, lotissement de la lisière compris (cf. Chapitre 7 – Analyse de la consommation d'espace).

4.4. L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

Incidences positives
I-2 DENSIFIER LE BOURG
I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE
I-5 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
II-2 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
III-1 DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION
III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES
III-4 DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES
IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ
IV-2 PROTÉGER LA TRAME BLEUE
IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE
IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES
IV-5 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI
Incidence négative
II-1 FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

4.4.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation du secteur de développement…

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- les mesures relatives aux clôtures,

- la protection des éléments du patrimoine bâti,
- le traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler, a priori, d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

4.4.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 16 nouveaux logements pourront y prendre place.
- Poursuite de la commercialisation des lots libres dans les lotissements en cours : 9 logements.
- Mobilisation des logements vacants : 1 logement y prendra place.
- Mobilisation du bâti pouvant changer de destination : 3 logements pourront y prendre place.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit : préservation des espaces agricoles, constitutifs du paysage, par la zone A interdisant les constructions non liées à l'activité agricole.
- Préservation des boisements, constitutifs du paysage, par leur classement en zone naturelle et leur protection au titre des espaces boisés classés et de la loi Paysage (L.113-3 et L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Préservation des haies bocagères, constitutives du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Préservation des cours d'eau par une zone N (naturelle) interdisant toute construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges.
- Préservation des cours d'eau, constitutifs du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Préservation du patrimoine bâti (32 éléments et le centre-bourg) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

4.5. L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

Incidences positives
I-2 DENSIFIER LE BOURG
I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE
I-6 FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE
II-3 L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG
III-1 DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION
III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES
III-3 PROPOSER UN STATIONNEMENT ADAPTÉ AUX BESOINS
Incidence négative
II-1 FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
Incidences mixtes
I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
I-4 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

4.5.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

4.5.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et leurs équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée du bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des liaisons douces dans le secteur d'ouverture à l'urbanisation, en direction des équipements collectifs et des secteurs d'emplois.
- Programmer l'implantation des futures activités économiques en continuité directe des ZA de Pigeon Blanc avec des accès immédiats sur la RD 178.
- Affichage de la voie verte et de sa future liaison vers le bourg.

Mesure de réduction des incidences

- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

4.6. L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux habitants de réduire leurs consommations énergétiques. De multiples objectifs sont affichés dans le PADD :

Incidences positives
I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE
I-5 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES
III-4 DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES
IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ
IV-2 PROTÉGER LA TRAME BLEUE
IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE
IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES
Incidences négatives
I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
I-2 DENSIFIER LE BOURG
I-4 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE
II-1 FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
II-2 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
II-4 PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

4.6.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Les boisements et le bocage peuvent être considérés comme une ressource locale et renouvelable. Ils peuvent être utilisés comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, ils stockent le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements (51 envisagés par le PLU en densification, dans l'extension urbaine et le lotissement en cours), hors remise sur le marché de logements vacants et changements de destination, aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 2 167* t eq Co_2. Cette estimation ne prend pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

**51 logements de 100m² chacun en moyenne = 5 100m² de surface au sol*

Émissions GES pour construction sur 1m² = 425 kg eq CO_2

5 100 x 425 = 2 167 500 kg eq CO_2, soit 2 167 t eq CO_2.

4.6.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les cours déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.
- Le développement des zones AU à proximité des dessertes des lignes 10 et 10a de MOVA favorisera l'usage des transports en commun : la zone AU à vocation d'habitat est située à proximité de l'arrêt de la ligne 10a situé à côté de l'église, la zone AU à vocation d'activités économiques est située à proximité de l'arrêt de la ligne 10 situé à la ZA Vague de la Noé à Domalain.

4.7. L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

4.7.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est exposée aux risques suivants :

- le risque lié aux inondations,
- le risque lié aux séismes,
- le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles,
- le risque lié au radon,
- le risque lié aux tempêtes et grains,
- le risque lié aux installations classées.

Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de trois sites susceptibles d'être pollués par les activités industrielles sur la commune.

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans la zone d'activité permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante

de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par la RD 178, le plan de zonage fait apparaître le périmètre de nuisance sonore.

Le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

De multiples objectifs en lien avec ces thématiques sont affichés dans le PADD :

Incidences positives
I-3 LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE
I-5 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
III-2 ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES
III-4 DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES
IV-1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ
IV-2 PROTÉGER LA TRAME BLEUE
IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE
IV-4 ENTRETENIR LES PAYSAGES
Incidences négatives
I-1 ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS
I-2 DENSIFIER LE BOURG
I-4 RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE
II-1 FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
II-2 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE
II-4 PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

4.7.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- La marge de recul de la RD 178 sera respectée pour réduire les nuisances sonores.
- Pour éviter les nuisances sonores, les extensions urbaines à vocation d'activités économiques sont situées ZA Pigeon Blanc, à distance des zones résidentielles et de la future zone AU à vocation d'habitat.
- La zone AU à vocation d'habitat est située à distance de bâtiments agricoles.

Mesures de réduction des incidences

- La préservation de l'ensemble des zones humides et des cours d'eau constitue une mesure importante car elles ont la capacité de retenir et/ou d'évacuer les eaux pluviales.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

5 Les scénarios de répartition des logements

Les différents scénarios de développement démographique et de répartition des logements sont détaillés dans la partie « 2. Le développement de l'habitat » du « Chapitre 5 - Traduction réglementaire du projet de PLU ».

CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté.
- ✓ Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Vitré Communauté.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan.

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de repenser les aménagements des cours d'eau (interdiction de construction à moins de 5 m des cours d'eau en zone urbaine et à moins de 10 mètres en zones agricoles et naturelles), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides du PLU) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2 Le SAGE Vilaine

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail aux cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés, des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire communal des zones humides ont été reportées au PLU et un inventaire complémentaire a été réalisé sur la zone à urbaniser à vocation d'habitat.

3 Le PGRI Loire-Bretagne

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne a été approuvé le 15 mars 2022. Il est articulé autour de 6 objectifs.

- Objectif n°1 : préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (SDAGE 2022-2027 - 1 I)
- Objectif n°2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- Objectif n°3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- Objectif n°4 : intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- Objectif n°5 : améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- Objectif n°6 : se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Le PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est compatible avec le PGRI Loire-Bretagne. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Objectif n°1 : préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (SDAGE 2022-2027 - 1 I)
- Objectif n°2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

4 Le SCoT du Pays de Vitré Cœur de Bretagne

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 19 décembre 2018, définit, dans son PADD, quatre axes principaux :

- Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées.

- Asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie.
- Maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux portes de la Bretagne.
- Garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du Pays de Vitré.

Le DOO du SCoT articule ses objectifs autour des thématiques suivantes :

- Thématique 1 : maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire.
- Thématique 2 : pour une gestion optimale de l'espace.
- Thématique 3 : affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré.
- Thématique 4 : garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté.
- Thématique 5 : assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée.
- Thématique 6 : organiser un appareil commercial adéquat.
- Thématique 7 : préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire.
- Thématique 8 : œuvrer pour la transition énergétique.

Le PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré et les documents graphiques qui lui sont assortis. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Thématique 1 : maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire.
- Thématique 2 : pour une gestion optimale de l'espace.
- Thématique 3 : affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré.
- Thématique 7 : préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire.

5 Le PLH de Vitré Communauté

Le PLH 3 de Vitré Communauté, approuvé le 8 février 2024, définit 4 orientations stratégiques :

- Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux.
- Accentuer la politique en faveur du parc ancien.
- Contribuer à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Garantir une gouvernance et des moyens à hauteur des enjeux.

Le PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est compatible avec ces objectifs en programmant la production de 55 logements environ, dont 9 dans les opérations en cours, 16 en densification du bourg, en prévoyant la remise sur le marché d'un logement vacant et la création de 3 logements par changements de destination.

6 Le PCAET de Vitré Communauté

Le PCAET de Vitré Communauté, adopté le 8 juillet 2021, comprend un programme de 38 actions construit autour de 8 orientations stratégiques :

- Animation et mise en œuvre : Vitré Communauté et la ville de Vitré s'engagent à animer et coordonner les actions de transition énergétique sur le territoire. Dans l'exercice de leurs compétences, elles font des choix qui concourent aux objectifs du PCAET.
- Agriculture et alimentation : une agriculture résiliente et davantage orientée vers la consommation alimentaire locale.
- Bâtiment : le bâti comme secteur porteur de la transition énergétique et réactif au changement climatique.
- Mobilité et aménagement : vers un partage de la place des modes de déplacement et l'incitation à de nouvelles pratiques quotidiennes.
- Biomasse : développement de la ressource de biomasse pour stocker davantage de carbone et faciliter la transition du territoire.
- Production d'énergie : une production énergétique d'origine renouvelable permettant un approvisionnement sécurisé, en électricité, en chaleur et en biogaz pour les ménages, les entreprises et les collectivités du territoire.
- Activités économiques durables : soutenir le développement des activités économiques dynamiques à faible impact environnemental, dont le rapport à l'énergie est basé sur l'efficacité et la modération.
- Environnement : une transition énergétique dont les impacts sont positifs pour les autres dimensions environnementales.

Le PLU de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est compatible avec les objectifs affichés dans le projet de PCAET de Vitré Communauté ; notamment grâce à la mise en place d'OAP économies d'énergies, de la création et préservation des liaisons douces…

7 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été adopté le 26 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein du bourg) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2022	1 007
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2022	422
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2013-2022	41 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2013-2022	85% individuels purs 15% individuels groupés
	Parc total de résidences principales	INSEE	2022	383 (90,7%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2022	27 (6,4%)
	Densité moyenne derniers logements	SITADEL	2014-2024	10 logements/ha
	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS/correction élus/SITADEL	2011-2020	0,5 ha + 2,56 ha (lotissement de la Lisière)
Activités économiques	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2022	493 (76,9%)
	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS/correction élus/SITADEL	2011-2020	1,2 ha (ZA de Pigeon Blanc)
	Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune	RGA	2020	14
	SAU	RGA	2020	735 ha
Équipements	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS/SITADEL	2011-2020	0 ha
Eau potable	Nombre d'abonnés	DM EAU	2022	420
	Consommation à l'échelle du syndicat	-	-	-
	Volumes d'eau consommés par branchement	-	-	-
Assainissement	Nombre de constructions raccordées	DM EAU	2023	226
	Qualité de l'eau rejetée	-	-	-
	Charge organique	DM EAU	2020-2023	14 Kg/j (47%)
	Charge hydraulique	DM EAU	2020-2023	60 m^3/j (80%)
	Nombre d'assainissements autonomes	DM EAU	2025	191
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DM EAU	2025	64%
Déplacements	Linéaire de liaisons douces protégées	Vitré Communauté/élus	2025	4 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2022	RD 178 : 6 479 RD 111 : 1 249 RD 37 : pas de donnée
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2022	90,3%
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2025	36 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2025	83 km de haies bocagères, 13,5 ha de boisements et 17 km de cours d'eau protégés au titre de la Loi Paysage ou des EBC.