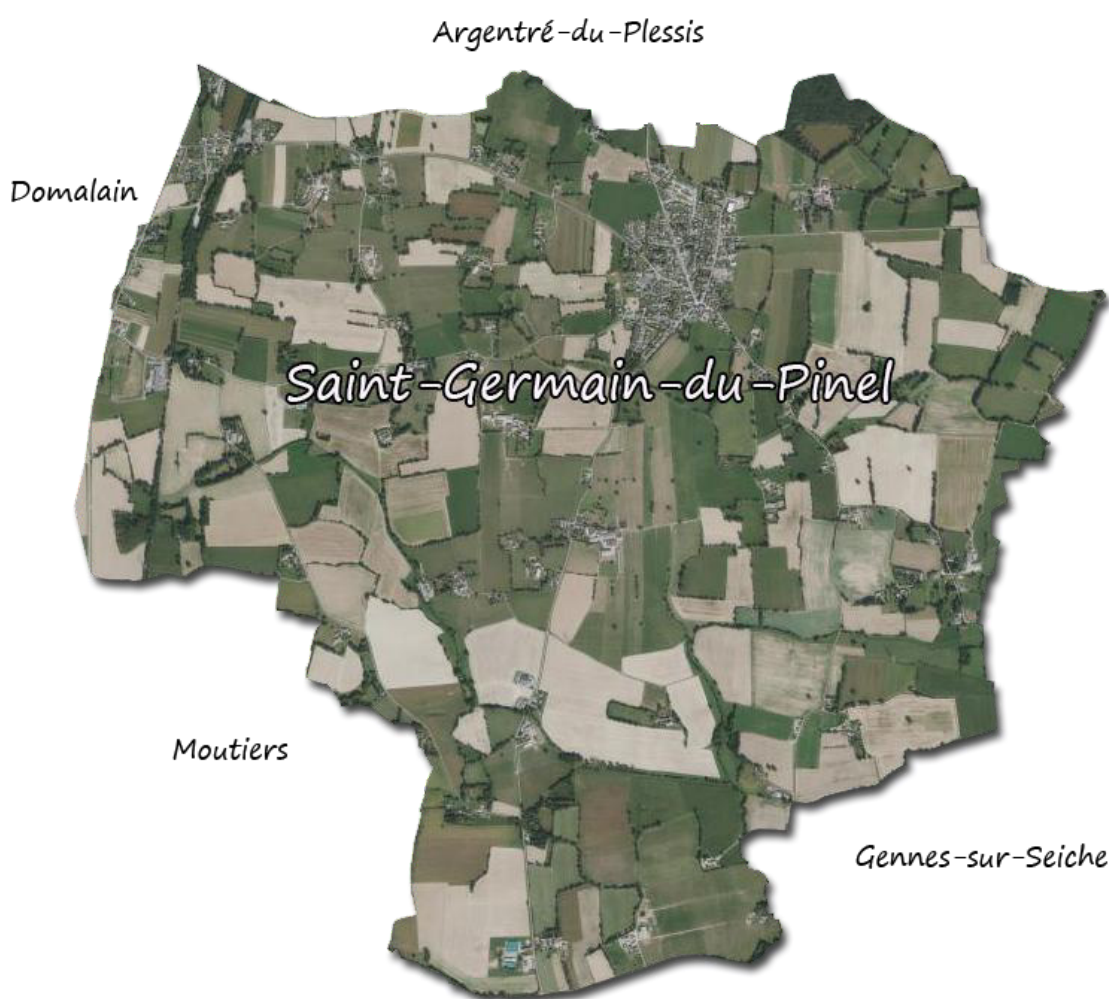


PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt du PLU : 25 février 2025

Approbation du PLU : 5 mars 2026



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DU-PINEL

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE	p.4
2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.6
3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	p.8
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL	p.10

AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Vitré, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2034 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixés à moyen et long termes.

Conformément à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le PADD fixe également des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

Les orientations du projet communal de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL visent essentiellement une urbanisation adaptée aux enjeux du développement durable. Elles ont été définies en prenant en compte la nécessité d'économiser l'espace, de répondre aux attentes en termes de mixité sociale, mais aussi de mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Germanais, et de prévenir les risques naturels et technologiques auxquels le territoire est soumis.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de quatre grandes orientations :

1. Maîtriser le développement urbain en limitant la consommation foncière
2. Pérenniser l'activité économique
3. Améliorer le cadre de vie
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager communal

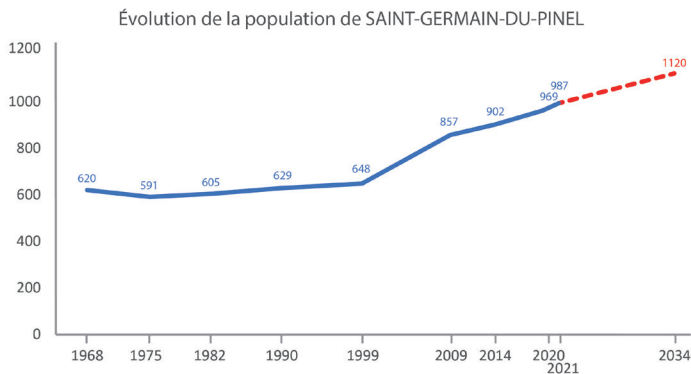
Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE

OBJECTIF 1.1 : ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL compte aujourd'hui 987 habitants, résultat d'une forte croissance démographique à l'œuvre depuis deux décennies. Sa population connaît une augmentation moyenne de près de 2% par an depuis 1999, une croissance bien supérieure à la moyenne de Vitré Communauté (1,1%).



La commune se projette sur une population de **1 120 habitants à l'horizon 2035**, correspondant à une croissance démographique annuelle de 1,27%. Ce scénario correspond à l'objectif du SCoT qui envisage une croissance moyenne de 1,25%/an sur le territoire du Pays de Vitré. Il est justifié par les capacités de la commune, qui dispose notamment d'un bon niveau d'équipements et la proximité des zones d'activités de Pigeon Blanc et de la Vague de la Noé.

Les élus souhaitent répondre aux besoins engendrés par cette projection en prévoyant la production de 55 nouveaux logements au cours de la prochaine décennie, conformément au SCoT du Pays de Vitré qui envisage la production moyenne de 600 logements/an dans le bassin de vie de Vitré.

OBJECTIF 1.2 : DENSIFIER LE BOURG

Afin de limiter la consommation des espaces, de protéger les zones naturelles et agricoles, de ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, de limiter les déplacements de véhicules, de maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation de nouveaux logements se fera en priorité en densification du bourg.

Par conséquent, une partie des logements prévus pour la prochaine décennie devrait voir le jour au sein de l'enveloppe urbaine actuelle :

- Le lotissement en cours peut encore accueillir 9 logements.
- L'analyse du potentiel de densification a permis de déterminer que les dents creuses dans le bourg permettront d'accueillir une quinzaine de logements.

- Un logement vacant dans le bourg pourrait être remis sur le marché

OBJECTIF 1.3 : LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE

Au-delà du bourg, le territoire communal est marqué par une dispersion de l'habitat. Ce phénomène de mitage se traduit par le fait que 74% des surfaces artificialisées de la commune se situent en campagne. Cet éparpillement ne conforte pas les commerces et les services du bourg et augmente la dépendance à la voiture.

Pour ces raisons, les hameaux ne pourront plus accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Les logements situés en dehors du bourg pourront toutefois continuer à faire l'objet, sous conditions, de rénovations, d'extensions et d'annexes.

Les élus souhaitent également valoriser le bâti agricole patrimonial en autorisant, sous conditions, sa transformation en logement. Ils estiment que **trois nouveaux logements** pourraient ainsi voir le jour au cours de la prochaine décennie par changement de destination.

OBJECTIF 1.4 : RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

L'extension urbaine présente des impacts non négligeables sur la qualité de l'environnement, l'activité agricole, mais aussi sur l'économie et les transports, nécessitant notamment l'extension des réseaux et des infrastructures.

Afin de couvrir l'intégralité des besoins en logements estimés d'ici 2034, les élus souhaitent ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. La volonté municipale est de contenir cette urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, à proximité du centre-bourg.

Après une étude fine des possibilités offertes par le territoire, les élus ont identifié **une zone à urbaniser à vocation d'habitat représentant une surface totale d'environ 1,3 hectare** au nord-ouest du bourg. Il accueillera environ 26 logements.

Les élus souhaitent fixer une densité minimum de 20 logements/ha.

OBJECTIF 1.5 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

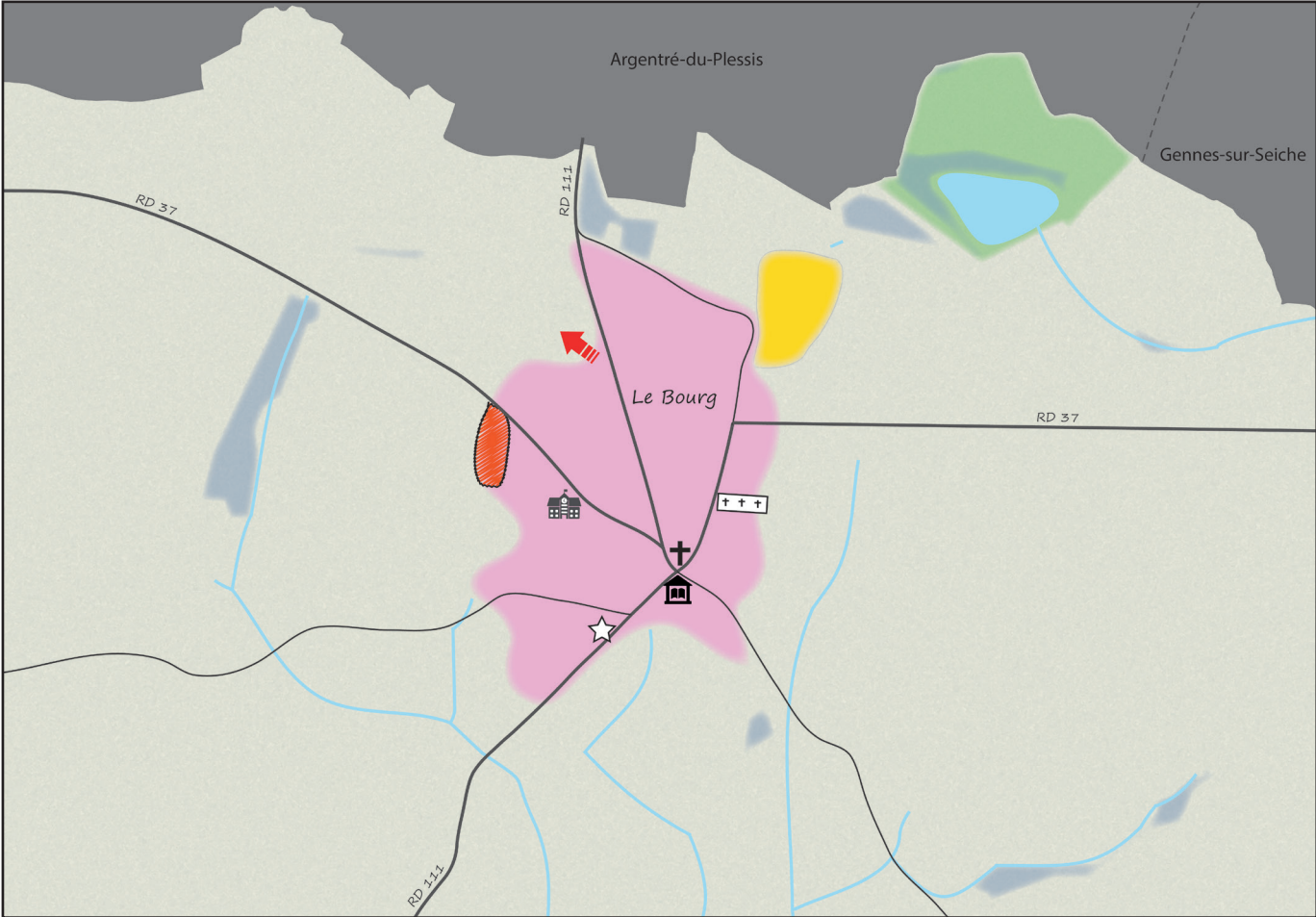
Au-delà de la volonté de densifier le bourg et de saisir les opportunités offertes par la vacance et les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles, les élus de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL entendent réduire

la consommation d'espaces à vocation d'habitat. La loi Climat et résilience demande à réduire la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers. Les objectifs de consommation affichés par le SRADDET et attribués pour le Pays de Vitré ont été territorialisés par Vitré Communauté ; ainsi, SAINT-GERMAIN-DU-PINEL possède une enveloppe maximum de 2,7 ha à consommer sur la période 2021-2031.

OBJECTIF 1.6 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en œuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- mixité des types d'habitat (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres) ;
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres ;
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, de commerces ou d'équipements).



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF 2.1 : FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Pour accompagner le développement économique de Vitré Communauté, la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL possède une zone d'activités classée comme parc d'activités structurant dans le SCoT : la ZA du Pigeon Blanc.

Les élus, avec l'accord de Vitré Communauté, souhaitent autoriser une extension urbaine sur environ 4,5 ha pour poursuivre l'accueil d'activités économiques.

En dehors de la ZA, l'accueil d'activités économiques pourra également se faire par changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles.

OBJECTIF 2.2 : PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'évolution de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL est intimement liée à celle de l'agriculture. L'activité agricole couvre aujourd'hui près de 90% de la superficie du territoire. En 2020, la commune comptait encore quatorze exploitations agricoles.

L'agriculture demeure une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.

Afin de répondre à ces enjeux, les sièges et bâtiments d'exploitations seront protégés, et la création de nouveaux projets et de sites agricoles autorisée.

Le mitage en zone agricole sera également interdit : aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant pas à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

Enfin, en tant que ressource locale, l'activité agricole sera accompagnée. Elle le sera également dans sa composante d'aménagement du territoire et de conservation des grands équilibres environnementaux et de la biodiversité.



OBJECTIF 2.3 : L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL dispose dans ses bourgs de plusieurs commerces et services de proximité : bar-restaurant, alimentation, salon de coiffure. Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune. Pour soutenir la présence de commerces, la municipalité souhaite favoriser le développement économique, commercial et de services par la création d'un périmètre de centralité commerciale. Ainsi, il facilitera l'installation de nouveaux commerces et services de proximité dans le bourg.

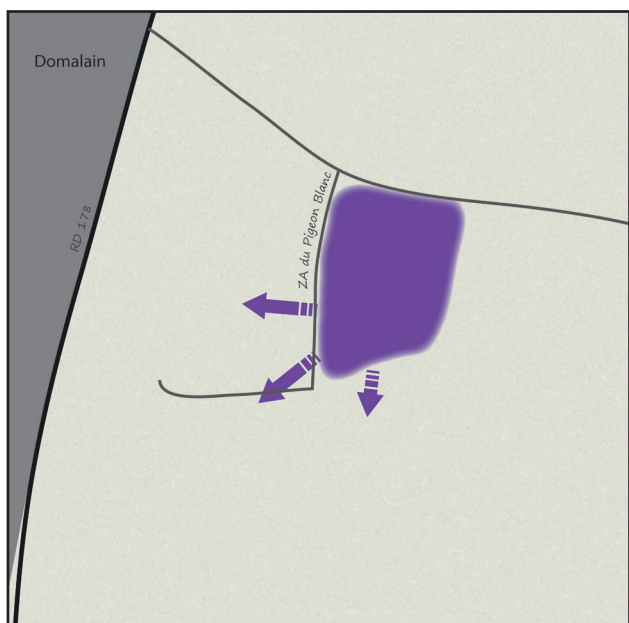
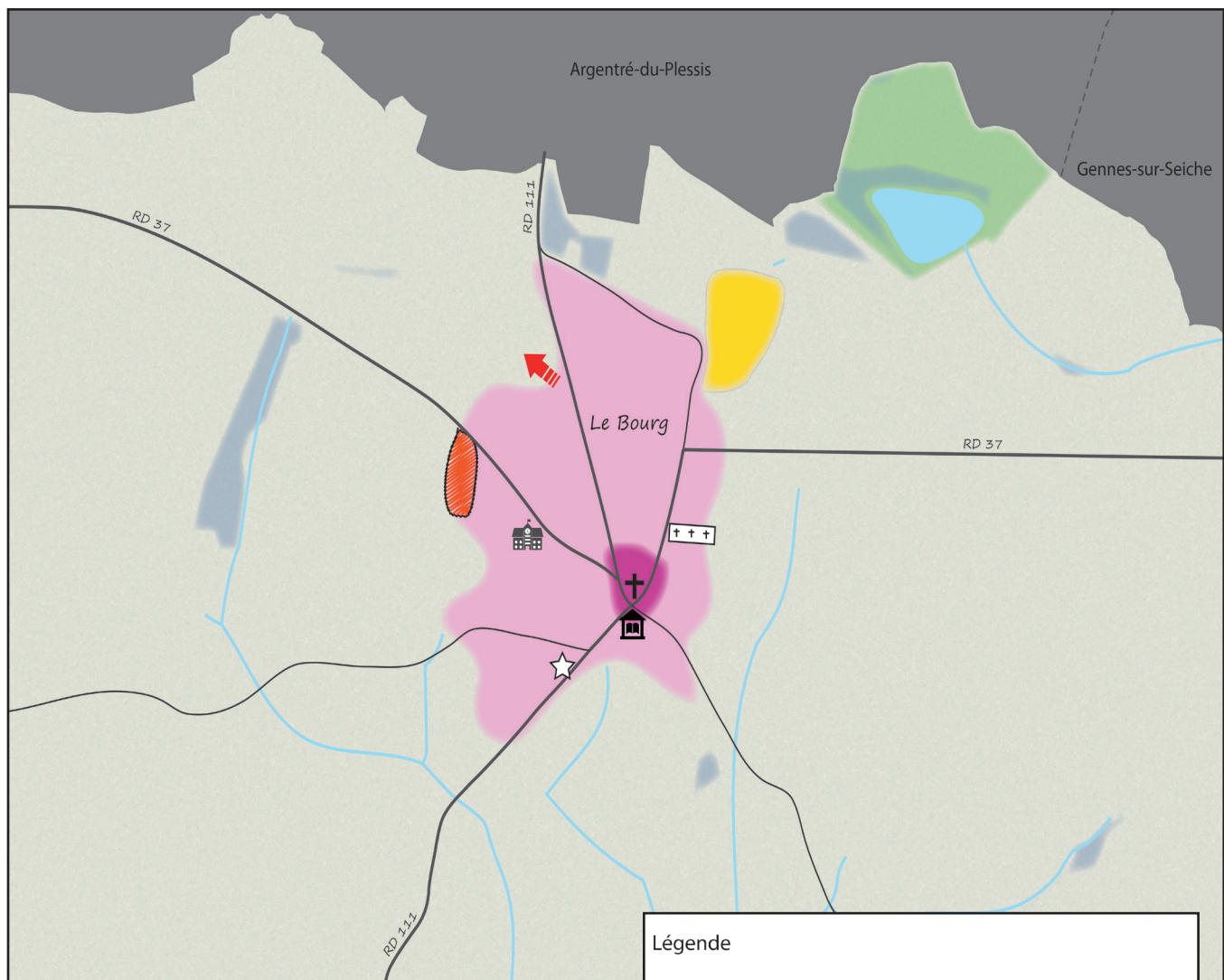
OBJECTIF 2.4 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL compte plusieurs activités économiques implantées en campagne. La commune souhaite maintenir cette vitalité économique.

Afin de permettre à ces entreprises d'évoluer, les élus identifieront des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique leur permettant de faire l'objet de constructions nouvelles ou d'extensions tout en veillant au respect de l'activité agricole et des espaces naturels environnants.

Par ailleurs, certains bâtiments non patrimoniaux non utilisés par l'activité agricole pourront faire l'objet de changements de destination pour accueillir des activités économiques.





Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Lotissement en cours
- Centralité commerciale
- Équipements collectifs
- Activités économiques
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Mairie
- Bibliothèque
- École
- Voirie
- Église
- Cimetière
- Boisements
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Zones humides

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

OBJECTIF 3.1 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

Les élus de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ont à cœur de développer le niveau d'équipements et de services de proximité pour répondre aux besoins tant actuels que futurs et entretenir l'attractivité de la commune.



Mairie

Certains équipements ont bénéficié d'une rénovation récente (mairie, bibliothèque, terrain multisports) et les élus poursuivent leur réflexion sur des axes d'amélioration.

Ainsi l'équipe municipale réfléchit au développement d'une structure d'accueil pour la petite enfance qui pourrait se faire sous la forme d'une maison d'assistantes maternelles ou d'une micro crèche.

Toujours pour favoriser l'accueil des Germanais, une réflexion est également portée sur la création d'hébergements pour personnes âgées dans le bourg. La municipalité se réserve également la possibilité d'étendre l'atelier communal si nécessaire.

Enfin, les jardins familiaux présents à l'est du bourg seront préservés.

OBJECTIF 3.2 : ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

Afin de favoriser les mobilités actives comme alternatives à l'utilisation de la voiture, le projet communal prévoit de valoriser les chemins pédestres sur le territoire communal et de raccorder le bourg et la voie verte inscrite dans le PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).

En outre, des liaisons douces seront prévues dans les futurs secteurs résidentiels.

OBJECTIF 3.3 : PROPOSER UN STATIONNEMENT ADAPTÉ AUX BESOINS

Le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL propose plusieurs aires de stationnement. La volonté municipale est de maintenir cette offre de stationnement et de la renforcer rue de l'Abbaye pour répondre aux futurs besoins engendrés par le développement des équipements collectifs et commerciaux.

OBJECTIF 3.4 : DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES

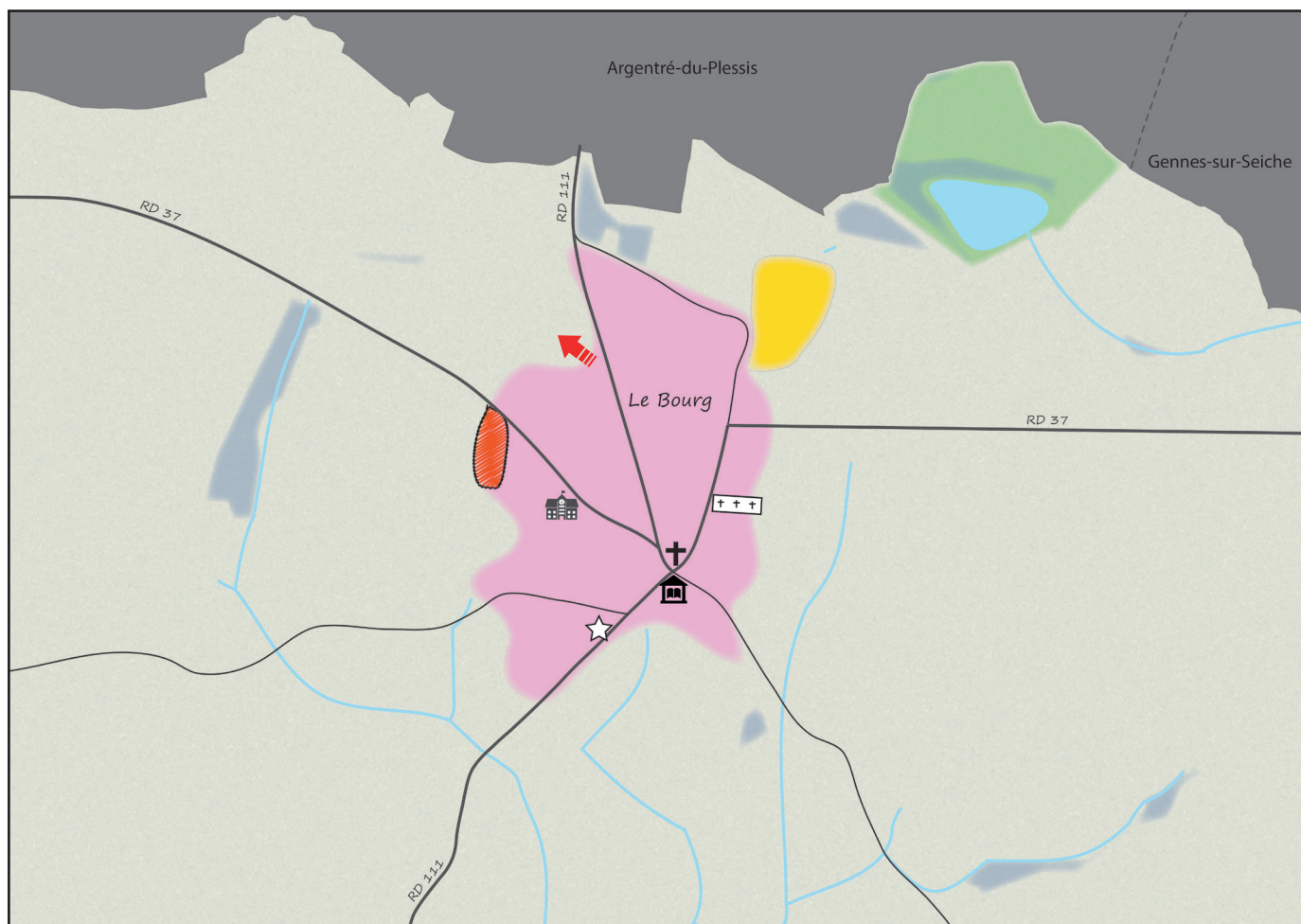
Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

OBJECTIF 3.5 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en recentrant le développement de l'habitat dans le bourg, permettra de faciliter le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine sera respectée.



Voie verte



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



Salle polyvalente



Salle des sports

Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Lotissement en cours
- Équipements collectifs
- Mairie
- Bibliothèque
- École
- Voirie
- Église
- Cimetière
- Boisements
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Zones humides

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL

OBJECTIF 4.1 : PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces naturels permettant à la faune et à la flore de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Plusieurs réservoirs combinant des milieux naturels variés sont présents à SAINT-GERMAIN-DU-PINEL, au nord du territoire communal, en limite avec Argentré-du-Plessis et à l'ouest. Des corridors écologiques, aquatiques ou terrestres, facilitent les déplacements des espèces entre ces réservoirs.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité écologique au sein d'un ensemble cohérent. Ils seront préservés réglementairement.



Paysage agronaturel

OBJECTIF 4.2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Située sur le bassin versant de la Seiche, la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PINEL fait partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine. Ce document fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau qui se jettent dans la Seiche. Afin de préserver les milieux aquatiques, le règlement du PLU interdira toute construction et installation le long des cours d'eau.

Les zones humides, qui jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration, seront quant à elles strictement protégées : les constructions, comblements, affouillements et exhaussements seront interdits.

OBJECTIF 4.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Les boisements existants sur la commune présentent un intérêt à la fois paysager, écologique et énergétique. Ils sont d'autant plus vulnérables qu'ils occupent une très faible surface.

Les haies bocagères jouent quant à elles plusieurs rôles importants : conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles, diminution de l'érosion éolienne, régulation des écoulements, préservation de la qualité de l'eau. Le PLU protégera cette trame verte et la favorisera, notamment dans l'enveloppe urbaine du bourg et dans les futures opérations pour favoriser la perméabilité écologique.

OBJECTIF 4.4 : ENTRETENIR LES PAYSAGES

Le paysage communal se compose de vallons, d'espaces agricoles de cultures et de pâtures, et d'espaces urbanisés. Le PLU permettra notamment de :

- conforter les vallons et les gaines boisées autour des ruisseaux.
- assurer la préservation des haies bocagères.
- préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.
- limiter le mitage.
- soigner le traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.

OBJECTIF 4.5 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI

SAINT-GERMAIN-DU-PINEL ne possède pas d'édifices classés ou inscrits aux monuments historiques, elle possède un riche patrimoine bâti à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire : manoirs, dépendances agricoles...

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution de ce patrimoine bâti et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.



Manoir de La Roberie

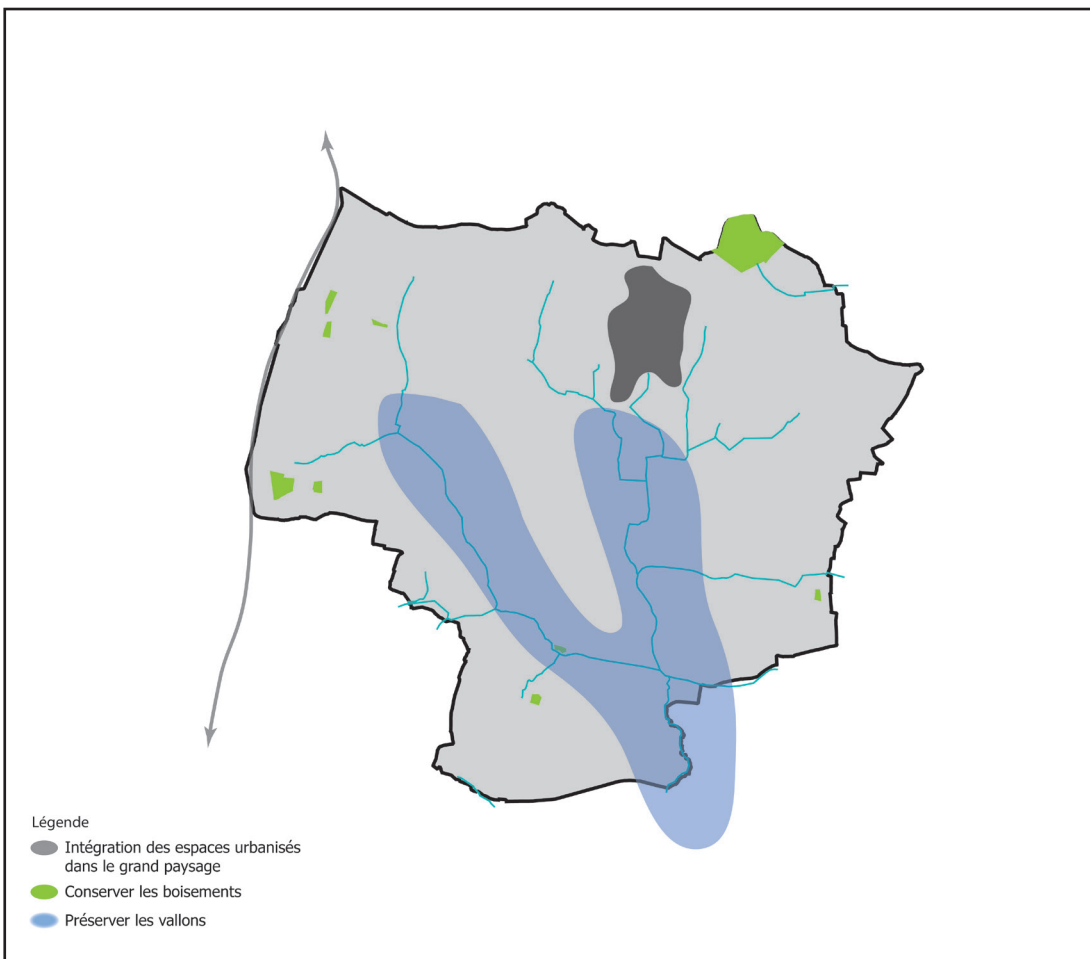
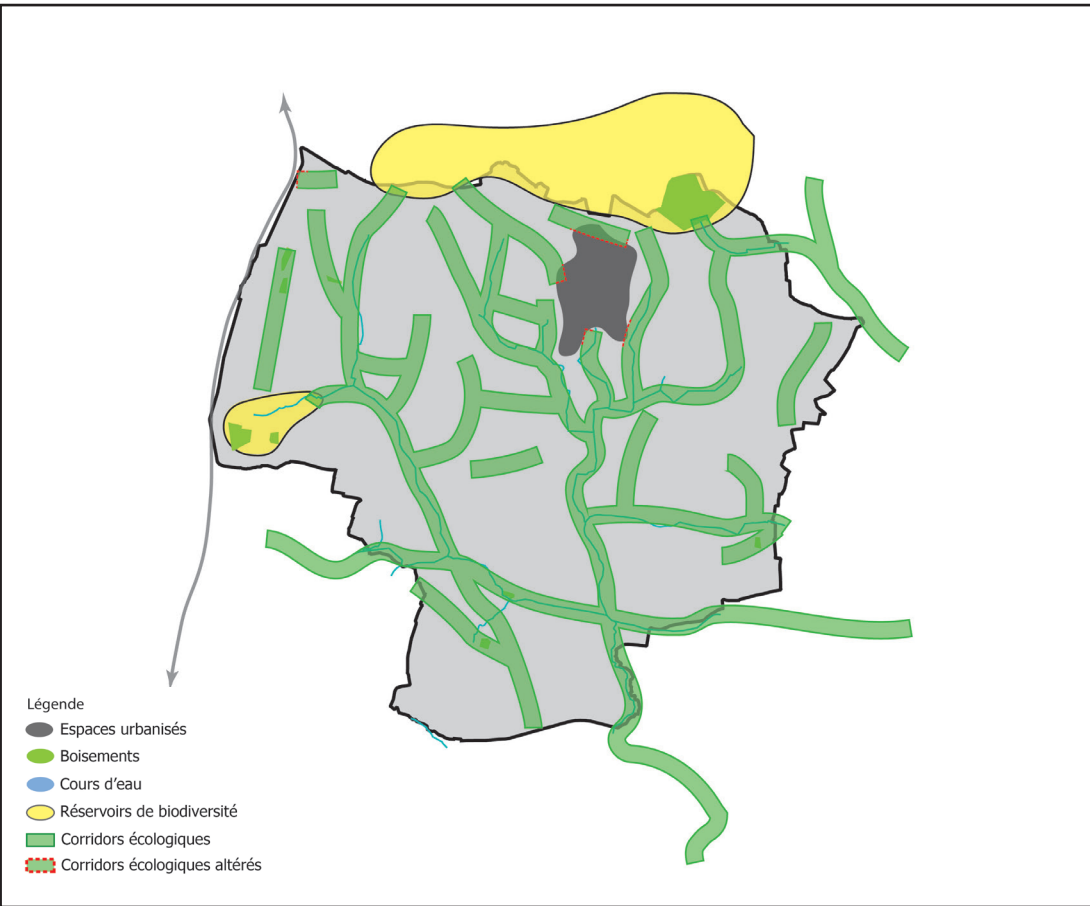
Source : patrimoine.bzh

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

