PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-JEAN-SUR-COUESNON

SITADIN Urbanisme et Paysage
18, avenue Louis Barthou
BP 30 333
35 103 RENNES CEDEX 3

Catherine LE HERISSE
Urbanisme
16, rue du Père Bourdon
35 700 RENNES

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n°1

Sommaire

PREAMBULE

1 - Situation et présentation générale de la commune
2 - La procédure d'élaboration du PLU
3 - Le déroulement du travail d'élaboration du PLU
4 - Les sources

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

1- Analyse du porter à la connaissance
1.1- Servitudes
1.2- Autres remarques
1.2.1 *Les sites archéologiques*
1.2.2 *Les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*
1.2.3 *Les risques majeurs*
1.2.4 *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*
1.2.5 *Les espaces boisés*
1.2.6 *Les marges de reculement*
1.2.7 *Les sentiers de randonnées*

2- Les règles d'urbanisme en vigueur, l'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale

3- Etat initial de la commune : la vie sociale
3.1 La démographie
3.2 L'habitat
3.3 L'activité agricole
3.4 Les autres activités économiques
3.5 Les équipements et services publics
3.6 La vie associative
3.7 Les déplacements (desserte viaire, trafic, sécurité, transports collectifs, les itinéraires de randonnées)

4- Etat initial de la commune : le paysage naturel et bâti de l'ensemble du territoire communal
4.1 La géologie
4.2 La topographie – L'hydrographie
4.3 La structure paysagère – L'occupation des sols
4.4 Les sites et éléments paysagers remarquables
4.5 Quelques images générales du paysage de St Jean sur Couesnon
4.6 La localisation du bâti
4.7 L'analyse du bâti ; le patrimoine

5- Etat initial de la commune : le paysage naturel et bâti du bourg
5.1 La topographie – L'hydrographie
5.2 La desserte viaire – Les espaces publics
5.3 La structure paysagère – L'occupation des sols
5.4 Les formes urbaines
5.5 Le patrimoine bâti

DEUXIEME PARTIE : LE PROJET

1- Les objectifs de la commune

2- La traduction du diagnostic et des objectifs de la commune dans le PADD
- 2.1- Le territoire communal
- 2.2- Le bourg

3- La traduction du PADD dans le PLU (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses)
- 3.1- les zones urbaines (U)
- 3.2- Les zones d'extension (AU)
- 3.3- Les zones naturelles (N)
- 3.4- La zone agricole (A)
- 3.5- La prise en compte de la préservation des éléments du paysage
- 3.6- La prise en compte de la ZNIEFF
- 3.7- La prise en compte du patrimoine bâti
- 3.8- La prise en compte des risques d'inondation
- 3.9 Les emplacements réservés
- 3.10- Les servitudes ; le classement sonore des infrastructures de transport ; les marges de recul

4- Le respect des principes légaux
- 4.1- Respect des principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme
  - 4.1.1- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme
  - 4.1.2- L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme
- 4.2- Compatibilité avec Schéma Directeur du Pays de Fougères validé SCOT

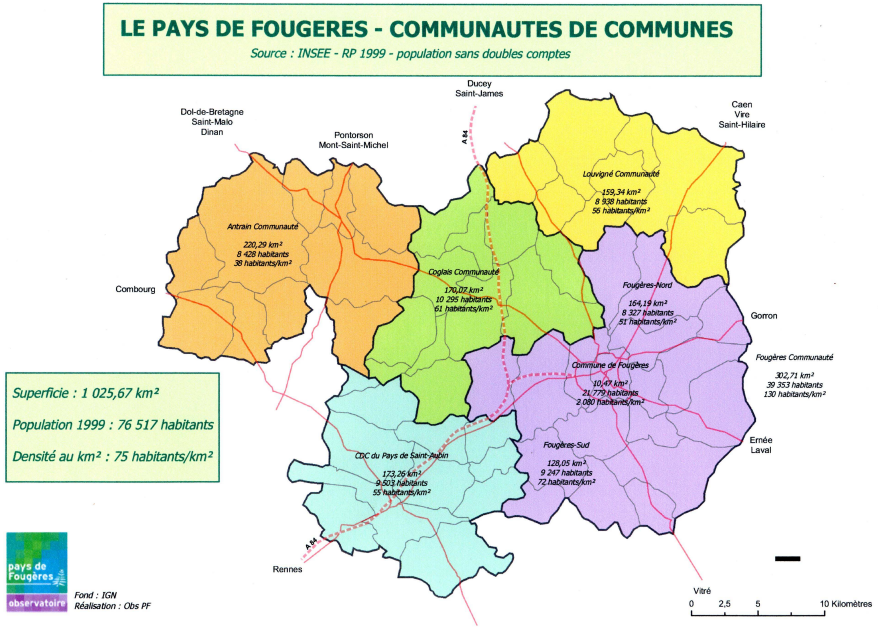
5- Tableau des surfaces

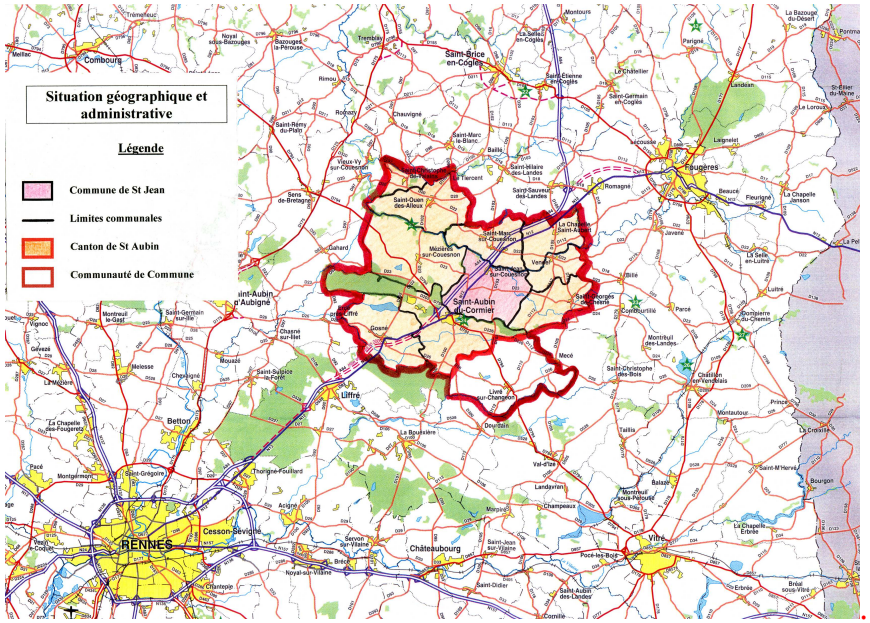
PREAMBULE

1- Situation et présentation générale de la commune

St Jean sur Couesnon est une commune rurale de 1 832 Ha. Elle comptait 987 habitants recensés en 2004. Un recensement complémentaire effectué en octobre 2005 a amené ce chiffre à 1 041 habitants.

Elle se situe à mi distance entre Rennes et Fougères, au centre du canton de St Aubin du Cormier et de la communauté de communes du pays de St Aubin du Cormier.
Elle appartient à l'aire du pays de Fougères





2- La procédure d'élaboration du PLU

La procédure d'élaboration du PLU de St JEAN SUR COUESNON a suivi les phases administratives prévues par la loi de la manière suivante :

La prescription d'élaboration et la mise en place des modalités de concertation ont fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 19/03/04

La notification de cette prescription aux personnes visées à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme a été faite le 6/04/04.

La consultation de la population s'est réalisée de la manière suivante :

- une réunion publique s'est tenue le 14/12/04 lors de laquelle ont été présentés le diagnostic et les premières orientations du PADD ;
- à la suite de cette réunion, les documents présentés ont pu être consultés par les habitants en mairie, un cahier d'observation leur permettant de faire part de leurs avis ;
- une réunion thématique à laquelle ont été conviés les exploitants agricoles s'est tenue le 5/04/05 lors de laquelle ont été exposées la problématique de la loi SRU relative à l'activité agricole, une préfiguration du zonage (A et N) et une préfiguration d'une partie du règlement (les articles 1 et 2 traitant de la destination des zones) ;
- à la suite de cette réunion, les documents présentés ont pu être consultés en mairie, un cahier d'observation permettant aux agriculteurs de faire part de leurs situations particulières et des difficultés concrètes qu'ils pouvaient rencontrées dans l'exercice de leur activité ;
- une réunion publique s'est tenue le 26/01/06 lors de laquelle ont été présentés les projets de zonage et de règlement ;
- à la suite de cette réunion, les documents présentés ont pu être consultés par les habitants en mairie, un cahier d'observation leur permettant de faire part de leurs avis.

La consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées s'est réalisée de la manière suivante :

- une première réunion s'est tenue le 14/12/04 lors de laquelle ont été présentés le diagnostic et les premières orientations du PADD ;
- une deuxième réunion s'est tenue le 26/01/06 lors de laquelle ont été présentés les projets de zonage et de règlement ;
- des contacts réguliers ont été pris avec les instances concernées à l'occasion de l'étude de questions thématiques.

Le débat au sein du conseil municipal s'est tenu tout au long de l'étude et à chacune de ses étapes, la commission de travail étant en réalité un conseil municipal à part entière.

L'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation a fait l'objet de la délibération du 29/06/06 ; l'ensemble des élus du conseil municipal étant parfaitement au courant de l'ensemble de la démarche d'élaboration ainsi que des résultats de la concertation à ces différentes étapes.

Le recueil des avis des services de l'Etat et des personnes associées s'est déroulé du X/XX/06 au X/XX/06.

Les avis émis par l'ensemble des personnes consultées ont été examinés en conseil municipal le X/XX/06.

L'enquête publique s'est déroulée du 12/02/07 au 14/03/07.

Des modifications mineures au projet faisant suite aux différents avis émis et au rapport du commissaire enquêteur ont été étudiés par le conseil municipal du XX/XX/XX.

L'approbation du PLU a fait l'objet d'une délibération en date du :

3- Le déroulement du travail d'élaboration

Le conseil municipal de St Jean sur Couesnon a délibéré sur le choix du bureau d'étude le 14/11/03, lançant le travail d'élaboration du document. Toutefois, l'étude proprement dite n'a pu démarrer qu'avec la mise à disposition du cadastre numérisé en avril 2004.
A compter de cette date, les réunions de travail se sont déroulées de manière régulière tous les mois ou mois et demi. Les élus ont choisi de ne pas constituer une commission de travail restreinte mais de se réunir en conseil municipal au complet pour étudier le projet du PLU de la commune.
Tous les comptes rendus (CR) de réunions ont été transmis à la DDE 35 Subdivision urbanisme aménagement – arrondissement Fougères/Vitré.
Les comptes rendus des réunions de consultation des personnes publiques associées ont été transmis aux personnes présentes.
Les comptes rendus des réunions portant particulièrement sur les questions relatives à l'activité agricole ont été transmis à la chambre d'agriculture 35.
Les habitants de la commune ont été conviés aux réunions publiques personnellement et directement. Leur présence aux réunions a été importante et active.
L'élaboration du PLU a montré une pratique démocratique tout à fait remarquable au sein de la commune tant dans les débats entre les élus au cours des réunions de travail qu'aux différentes étapes de consultation des habitants.

	Date	CR	Objet
1	18/12/03		Lancement de l'étude.
2	3/02/04	CR n°1	Présentation de la commune par les élus et précisions sur les objectifs du PLU.
3	24/02/04		Réunion d'information auprès des agriculteurs. Lancement de l'enquête réalisée par la chambre d'agriculture.
4	4/03/04		Réunion de cadrage de la procédure en présence de Mme FOURNEL - DDE.
5	27/05/04	CR n°2	Présentation du diagnostic.
6	8/07/04	CR n°3	Les enjeux du PADD sur le bourg
7	14/09/04	CR n°4	Les enjeux du PADD sur l'ensemble du territoire communal et approfondissement des enjeux sur le bourg.
8	2/11/04	CR n°5	Diagnostic démographie, logement, activités. Analyse du Porter à connaissance. Recueil des choix stratégiques des élus

9	7/12/04	CR n°6	Synthèse du PADD. Hypothèses de développement des hameaux.
10	14/12/04	CR n°7	Présentation du diagnostic et du PADD aux Personnes Publiques Associées et aux services de l'Etat, en présence de Mme GRASSINEAU (DDAF 35) et de M. TRAVERS (adjoint – commune de St Aubin du Cormier)
11	14/12/04		Réunion publique : présentation du diagnostic et du PADD
12	14/02/05	CR n°8	Etude des demandes de CU en cours. Bilan du potentiel constructible dans le bourg. 1ère pproche du règlement.
13	8/03/05	CR n°9	Point sur les incidences pour l'agriculture des options de développement et du zonage (A et N), en présence de Mme GOREN – chambre d'agriculture.
14	5/04/05		Réunion d'information des agriculteurs
15	5/04/05	CR n°10	Poursuite du travail sur le règlement
16	17/05/05	CR n°11	Point sur le zonage. Poursuite du travail sur le règlement
17	5/07/05	CR n°12	Point sur le zonage et le règlement. Bilan des remarques formulées par les agriculteurs
18	13/09/05	CR n°13	Point sur le zonage. Etude du rapport de présentation. Assainissement collectif
19	4/11/05		Réunion technique relative à l'assainissement collectif
20	12/01/06	CR n°14	Résultat de l'étude technique relative à l'assainissement collectif. Préparation de la réunion suivante
21	26/02/06	CR n°15	Présentation du diagnostic, du PADD, du zonage et du règlement aux Personnes Publiques Associées et aux services de l'Etat, en présence de M. BRARD (DDE de Fougères), M. BOSSENNEC (SCOT) et de M. TAILLANDIER (Conseil Général 35)
22	26/01/06		Réunion publique : présentation du zonage et du règlement
23	16/02/06		Réunion technique de calage du dossier
24	14/03/06	CR n°16	Réunion technique de calage du dossier

25	24/11/06	CR n°17	Réunion technique : bilan de l'avis PPA et des services de l'Etat
26	15/12/06	CR n°18	Réunion avec la Chambre d'Agriculture
27	20/03/07		Réunion de la commission de travail
28	18/04/07		U de la commission de travail
29	23/05/07		U de la commission de travail pour calage du document arrêté

Les sources

Les sources, autres que les investigations sur le terrain et la connaissance du contexte, utilisées par les chargés d'étude et les élus dans le travail d'élaboration de ce document (sans ordre de priorité) sont les suivants :

- Carte IGN
- Plan de cadastre numérisé
- Photographie aérienne éditée par l'IGN (prise de vue 2001)
- Porter A la Connaissance (PAC)
- Etude sur le Contrat d'Objectif Communautaire habitat et économie réalisé en 2003 par Katalyse et IDEA Recherche à la demande de la Communauté de Commune du Pays de St Aubin du Cormier
- Etude réalisée début 2004 auprès des agriculteurs par la Chambre d'Agriculture 35 dans le cadre de la révision du PLU
  Diagnostic daté de mai 2004
- Etude de zonage assainissement réalisé par BETAM
  Rapport définitif daté de juin 2003
- Recensement INSEE / 1999
- Recensement INSEE / 2003
- Recensement INSEE complémentaire / octobre 2005
- Recensement agricole 2000
- Etude de remembrement et d'aménagement foncier
- Base de données Mérimée mise en ligne par le Ministère de la Culture

.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

1- Analyse du porter à la connaissance

1.1- Servitudes

Dix types de servitudes ont été recensés sur le territoire de la commune :

A4 : Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.

A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques aériennes ou souterraines. La commune n'est concernée que par des lignes de moyenne tension (HTA).

EL7 : Servitude d'alignement le long de la RD103, de la VC 9 et de la VC 2.

EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès le long des routes expresses et des déviations d'agglomération (A84 Autoroute des Estuaires).

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : il s'agit de la liaison hertzienne de Cesson Sévigné – Lecousse.

PT3 : Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications : il s'agit du câble souterrain n°213/01 Rennes-Fougères.

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques inscrits ou classés : deux secteurs sont concernés :

- restes du château de la Dobiais : inscription MH
- le donjon et la tour du château de Saint Aubin du Cormier : inscription MH. Ce périmètre s'étend sur la commune de Saint Jean sur Couesnon.

AS1 : Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables : il s'agit du captage de La Roche pour lequel la commune est concerné par un périmètre rapproché sensible.

T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement.

1.2- Autres remarques

1.2.1 – *Les sites archéologiques*

Le Service Régional de l'Archéologie n'a pas recensé de sites archéologiques sur le territoire de la commune de Saint Jean sur Couesnon.

1.2.2 – *Les zones naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*

Le territoire de la commune est concerné par une ZNIEFF. Il s'agit d'une prairie tourbeuse au Fresnes, d'une superficie de 1.58 hectare, et d'intérêt botanique. La DIREN souhaite une protection de ce secteur.

1.2.3 - *Les risques majeurs*

Les risques majeurs inventoriés sur le territoire communal sont inclus dans le dossier départemental sur le risque majeur. Ce document est consultable en mairie.

La commune est soumise à des risques naturels :

- risques d'inondation dus au débordement du Couesnon, du Général et du Pissot.

La commune est soumise à des risques technologiques :

- risques liés au transport de matières dangereuses transitant par l'A84 et la RD812 ;
- risque de rupture de la digue des étangs Maigresset et de l'étang du Général.

1.2.4 – *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

Relevant pour parti du domaine de l'eau, notamment en ce qui concerne la protection des milieux sensibles, l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations, les PLU doivent prendre en compte le SDAGE et le SAGE.

Le **SDAGE** dont dépend la commune de Saint Jean sur Couesnon est celui du bassin Loire Bretagne. Ce document vise une gestion équilibrée de la ressource en eau par :

- la préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides ;
- la protection contre toutes pollutions et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- le développement et la protection de la ressource en eaux ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

. de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
. de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
. de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la protection d'énergie, des transport, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes les autres activités humaines légalement exercées.

Il est essentiel de prendre en compte ce document dans l'élaboration du PLU de la commune de Saint Jean sur Couesnon.

Le **SAGE** est un document qui découle du SDAGE mais à une échelle plus petite. La commune de Saint Jean sur Couesnon fait parti de SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 1er avril 2003. Le SAGE Vilaine développe un certain nombre dispositions dont les principales sont les suivantes :

- lutter contre les crues diffuses,
- protéger et sécuriser la distribution d'eau potable,

- mieux épurer les rejets domestiques et industriels,
- mieux connaître les débits et gérer les étiages,
- économiser l'eau potable,
- contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable,
- maîtriser le développement de l'irrigation.

Il est essentiel de prendre en compte ce document dans l'élaboration du PLU de Saint Jean sur Couesnon, notamment pour tout ce qui a trait à la gestion de l'eau et des zones humides.

Le contenu du SDAGE et des SAGE est amené à évoluer dans les années à venir pour prendre en compte la traduction dans le droit français de la directive cadre européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (Directive du 23 octobre 2000 – Publication au J.O. des CEE le 22 décembre 2000). La directive part du postulat que « l'eau n'est pas un bien marchand comme les autres mais un patrimoine qu'il faut protéger et traiter comme tel ».

Les objectifs de la directive (art.1) :
- prévenir toute dégradation supplémentaire,
- améliorer l'état des écosystèmes aquatiques,
- promouvoir une utilisation durable de l'eau,
- renforcer et améliorer la protection de l'environnement aquatique,
- assurer la réduction progressive de la pollution des eaux souterraines.

1.2.5 – *Les espaces boisés*

Le Centre Régional de la Propriété Forestière demande à ce que le faible taux arboré de la commune soit préservé autant que faire ce peut. Le classement en « espace boisé à conserver », en application de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme est envisageable pour le maintien de tout ou partie de ces éléments arborés.
Il est également demandé qu'une vigilance particulière soit portée sur le maillage des haies bocagères, qui renforce le taux arboré de l'espace rural.
Est également demandé que les boisements ayant fait l'objet de subventions du Fond Forestier National soient classés.

1.2.6 – *Les sentiers de randonnées*

Des sentiers de randonnées pédestres existent sur le territoire communal. Il s'agit d'itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR. Il est demandé le report de ces itinéraires au document d'urbanisme.

1.2.7 - *Les marges de reculement – Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre*

La commune de Saint Jean sur Couesnon est concernée par l'A84 classée autoroute pour laquelle un recul de 100 m est applicable. L'A84 est classée en voie bruyante de catégorie 2. La largeur affectée par le bruit est de 250m.

La RD 812 (ex RN 12) n'est pas déclassée à ce jour ; elle reste donc concernée par la loi Barnier et l'article L111-1-4 s'applique. Le recul lié à cette voie est de 75m à partir de son axe.

Sur les départementales, les marges de recul fixées par le règlement de la voirie départementale adopté par l'Assemblée du 15 janvier 1993 et réactualisées à partir de données routières actuelles apparaissent au tableau suivant :

	Classement	Marge de recul à partir de l'axe de la voie hors agglomération	
		Usage habitation	Autres usages
RD 23	4ème catégorie	Zone non aedificandi de 35 m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie
RD 103	5ème catégorie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autres de la voie

Des dérogations ponctuelles (réduction des marges de recul dans les zones d'urbanisation) peuvent être accordées par le département sur demande de la collectivité et être inscrites au document d'urbanisme.
La RD 812 (ex RN 12) est classée en voie bruyante de catégorie 3, hors agglomération de Saint Jean sur Couesnon où elle est classée en voie bruyante de catégorie 4, y compris le secteur de Plaisance en entrée de Saint Aubin sur Cormier.
La largeur affectée par le bruit est de 100m en catégorie 3 et de 30m en catégorie 4.

2- Les règles d’urbanisme en vigueur
L’intercommunalité et les documents de la politique intercommunale

La commune de Saint Jean sur Couesnon n’a pas de document d’urbanisme. S’applique donc le Règlement National d’Urbanisme.

La commune de Saint Jean sur Couesnon fait partie de la Communauté de Communes de Saint Aubin du Cormier.

Elle adhère au Pays de Fougères et est comprise dans le périmètre du SCOT du Pays de Fougères.

3- Etat initial de la commune : la vie sociale

3.1- La démographie

L'analyse de la situation démographique dans laquelle se situe la commune de St JEAN SUR COUESNON se base sur l'étude réalisée en Octobre 2003 par Katalyse et Idéa Recherche à la demande de la Communauté de Communes de St AUBIN DU CORMIER dans le but d'élaborer son projet de territoire.

Ces éléments de diagnostic ont été complétés par les résultats du recensement intermédiaire réalisé sur St JEAN SUR COUESNON entre 1999 et fin 2003 ainsi que par des discussions avec les élus de la commune.

Pour chacun des thèmes traités dans le diagnostic, les points majeurs de l'observation de la situation à l'échelle de la Communauté de Commune sont rappelés et la situation particulière de la commune de St JEAN SUR COUESNON comparativement aux autres territoires de la Communauté de Commune est dégagée.

Sauf précisions, les tableaux intégrés à ce document sont issus du document produit par Katalyse et Idéa Recherche dans le cadre du **Contrat d'objectifs communautaires**.
Les textes en gras et italiques sont également issus de cette même étude.

3.1.1 L'évolution démographique

Une croissance démographique soutenue entre 1990 et 1999 (+15%) est constatée dans la Communauté de Communes de St AUBIN à l'inverse de la tendance générale constatée dans le reste du pays de Fougères.

Cette croissance démographique est la résultante d'un solde naturel positif (20% des habitants supplémentaires) mais surtout d'un solde migratoire important (80 % des habitants supplémentaires).

La plus forte progression démographique se situe sur la commune de St AUBIN avec un taux de 35% de progression de la population.

St JEAN SUR COUESNON se situe dans les communes en tête de la progression démographique (18 % de progression), comme GOSNE et St OUEN DES ALLEUX (respectivement +15% et +16%). On considérera comme un résultat un peu atypique celui de St CHRISTOPHE DE VALAINS (+30%) dont la population n'était en 1990 que de 106 habitants.

Depuis 1999, la population de St JEAN SUR COUESNON passe de 863 à 983 habitants fin 2003 ; soit 24 habitants par an en 5 ans contre 15 habitants par an durant la dernière période intercensitaire ; soit un rythme de construction qui passe d'environ 5 logements par an à 10 logements par an.

Le taux des apports de population dues au solde naturel représente 30% de l'apport de population nouvelle à St JEAN SUR COUESNON (contre 20% en moyenne pour la communauté de commune).

La proximité entre la communauté de communes et l'agglomération rennaise générée par l'ouverture de l'A84 induit une nouvelle attractivité de la commune. La problématique soulevée par Idéa Recherche et résumée dans les termes suivants concerne très directement la commune de St JEAN SUR COUESNON :

« ***Considérées comme des opportunités de développement majeur, les infrastructures de type autoroutières ne sont pas uniquement sources d'impact positifs. Sur le plan de l'habitat et de la démographie, la question de la maîtrise du développement et de son équilibre sur le territoire se pose de manière forte.*** »

Population totale sans double comptes

de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier

	Nombre d'habitants en 1990	Nombre d'habitants en 1999	Evolution 90/99	Evolution en %
Saint-Aubin-du-Cormier	2 040	2 746	+706	*+34,61*
Gosné	1 195	1 380	+185	*+15,48*
Livré-sur-Changeon	1 108	1 137	+29	*+2,62*
Mézières-sur-Couesnon	807	822	+15	*+1,86*
Saint-Jean-sur-Couesnon	729	863	+134	*+18,38*
Saint-Ouen-des-Alleux	797	923	+126	*+15,81*
La Chapelle-Saint-Aubert	387	359	-28	*-7,24*
Saint-Christophe-de-Valains	106	138	+32	*+30,19*
Saint-Georges-de-Chesné	396	386	-10	*-2,53*
Saint-Marc-sur-Couesnon	402	410	+8	*+1,99*
Vendel	311	339	+28	*+9,00*
Total Communauté de Communes	**8 278**	**9 503**	**+1 225**	***+14,80***
CDC d'Antrain	8 772	8 428	-344	*-3,92*
CDC du Coglais	10 496	10 295	-201	*-1,92*
CDC de Louvigné-du-Désert	9 452	8 938	-514	*-5,44*
District du Pays de Fougères	39 492	39 353	-139	*-0,35*
Total Pays de Fougères	**76 490**	**76 517**	**-27**	***-0,04***

Sources : INSEE RGP 1990 et 1999.

3.1.2 La structure par âge de la population

La structure par âges des différentes communes de la communauté de communes est relativement homogène. Au sein du pays de Fougères, on constate l'importante représentation des jeunes adultes.

La répartition par âge de la population de St JEAN SUR COUESNON est assez proche de la situation de la communauté de communes.

En dehors de la situation particulière de St AUBIN, on peut constater à St JEAN, comparativement aux autres communes, une forte représentativité des 0-19 ans et des 60-74 ans. On constate que la commune ne fait pas partie des communes dont la population vieillit (taux des + de 75 ans en deçà des taux moyens de la communauté de communes et du pays de Fougères).

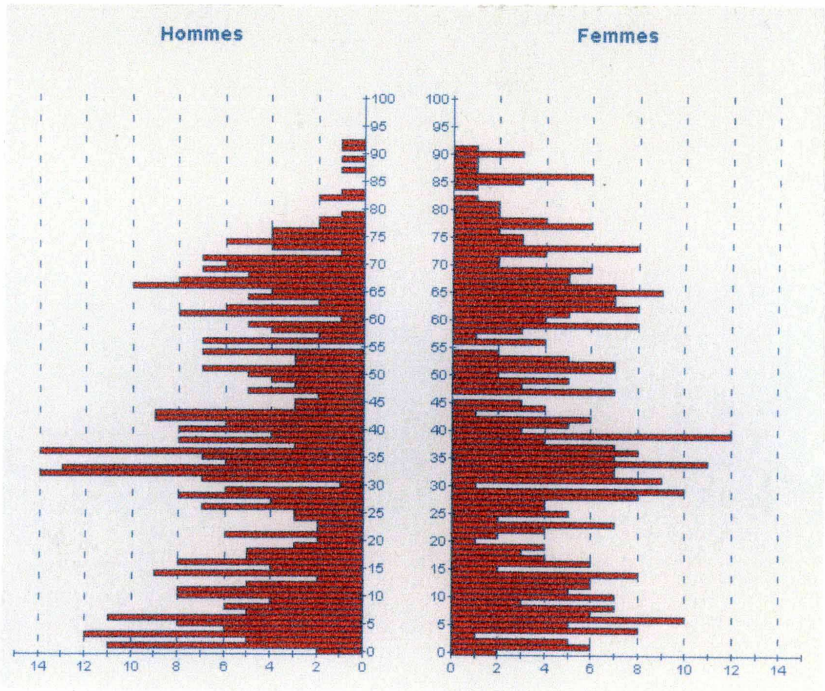
Il est à noter que les résultats de 1999 se sont sans doute largement modifiés, dans le sens d'un rajeunissement, compte tenu de l'apport de population important qu'a connu la commune entre 1999 et 2004.

Répartition de la population par classes d'âges sur la Communauté de communes

	Population totale en 1999	Répartition de la population en %				
		0-19	20-39	40-59	60-74	75 et plus
La Chapelle-Saint-Aubert	361	21,88	21,88	31,58	18,56	6,09
Gosné	1 380	**30,36**	30,51	21,88	12,32	4,93
Mézières-sur-Couesnon	825	24,00	28,24	22,91	15,88	8,97
Saint-Aubin-du-Cormier	2 754	23,78	**39,03**	16,12	12,09	8,97
Saint-Christophe-en-Valains	138	**26,81**	28,26	22,46	15,22	7,25
Saint-Georges-de-Chesné	385	24,16	25,45	21,82	**18,18**	**10,39**
Saint-Jean-sur-Couesnon	863	**26,77**	27,81	19,81	18,77	6,84
Saint-Marc-sur-Couesnon	409	22,98	27,87	26,41	16,63	6,11
Saint-Ouen-des-Alleux	924	**27,06**	27,81	20,67	16,67	7,79
Vendel	339	24,19	25,07	23,30	**19,47**	**7,96**
Livré-sur-Changeon	1 135	22,64	24,49	20,44	**20,09**	**12,33**
Communauté de Communes 1999	9 513	25,18	**30,68**	20,45	15,45	8,24
Communauté de Communes 1990	*8 278*	*27,20*	*27,70*	*21,20*	*16,00*	*7,90*
Pays de Fougères 1999	*76 649*	***23,80***	***25,70***	***24,60***	***16,70***	***9,10***

Source : INSEE RGP 1999.

Pyramide des âges de St JEAN SUR COUESNON



3.1.3 La composition des ménages

A l'échelle communautaire, il est constaté une diminution du nombre de personnes par ménages (de 2,75 en 1990 à 2,69 en 1999). Cette constatation est générale. Toutefois le fort taux de petits ménages, de 1 à 2 personnes (58 % des ménages) alliés à la jeunesse de la population et à la forte progression des couples sans enfants traduit un profil démographique particulier.

« ***Ces constats, population jeune, composée essentiellement de ménages à 2 personnes, n'ayant pas encore des enfants mais susceptibles d'en avoir dans quelques années, amènent de nombreux questionnements autour de l'accompagnement de cette évolution réelle et probable, notamment en matière de services (scolaire, sport, culture, transport, enfance) et de commerces.*** »

La commune de St JEAN SUR COUESNON est d'autant plus concernée par cette problématique qu'elle appartient à un regroupement de communes en charge de l'accueil des scolaires. Les besoins en structures d'accueil dépend non seulement des décisions qui seront prises par la commune en matière de développement mais également de celles qui seront prises par les communes voisines.

La composition des ménages de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier

Composition des ménages	1990	Part en %	1999	Part en %	Evolution 90/99 en %
1 personne	718	*24 %*	891	*25 %*	*+24 %*
2 personnes	886	*30 %*	1 170	*33 %*	*+32 %*
3 personnes	513	*17 %*	547	*16 %*	*+7 %*
4 personnes	512	*17 %*	585	*17 %*	*+14 %*
5 personnes	289	*9 %*	266	*7 %*	*-8 %*
6 personnes et plus	85	*3 %*	68	*2 %*	*-20 %*
Total	**3 003**	**100 %**	**3 527**	**100 %**	

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Les familles (ménages de 2 personnes et plus) de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier

	1990	1999	% d'évolution
Famille en couple sans enfant de 0-24 ans	936	**1 193**	27,46
Famille couple avec 1 enfant de 0-24 ans	392	421	7,40
" " avec 2 enfants " "	480	509	6,04
" " avec 3 enfants " "	256	256	0,00
" " avec 4 enfants " "	72	53	-26,39
Total des familles en couple avec et sans enfants	**2 136**	**2 432**	**13,86**
Total des familles monoparentales	144	168	16,66

Source : INSEE RGP 1990 et 1999.

3.1.4 Les migrations

Le taux des personnes résidant sur le territoire de la communauté de communes et travaillant en dehors d'elle est de 55%. Il s'agit du taux le plus élevé au sein du pays de Fougères.

Les villes accueillant ces migrations journalières sont, par ordre décroissant, RENNES, FOUGERES, LIFFRE, VITRE.

Dans les 45% d'actifs qui résident et travaillent sur le territoire de la communauté de communes, la grande majorité d'entre eux résident et travaillent sur la même commune. Cette corrélation entre lieu de vie et lieu de travail diminue nettement : le nombre de ces personnes représentait 60% des actifs en 1990 sur le pays de Fougères, seulement 45% en 1999.

Il représentait 30% des habitants de la commune de St JEAN SUR COUESNON en 1999 et était alors en baisse de 45% par rapport à 1990.

« ***Ces nouvelles tendances sont dès lors à prendre en compte, puisque pouvant faire émerger de nouvelles problématiques pour chaque commune : petite enfance, déplacements, taux d'équipement automobile.*** »

3.2- L'habitat

3.2.1 L'occupation des logements

A l'échelle de la communauté de communes, on constate en 1990 et 1999 une forte progression du nombre de logements (+9%) et surtout du nombre des résidences principales (+17%).
Cette évolution est bien sûr le fait des constructions neuves mais aussi des rénovations (20% de logements vacants en moins) et des nouvelles affectations (baisse de 19% des résidences secondaires).

St JEAN SUR COUESNON se situe dans les 3 premières communes de la communauté en ce qui concerne la progression des résidences principales (+23%).
La rénovation y a été particulièrement active entre 1990 et 1999 avec un taux de vacances en baisse de 75%. 40 logements vacants en 1990 étaient habités en 1999, correspondant à 62% du nombre des résidences principales nouvelles entre 90 et 99.
En revanche, la mutation des résidences secondaires en résidences principales n'est qu'anecdotique. Il faut noter que le taux de résidences secondaires sur l'ensemble du parc de logement était en 90 et reste en 99 très faible.

	Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	1990	1999	%	1990	1999	%	1990	1999	%
La Chapelle-Saint-Aubert	137	143	+4%	14	12	-14%	26	16	-38%
Gosné	414	517	+25%	48	39	-19%	47	38	-19%
Mézières-sur-Couesnon	316	347	+10%	48	44	-9%	34	43	+26%
Saint-Aubin-du-Cormier	700	894	+26%	43	36	-16%	57	50	-12%
Saint-Christophe-de-Valains	42	48	+14%	10	7	-30%	13	3	-77%
Saint-Georges-de-Chesné	156	155	0	30	22	-26%	12	30	+150%
Saint-Jean-sur-Couesnon	275	339	+23%	24	23	-4%	53	13	-75%
Saint-Marc-sur-Couesnon	143	161	+13%	38	26	-32%	25	6	-76%
Saint-Ouen-des-Alleux	314	364	+16%	55	48	-13%	44	42	-4%
Vendel	109	131	+20%	12	8	-33%	15	5	-66%
Livré-sur-Changeon	397	428	+8%	51	38	-25%	32	39	+22%
Total	**3 003**	**3 527**	**+17%**	**373**	**303**	**-19%**	**358**	**285**	**-20%**

Source : INSEE RGP 1990 et 1999.

3.2.2 Le statut d'occupation et les types de logements

A St JEAN SUR COUESNON, le statut d'occupation des logements est parfaitement conforme à ce que l'on retrouve dans la communauté de commune : une très grande majorité de propriétaire de logements (64%), un très faible taux de locataires HLM (5%). Le taux de propriétaires est très fort en comparaison du pays de Fougères (59%). Le nombre de locataires HLM est 2 fois moindre que sur l'ensemble du pays.

Les logements individuels représentent plus de 98% du parc des logements de St JEAN SUR COUESNON pour 94% à l'échelle de la communauté de communes.

« ***Pour certaines communes, la diversification du parc (forme et statut) est peut être un élément de réponse pour enrayer les tendances de vieillissement et pour satisfaire les demandes de la part croissante des jeunes couples et des solitaires.*** »

Le statut d'occupation des résidences principales sur la Communauté de Communes

Statut d'occupation des résidences principales	1990	%	1999	%	Pays de Fougères 1999	%
Propriétaire	1 917	*64*	2 282	*65*	17 927	*59*
Locataire non HLM	720	*24*	841	*24*	7 198	*24*
Locataire HLM	153	*5*	253	*7*	4 065	*13*
Autres	213	*7*	151	*4*	1 390	*4*
Total	**3 003**	**100**	**3 527**	**100**	**30 580**	**100**

Source : INSEE RGP 1990 et 1999.

3.2.3 La taille des logements

La taille moyenne des logements de St JEAN SUR COUESNON est conforme à la moyenne dans la communauté de commune.

Les logements de 4 pièces et plus représentent 58% du parc ; chiffre à mettre en relation d'une part avec le nombre moyen de personnes par logements (2,54), avec le taux de ménages regroupant 1 à 2 personnes (58% sur la communauté de communes) et avec la forte progression de ceux-ci d'autre part.

Le parc de logements de la commune est sans doute à rééquilibrer en fonction de la taille des ménages.

3.2.4 L'âge des logements

L'âge des logements de St JEAN SUR COUESNON est remarquablement conforme au chiffre moyen pour la communauté de commune ; moyenne qui recouvre pourtant des situations très hétérogènes (voir tableau page suivante).

Les logements construits avant 1949 représentent 50% du parc.

En 14 ans, de 1975 à 1989, ont été construits 23% des logements de la commune.

3.2.5 Les emménagements

Un phénomène marquant a été relevé à l'échelle de la communauté de commune : l'apport massif de nouveaux arrivants.

Ce phénomène se constate également à St JEAN SUR COUESNON : les logements qui ont été emménagés avant 1990 ne représentent que 51 % du parc. Ces chiffres sont issus du recensement de 1999. Le pourcentage des nouveaux arrivants sur la totalité de la population n'a pu qu'augmenter compte tenu de l'apport de population important qu'a connu la commune entre 1999 et 2004.

« ***Derrière cette évolution, vont apparaître les questions de mixité de population, ainsi que l'émergence d'attentes et de besoins nouveaux, souvent plus exigeants.*** »

La taille moyenne des logements sur la Communauté de Communes

	Nombre moyen de pièces par logement
La Chapelle-Saint-Aubert	3,64
Saint-Christophe-de-Valains	3,75
Saint-Ouen-des-Alleux	3,84
Mézières-sur-Couesnon	3,86
Saint-Jean-sur-Couesnon	3,94
Saint-Aubin-du-Cormier	3,97
Saint-Marc-sur-Couesnon	4,05
Livré-sur-Changeon	4,14
Vendel	4,29
Saint-Georges-de-Chesné	4,35
Gosné	4,36

Source : INSEE RGP 1999.

Emménagement des résidences principales sur la Communauté de Communes

	Date d'emménagement antérieure 1990	Date d'emménagement 1990-1997	Date d'emménagement 1998-1999	Total
La Chapelle-Saint-Aubert	98	33	12	143
Gosné	258	201	58	517
Mézières-sur-Couesnon	204	103	40	347
Saint-Aubin-du-Cormier	378	353	163	894
Saint-Christophe-de-Valains	28	15	5	48
Saint-Georges-de-Chesné	103	38	14	155
Saint-Jean-sur-Couesnon	173	133	33	339
Saint-Marc-sur-Couesnon	105	45	11	161
Saint-Ouen-des-Alleux	191	130	43	364
Vendel	73	42	16	131
Livré-sur-Changeon	260	139	29	428
Total	**1 871**	**1 232**	**424**	**3 527**

Source : INSEE RGP 1999.

L'âge des maisons individuelles et fermes sur le territoire communautaire

Maisons individuelles ou fermes construites	Avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	A partir de 1990	Total
La Chapelle-Saint-Aubert	**48** *33,80*	**18** *12,68*	**10** *7,04*	**6** *4,23*	**25** *17,61*	**21** *14,79*	**14** *9,86*	**142**
Gosné	**74** *15,35*	**24** *4,98*	**27** *5,60*	**59** *12,24*	**91** *18,88*	**94** *19,50*	**113** *23,44*	**482**
Mézières-sur-Couesnon	**176** *51,92*	**23** *6,78*	**14** *4,13*	**21** *6,19*	**35** *10,32*	**36** *10,62*	**34** *10,03*	**339**
Saint-Aubin-du-Cormier	**229** *30,01*	**47** *6,16*	**40** *5,24*	**74** *9,70*	**135** *17,69*	**70** *9,17*	**168** *22,02*	**763**
Saint-Christophe-de-Valains	**35** *72,92*	**4** *8,33*	**0** *0,00*	**0** *0,00*	**5** *10,42*	**1** *2,08*	**3** *6,25*	**48**
Saint-Georges-de-Chesné	**68** *44,44*	**26** *16,99*	**15** *9,80*	**11** *7,19*	**14** *9,15*	**11** *7,19*	**8** *5,23*	**153**
Saint-Jean-sur-Couesnon	**118** *35,98*	**47** *14,33*	**18** *5,49*	**20** *6,10*	**38** *11,59*	**37** *11,28*	**50** *15,24*	**328**
Saint-Marc-sur-Couesnon	**88** *54,66*	**9** *5,59*	**8** *4,97*	**10** *6,21*	**22** *13,66*	**15** *9,32*	**9** *5,59*	**161**
Saint-Ouen-des-Alleux	**158** *45,14*	**30** *8,57*	**9** *2;57*	**15** *4,29*	**25** *7,14*	**61** *17,43*	**52** *14,86*	**350**
Vendel	**36** *27,48*	**14** *10,69*	**19** *14,50*	**5** *3,82*	**21** *16,03*	**23** *17,56*	**13** *9,92*	**131**
Livré-sur-Changeon	**165** *39,57*	**35** *8,39*	**48** *11,51*	**30** *7,19*	**57** *13,67*	**45** *10,79*	**37** *8,87*	**417**
Total	**1 195** *36,06*	**277** *8,36*	**208** *6,28*	**251** *7,57*	**468** *14,12*	**414** *12,49*	**501** *15,12*	**3 314**

Source : INSEE RGP 1999.

3.3 L'activité agricole

L'agriculture constitue la principale activité sur SAINT-JEAN-SUR-COUESNON.
Il est à signaler que le territoire communal se situe en Zone d'Actions Complémentaires (Z.A.C.).

3.3.1 Evolution du nombre des exploitations agricoles

Le nombre global d'exploitations agricoles professionnelles a très fortement diminué depuis 1988 (soit - 40 % environ). Il était en stagnation entre 1979 et 1988. Le nombre d'exploitations non professionnelles chute quant à lui depuis 1979 (soit – 47 % environ).
Il est à noter que la baisse du nombre des exploitations agricoles touche essentiellement les exploitations de moins de 35 hectares. La baisse du nombre d'exploitations de moins de 35 hectares favorise la croissance de celles plus importantes.

	1979	1988	**2000**
Exploitations professionnelles	57	58	**35**
Autres exploitations	74	53	**39**
Toutes exploitations	135	111	**74**
Exploitations de 35 ha et plus	5	9	**27**

3.3.2 Utilisation du sol agricole

Les superficies renseignées concernent celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation de ces terres (dans la commune ou ailleurs).
La surface agricole utilisée a baissé de 128 hectares entre 1988 et 2000, soit plus de 7 %. Elle était en stagnation entre 1979 et 1988. Cette baisse est légère en proportion de la diminution importante du nombre des exploitations.

	Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	**2000**
Superficie agricole utilisée	1 710	1 703	**1 575**
Terres labourables	650	593	**927**
dont céréales	102	120	**214**
Superficie fourragère principale	1 589	1 565	**1 336**
dont superficie toujours en herbe	1 050	1 107	**644**
Blé tendre	65	66	**153**
Orge et escourgeon	35	52	**34**
Maïs-grain et maïs semence	0	*non communiqué*	**17**
Maïs fourrage et ensilage	138	249	**288**
Prairies temporaires	247	201	**397**
Légumes frais et pommes de terre	9	0	**0**

La production de fourrage a diminué depuis 1988. La superficie des surfaces en herbe permanente a fortement chuté entre 1988 et 2000 (- 42 % environ). Les superficies utilisées pour les céréales ont quant à elles fortement progressées entre 1988 et 2000 (superficies multipliées par 1.8 environ).

3.3.3 Le cheptel

Sur SAINT-JEAN-SUR-COUESNON, les systèmes de production sont :

- lait essentiellement ;
- élevage : bovins essentiellement (vaches allaitantes, bœufs, veaux de boucherie), volailles. Il existe une exploitation de brebis.

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Total bovins	119	93	**56**	2 745	3 169	**2 648**
dont total vaches	110	80	**45**	1 516	1 479	**1 147**
Total volailles	119	94	**41**	2 735	2 481	**710**
Vaches laitières	105	69	**33**	1 425	1 346	**1 022**
Vaches nourrices	10	20	**24**	91	133	**125**
Brebis mères	9	11	**10**	56	49	**282**
Truies mères	24	*c*	**0**	67	*c*	**0**
Porcs à l'engraissement, verrats	60	51	**10**	139	84	**14**
Poulets de chair et coqs	42	44	**21**	511	570	**206**
Dindes et dindons	33	32	**7**	147	119	**37**
Lapines mères	77	66	**18**	293	202	**53**

3.3.4 Age des chefs d'exploitation agricole

Le tableau ci-dessous indique la répartition des chefs d'exploitation agricole par tranche d'âge pour les années 1979, 1988 et 2000.

	Effectif		
	1979	1988	**2000**
Moins de 40 ans	23	13	**17**
40 à moins de 55 ans	64	43	**27**
55 ans et plus	44	56	**33**
Total	131	112	**77**

Comme sur l'ensemble du secteur, SAINT-JEAN-SUR-COUESNON n'échappe pas à l'évolution du secteur primaire où l'on constate une baisse importante du nombre de sièges d'exploitations. Cette baisse s'accompagne toutefois d'un rajeunissement de la population active agricole : en effet, en 2000, 57% de cette population a moins de 55 ans alors qu'en 1988, cette classe d'âge ne représentait que 50%. Cette classe d'âge représentait toutefois 66% de la population active agricole en 1979.

Le diagnostic établi par la Chambre d'Agriculture fait apparaître une moyenne d'âge des chefs d'exploitants de 45/46 ans.

3.3.5 Les sièges d'exploitation agricole sur le territoire de SAINT-JEAN-SUR-COUESNON en 2004 (diagnostic effectué par la Chambre d'Agriculture)

Sur le territoire de SAINT-JEAN-SUR-COUESNON, il existe aujourd'hui 33 sièges d'exploitation agricole en activité dont 7 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. La carte qui suit synthétise la localisation de ces sièges et bâtiments d'exploitation disséminés sur l'ensemble du territoire.

Une étude fine sur chaque siège d'exploitation a été effectuée par la Chambre d'Agriculture. Cette étude proposé plusieurs critères de lecture de l'activité de chacun des sièges d'exploitation présents sur le territoire communal à la date de réalisation de l'étude.

Sur la base de cette étude, les critères suivants ont été jugés comme représentatifs d'une activité agricole importante, nécessitant à ce titre l'inscription dans la zone agricole (A) du PLU. :

- la surface de l'exploitation est égale ou supérieure à la surface minimale d'installation (au moins une SMI – article L 312-6 du Code rural et arrêté préfectoral pris en application du 7 décembre 2000) ;

- les moyens de production sont égaux ou supérieurs à 0,75 Unité de Référence (article L 312-5 du Code rural et à l'arrêté préfectoral pris en application du 7 décembre 2000 fixant l'unité de référence à 36 hectares). Ce critère s'appuie, en ce qui concerne le seuil retenue pour l'unité de référence, sur l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 portant Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles. En effet, cet arrêté préfectoral dispose entre autres que lorsque le bien est supérieur à 0,75 UR […], il doit en priorité servir à l'installation ou la réinstallation d'un exploitant agricole.
- L'exploitation peut accueillir au moins 0,75 Unité de Travailleur Agricole au sens de l'arrêté préfectoral du
- la cessation d'activité est en cours avec démantèlement du siège ;
- le positionnement du siège par rapport à des tiers : isolés, en positionnement favorable dans un hameau (extrémité et surtout pas entourée) ;
- l'état d'avancement de la mise aux normes : effectuée, en cours ou projetée;
- l'âge de l'exploitant et la reprise envisagée.

Lorsque ces conditions étaient réunies, il a été déterminé que l'exploitation avait une activité économique méritant d'être protégée par la zone A du PLU. En effet, cette zone, strictement dévolue à la protection des terres agricoles, protège l'activité agricole en ne permettant que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et ce, à l'exclusion de toute autre construction (sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

A défaut, la collectivité a préféré édicter un zonage N, notamment sur le patrimoine bâti de caractère, ceci afin de permettre plus facilement une évolution de ce bâti hors agriculture à la cessation de l'activité.

L'Unité de Référence est de 1,16 UR moyen sur SAINT-JEAN-SUR-COUESNON. Ce taux est moyen comparativement à d'autres communes d'Ille-et-Vilaine. L'Unité Travailleur Agricole est de 0,88 UTA moyen sur SAINT-JEAN-SUR-COUESNON. Ce taux est bas comparativement à d'autres communes d'Ille-et-Vilaine.

En conclusion de cette étude, parmi les 40 personnes interrogées, 2 personnes se sont révélées n'avoir pas le statut d'exploitant agricole, 4 personnes étaient retraitées, enfin 12 exploitations se situaient en deçà des critères retenus par la Chambre d'Agriculture (UR et UTA < à 0,75 unités ; d'où un risque de disparition dans les 15 ans à venir).

Cette étude a également mis en avant le ait que la majeure partie des exploitations agricoles était orientée vers de l'activité d'élevage.

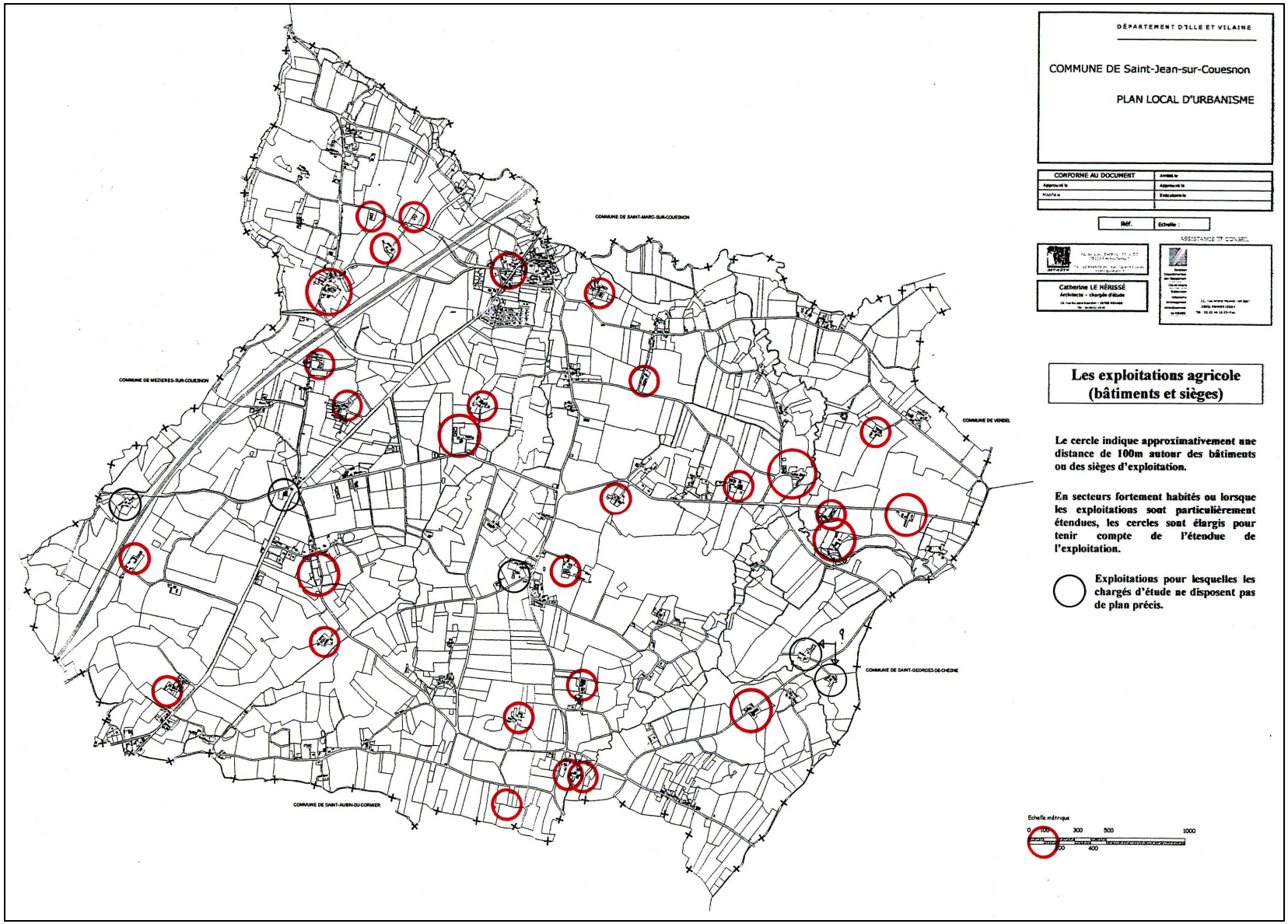
Or cette activité impose le respect de polices sanitaires (Règlement sanitaire Départemental ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) de la part des exploitations agricoles. Entre autres règles, celles-ci doivent respecter des distances d'éloignement de 50 mètres ou d'au moins 100 mètres vis à vis des tiers.

Les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural imposent réciproquement à tout nouveau tiers le respect de ces mêmes distances d'éloignement. Or ces dispositions prévoient également un régime de dérogation possible à l'autorité qui délivre le permis de construire.

Dans la perspective d'offrir des perspectives de fonctionnement et d'évolution pour les exploitations agricoles relevant de ces

polices sanitaires pour les exploitations et également dans le souci de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage pesant sur toutes les exploitations tant qu'elles sont en activité, la collectivité souhaite éviter l'implantation de tout nouveau tiers à proximité des exploitations. Ainsi, aucun changement de destination destiné à accueillir des tiers ne sera permis à moins de 100 mètres des exploitations. De même, l'extension des habitations de tiers à l'exploitation ne devra pas avoir pour conséquence de réduire cette interdistance.

A noter que l'exploitation en centre bourg cesse son activité. Une exploitation a son siège près du bourg, avec toutefois des marges de distance suffisantes, soit La Bertais à l'Est bourg.


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Réf.
Echelle :
ASSISTANCE ET CONSEIL
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
Les exploitations agricole (bâtiments et sièges)
Le cercle indique approximativement une distance de 100m autour des bâtiments ou des sièges d'exploitation.
En secteurs fortement habités ou lorsque les exploitations sont particulièrement étendues, les cercles sont élargis pour tenir compte de l'étendue de l'exploitation.
Exploitations pour lesquelles les chargés d'étude ne disposent pas de plan précis.
Echelle métrique
0
100
300
500
1000
200
400
COMMUNE DE SAINT-MARC-SUR-COUESNON
COMMUNE DE MEZIERES-SUR-COUESNON
COMMUNE DE VENDEL
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNE
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

3.4- Les autres activités économiques

Au sein du pays de Fougères, la commune de St AUBIN DU CORMIER, est le troisième pôle d'emploi après FOUGERES et St BRICE EN COGLES. Mais, depuis 1990, St AUBIN connaît une progression des emplois très nettement supérieur à celle des 2 autres communes.

Au sein de la communauté de communes, au 1er janvier 2001, c'est bien sûr St AUBIN qui concentre le plus grand nombre d'emplois. La commune de St JEAN SUR COUESNON se situe dans les 4 communes qui fournissent le plus d'emplois industriels (11 emplois) avec GOSNE et LA CHAPELLE St AUBERT et dans les 3 premières en ce qui concerne les emplois tertiaires (52 emplois) avec LIVRE SUR CHANGEON.

St AUBIN DU CORMIER assure un pôle de commerces et services qui semble drainer une grande partie de la population communautaire.

En raison de sa proximité avec St AUBIN DU CORMIER sans doute, la commune de St JEAN SUR COUESNON n'apparaît pas très bien pourvu en matière de commerces et services. Si l'on met en rapport le nombre total de commerces et services et la population en 1999, on voit que la commune se situe en deçà des communes équivalentes en population : 15 commerces et services à St JEAN SUR COUESNON (863 habitants) contre 23 pour les communes de MEZIERES SUR COUESNON (822 habitants) et St OUEN DES ALLEUX (923 habitants).

Répartition des commerces et services par commune de la Communauté de Communes

Commerces et services	La Chapelle-Saint-Aubert	Gosné	Livré-sur-Changeon	Mézières-sur-Couesnon	Saint-Aubin-du-Cormier	Saint-Christophe-de-Valains	Saint-Georges-de-Chesné	Saint-Jean-sur-Couesnon	Saint-Marc-sur-Couesnon	Saint-Ouen-des-Alleux	Vendel
Alimentation	0	3	3	2	9	0	2	2	1	4	1
Equipement de la personne	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0
Equipement de la maison	0	0	1	1	8	0	0	1	0	2	0
Culture – optique – photo	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
Sports – loisirs	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Commerces divers	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Commerce de gros	2	1	3	3	3	0	0	4	1	1	0
Ambulant et vente direct	1	1	0	5	3	2	1	2	0	4	1
Hôtellerie – restauration	3	4	3	6	12	0	1	2	2	6	2
Services aux particuliers	1	6	4	5	18	0	1	2	0	3	0
Banque – assurance	0	0	2	0	7	0	0	0	0	2	0
Services aux entreprises	2	0	1	1	9	1	0	2	0	1	0
Total	**9**	**15**	**17**	**23**	**80**	**3**	**5**	**15**	**4**	**23**	**4**

Source : Crédaf Novembre 2001.

3.5- Les équipements

Il existe 2 écoles à Saint Jean sur Couesnon faisant partie toutes deux de regroupements pédagogiques.

L'école publique fonctionne en regroupement avec Vendel, Saint Georges du Chesné et St Marc sur Couesnon. Elle accueille durant l'année scolaire 2005/2006, 46 élèves, en moyenne et petite section de maternelle. La commune a livré à la rentrée 2004 une classe préfabriquée supplémentaire afin de faire face à une forte croissance des effectifs scolaires mais le terrain de l'école publique ne permet plus aujourd'hui d'envisager une extension sur place.

L'école privée fonctionne en regroupement avec celle de la Mézière sur Couesnon ; elle accueille 13 élèves en 2005/2006 dans les sections de CE1 et CE2.

La cantine reçoit les enfants des 2 écoles. Sa capacité d'accueil est suffisante toutefois, son éloignement par rapport aux écoles est problématique particulièrement les enfants de maternelle de l'école publique.

Il n'existe aucun équipement d'accueil destiné à la petite enfance sur la commune. Ce sont les assistantes maternelles, nombreuses sur la commune, qui assument seules un besoin qui semble devoir croître dans les prochaines années.

Une salle omnisport située au plein cœur du bourg a été mise en service en 2001. Y est adjoint un parking d'une capacité importante susceptible de répondre à des besoins autres à des moments de la journée où la salle omnisport n'est pas utilisée (l'école par exemple…).

Le terrain de football occupe une place centrale dans le bourg à proximité de la mairie et de la salle des fêtes. La commune appartient à un regroupement de 3 communes, avec Saint Marc sur Couesnon et la Mézière sur Couesnon : « l'Avenir club du Couesnon ». C'est à l'échelle de ce regroupement que la réflexion sur les besoins à venir et les solutions à apporter doit être envisagée. La communauté de communes possède la compétence en matière d'équipements sportifs spécifiques et d'intérêt intercommunal.

La salle des fêtes sert de local de réunion aux associations qui n'ont jamais fait part aux élus de demandes particulières en matière de lieu de réunion ou d'activités.

La mairie aura besoin à moyen terme de locaux administratifs supplémentaires qui peuvent se trouver à l'étage des locaux actuels dès lors que la bibliothèque pourra trouver une autre localisation (les locaux actuels, situés à l'étage, sont mal adaptés au service rendu).

L'étude de zonage assainissement réalisée en 2003 a alerté la commune sur la saturation théorique de son dispositif d'assainissement collectif.

Compte tenu des objectifs de développement précisés dans le cadre de l'étude du PLU, la nécessité de vérifier concrètement la capacité réelle du dispositif actuel est apparue et le bureau d'étude BETAM a été sollicité pour une étude complémentaire de mesure de charge. Cette étude a été menée en juin et juillet 2005. Les conclusions rendues par BETAM dans son rapport en date de Juillet 2005 font apparaître des possibilités de raccordement limité à 32 habitations supplémentaires et donc la nécessité d'étudier des solutions alternatives soit d'extension ou de déplacement de l'ouvrage actuel, soit de réalisation d'un ouvrage plus performant sur place.

Une étude de faisabilité a été réalisée au 4ème trimestre 2005 à la suite de laquelle il a été envisagé la réalisation d'un système de traitement des eaux usées par filtres plantés de roseaux en lieu et place des lagunages actuels.

3.6- La vie associative

La commune de Saint Jean sur Couesnon compte 11 associations culturelles, sportives et d'animation de la vie sociale communale actives et dynamiques.

3.7- Les déplacements

La commune de SAINT JEAN SUR COUESNON est traversée dans sa partie extrême ouest par la A84, autoroute des estuaires mise en service en 2002. L'autoroute se situe en limite proche du bourg. Un point de vue de grande qualité sur le bourg est d'ailleurs possible depuis la A84 venant de Fougères. L'accès à la commune de SAINT JEAN SUR COUESNON par la A84 s'effectue par l'échangeur de Saint Aubin du Cormier. Cette autoroute à mis SAINT JEAN SUR COUESNON à 20 minutes de la ville centre, RENNES. La A84 est traversée en trois points permettant de rejoindre Mézières sur Couesnon.

Un ensemble de voies départementales et communales desservent le territoire de Saint Jean sur Couesnon.

Les principales voies sont :

- la RD812, anciennement RN12 déclassée depuis l'ouverture de la A84, liaison Saint Aubin du Cormier / Saint Marc sur Couesnon. C'est une ligne droite, axe roulant important qui traverse le bourg de Saint Jean sur Couesnon, séparant fortement le centre ancien et les quartiers ouest. Son trafic a très fortement chuté avec la mise en service de la A84. Son trafic journalier a été estimé en 2003 à 3984 véhicules. Il était de 4563 véhicules/jour en 2001 et de 10189 véhicules/jour en 1998 ;
- la RD103, liaison SAINT JEAN SUR COUESNON/ LIVRE SUR CHANGEON. Cette départementale qui forme une patte d'oie avec la RD812 en entrée nord du bourg, constitue une rue principale du bourg. Son trafic journalier est stable. Il a été estimé en 2003 à 1027 véhicules. Il était de 916 véhicules/jour en 1999 ;
- la RD23, axe est ouest, liaison Saint Georges de Chesné / Mézières sur Couesnon, qui emprunte un tronçon de RD812. Elle a vue son tracé modifié dans sa traversée de la A84. Son trafic journalier est stable. Il a été estimé en 2003 à 422 véhicules. Il était de 430 véhicules/jour en 2001 et de 363 véhicules/jour en 1998.

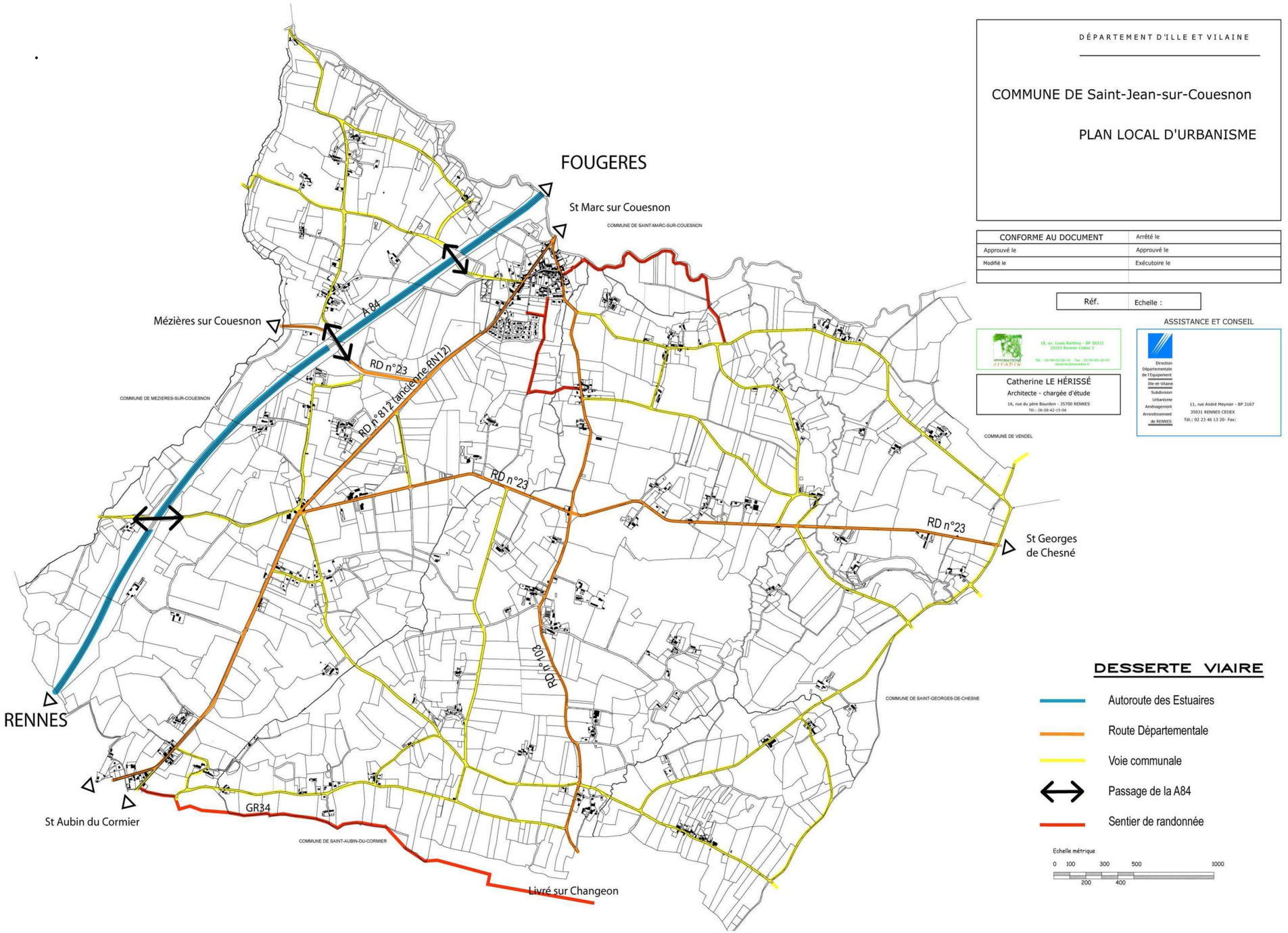
Complétant ces RD, un ensemble de petite route irriguent le territoire et dessert l'ensemble des hameaux.

Il n'est pas recensé de points dangereux particuliers en matière de sécurité routière. Entre 1999 et 2003, seul un accident de la route a été recensé. Il a eu lieu en entrée de bourg .

Le principal mode de déplacement utilisé par la population de SAINT-JEAN-SUR-COUESNON, notamment entre le domicile et le travail, est la voiture particulière.

Le ramassage scolaire est assuré par le Service des Transports Scolaires du Conseil Général

Des sentiers de randonnées pédestres ont été aménagés sur la commune. Partant du bourg, un sentier longe le Couesnon puis rejoins la RD23 avant de remonter vers le bourg tout près du ruisseau de Pissot. Pour partie sur la commune de Saint Aubin du Cormier, en crête de coteau, le GR34 offre des points de vue remarquables sur le territoire de Saint Jean.
Bien qu'existant, le déplacement cycliste ne possède pas de structures propres type pistes cyclables sur la commune. Les vélos partagent la route avec les voitures. Dans le cadre du projet, les déplacements piétons et vélos se devront d'être favorisés.



DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon

PLAN LOCAL D'URBANISME

CONFORME AU DOCUMENT	Arrêté le
Approuvé le	Approuvé le
Modifié le	Exécutoire le

Réf. | Echelle :

ASSISTANCE ET CONSEIL

Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
16, rue du père Bourdon - 35700 RENNES
Tél. : 06-08-42-15-04

Direction Départementale de l'Equipement
Ille-et-Vilaine
Subdivision Urbanisme Aménagement Arrondissement de RENNES
11, rue André Meynier - BP 3167
35031 RENNES CEDEX
Tél.: 02 23 46 13 20- Fax:

DESSERTE VIAIRE

- Autoroute des Estuaires
- Route Départementale
- Voie communale
- Passage de la A84
- Sentier de randonnée

Echelle métrique

0 100 200 300 400 500 1000

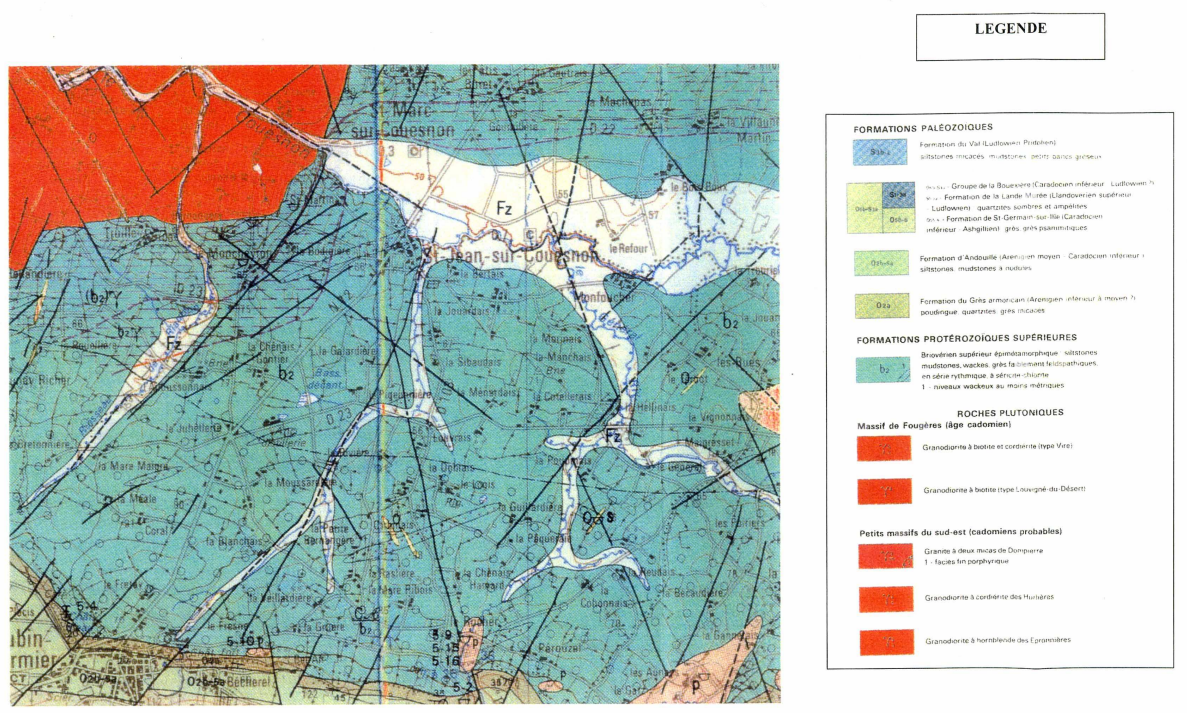
Etat initial de la commune : le paysage naturel et bâti du territoire communal

4.1- La géologie

La commune de St Jean sur Couesnon repose sur des formations principalement datant du paléozoïque. Affleurent ainsi :

- des schistes, des silstones et des wackes sur la majeure partie du territoire ;
- des grès armoricain et des silstones (formation d'Andouillé) au niveau de la limite sud de la commune ;
- de la granadiorite à biotite et muscovite (type de Vire) sur la partie nord/est de la commune ;
- enfin des alluvions modernes argilo-sableuses, datant du quaternaire, remplissent les fonds de vallées des cours d'eau.

Ces informations proviennent de la carte géologique du BRGM n°283 Fougères, échelle 1/50 000° reproduite ci-après.



4.2- La topographie – L'hydrographie

Le territoire de SAINT JEAN SUR COUESNON se caractérise par un relief peu marqué qui varie entre 50 m moyen au plus bas, le long du Couesnon limite nord de la commune, et 90 m moyen, en allant vers le sud. C'est une large plaine traversée par des ruisseaux orientés sud/nord, affluents du Couesnon (ruisseau du Pissot - rivière du Général et ses affluents, les ruisseaux de Gandonnais et d'Avignon), et présentant quelques vallonnements peu prononcés. C'est ruisseaux sont peu repérables. Aux abords du Couesnon, le relief est particulièrement plat. Une grande partie du territoire est ici inondable.

Au-delà de l'A84, seule la partie nord/ouest à la confluence des vallées du Couesnon et celle du ruisseau du Riaudon, limite ouest de la commune, offre un relief fortement marqué. L'altitude varie ici de 100 m à 50 m sur 300 m de distance. La Couesnon ainsi que le Riaudon, ruisseau affluent, entaillent le relief en formant des vallées très prononcées.

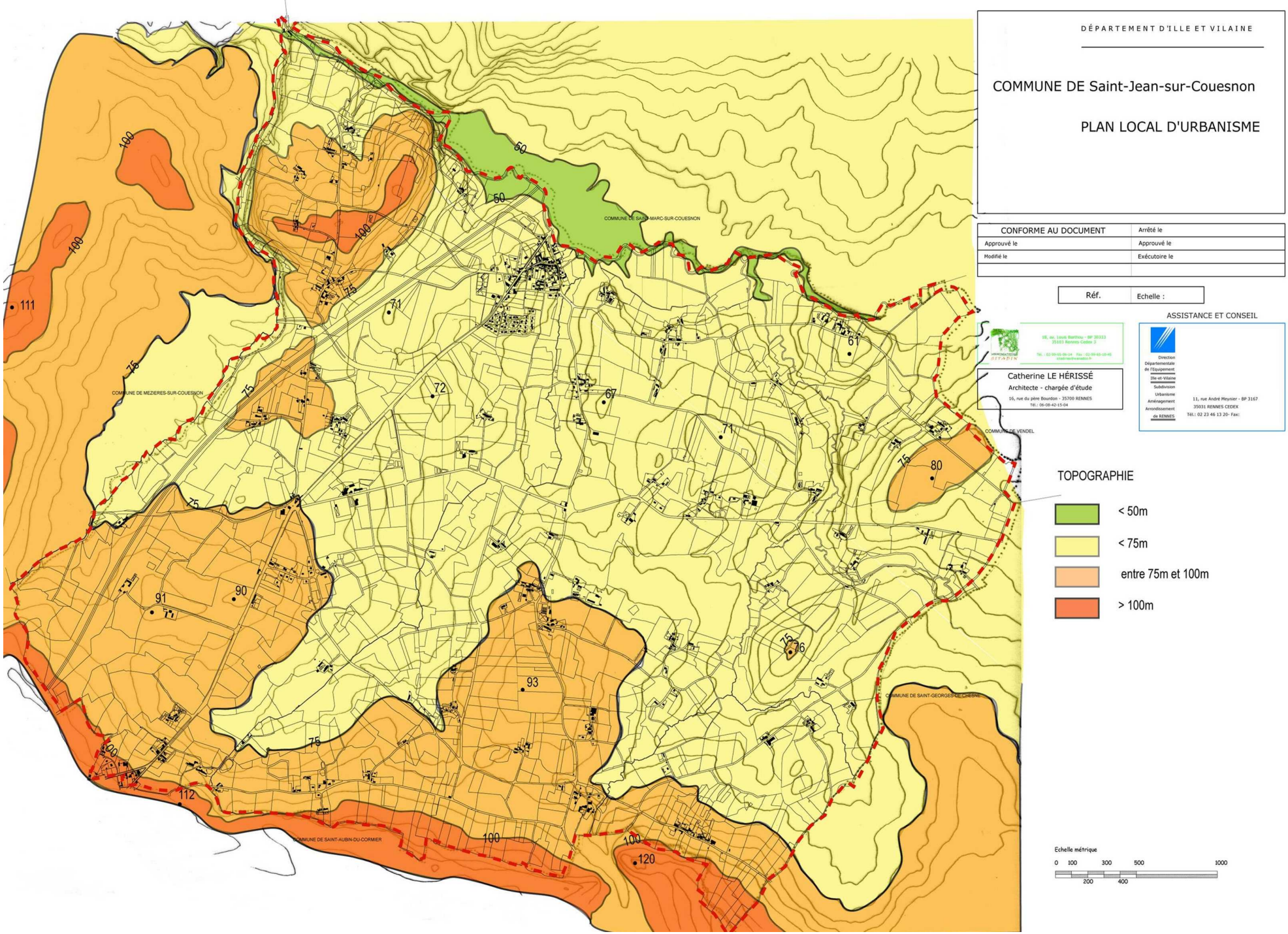
Le territoire communal est cadré par des reliefs importants, situés sur les communes avoisinantes.
Ces reliefs constituent l'horizon visuel de Saint Jean sur Couesnon. C'est le coteau boisé de Saint Aubin du Cormier, barre linéaire à 120 m moyen d'altitude, limite sud du territoire communal. Ce coteau est entaillé par le ruisseau d'Avignon qui a formé un petit vallon de grande qualité. En crête de coteau, le bourg de Saint Aubin du Cormier est repérable au clocher de son église et à la tour du donjon du château. Le clocher de l'église de Saint Aubin du Cormier constitue un repère marquant dans le territoire communal de Saint Jean sur Couesnon. Depuis le chemin au pied de l'église s'ouvre un vaste panorama sur l'ensemble de la commune de Saint Jean sur Couesnon, et au-delà. C'est un point de vue remarquable.
C'est à l'ouest, les reliefs sur la commune de Mézières sur Couesnon qui dominent à 105 m. C'est au nord, le coteau de Saint Marc sur Couesnon qui domine la plaine du Couesnon et Saint Jean. Les deux bourgs ont une covisibilité totale.

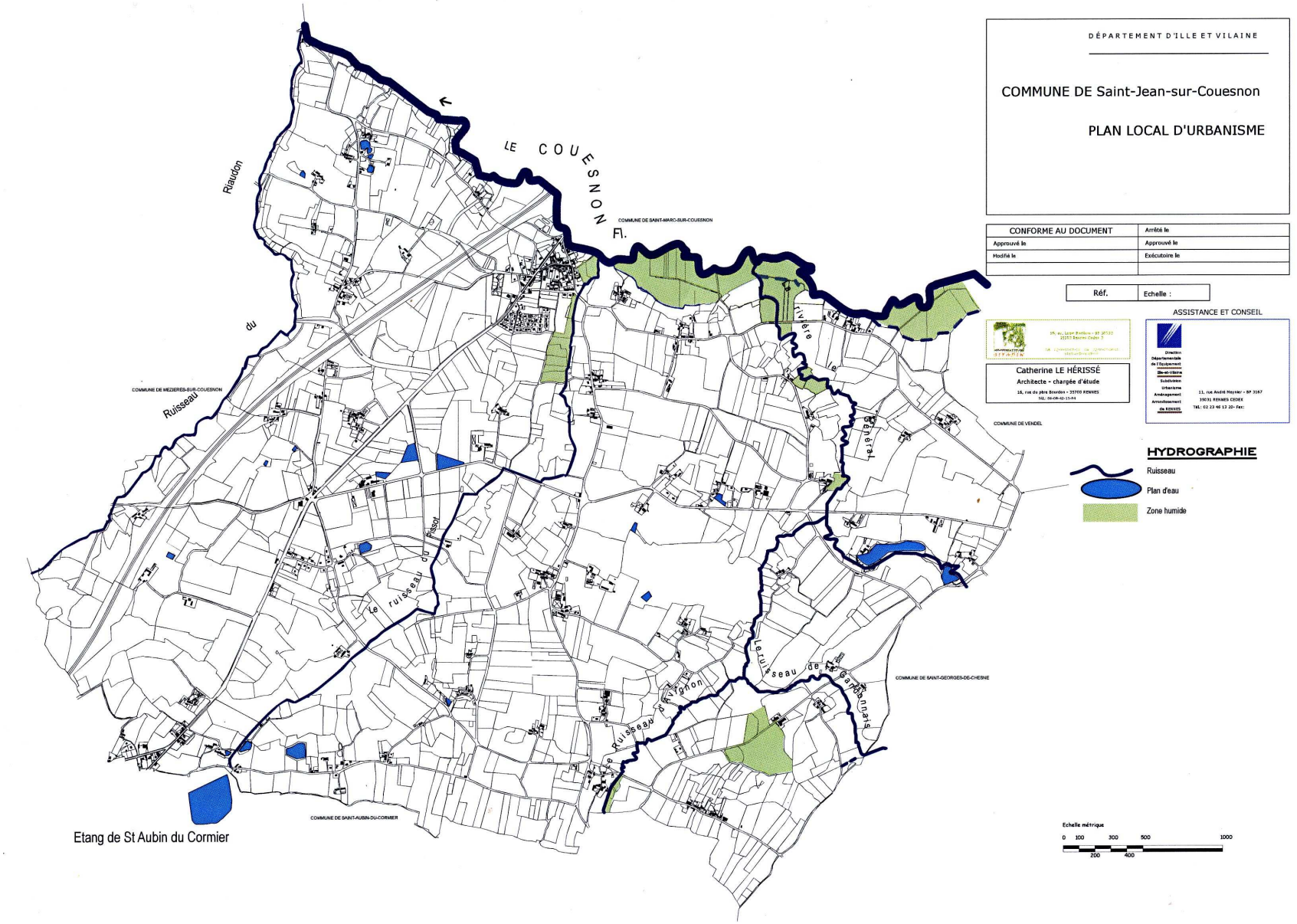
Le bourg de SAINT JEAN SUR COUESNON se situe en bordure du Couesnon entre 50 m et 60 m moyen, en limite nord du territoire communal. Son clocher constitue un répère également important. Il est notamment repérable depuis les hauteurs de Saint Marc sur Couesnon et les coteaux de l'autre côté de l'autoroute.

Quelques étangs ont été creusés sur la commune. Ils restent toutefois très ponctuels et peu nombreux.

Les cours d'eau et étangs reportés sur les plans d'analyse sont ceux repérés sur les cartes IGN au 1/25 000 ème et dont l'existence a été vérifiée sur le terrain.

Les zones humides, quelque soit leur superficie, ont fait l'objet d'un recensement général par les chargées d'études dans un premier temps. Ce recensement a été proposé aux élus et confronté à leurs propres connaissances du terrain sur un temps plus long. Le repérage a été amendé sur la base de ces informations locales.


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Arrêté le
Approuvé le
Approuvé le
Modifié le
Exécutoire le
Réf.
Echelle :
ASSISTANCE ET CONSEIL
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
16, rue du père Bourdon - 35700 RENNES
Tél.: 06-08-42-15-04
Direction Départementale de l'Equipement Ille-et-Vilaine Subdivision Urbanisme Aménagement Arrondissement de RENNES
11, rue André Meynier - BP 3167
35031 RENNES CEDEX
Tél.: 02 23 46 13 20- Fax:
TOPOGRAPHIE
< 50m
< 75m
entre 75m et 100m
> 100m
Echelle métrique
0 100 300 500 1000
200 400
COMMUNE DE SAINT-MARC-SUR-COUESNON
COMMUNE DE MEZIERES-SUR-COUESNON
COMMUNE DE VENDEL
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNE
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Arrêté le
Approuvé le
Approuvé le
Modifié le
Exécutoire le
Réf.
Echelle :
ASSISTANCE ET CONSEIL
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
HYDROGRAPHIE
Ruisseau
Plan d'eau
Zone humide
LE COUESNON Fl.
Riaudon
Ruisseau du
COMMUNE DE MEZIERES-SUR-COUESNON
COMMUNE DE SAINT-MARC-SUR-COUESNON
COMMUNE DE VENDEL
rivière le
le ruisseau du Pissot
le ruisseau de la Landelais
Ruisseau d'Evignon
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNE
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
Etang de St Aubin du Cormier
Echelle métrique
0 100 200 300 400 500 1000

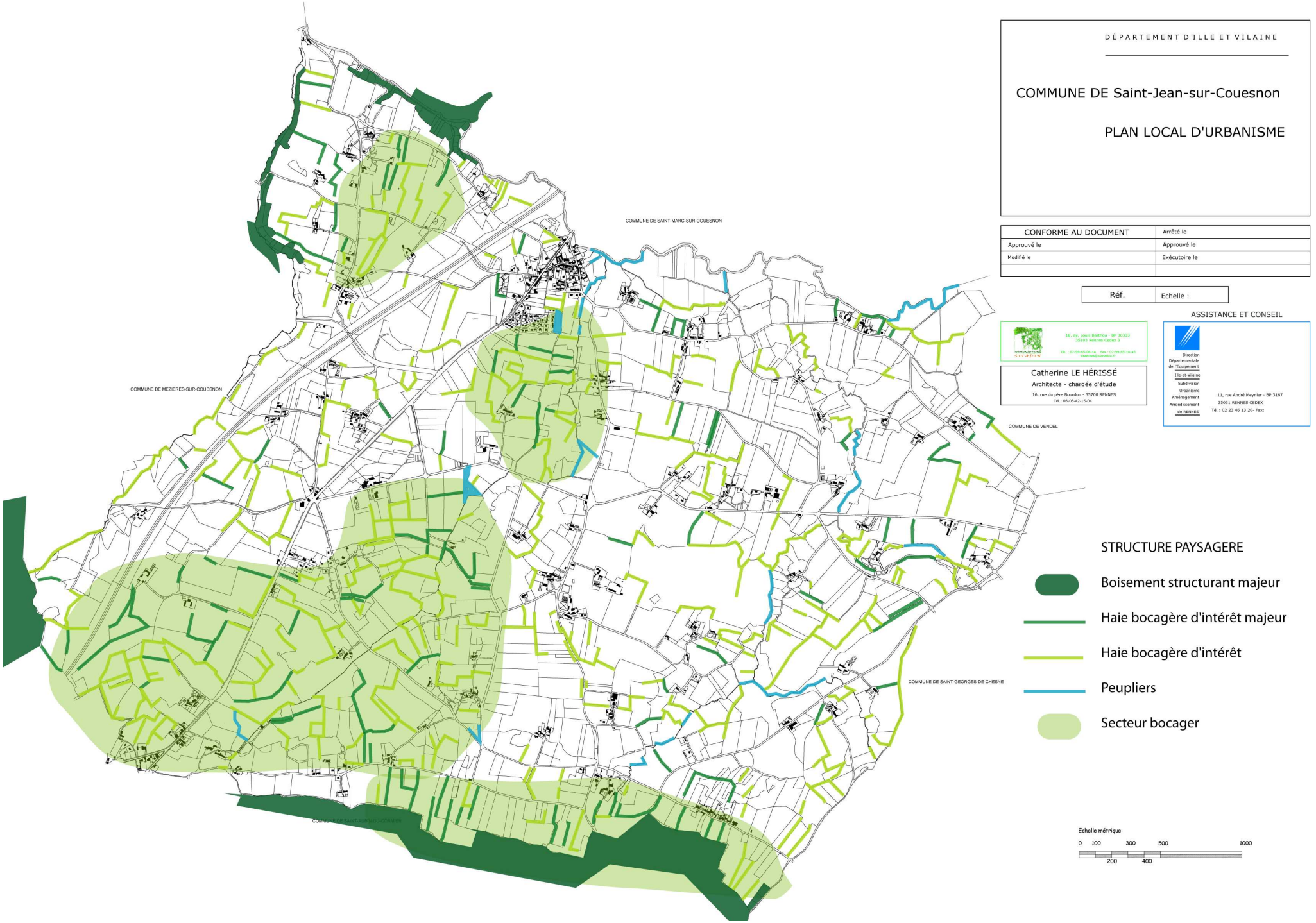
4.3- La structure paysagère – L'occupation des sols

On ne recense pas de boisements importants sur la commune de Saint Jean sur Couesnon. Les ensembles boisés qui marquent le paysage communal se situent sur les communes voisines. Au sud, c'est l'horizon boisé du coteau de saint Aubin de Cormier. A l'ouest, c'est le bois d'Uzel, également sur la commune de Saint Aubin du Cormier. Les seuls boisements existants et de petite dimension sont ceux le long du Couesnon et du Pissot, lorsque ces deux rivières ont formé des vallées escarpées, au nord / ouest du territoire communal.

Malgré cette absence de boisement, la commune possède un caractère vert du fait de la trame bocagère encore très présente dans certains grands secteurs. Ces secteurs bocagers sont :

- au sud de la commune, en bordure du coteau boisé de Saint Aubin du Cormier. La trame bocagère forme ici une succession de lignes parallèles perpendiculaires au bois, qui donnent un caractère particulier au lieu ;
- de part et d'autre de la RD812, depuis le secteur Plaisance à la zone d'activité, de la A84 à « la Petite Bernangère ». On recense dans ce secteur une trame bocagère encore très dense et des haies de grande qualité ;
- au sud du bourg, le long du ruisseau du Pissot. Le sentier de randonnée traverse un secteur très bocager avec des haies de grande qualité ;
- au nord / ouest de la commune, sur le coteau de « la Lande Bergère » ;

Quelques plantations de peupliers sont repérées sur la commune, notamment le long des cours d'eau, le Couesnon, le Général, le ruisseau d'Avignon… Ces plantations restent toutefois anecdotiques.


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Arrêté le
Approuvé le
Approuvé le
Modifié le
Exécutoire le
Réf.
Echelle :
ASSISTANCE ET CONSEIL
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
16, rue du père Bourdon - 35700 RENNES
Tél.: 06-08-42-15-04
Direction Départementale de l'Equipement Ille-et-Vilaine Subdivision Urbanisme Aménagement Arrondissement de RENNES
11, rue André Meynier - BP 3167
35031 RENNES CEDEX
Tél.: 02 23 46 13 20- Fax:
COMMUNE DE SAINT-MARC-SUR-COUESNON
COMMUNE DE MEZIERES-SUR-COUESNON
COMMUNE DE VENDEL
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNE
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
STRUCTURE PAYSAGERE
Boisement structurant majeur
Haie bocagère d'intérêt majeur
Haie bocagère d'intérêt
Peupliers
Secteur bocager
Echelle métrique
0 100 200 300 400 500 1000

4.4- Les sites et éléments paysagers remarquables

La commune de SAINT JEAN SUR COUESNON est composée d'entités paysagères naturelles majeures remarquables, identifiées au travers de l'analyse paysagère ci avant.

Il s'agit de :

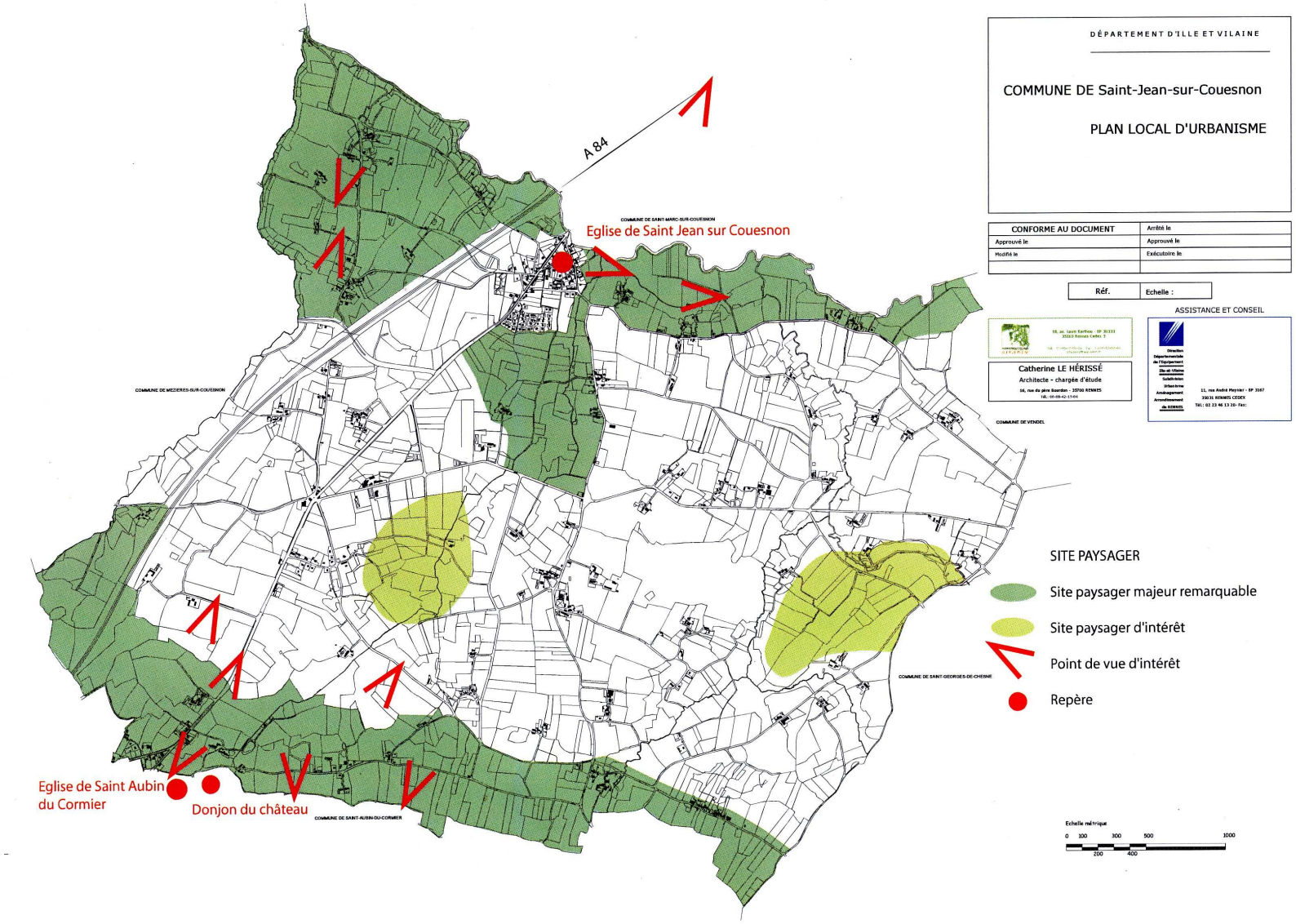
- du territoire au pied du coteau de Saint Aubin du Cormier, de la limite communale de Saint Jean sur Couesnon, compris le secteur bocager au nord de Plaisance, jusqu'à la voie en ligne de crête desservant « La Meulé ». C'est un secteur sensible, premier plan de Saint Aubin du Cormier depuis Saint Jean sur Couesnon, et pleinement perceptible depuis les hauteurs de Saint Aubin ;
- du triangle nord / ouest de Saint Jean sur Couesnon, de la A84, jusqu'aux limites communales constituées par le Couesnon et le ruisseau du Riaudon, secteur remarquable avant tout par son relief ;
- des rives du Couesnon dans leur partie la plus plane au nord de la voie communale, secteur en grande partie humide ;
- du secteur bocager au sud et en limite est du bourg, secteur traversé par le ruisseau du Pissot ;

Ponctuels, deux autres sites paysagers d'intérêt plus mineur ont été répertoriés.

Il s'agit :

- du secteur au sud de la zone d'activité, secteur bocager de grande qualité ;
- à l'est de la commune, d'un secteur de qualité, à la confluence des ruisseaux de Gandonnais et de la rivière le Général.

Le reste du territoire est plus commun, constitué de terres agricoles plus remembrées.


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Arrêté le
Approuvé le
Approuvé le
Modifié le
Exécutoire le
Réf.
Echelle :
ASSISTANCE ET CONSEIL
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
A 84
Eglise de Saint Jean sur Couesnon
Eglise de Saint Aubin du Cormier
Donjon du château
COMMUNE DE SAINT-MARC-SUR-COUESNON
COMMUNE DE MEZIERES-SUR-COUESNON
COMMUNE DE VENDEL
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNE
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
SITE PAYSAGER
Site paysager majeur remarquable
Site paysager d'intérêt
Point de vue d'intérêt
Repère
Echelle métrique
0 100 200 300 400 500 1000

4.5- Quelques images du paysage de Saint Jean sur Couesnon







Le coteau boisé de Saint Aubin du Cormier



Vues panoramiques depuis le coteau de Saint Aubin







La vallée du ruisseau d'Avignon



Le coteau boisé de Saint Aubin du Cormier









Le secteur bocager au nord de Plaisance









Les ruisseaux peu perceptibles









Le paysage agricole de saint Jean sur Couesnon



La vallée du Couesnon dans sa partie plus escarpée au nord du territoire communal



La vallée également escarpée du ruisseau du Riaudon affluent du Couesnon



Vue sur Saint Jean depuis les rives du Couesnon





La vallée du Couesnon dans sa partie plane



Le secteur bocager d'intérêt au sud de la zone d'activités





La zone d'activités sur la RD23

4.6- La localisation du bâti

Le bâti est disséminé de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire communal comme le montre la carte présentée page suivante.

Le bourg, situé à l'extrême nord de la commune fait l'objet d'une analyse détaillée au chapitre 5. Il présente la particularité d'avoir accueilli les développements récents de la commune ainsi que l'ensemble de ces équipements structurants.

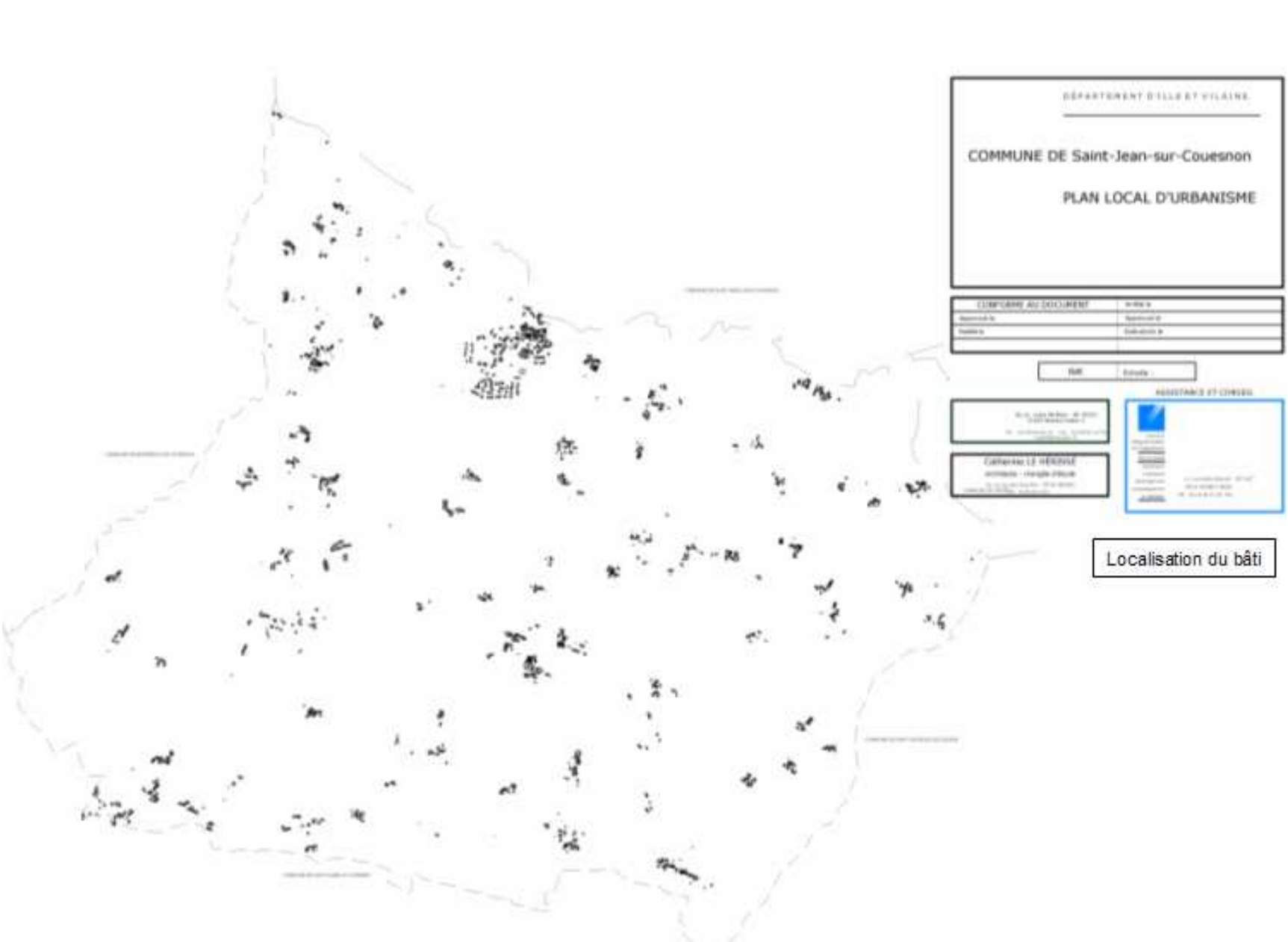
Mais le bâti s'organise également au sein de hameaux anciens importants (le Bas Montchevron, l'Aubussonnais, ka Chesnaie Gontier, la Métairie, Pérouzel,…).

Le hameau de Plaisance présente la particularité de s'être développé en continuité du secteur aggloméré de St Aubin du Cormier à l'extrémité sud de la commune.

Des constructions récentes sont venues ponctuellement s'adjoindre aux ensembles bâtis anciens sur tout le territoire communal.

Un seul ensemble bâti récent un peu conséquent s'est constitué au lieu dit la Mazure.

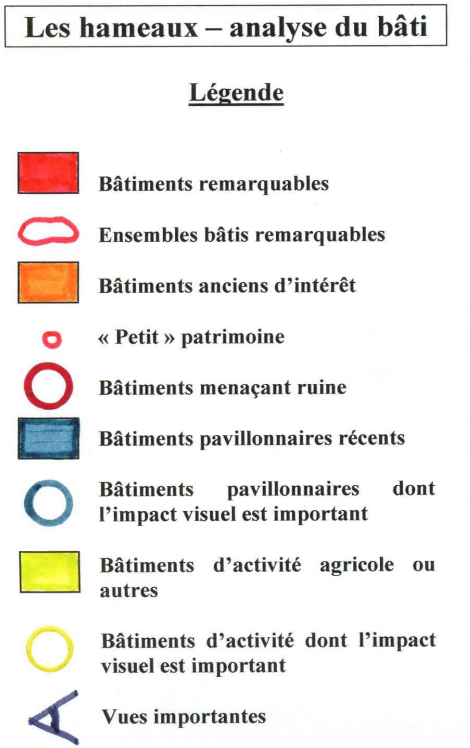
Deux implantations bâties se singularisent du fait de leur usage ; il s'agit de la zone d'activité de Lessard et de l'ensemble bâti du CAT au lieu dit de la Haute Corbinais.


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
Localisation du bâti

4.7- L'analyse du bâti ; le patrimoine

La méthode utilisée pour analyser les caractéristiques du bâti de St Jean sur Couesnon s'est appliquée sur l'ensemble du territoire communal.

Le territoire communal a été divisé en 22 planches permettant de rendre compte de la soixantaine d'entités bâties recensées et le bâti de chaque hameau a été analysé selon la légende suivante :



L'ensemble de ces concepts permet de rendre compte à la fois de l'intérêt du patrimoine bâti considéré isolément mais également de l'intérêt de l'entité globale du hameau, de son intégrité et de son intégration dans le paysage.

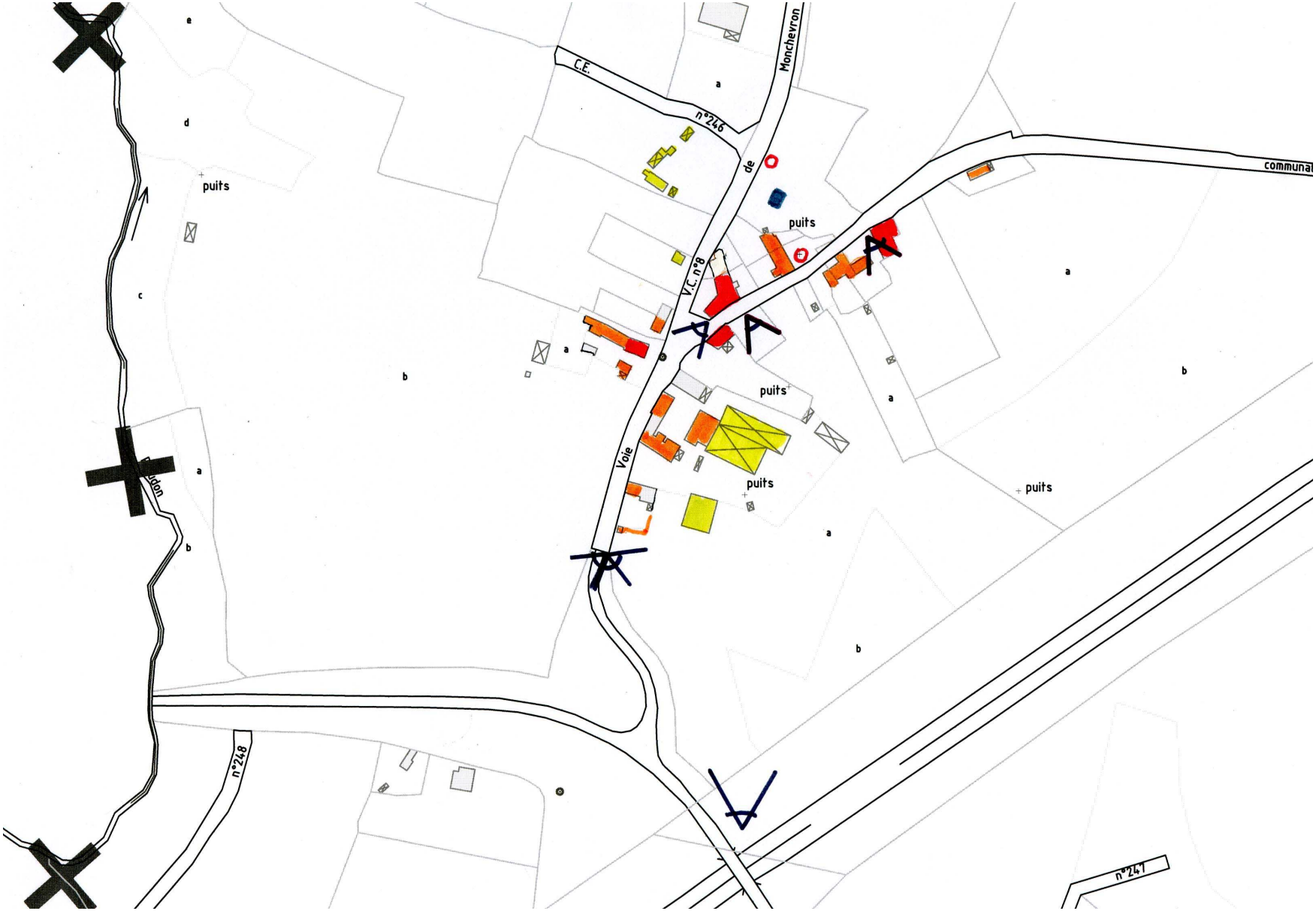
Le « petit » patrimoine se compose des petits éléments du patrimoine non habités (four, puits, croix, etc…).

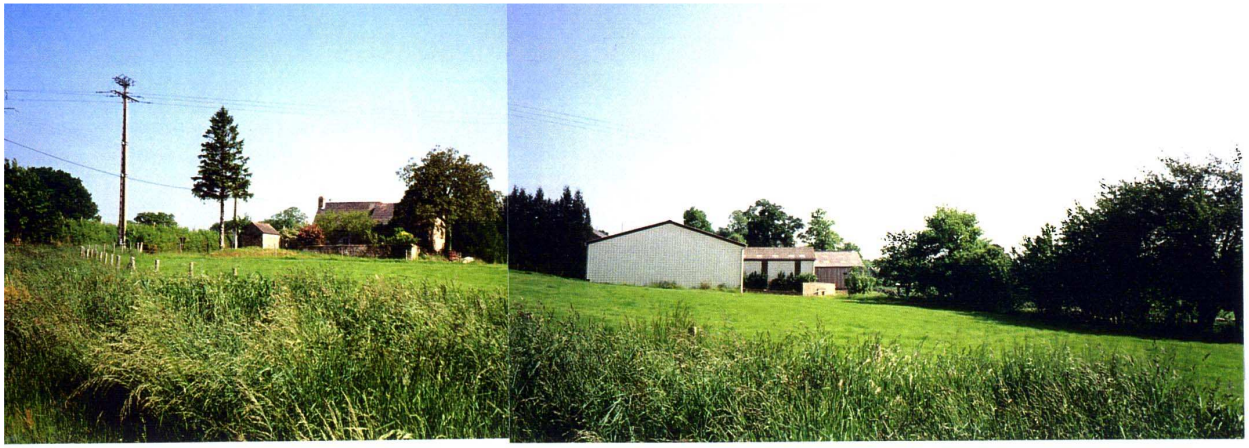
Les exemples présentés ci-après sont les suivants :

- le bas Montchevron est un des hameaux les plus importants de la commune ;
- la Brénangère est un ensemble bâti retenu dans son ensemble comme faisant partie du patrimoine local de grand intérêt du fait de la qualité et de l'intégrité du bâti qui le compose et de la préservation d'éléments de détail qui rendent compte des usages anciens du bâti rural.

Ces analyses par hameaux sont synthétisées dans un plan global de l'ensemble du territoire communal.

Le Bas Montchevron





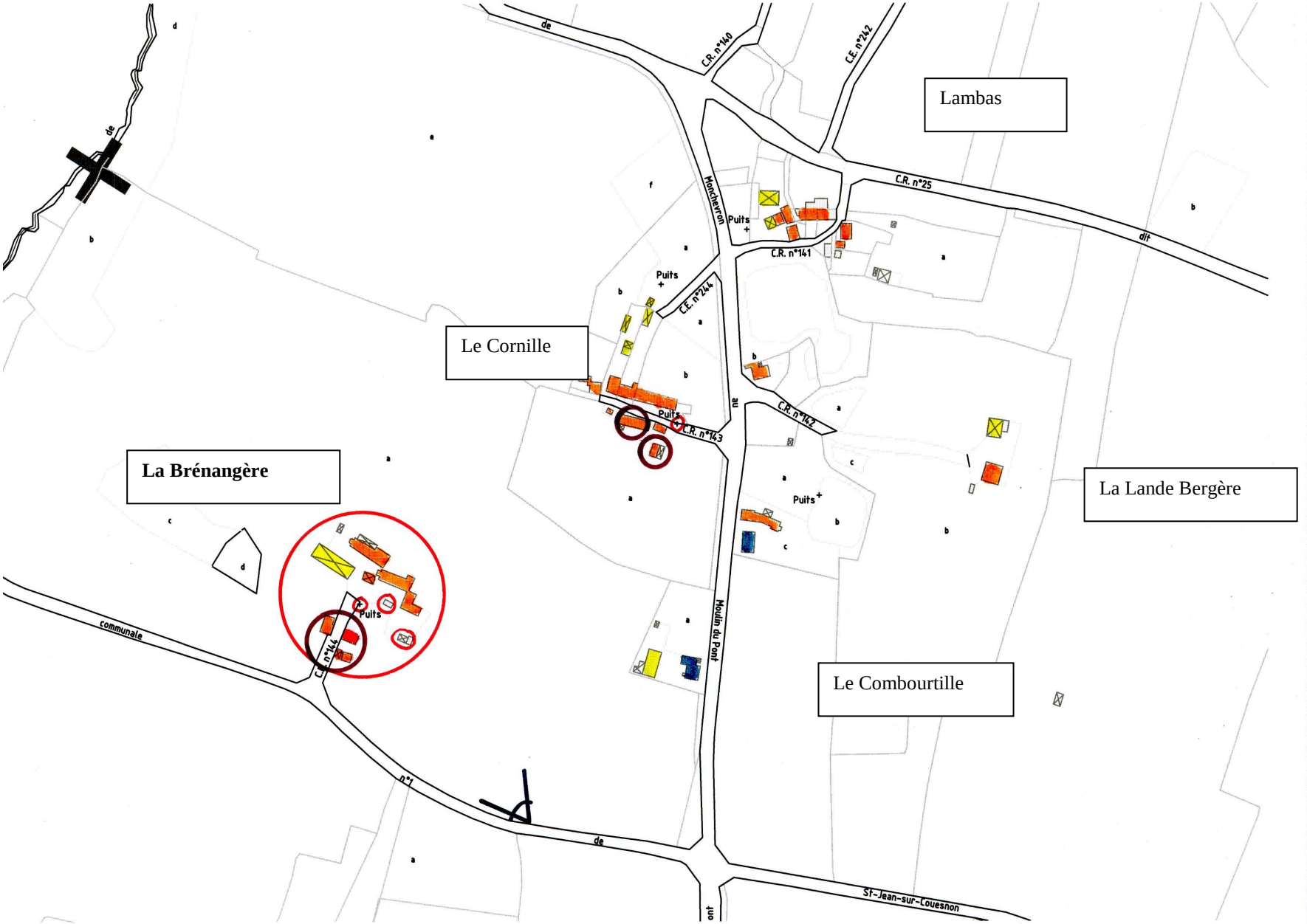
Une sensibilité paysagère importante en particulier en ce qui concerne les bâtiments agricoles récents.



Des constructions agricoles en bardages bois anciens et récents qui démontrent leur bonne intégration aux ensembles bâtis anciens.



Un bâti très ancien et des ensembles cohérents.


Lambas
Le Cornille
La Brénangère
La Lande Bergère
Le Combourtille
C.R. n°140
C.E. n°242
C.R. n°25
C.R. n°141
C.E. n°244
C.R. n°142
C.R. n°143
C.E. n°144
Puits
Moulin du Pont
communale
St-Jean-sur-Couesnon



Une insertion très harmonieuse dans le paysage.







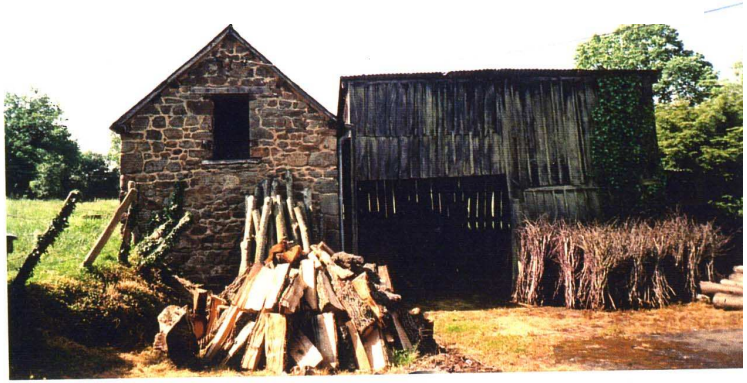




Un bâti ancien de qualité mais fragile.
L'utilisation de matériaux divers : pierre, terre, bois, brique.

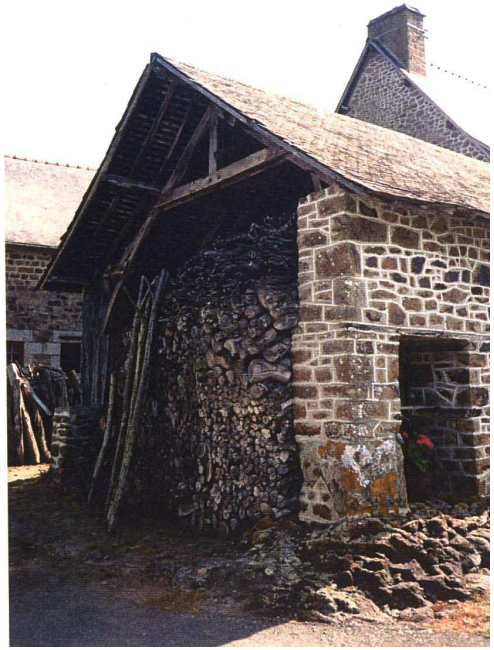


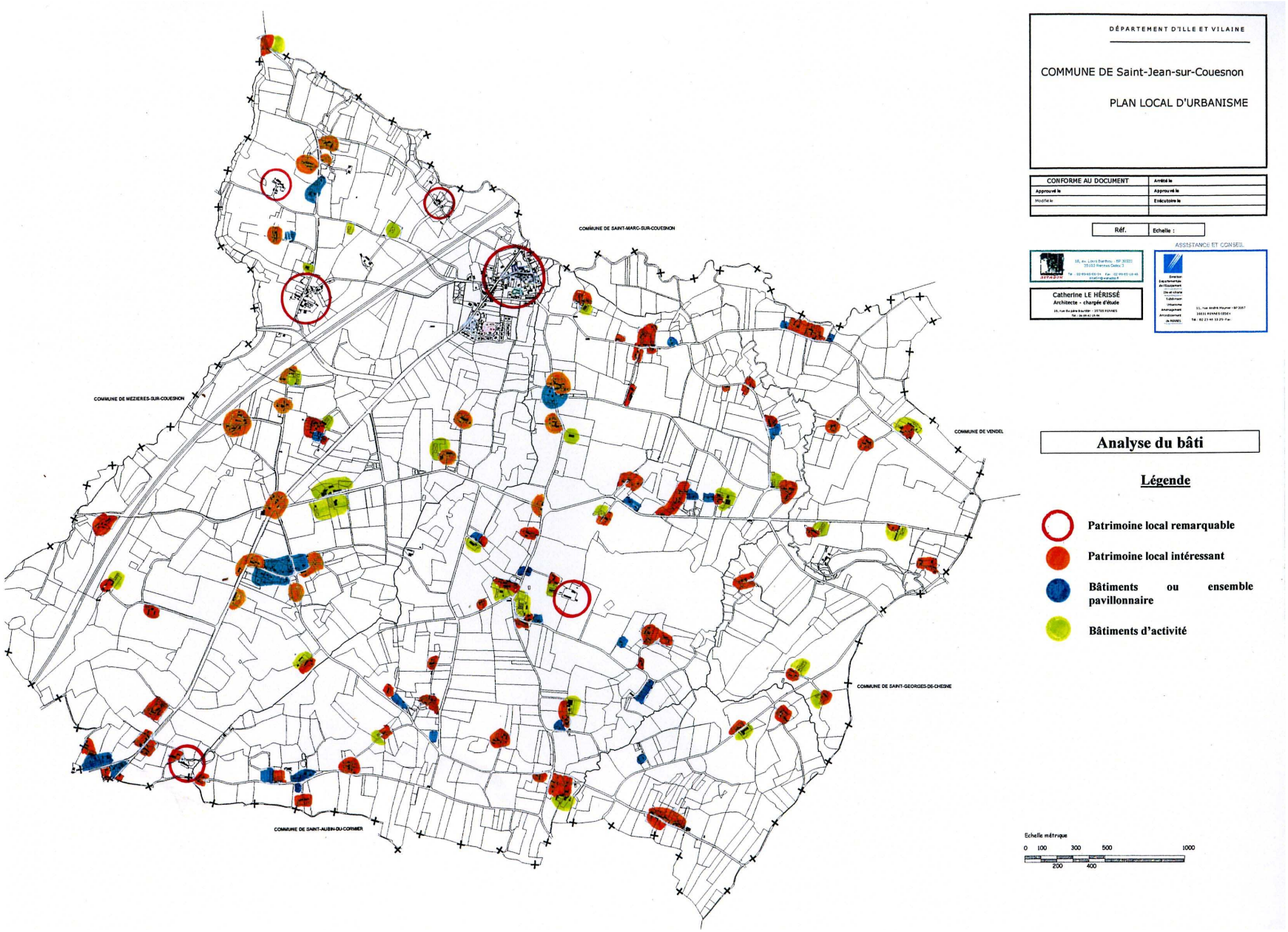
Des petits éléments de patrimoine préservés, témoins d'une vie rurale disparue.










DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Arrêté le
Approuvé le
Approuvé le
Modifié le
Exécutoire le
Réf.
Echelle :
ASSISTANCE ET CONSEIL
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
COMMUNE DE SAINT-MARC-SUR-COUESNON
COMMUNE DE MEZIERES-SUR-COUESNON
COMMUNE DE VENDEL
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNE
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
Analyse du bâti
Légende
Patrimoine local remarquable
Patrimoine local intéressant
Bâtiments ou ensemble pavillonnaire
Bâtiments d'activité
Echelle métrique
0 100 300 500 1000
200 400

5- Etat initial de la commune : le paysage naturel et bâti du bourg

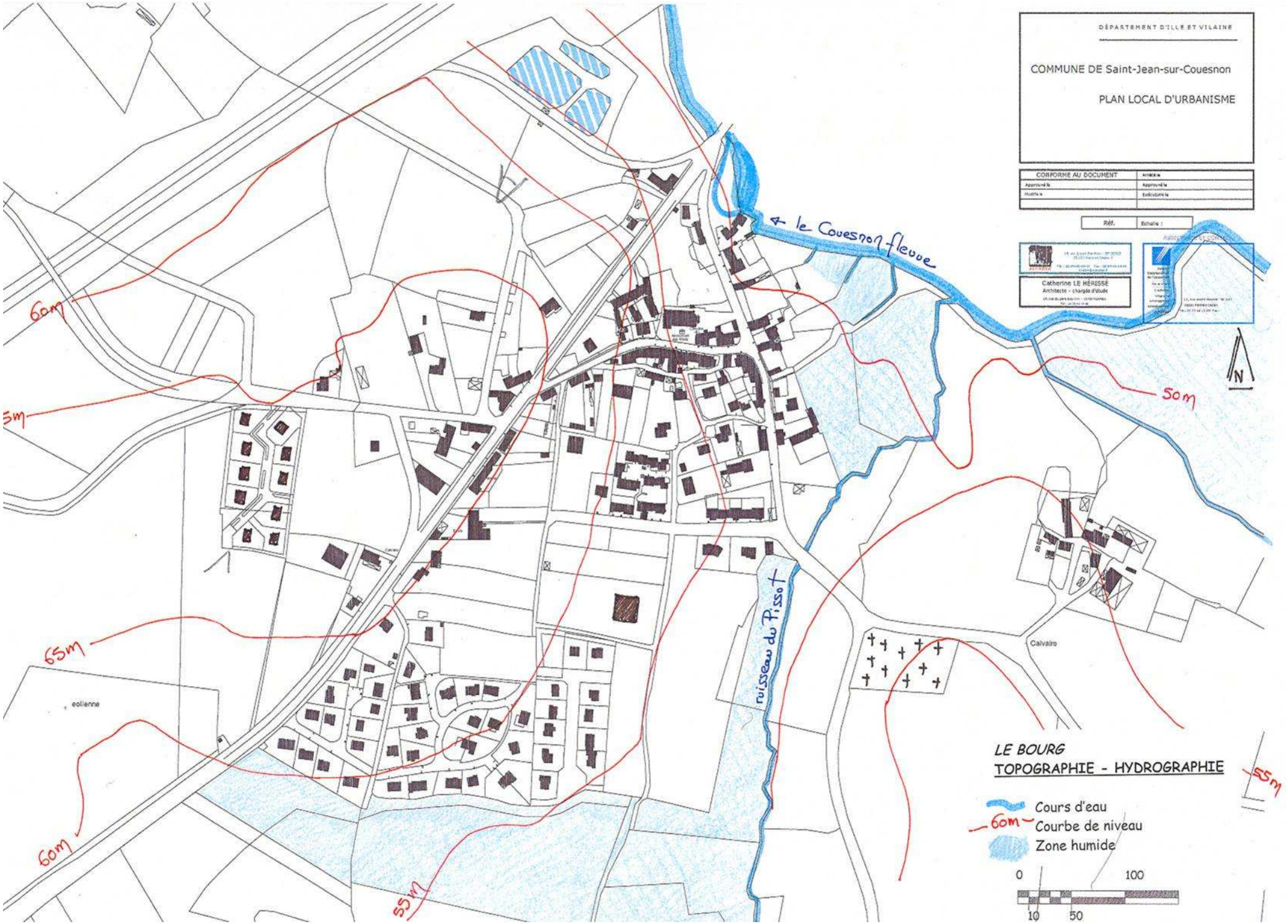
5.1- La topographie – L'hydrographie

Le bourg de SAINT JEAN SUR COUESNON se situe en bordure du Couesnon et du ruisseau du Pissot, petit affluent au Couesnon, limite Est du bourg. Aux abords des cours d'eau, le fond de vallée est particulièrement plat. Des secteurs plutôt humides sont repérés.
Le point haut du bourg se situe à l'Ouest de la RD812. De ce secteur, un point de vue panoramique s'ouvre tant vers le Nord, la vallée du Couesnon et Sain Marc sur Couesnon, que vers le Sud et Saint Aubin du Cormier.
La différence de niveau entre le point haut et le point bas du bourg est de 15 m maximum (point haut à la côte 65 m et point bas à 50 m), le centre ancien de SAINT JEAN SUR COUESNON se situant à mi pente (l'église se situe à la côte 55 m).





Le bourg côté Couesnon


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Approuvé le
Modifié le
Arrêté le
Approuvé le
Exécutoire le
Réf.
Echelle :
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
le Couesnon fleuve
ruisseau du Pissot
60m
65m
55m
50m
Calvaire
éolienne
N
LE BOURG
TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE
Cours d'eau
Courbe de niveau
Zone humide
0
100
10
50

5.2- La desserte viaire – Les espaces publics

La desserte viaire de SAINT JEAN SUR COUESNON s'établit ainsi :

- la RD812, ancienne RN12, constitue l'axe de desserte principal de Saint Jean sur Couesnon. Cet axe rectiligne est une coupure dans le bourg. Difficile à traverser, que ce soit en voiture ou à pied, il divise le bourg en deux. Les points de traversée possible et de croisements sont autant de points dangereux. A pied, il est difficile de rejoindre le centre ancien depuis les nouveaux quartiers Ouest.

La RD812





- deux axes secondaires de desserte communale : la RD103 partant du pont du Couesnon vers le cimetière et, à l'Ouest, la voie nouvelle qui permet de rejoindre Mézières sur Couesnon.

L'entrée de Saint Jean par la route du cimetière



- un ensemble de voie de liaison inter quartier, rues de traitement et de qualité divers qui desservent l'intérieur du bourg. C'est la rue qui descend à l'église, rue de charme que longe un bâti ancien de qualité. Ce sont les voies de desserte des lotissements, voie sans charme. C'est la rue qui remonte à la mairie, voie large dans l'axe de la salle polyvalente.







Les rues de lotissement de qualité diverse

- des rues en impasse aménagées dans le cadre des opérations de lotissement et de qualité diverse. Celles aménagées dans le cadre de la dernière opération de lotissement à l'Ouest de la RD812 ont été dessinées pour être prolongées.

- une jolie petite venelle qui dessert l'intérieur du centre ancien, à l'arrière des commerces.



La venelle

L’A84 toute proche du bourg est en grande partie en déblais, sauf dans sa traversée du Couesnon. Elle constitue une nuisance phonique importante dans la partie Nord du bourg, secteur d’implantation de maisons récentes.

Un ensemble de cheminements piétons existent dans le bourg. Certains chemins sont de grande qualité. C’est le cas du sentier piéton qui rejoint le bord du Couesnon. C’est la cas des chemins creux derrière la salle des sports parallèle au ruisseau du Pissot. D’autres chemins piétons, de qualité moindre, ont été aménagé dans le cadre des lotissements, et le long du terrain de football. Dans le contexte actuel, il n’apparaît pas de véritable schéma de liaisons douces à l’échelle du bourg.



Le chemin derrière la salle des sports



Le chemin qui va vers le Couesnon



Cheminement piéton dans les lotissements

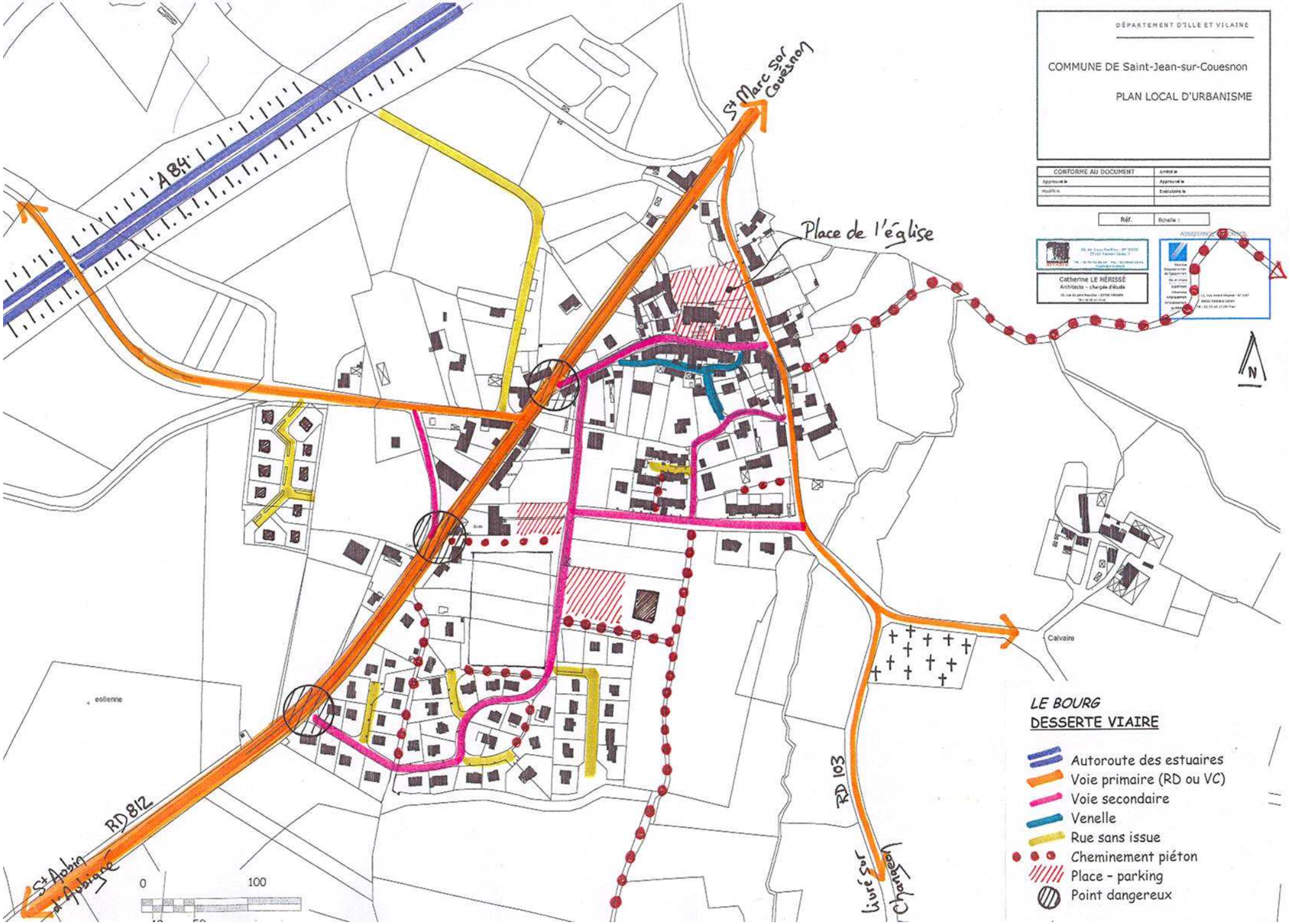
SAINT JEAN SUR COUESNON possède une place publique en entrée nord du bourg, au pied de l'église. C'est aujourd'hui un vaste espace en enrobé, peu esthétique, et qui sert principalement au stationnement. Les terrains de tennis le long de la RD812, prolongent cette place. A noter, un parking près de la mairie ainsi qu'un autre près de la salle des sports.



La place de l'église

Les tennis




DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Arrêté le
Approuvé le
Modifié le
Exécutoire le
Réf.
Échelle :
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
A84
St Marc sur Couesnon
Place de l'église
Calvaire
RD 103
RD812
St Aubin d'Aubigné
Livré sur Chamaillard
0
100
N
LE BOURG
DESSERTE VIAIRE
Autoroute des estuaires
Voie primaire (RD ou VC)
Voie secondaire
Venelle
Rue sans issue
Cheminement piéton
Place - parking
Point dangereux

5.3- La structure paysagère – L'occupation des sols

Aujourd'hui les espaces paysagers sont nombreux dans le bourg de Saint Jean sur Couesnon. La campagne entre encore largement dans le bourg. Champs et prairies bordent voire pénètrent dans le bourg. Ce sont les parcelles en rive du Couesnon et du Pissot. C'est le champ entre le denier lotissement à l'Ouest et la RD812. C'est la parcelle au Nord de la salle des sports.



Le champ sur la RD812



La parcelle au nord de la salle des sports

Des jardins potagers occupent des espaces importants en cœur de bourg. Il s'agit notamment des jardins le long de la rue …. Les jardins en bord de Couesnon sont particulièrement attractifs d'un point de vu paysager.

Des jardins publics ont été aménagés par la commune. C'est le beau verger en contrebas de la mairie. C'est le petit jardin public aux abords des locatifs.

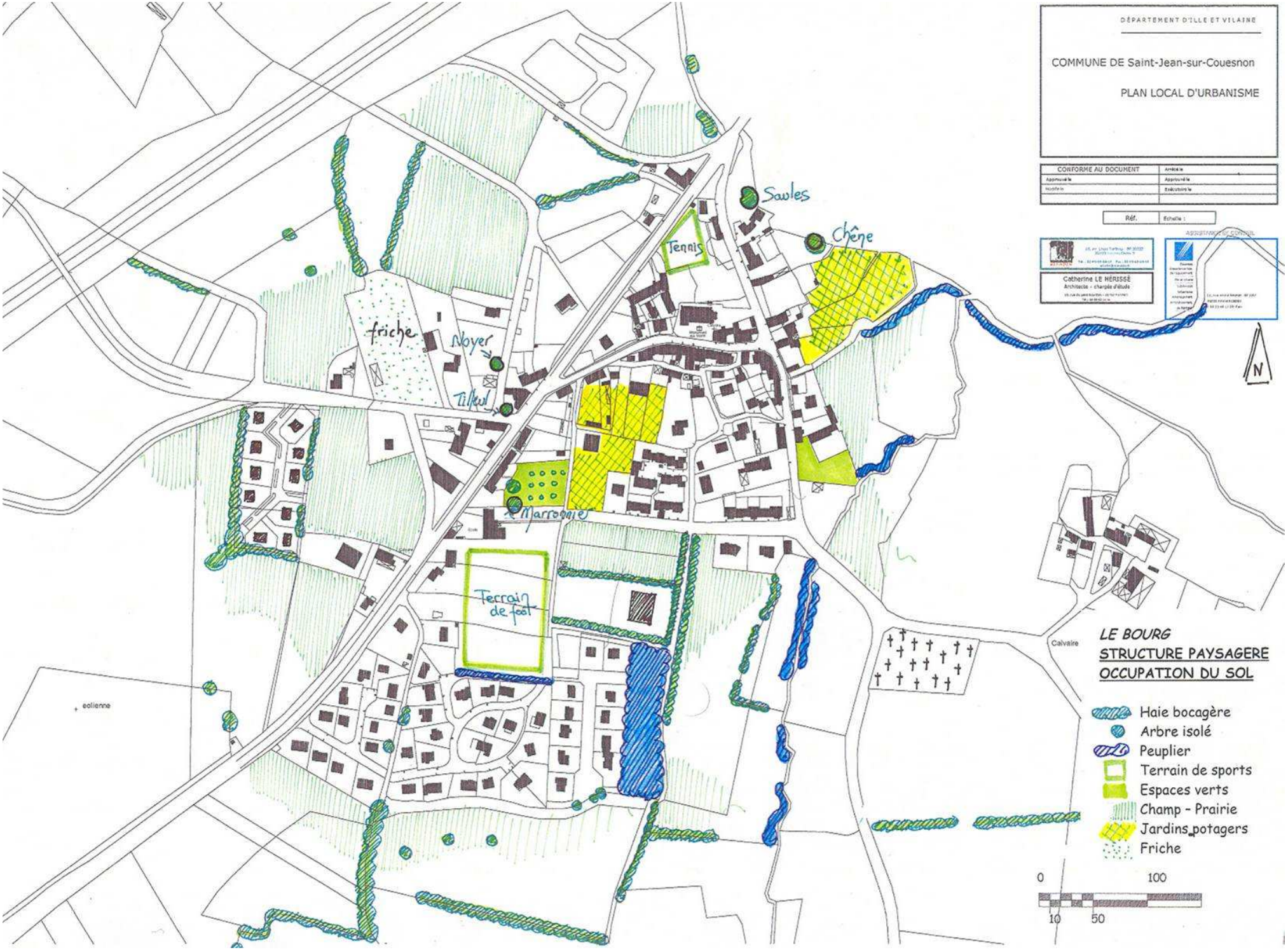
Le terrain de football face à la salle des sports constitue une surface ouverte et verte importante dans le bourg.

A noter, un terrain en friche peu valorisante à l'Ouest du bourg.

La trame bocagère est encore largement présente en bordure et dans le bourg. Au sud du bourg, les champs sont bordés de belles haies. Les chemins creux bordant la salle des sports sont également bordés de haies de grande qualité. Par ailleurs, les rives du Couesnon et du Pissot sont plantées d'aulnes et de peupliers. Une peupleraie borde les lotissements au sud du bourg.

On recense dans le bourg de SAINT JEAN SUR COUESNON quelques arbres intéressants. C'est le chêne et les saules le long du Couesnon. C'est le marronnier face à la mairie.

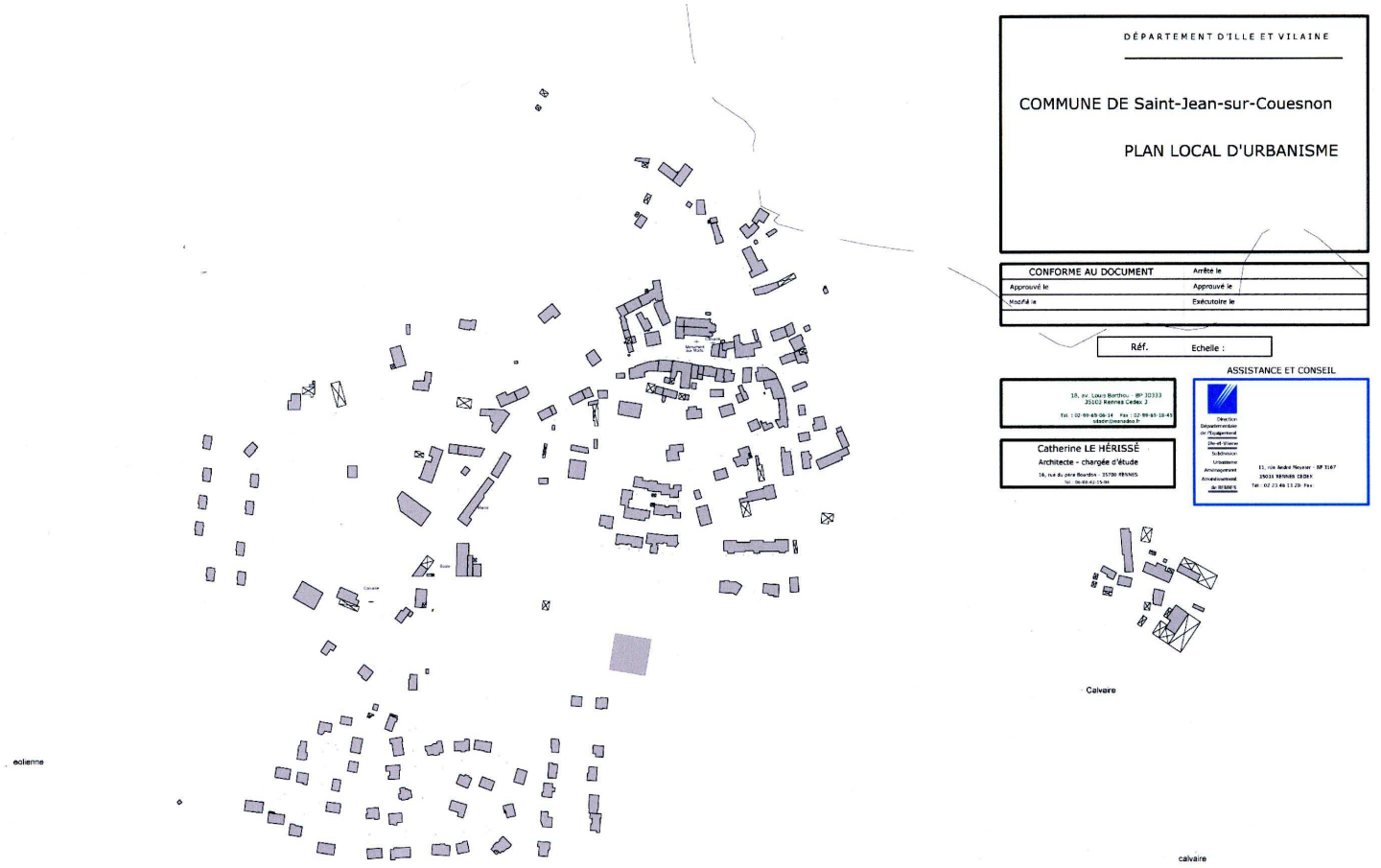



DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Arrêté le
Approuvé le
Approuvé le
Modifié le
Exécutoire le
Réf.
Echelle :
Catherine LE MÉRISSÉ
Architecte - chargée d'études
Saules
Chêne
Tennis
friche
Noyer
Tilleul
Marronnier
Terrain de foot
Calvaire
éolienne
N
LE BOURG
STRUCTURE PAYSAGERE
OCCUPATION DU SOL
Haie bocagère
Arbre isolé
Peuplier
Terrain de sports
Espaces verts
Champ - Prairie
Jardins potagers
Friche
0
100
10
50

5.4- Les formes urbaines

Le plan du bâti seul présenté ci-après fait apparaître les caractéristiques majeures du bâti du bourg relatives à la densité d'occupation du sol :

- un centre ancien peu étendu qui se cantonne aux abords de trois rues :
- des constructions récentes dont la densité est très faible comparativement à celle du centre ancien ;
- enfin de larges espaces non bâtis au sein du secteur aggloméré.



Le plan des formes urbaines présenté page suivante permet de rendre compte des formes bâties du bourg en fonction de leurs caractéristiques principales que sont :

- l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics, soit à l'alignement des voies et des places publiques, soit en retrait par rapport à celles-ci ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, soit contiguës les unes aux autres, soit séparées les unes par rapport aux autres ;
- leurs hauteurs.

La trame urbaine ancienne se caractérise ainsi globalement par une implantation des constructions à l'alignement des voies et places (soit en façade, soit en pignon), une implantation des constructions en ordre continu, accolée les unes aux autres, formant des ensembles urbains continus et cohérents, des hauteurs correspondant à un rez-de-chaussée + un étage + un étage de comble.

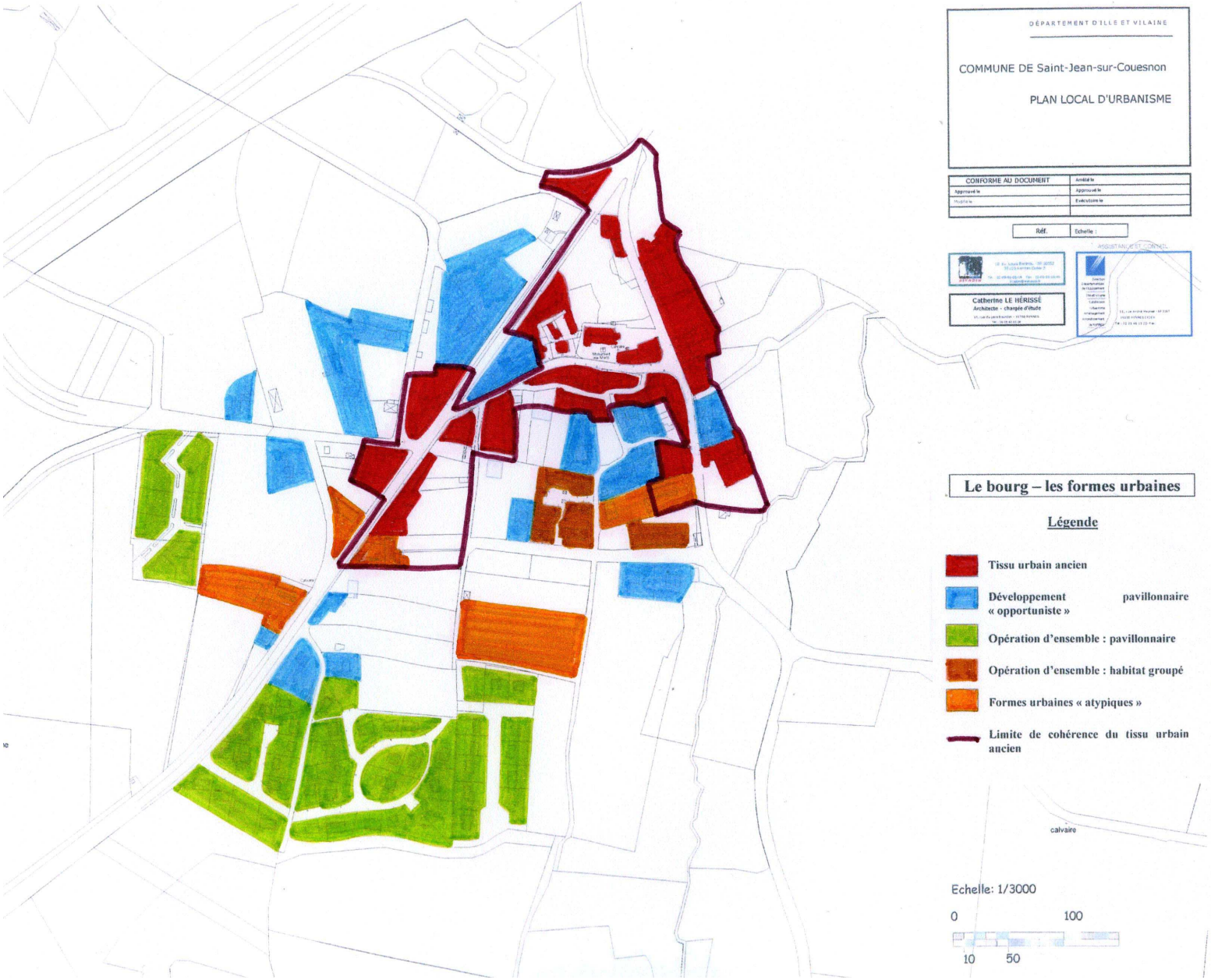
La forme pavillonnaire se caractérise par des constructions implantées en cœur de parcelle, séparées les unes des autres, des hauteurs d'un rez-de-chaussée + un étage de combles aménagés.

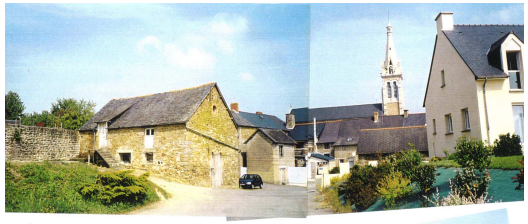
Cette forme pavillonnaire est dite « opportuniste » lorsque les constructions se sont développées le long des voies existantes au gré d'opportunités foncières isolées. Les opérations pavillonnaires d'ensemble au contraire correspondent à des opérations de lotissement qui ont été à l'origine de création de voiries nouvelles. Souvent raccordées en un seul point au réseau viaire préexistant, elles apparaissent comme des entités un peu isolées du fonctionnement général du bourg.

Il existe également deux opérations d'ensemble qui se distinguent des constructions pavillonnaires par une implantation groupée des logements et donc une densité plus grande.

Enfin des formes atypiques sont repérées, elles correspondent à des bâtiments dont l'usage a nécessité des formes d'implantation des bâtiments par rapport à leur contexte, différentes des ensembles bâtis destinés à l'habitat. Il s'agit de bâtiments publics (l'école, l'ancienne école, la salle des sports) ou de bâtiments d'activité (hangar, garage, locaux techniques de la commune).

Cette analyse permet d'identifier un secteur urbain cohérent basé pour l'essentiel sur le tissu urbain ancien. Il est à noter que ce secteur cohérent est relativement étendu en effet des formes urbaines très disparates coexistent au sein du bourg et de large espaces non bâtis séparent les opérations pavillonnaires d'ensemble créant ainsi des effets de dysharmonie et d'éclatement du paysage bâti.


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Réf.
Echelle :
Cathertine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
Le bourg – les formes urbaines
Légende
Tissu urbain ancien
Développement pavillonnaire « opportuniste »
Opération d'ensemble : pavillonnaire
Opération d'ensemble : habitat groupé
Formes urbaines « atypiques »
Limite de cohérence du tissu urbain ancien
calvaire
Echelle: 1/3000
0
100
10
50

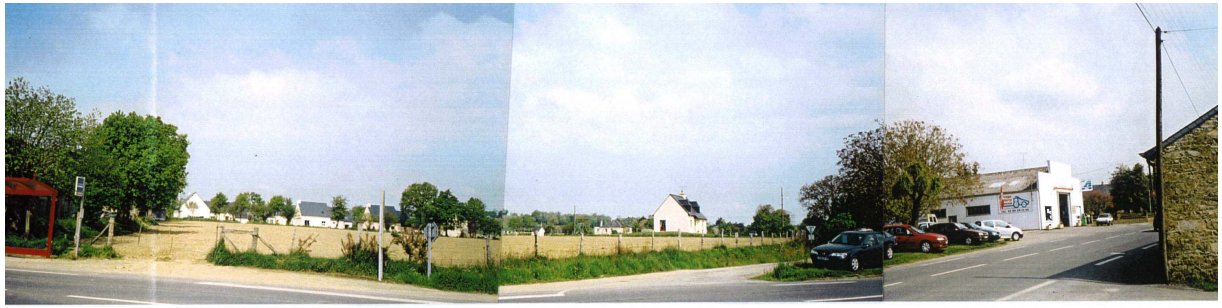


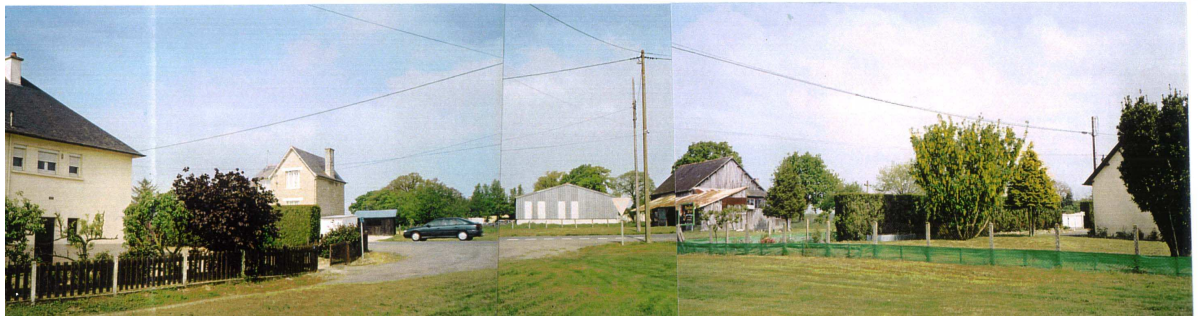












Des dysharmonies liées à des volumétries, des implantations diverses et de larges secteurs non bâtis au sein du bourg.

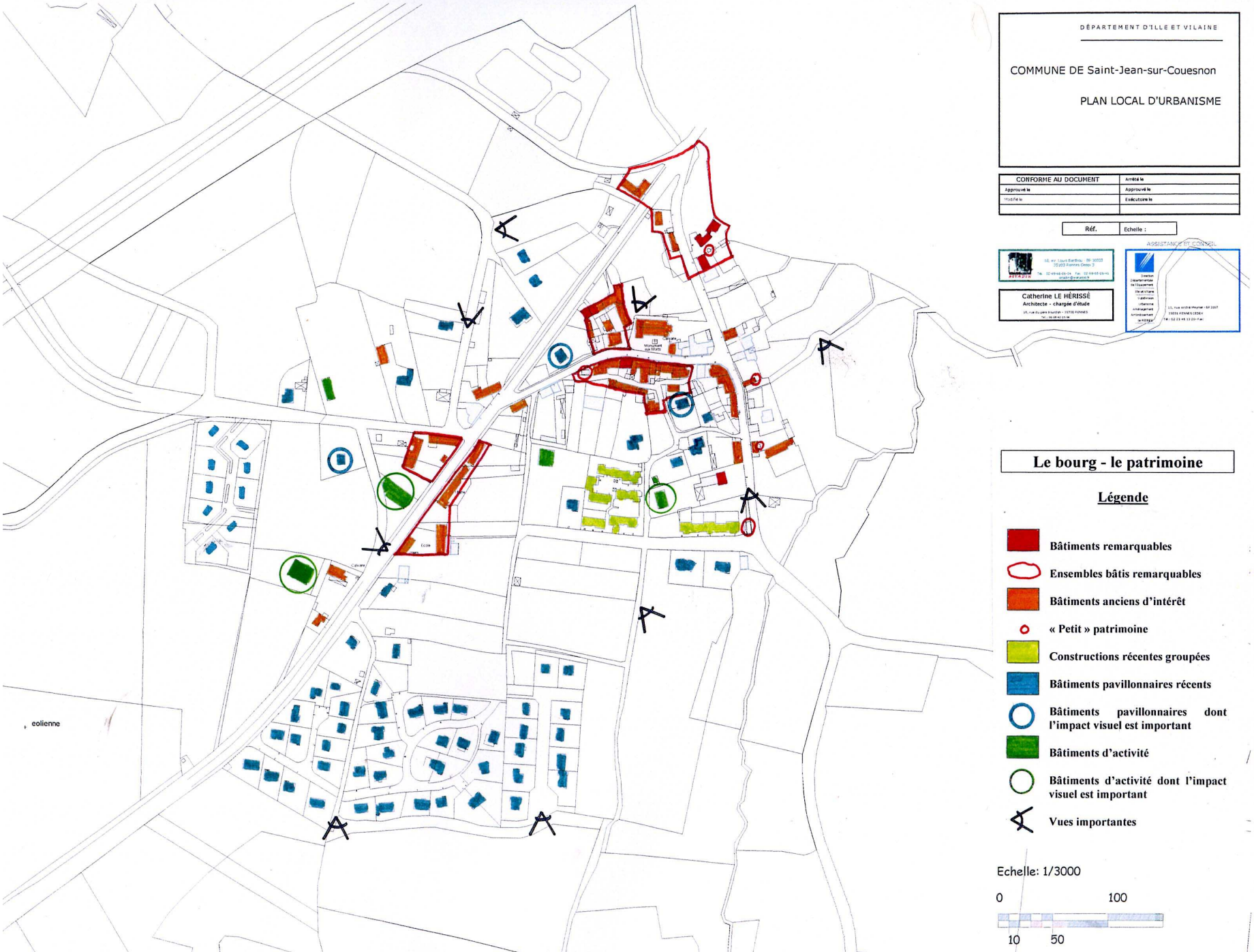
5.5- Le patrimoine bâti

Un plan d'analyse spécifique relatif à la qualité patrimoniale du bâti du bourg a également été élaboré.

Il permet de compléter sur le plan qualitatif le document précédent en faisant apparaître le patrimoine local remarquable, le patrimoine intéressant, le « petit » patrimoine et les ensembles bâtis de qualité.

Il permet d'identifier les vues intéressantes au sein du bourg ainsi que les vues intéressantes depuis le bourg et sur la campagne environnante. Il est à noter que ces dernières vues sont nombreuses et que, compte tenu de la qualité des espaces naturels situés au pourtour du bourg, elles participent pleinement de la qualité d'ambiance du bourg.

Il permet enfin d'identifier les constructions qui, de part leur caractéristiques, s'inscrivent en contradiction très forte avec leur environnement bâti immédiat et concourent ainsi à des effets de dysharmonie ou d'incohérence.



DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon

PLAN LOCAL D'URBANISME

CONFORME AU DOCUMENT	Arrêté le
Approuvé le	Approuvé le
Modifié le	Exécutoire le

Réf. | Echelle :

ASSISTANCE ET CONSEIL

Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude

Le bourg - le patrimoine

Légende

- Bâtiments remarquables
- Ensembles bâtis remarquables
- Bâtiments anciens d'intérêt
- « Petit » patrimoine
- Constructions récentes groupées
- Bâtiments pavillonnaires récents
- Bâtiments pavillonnaires dont l'impact visuel est important
- Bâtiments d'activité
- Bâtiments d'activité dont l'impact visuel est important
- Vues importantes

Echelle: 1/3000

0 100

10 50



L’ensemble urbain ancien le plus étendu de part et d’autre de la rue de l’église





Un espace singulier de qualité : le bas de la place de l'église marqué par des constructions très anciennes et la présence imposante du moulin







Une construction bourgeoise de la fin du 19ème ou début du 20ème très caractéristique.
Son implantation en hauteur par rapport à la rue lui confère son importance sur le plan urbain





Un ensemble bâti cohérent en bordure de la RD 812, sans recul par rapport à l'espace public et écrasé par la largeur de cette voie routière, la vitesse et l'importance du trafic.
Dans cet ensemble se situe la Mairie qui, compte tenu de l'absence d'espace public en façade s'est finalement trouvé son accès principal sur l'arrière.
De même l'accès principal initial de l'ancienne école, aujourd'hui salle des fêtes et cantine a été abandonné au profit d'un accès en façade arrière..



DEUXIEME PARTIE : LE PROJET

1- Les objectifs de la commune

Confrontée à une forte progression de sa population entre 1990 et 1999, progression confirmée entre 1999 et 2003, puis entre 2003 et 2005, et à une pression foncière nouvelle et certaine, la commune a exprimé au cahier des charges de la consultation des bureaux d'étude sa volonté dans les termes qui suivent.

L'étude de PLU a pour objectif :

- de déterminer un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain ;
- de protéger des zones d'intérêt paysager ;
- de protéger des zones agricoles ;
- d'étudier le devenir des hameaux dans le respect des sièges d'exploitation.

Ces objectifs se sont affinés au fur et à mesure du déroulement de l'étude ; de l'élaboration et de la formalisation du diagnostic, et au regard des différentes hypothèses de projet étudiées.

Toutefois, au cours d'une des toutes premières réunions de travail, les élus ont donné une traduction plus concrète à certains des objectifs généraux énoncés au cahier des charges, consistant en particulier à'expliciter ce qu'ils entendaient par « développement harmonieux de la commune ». Les objectifs de la commune se sont ainsi exprimés :

S'agissant du développement de l'habitat, il s'agit :

- de maîtriser la nouvelle attractivité que connaît la commune depuis la mise en service de l'A84 en mettant en place un développement modéré et régulier de la commune qui lui permette de gérer ses dépenses d'investissement, d'accueillir correctement ses nouveaux habitants, de préserver son identité de bourg rural ;
- de privilégier la construction de logements locatifs et de logements de petite taille à destination des jeunes et des personnes âgées.

S'agissant des équipements publics, il s'agit d'anticiper les besoins dont la plus part sont parfaitement identifiés :

- le déplacement de l'école publique dont le développement sur place est impossible et son rapprochement de la cantine scolaire ;
- la création de locaux d'accueil destinés à la petite enfance ;
- l'aménagement ou la création d'une bibliothèque dans des locaux adaptés et accessibles ;
- l'agrandissement des locaux administratifs pour la mairie ;
- la réservation de terrains destinés à l'installation d'activités sportives et de loisir ;
- la réservation de terrains pour accueillir des stationnements à proximité de l'école et du cimetière.

S'agissant des activités, il s'agit de continuer de disposer d'une possibilité d'accueil d'entreprises nouvelles sur le territoire communal même si la compétence économique relève de la Communauté de Communes.

S'agissant des déplacements, il s'agit de prendre en compte la dangerosité de la RD 812 et l'effet pervers que celle-ci induit : l'utilisation comme voie de transit d'une rue de lotissement.

2- La traduction des objectifs de la commune et des résultats du diagnostic dans le PADD

Dans ce chapitre, les orientations générales du PADD sont reprises à l'échelle du territoire communal d'une part (2.1), à l'échelle du bourg, d'autre part (2.2) et sont expliquées au regard des objectifs initiaux de la commune et du diagnostic réalisé à l'occasion de l'étude du PLU.

2.1- Le territoire communal

2.1.1 *Préserver les espaces naturels paysagers de qualité*

La préservation des sites d'intérêt paysager de la commune était un des objectifs initiaux de l'élaboration du PLU.

L'analyse globale du territoire paysager de la commune (topographie, hydrographie, trame bocagère) a permis de dégager les grandes entités paysagères méritant protection (voir chapitre 4.4) et constituant le patrimoine paysager de la commune de Saint Jean sur Couesnon.

Toutes ces grandes entités paysagères ont été retenues comme devant être protégées au PADD. Il s'agit :

- du territoire au pied du coteau de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, de la limite communale de SAINT-JEAN-SUR-COUESNON, compris le secteur bocager au nord de Plaisance, jusqu'à la voie en ligne de crête desservant « La Meulé ». C'est un secteur sensible, premier plan de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER depuis SAINT-JEAN-SUR-COUESNON, et pleinement perceptible depuis les hauteurs de Saint Aubin ;
- du triangle nord / ouest de SAINT-JEAN-SUR-COUESNON, de la A84, jusqu'aux limites communales constituées par le Couesnon et le ruisseau du Riaudon, secteur remarquable avant tout par son relief ;
- des rives du Couesnon dans leur partie la plus plane au nord de la voie communale, secteur en grande partie humide ;
- du secteur bocager au sud et en limite est du bourg, secteur traversé par le ruisseau du Pissot ;
- du secteur au sud de la zone d'activité, secteur bocager de grande qualité ;
- à l'est de la commune, d'un secteur de qualité, à la confluence des ruisseaux de Gandonnais et de la rivière le Général.

L'appartenance ou non a une de ces entités paysagères remarquables a été un critère déterminant dans le choix des hameaux susceptibles de recevoir un complément d'urbanisation.

2.1.2 *Préserver l'activité agricole*

L'activité agricole étant l'activité économique première de la commune, sa préservation était bien sûr un des objectifs initiaux de l'élaboration du PLU.

Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture a permis de mettre en évidence l'omniprésence de cette activité sur le territoire. Cette activité est en évolution : de moins en moins de sièges d'exploitation mais des sièges plus importants, une utilisation du sol agricole qui baisse de façon modérée, une population qui tend à rajeunir.

L'étude des sièges agricoles présents sur la commune a permis d'identifier ceux qui semblaient être dans une situation pérenne pour les 15 ans à venir.
Le PADD affirme la volonté communale de protéger les exploitations agricoles existantes et d'assurer au mieux leur pérennité en évitant les extensions d'urbanisation susceptible de les gêner à terme soit pour le développement des bâtiments d'exploitation, soit pour l'exploitation de leurs terres (plans d'épandage). La protection de l'activité agricole a été un critère déterminant dans le choix des hameaux susceptibles de recevoir un complément d'urbanisation, dans la définition des limites à ces compléments, de même que dans le choix des orientations de développement du bourg.

2.1.3 *Protéger le patrimoine bâti*
Le diagnostic a montré la grande richesse du patrimoine bâti de la commune (chapitre 4.7). Si la commune ne possède pas d'édifices majeurs à l'exception du château de la Dobiais, qui fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques, elle possède de nombreuses constructions modestes mais de qualité disséminées sur son territoire.
Leur préservation est un objectif général du PADD.

2.1.4 *Permettre l'accueil de nouveaux habitants en proposant une offre diversifiée*
Cet objectif général énoncé lors du lancement de l'élaboration du PLU a été décliné à l'échelle du territoire communal dans son ensemble. En effet, le diagnostic a montré que la caractéristique principale du bâti de Saint Jean sur Couesnon est sa dispersion. Proposer une possibilité de demeurer en campagne semblait donc, de ce point de vue, tout à fait justifié.

La nécessité de trouver une compatibilité entre cet objectif et les objectifs précédemment identifiés a conduit les élus à s'appuyer sur un certain nombre de critères fermes afin de déterminer les hameaux susceptibles de recevoir un complément d'urbanisation. Ces critères sont les suivants :

- l'importance du regroupement bâti existant (éviter le « mitage » afin de protéger les terres agricoles et les paysages)
- l'absence d'exploitation agricole et une moindre gêne relativement aux terres exploitées
- la non appartenance à un secteur paysager remarquable
- le moindre risque pour le patrimoine bâti (éviter de retenir des hameaux d'intérêt patrimonial encore préservés aujourd'hui de toutes implantations récentes).

Le croisement de ces différents critères a permis de retenir 7 hameaux susceptibles de recevoir un complément d'urbanisation.
Une analyse détaillée des incidences sur le paysage et sur l'activité agricole d'une urbanisation nouvelle pour chacun de ces hameaux a conduit les élus à limiter l'étendue des secteurs constructibles à l'intérieur des secteurs déjà bâtis.
Les hameaux retenus sont les suivants :

- la Métairie / la Sibaudais
- l'Aubussonnais
- la Ville en Bois / la Moussardière / le Champ Blanc / la Mazure
- la Raslière
- la Ménardais
- la Basse Cotellerais
- la Paquerais

2.1.5 *Permettre l'accueil de nouvelles activités*
Il s'agissait d'un des objectifs initiaux à l'élaboration du PLU.

Le diagnostic a permis de définir les secteurs aux abords de la zone d'activité de Lessard dans lesquels l'insertion de nouvelles constructions en continuité du bâti existant serait sans dommage sur le paysage.

Par ailleurs, il est apparu nécessaire de permettre de dégager des terrains aux abords immédiats du CAT de la Haute Corbinais afin de permettre l'extension éventuelle des activités de ceui-ci.

2.2- Le bourg

2.2.1 *Préserver les espaces naturels paysagers de qualité*
Cet objectif général et initial du PLU a prévalu également dans la définition des orientations de développement du bourg.
L'analyse paysagère du bourg a permis d'identifier 2 grands secteurs paysagers d'intérêt à protéger aux abords immédiats du bourg. Il s'agit de :

- la vallée du Couesnon située au nord/nord-est du bourg ;
- de la vallée du Pissot, affluent du Couesnon qui se développe du sud au nord à l'est des secteurs bâtis du bourg.

Par ailleurs, l'analyse de la topographie et de la trame bocagère aux alentours du bourg a permis de définir les secteurs les plus sensibles visuellement qui ont influencé les orientations de développement du bourg en évitant les secteurs d'impact les plus importants.

2.2.2 *Préserver l'activité agricole*
Cet objectif général et initial du PLU a prévalu également dans la définition des orientations de développement du bourg.
La présence de 2 exploitations agricoles à proximité du bourg, à l'est et au sud-est du bourg, a conduit à orienter le développement de celui-ci vers l'ouest.

2.2.3 *Protéger le patrimoine bâti*
Cet objectif général et initial du PLU a prévalu également dans la définition des orientations de développement du bourg.
Le diagnostic a montré l'intérêt du patrimoine bâti du bourg, la cohérence d'un certain nombre d'ensembles bâtis d'intérêt, mais aussi la fragilité de cette cohérence du fait de l'existence de larges secteurs non bâtis au sein de l'agglomération.
Le PADD a retenu 2 secteurs de développement au sein du tissu bâti ancien du bourg pour lesquelles des orientations particulières d'aménagement ont été définies de manière à garantir des continuités urbaines entre le bâti ancien et le bâti à venir.

2.2.4 *Maîtriser le rythme de développement démographique de la commune*
La nécessité de maîtriser le rythme de développement de la commune dans un contexte nouveau de forte attractivité de la commune a été un objectif majeur du PLU. Outre la volonté forte des élus de sauvegarder l'identité de bourg rural de St Jean sur Couesnon et de donner les moyens à la commune d'accueillir convenablement ses nouveaux habitants, les capacités limitées des équipements publics actuels (accueil des scolaires, accueil de la petite enfance, équipements sportifs et de loisirs, assainissement collectif) rendent absolument essentiel cette maîtrise du développement.
Le PADD affirme cette volonté, prévoyant des secteurs de développement à court ou moyen terme de petite dimension et un secteur de développement à long terme dont l'ouverture à

l'urbanisation ne pourra être engagée que lorsque la commune sera en mesure d'assumer les équipements publics qui lui seront nécessaires.

2.2.5 *Permettre l'accueil de nouveaux habitants en proposant une offre diversifiée*

La nécessité de développer une offre d'habitat diversifié répondant aux besoins de ménages divers est un objectif initial du PLU.

Cet objectif est affirmé au PADD et décliné dans le cadre des orientations particulières des secteurs d'aménagement des 2 zones 1AU du bourg, prévoyant des programmes d'habitat groupé en locatif.

2.2.6 *Prévoir les besoins en équipements publics générés par le développement de la commune*

Cet objectif initial du PLU se décline dans le PADD par les dispositions suivantes :

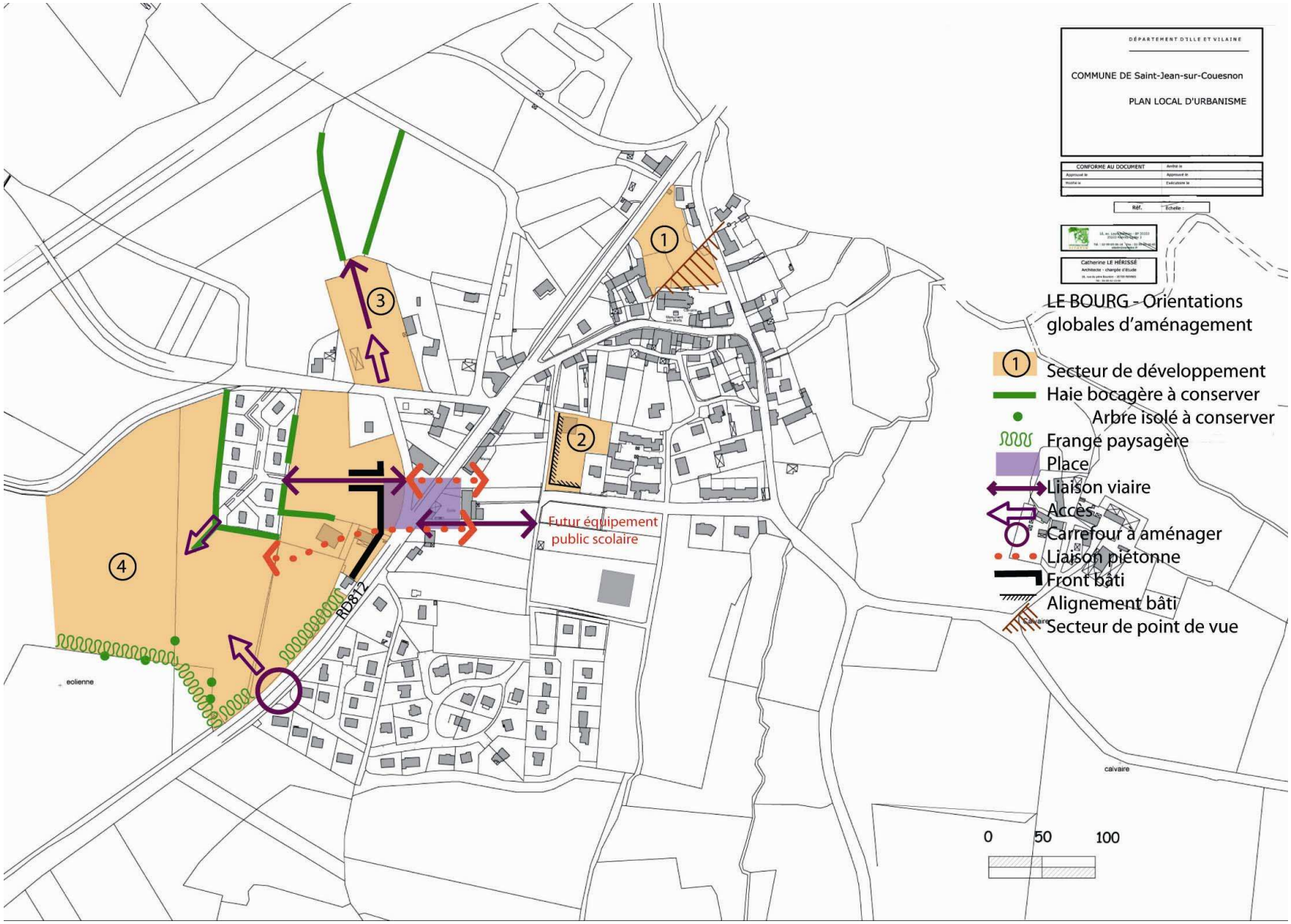
- réserver un espace en cœur du bourg pour la réalisation future d'un équipement public visant l'accueil de l'école publique, de lieux d'activités périscolaires, d'une cantine, d'une bibliothèque ;
- prévoir l'aménagement d'un espace naturel à vocation de loisirs et de sports aux abords de la vallée du Pissot ;
- aménager un parking près du cimetière.

2.2.7 *Prévoir les dispositions nécessaires à l'amélioration des espaces publics en matière de sécurité et de qualité de vie*

Le diagnostic a montré la dangerosité induite par les caractéristiques actuelles de la RD 812 qui traverse le bourg. Il a montré également que l'ouverture de l'A84 et du barreau de Fougères avait considérablement réduit le trafic routier sur cette voie. Ainsi, l'opportunité s'ouvre de modifier les caractéristiques de cette voie afin de l'adapter à son nouvel usage routier, de sécuriser les entrées du bourg et les croisements au sein du bourg, d'aménager des traversées sécurisées de la RD 812 d'est en ouest afin de favoriser les liens entre les différents quartiers du bourg de St Jean sur Couesnon.

Il s'agit d'un objectif fort du PADD.

Le schéma présenté page suivante indique les objectifs à long terme du PLU de St Jean sur Couesnon s'agissant de l'aménagement et du développement du bourg.


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE Saint-Jean-sur-Couesnon
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORME AU DOCUMENT
Réf.
Échelle :
Catherine LE HÉRISSÉ
Architecte - chargée d'étude
LE BOURG - Orientations globales d'aménagement
1 Secteur de développement
Haie bocagère à conserver
Arbre isolé à conserver
Frange paysagère
Place
Liaison viaire
Accès
Carrefour à aménager
Liaison piétonne
Front bâti
Alignement bâti
Secteur de point de vue
Futur équipement public scolaire
RD812
éolienne
calvaire
0
50
100

3- La traduction des objectifs du PADD dans le PLU (au travers du zonage, du règlement et de ses différentes dispositions)

Dans ce chapitre, les dispositions du PLU sont décrites et sont expliquées au regard des orientations générales et particulières du PADD.

Deux plans couleur suivent les chapitres 3.1 à 3.4 qui illustrent le zonage du PLU.

3.1- Les zones Urbaines

Elles ont été scindées en trois catégories :

- la zone centrale ancienne du bourg de St Jean sur Couesnon (UC)

  Elle se caractérise de la manière suivante : « La zone UC est une zone équipée correspondant au centre ancien traditionnel de l'agglomération ainsi qu'aux secteurs en extension immédiate de ce centre, où les constructions sont édifiées majoritairement en ordre continu et à l'alignement des voies et espaces publics.
  La zone UC est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.»

- la zone périphérique du bourg ancien (UE)

  Elle se caractérise de la manière suivante : « La zone UE est une zone équipée correspondant aux secteurs d'extension récente de type pavillonnaire.
  La zone UE est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat. »

- les zones d'activités (UA)

  Elle se caractérise de la manière suivante : « La zone UA est une zone équipée destinée exclusivement à accueillir les activités professionnelles de bureaux, de services, industrielles, commerciales et artisanales, particulièrement celles dont l'implantation dans les autres zones U de la commune seraient incompatibles avec les vocations de ces dernières pour des raisons de dangerosité, de nuisances, de difficultés d'intégration urbaine, de besoins spécifiques en matière de desserte, de voirie ou de proximité avec d'autres équipements préexistants.
  La zone UA 1 correspond à la zone d'activité des Landes de Lessard et à son extension.
  La zone UA 2 correspond aux secteurs destinés aux extensions de l'activité du CAT de la Haute Corbinais. »

3.1.1 *La zone centrale ancienne (UC)*

Cette zone correspond au centre ancien du bourg de St Jean sur Couesnon.

L'objectif du règlement est de permettre d'une part une densification de cette zone et d'autre part la pérennisation d'un espace urbain cohérent.

Pour ce faire :

- il permet l'implantation des constructions à l'alignement des voies et l'impose lorsque les 2 constructions voisines sont implantées à l'alignement ;
- il impose la construction d'une clôture bâtie assurant la continuité urbaine dans le cas où les constructions ne seraient pas implantées à l'alignement ;
- il impose une implantation des constructions en rapport à la voie (retrait maximal et parallélisme ou perpendicularité par rapport à celle-ci) ;
- il permet l'implantation en limite séparative des constructions sur rue afin de faire prévaloir la continuité du bâti ;
- les règles de hauteur des constructions sur rue sont telles qu'elles imposent une continuité volumétrique entre le bâti existant et le bâti nouveau dans le cadre d'une hauteur globale correspondant à un rez-de-chaussée + 1 étage + combles ;
- les règles d'implantation et de volumétrie des constructions en cœur de parcelle sont souples mais garantissent toute fois que les constructions nouvelles ne nuisent pas aux parcelles voisines par le moyen d'un gabarit maximal autorisé à l'intérieur duquel les constructions nouvelles devront s'inscrire ;
- des règles relatives aux interventions sur le bâti ancien sont instituées afin de permettre sa préservation ;
- des règles relatives aux constructions nouvelles et aux constructions annexes sont instituées de manière à favoriser une bonne inscription de celles-ci dans un environnement ancien.

Il est à noter que peu de constructions nouvelles pourraient voir le jour dans cette zone. La démolition du bâti existant sera maîtrisée par l'instauration du permis de démolir. La souplesse des règles relatives aux constructions en cœur de parcelle est une garantie de permettre l'adaptation du bâti ancien à des besoins contemporains et d'assurer sa conservation.

La mixité urbaine est assurée dans cette zone qui est destinée à accueillir non seulement de l'habitat mais également tous services, équipements ou activités compatibles avec l'habitat.

La mixité sociale pourra être assurée ultérieurement après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par l'instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU).

3.1.2 *La zone périphérique du bourg ancien (UE)*

Cette correspond aux secteurs d'extension récente en périphérie du bourg ancien qui se sont développés selon le modèle pavillonnaire.

L'objectif du règlement est de respecter une certaine cohérence de ces petits ensembles pavillonnaires et de permettre l'évolution des logements ainsi qu'une densification raisonnée de ces zones.

Pour ce faire :

- il impose un retrait minimal d'implantation des constructions mais permet d'adapter cette marge de recul si les constructions s'inscrivent dans un ensemble homogène ; la construction de bâtiments annexes est autorisée à l'alignement des voies ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont souples ; les nuisances qui pourraient être induites par des constructions nouvelles sur les parcelles sont gérées par les règles de hauteur
- les règles de hauteur maximale permettent la construction d'ouvrages en rez-de-chaussée + 1 étage + combles à la condition que celles-ci ne nuisent pas aux parcelles voisines par le moyen d'un gabarit maximal autorisé à l'intérieur duquel les constructions nouvelles devront s'inscrire ;

- des règles relatives aux constructions nouvelles et aux constructions annexes sont instituées de manière à promouvoir une simplicité volumétrique et architecturale qui favorise une inscription discrète des constructions nouvelles dans leur environnement ;
- des règles relatives aux clôtures et aux plantations en limites de parcelles sont instituées pour garantir une certaine qualité dans le traitement des abords des constructions.

Il est à noter que peu de constructions nouvelles pourraient voir le jour dans cette zone. La démolition du bâti existant sera maîtrisée par l'instauration du permis de démolir. La souplesse des règles relatives aux constructions en cœur de parcelle a pour objectif de permettre l'évolution du bâti actuel.

La mixité urbaine est assurée dans cette zone qui est destinée à accueillir non seulement de l'habitat mais également tous services, équipements ou activités compatibles avec l'habitat.

La mixité sociale pourra être assurée ultérieurement après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par l'instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU).

- 3.1.3

3.1.4 *Les zones d'activité (UA)*

Il existe deux zones d'activité ; l'une recouvre la zone d'activité existante de Lessard et son extension ; l'autre recouvre un secteur réservé à l'extension, si nécessaire, des locaux d'activité du CAT de la Haute Corbinais.
Ces deux zones sont exclusivement réservées à l'accueil de locaux d'activité qui ne pourraient trouver leur place dans les autres zones U ou AU.

Les règles instituées sur ces zones sont simples. Elles visent la meilleure intégration possible des constructions dans le paysage, le respect des règles de recul imposées par rapport aux voies départementales, le respect des règles de sécurité.

3.2- Les zones d'extension

Les zones d'extension se situent dans la continuité des secteurs déjà bâtis du bourg. Leur localisation permet de projeter un développement cohérent du bourg respectant les exploitations agricoles existantes ainsi que les secteurs d'intérêt paysager aux abords du bourg. Deux d'entre elles permettront la valorisation de terrains aujourd'hui non bâtis situés au cœur du bourg ancien.

Les surfaces prévues pour l'extension du bourg permettront un développement démographique correspondant aux objectifs des élus dans l'optique d'une population communale de 1 300 habitants à l'horizon 2015. Les dimensions de chacune de ces zones permettront une ouverture à l'urbanisation progressive et raisonnable permettant à la commune de gérer dans le temps les investissements qui seront rendus nécessaires du fait de l'arrivée de nouveaux habitants.

Les zones d'extension sont divisées en 2 grands groupes :
- les zones 1 AU : les réseaux et voiries en périphéries des zones sont suffisants pour accepter l'urbanisation du secteur ;
- les zones 2 AU : les réseaux et/ou voirie sont insuffisants et/ou inexistants. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité.

Les caractéristiques de ces différentes zones sont les suivantes :
- la zone 1AUc « est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UC, selon les conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1AUc est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Il existe 2 sous-secteurs qui font l'objet de prescriptions réglementaires et d'orientations d'aménagement particulières :

- le sous-secteur 1AUc(1), dit de « la place de l'église »
- le sous-secteur 1AUc(2), dit de « la place de la mairie »

Ces 2 secteurs sont situés au sein du centre ancien de St Jean sur Couesnon. Le règlement de la zone 1AUc est donc largement inspiré du règlement de la zone UC. Toutefois, s'ajoutent à ces règles des « conditions particulières » à chacun de ces sous-secteurs dont l'objectif est d'adapter le règlement aux orientations d'aménagement du PADD. Ces conditions particulières prévalent sur les règles générales. »

- la zone 1AUe est « une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

  Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

  L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE, selon les conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

  Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

  La zone 1AUe est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

  Il n'existe qu'une zone 1AUe. Celle-ci se situant au sein des secteurs d'extension récente de St Jean sur Couesnon, le règlement de la zone 1AUe est donc largement inspiré du règlement de la zone UE. Toutefois, s'ajoutent à ces règles des « conditions particulières » à la zone 1AUe dont l'objectif est d'adapter le règlement aux orientations d'aménagement du PADD. Ces conditions particulières prévalent sur les règles générales. »

- La zone 2AU « La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités existantes y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

La zone 2AU est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat. »

3.2.1 *La zone 1AUc1 – la place de l'église*

L'aménagement de ce secteur a pour objectif d'une part de permettre une urbanisation en continuité du bâti ancien du bourg de par sa forme et sa densité et d'autre part, de remettre en forme l'espace de la place de l'église jugée aujourd'hui surdimensionnée et peu valorisée en lui constituant de nouvelles limites.

Il s'agit de :

- constituer un front bâti qui donne forme à la place de l'église.
- préserver et valoriser les points de vue qui, du haut de la place, se dirigent vers les constructions situées en bordure de la rue du moulin et de la rue du moulin, mettent en valeur l'église. Le secteur de point de vue indiqué au plan des orientations d'aménagement devra impérativement rester dégagé de toute construction.
- travailler l'implantation des constructions et leur volumétrie dans l'esprit de l'îlot qui le jouxte à l'ouest.
- volumétrie : R+1+C.
- typologie du bâti : habitat groupé, maison de ville.
- logements locatifs

3.2.2 *La zone 1AUc2 – la place de la mairie*

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de densifier le centre bourg, de faire de la rue du Stade une véritable rue et de valoriser par une opération de qualité l'espace public situé à l'est de la mairie.

Pour ce faire :

- les constructions devront respecter un alignement cohérent sur la rue du stade.
- les constructions devront respecter un alignement cohérent sur la rue de la mairie.
- les indications portées au plan des orientations d'aménagement permettent de rappeler visuellement les principes énoncés aux 2 alinéas précédents. Elles ne sont pas des impératifs en ce qui concerne les marges de recul entre construction et espace public.
- volumétrie : R+1+C.
- typologie du bâti : habitat groupé, maison de ville.
- mixité entre logements locatifs et accession à la propriété.

3.2.3 *La zone 1AUe*

L'objectif est d'organiser l'aménagement de ce secteur de manière à sécuriser les déplacements sans voiture dans la commune de St Jean.

Pour ce faire :

- les principes d'accès indiqués au plan des orientations d'aménagement seront respectés. Ces orientations d'accès valent soit pour des liaisons mixtes soit pour des liaisons réservées aux piétons et 2 roues. Les indications portées au plan des

orientations d'aménagement sont indicatives de principes de liaison et non de leur dimensionnement ni de leur positionnement exacte.

- la desserte interne de la zone doit se poursuivre jusqu'à sa limite nord-nord-ouest.

3.2.4 *La zone 2AU*

Cette zone et actuellement inconstructible. Lors de son ouverture à l'urbanisation, les principes énoncés dans le PADD et précisés dans le cadre de ce rapport de présentation devront être confirmés.

3.3- Les zones Naturelles

Les zones naturelles comprennent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont scindées en 4 sous-secteurs :

- la zone des hameaux (NH)

  Elle se caractérise de la manière suivante : « La zoneNH est une zone correspondant aux hameaux traditionnels.
  La zone NH est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.
  L'objectif du règlement est de permettre et promouvoir une intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein d'ensembles bâtis ruraux cohérents. »

- les sous secteurs NPb se caractérisent de la manière suivante :
  Ce sont des secteurs « protégés en raison de la qualité du paysage naturel et/ou bâti. L'objectif du règlement est de protéger ces qualités tout en permettant le développement et l'adaptation des constructions et activités existantes dans la zone. »
- les sous secteurs NPa se caractérisent de la manière suivante :
  Ce sont des secteurs « liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. Ils sont non bâtis et sont destinés à le rester. L'objectif du règlement est de préserver le milieu naturel dans ces caractéristiques actuelles. Cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. »
- les sous secteurs NPl se caractérisent de la manière suivante :
  Ce sont « des espaces naturels destinés à l'accueil d'activités de loisirs, de sports, de plein air, de détente. Les aménagements nécessaires à ces activités y sont autorisés. »

3.3.1 La zone des hameaux (NH)

Cette zone correspond aux quelques hameaux anciens dans lesquels un complément d'urbanisation a été considéré comme possible parce que sans nuisance pour l'agriculture, le paysage et le patrimoine bâti.

L'objectif du règlement est de permettre la meilleure intégration possible des constructions nouvelles aux ensembles bâtis ruraux dans lesquels elles s'inscrivent.

Pour ce faire :

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives sont très souples à l'image de la variété des implantations des constructions anciennes dans les hameaux ruraux. Elles permettent à chaque projet particulier de tirer au

mieux parti des caractéristiques de son terrain et de son environnement immédiat ;

- les règles de hauteur maximale permettent la construction d'ouvrages en rez-de-chaussée + 1 étage + combles ; des règles dérogatoires sont prévues pour les interventions sur les constructions anciennes dont la hauteur dépasserait la hauteur maximale ;
- des règles relatives aux interventions sur le bâti ancien sont instituées afin de permettre sa préservation ;
- des règles relatives aux constructions nouvelles et aux constructions annexes sont instituées de manière à promouvoir une simplicité volumétrique et architecturale qui favorise une inscription discrète des constructions nouvelles dans leur environnement ;

des règles relatives aux clôtures et aux plantations en limites de parcelles sont instituées pour garantir une certaine qualité dans le traitement des abords des constructions.3.3.1 *La zone NPb*

Il s'agit de la zone naturelle la plus étendue.

Elle regroupe l'ensemble des sites d'intérêt paysager identifiés à l'occasion du diagnostic et dont la protection a été décidée au PADD (ces sites sont précisés au chapitre 2.1). Elle regroupe en outre l'ensemble des constructions existantes disséminées sur le territoire communal et dont l'usage n'est pas lié à l'activité agricole.

L'objectif du règlement est de sauvegarder le caractère naturel de cette zone, de préserver le patrimoine bâti, de permettre l'évolution et l'adaptation des constructions et activités existantes (y compris l'activité agricole°.

Pour ce faire :

- le règlement exclut toute construction nouvelle à usage d'habitation ;
- seuls les constructions nouvelles liées à des exploitations agricoles existant dans la zone sont autorisées ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (qualité d'insertion dans le paysage, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les extensions des constructions existantes ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (intérêt architectural de la construction, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les changements d'usage des constructions existantes et leur extension ;
- le règlement autorise selon certaines conditions la construction de bâtiments annexes aux constructions existantes ;
- des règles relatives aux interventions sur le bâti ancien sont instituées afin de permettre sa préservation ;
- des règles relatives aux constructions annexes sont instituées de manière à promouvoir une simplicité volumétrique et architecturale qui favorise une inscription discrète de celles-ci dans leur environnement ;
- des règles relatives aux clôtures et aux plantations en limites de parcelles sont instituées pour garantir une certaine qualité dans le traitement des abords des constructions.

3.3.2 *La zone NPa*

Elle regroupe l'ensemble des zones humides identifiées lors du diagnostic. Par mesure de prévention, outre ces zones humides identifiées, ont été classés systématiquement en zone NPa sur une bande de 10m de large les abords de tous les cours d'eau et étendues d'eau.

Ces zones ne sont pas bâties ; aucune construction n'y est autorisée de même qu'aucune modification de nature à porter atteinte à leurs caractéristiques actuelles.

3.3.3 *La zone NPl*

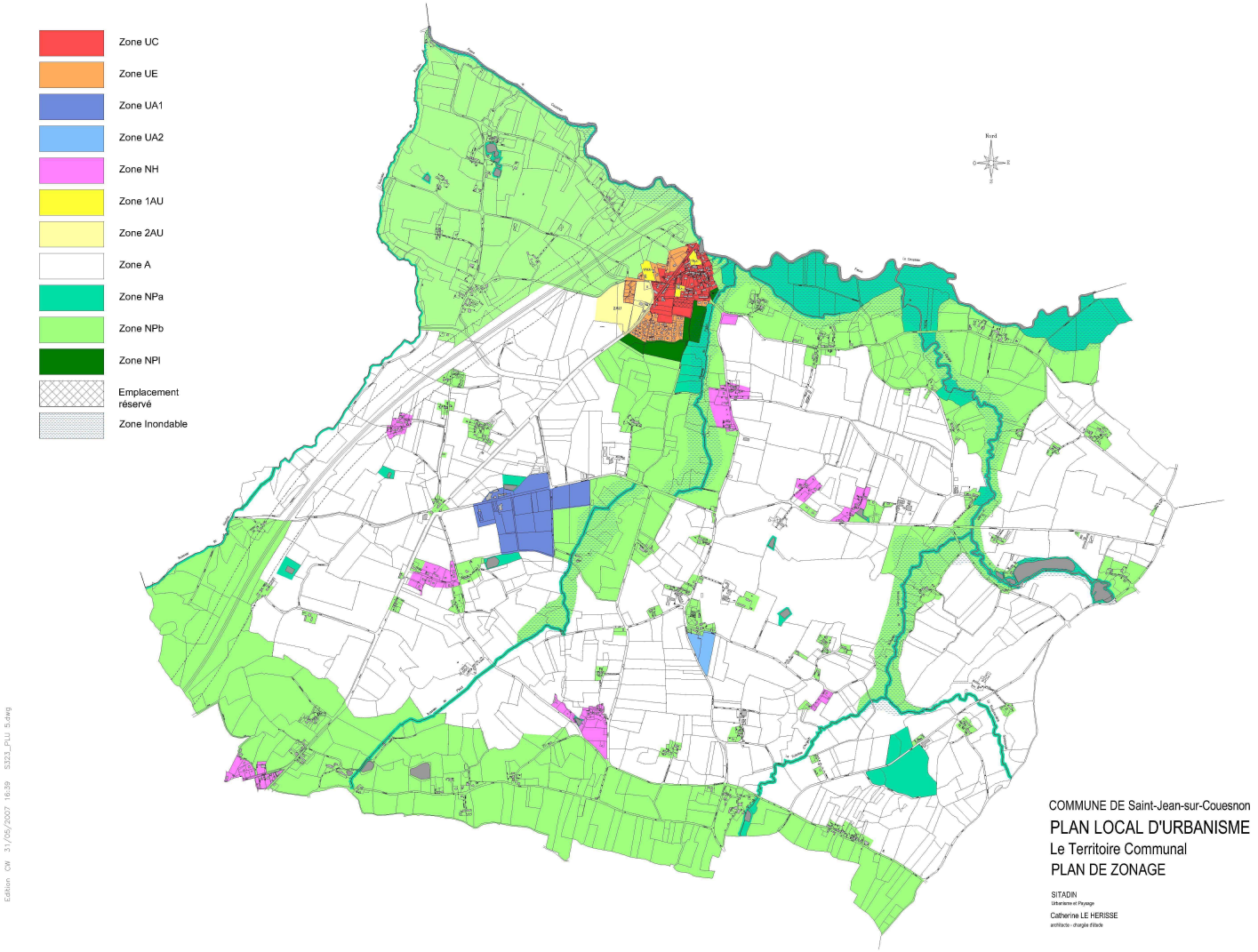
Elle regroupe des secteurs situés aux abords immédiats du bourg, au sud et à l'est de l'agglomération. Ces secteurs ont vocation à demeurer des zones naturelles, toutefois, les aménagements et installations liés à des activités sportives et de loisirs y sont autorisés.

3.4- La zone Agricole

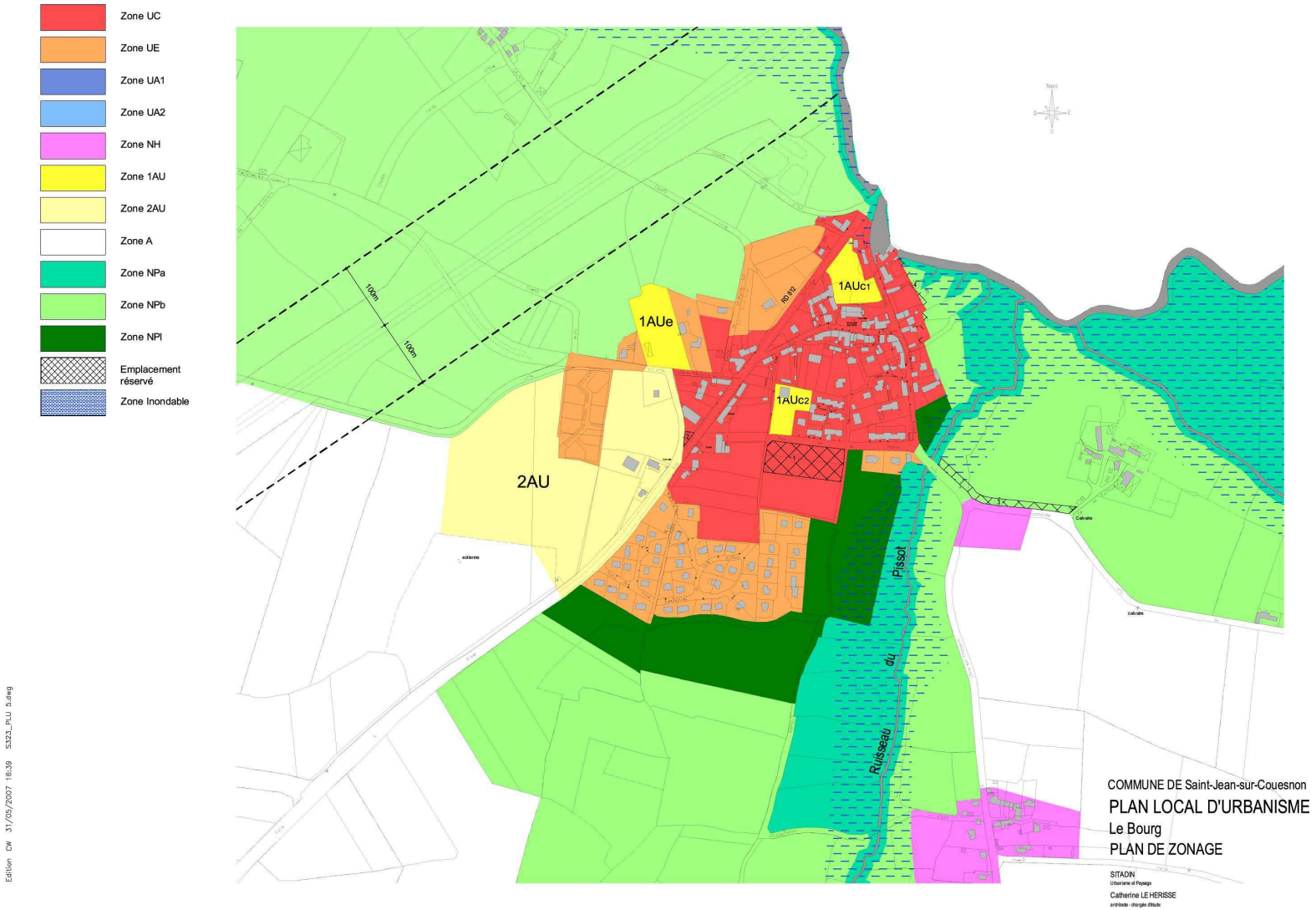
La zone Agricole regroupe l'ensemble des secteurs à dominante agricole de la commune. Elle se caractérise de la manière suivante : « La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole. »

Seuls y sont autorisées les constructions, restaurations, extensions de bâtiments d'exploitation agricole, les logements de fonction des agriculteurs lorsque leur implantation dans la zone est nécessaire au fonctionnement des exploitations, les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole.

Zonage global du territoire communal



Zonage du bourg



3.5- La prise en compte de la préservation des éléments du paysage

Les rares boisements repérés lors du diagnostic et qui présentent de par leur situation un intérêt paysager sont classés en espaces boisés classés (EBC). Il s'agit de ceux situés le long du Couesnon et du Pissot, au nord / ouest du territoire communal.

Les haies structurantes sont classées en haies boisées à protéger et à conserver (EBC) en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Des haies sont repérées au plan de zonage en haies bocagères à protéger en application de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme (essentiellement en zone UA dans et au pourtour de la zone d'activités de Lessard).

Il n'est pas repéré sur le territoire de SAINT-JEAN-SUR-COUESNON d'arbres isolés monumentaux, majeurs, et qui mériteraient une protection particulière.

3.6- La prise en compte de la ZNIEFF

La Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique présente sur le territoire communal est protégée par un zonage NPb.

3.7- La prise en compte du patrimoine bâti

3.7.1 *Le patrimoine protégé par l'Etat*

Seul un édifice protégé par l'Etat se situe sur le territoire de Saint Jean sur Couesnon ; il s'agit du château de la Dobiais inscrit au titre des Monuments Historiques.

Par ailleurs le donjon et la tour du château de Saint Aubin du Cormier, inscrits au titre des Monuments Historiques, génèrent un cercle de 500m de protection théorique dans lesquels le visa de l'Architecte des bâtiments de France est requis qui touche le territoire de la commune.

Les cercles de protection générés par ces deux édifices sont portés aux plans de zonage et la législation en vigueur est rappelée dans les dispositions générales du règlement.

3.7.2 *Le patrimoine archéologique*

Aucun vestige archéologique n'a été repéré par le Service Régional de l'Archéologie sur le territoire communal.

3.7.3 *Le patrimoine d'intérêt local*

Le permis de démolir est institué dans l'ensemble des zones U du bourg ainsi que dans les hameaux dans lesquels ont été repérées des constructions d'intérêt patrimonial, qu'ils reçoivent un zonage U ou un zonage NPb. Ces hameaux sont repérés aux plans de zonage et désignés sous forme de tableau dans l'annexe 3. Le diagnostic du PLU a permis de fournir à la commune un jeu de plans identifiant l'intérêt patrimonial des constructions de tous les hameaux de la commune. Ces plans n'ont pas de valeur réglementaire ; ils ont un caractère indicatif.

L'article 11 de chaque zone concernée comporte des prescriptions relatives à la restauration et aux extensions du bâti ancien.

3.8- La prise en compte des risques d'inondation

Les zones inondables ont été repérées au plan.

Toute occupation et utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque ont été strictement limitées pour préserver le champ

d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens (article 6 des dispositions générales et articles 1 et 2 de chacune des zones concernées).

3.9- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrit au Plan Local d'Urbanisme sont tous au bénéfice de la commune. Ils sont portés au plan de zonage ; ils sont décrits et dimensionnés dans la liste des emplacements réservés (pièce n° 4). Ils permettent la réalisation des objectifs du PADD.

Les emplacements réservés inscrits au PLU sont les suivants :

1. Réservation de terrain au cœur du bourg pour la réalisation future d'un équipement scolaire et périscolaire
2. Réservation de terrain rendant possible la réalisation d'une place au niveau de la RD 812, qui deviendra le point de jonction privilégié et sécurisé entre les quartiers ouest et les quartiers est.
3. Réservation de terrain pour la création d'une aire de stationnement à proximité du cimetière.
4. Réservation de terrain pour la réalisation d'un bouclage du cheminement piéton à l'est des propriétés bâties du bourg, côté vallée du Couesnon.

3.10- Servitudes – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre – Marges de recul

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique (en pièce n°5 – annexe 1). Pour certaines, le règlement du PLU en fait des rappels.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre apparaît sur les plans de zonage (délimitation des zones soumises aux nuisances), est inscrit dans l'annexe 1bis et apparaît dans les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme.

Les marges de recul reportées sur les plans du PLU concernent l'A84 (autoroute, recul de 100m par rapport à l'axe de la voie), la RD812 (classée voie à grande circulation, recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie), la RD23 et la RD103. Elles ont été reportées sur les plans en dehors des zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU). Elles font l'objet d'un chapitre dans les dispositions générales du règlement.
Les marges de recul des routes départementales sont indiquées page 15 du présent rapport de présentation.

4- Le respect des principes légaux

4.1- Respect des principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme

Les principes légaux du Code de l'Urbanisme sont énoncés dans les articles L.110 et L.121.1.

4.1.1- *L'article L.110 du Code de l'Urbanisme*

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le PLU de St Jean sur Couesnon respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettant d'atteindre 1 300 habitants à l'horizon 2015.

4.1.2- *L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme*

Issu de la loi S.R.U., il définit les grands principes que doivent respecter les documents d'urbanisme. Ces principes fondamentaux sont rappelés en préambule du PADD :

- *Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*

  Les extensions urbaines de proposées répondent à l'évaluation des besoins dans les 15 ans à venir. Elles sont adaptées à l'échelle de la commune rurale de St Jean sur Couesnon. En parallèle, l'objectif a été de préserver l'outil agricole en place, l'agriculture constituant la principale activité sur St Jean sur Couesnon. La protection des paysages a également été un critère déterminant dans la localisation des secteurs de développement potentiels. Le développement envisagé est donc modeste et l'offre proposée concerne tant le bourg que les hameaux en campagne.

- *Diversités des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.*

  Ces objectifs, dans toutes leurs déclinaisons, ont été largement affirmés dans le PADD. L'ensemble des besoins présents et futurs, à l'échelle d'une commune rurale comme celle de St Jean sur Couesnon qui va être amenée à se développer dans les années à venir, a été pris en compte : habitat, activités économiques, équipements publics. Dans les secteurs de développement, la commune affirme dans son PADD et précisément dans le cadre des orientations particulières sa volonté d'accueillir une offre d'habitat différencié.

- *Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, péri urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces*

verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le développement urbain prévu est économe d'espace. Les sites et paysages naturels et urbains de St Jean sur Couesnon sont préservés, ainsi que le patrimoine bâti.

4.2- Compatibilité avec le Schéma Directeur du Pays de Fougères validé SCOT

Le PLU de la commune de St Jean sur Couesnon est compatible avec le Schéma Directeur validé SCOT du Pays de Fougères.

Les objectifs exprimés au Schéma Directeur dans le domaine du développement économique sont respectés (maintenir l'activité agricole, conforter les sites d'activités existants répartis dans le Pays).

Les principes généraux exprimés en matière de développement urbain sont respectés (gestion économe de l'espace et du respect des espaces naturels et des paysages).

Le PLU vise la protection et la mise en valeur des patrimoines paysagers, historiques et environnementaux souhaitées par le Schéma Directeur. Le caractère naturel des secteurs non bâtis est conservé.

5- Le tableau des surfaces

ZONE	SURFACES DETAILLEES (en hectare, environ)	SURFACES GLOBALISEES (en hectare, environ)
Zones urbaines		**39,87**
UC	10,28	
UE	7,34	
UA1	19,8	
UA2	2,45	
Zones d'urbanisation future		**8,52**
1AUc1	0,42	
1AUc2	0,3	
1AUe	0,71	
2AU	7,09	
Zones naturelles		**800,05**
NH	21,65	
NPb	659,75	
NPa	11371	
NPl	5,94	
Zones agricoles		**983,56**

Surface totale des boisements classés en EBC : 130 849 m2
Mètres linéaires de haies protégées en EBC : 21 790 ml
Mètres linéaires de haies protégées au titre de l'article L.131-1, alinéa 7 : 1 396 ml