



Saint Jean
SUR VILAINE

PLU DE SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

N°2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Pour approbation du PLU en Conseil Municipal du 11 juillet 2022



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

p.3

1. VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION

p.4

2. CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

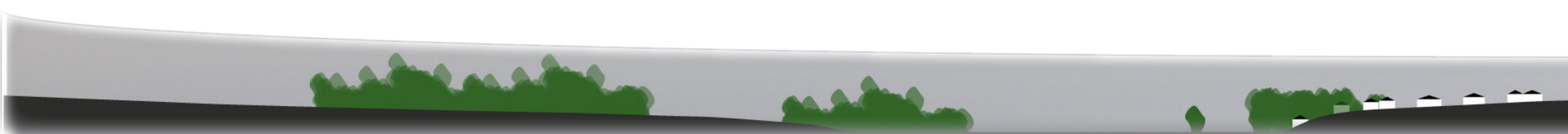
p.6

3. MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE

p.8

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

p.10



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Vitré, l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour une douzaine d'années et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A SAINT-JEAN-SUR-VILAINE, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les SAINT-JEANNAIS, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Vers un développement économe et maîtrisé de l'urbanisation
2. Conforter et améliorer le cadre de vie de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE
3. Maintenir la diversité économique
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager

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

1. VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION

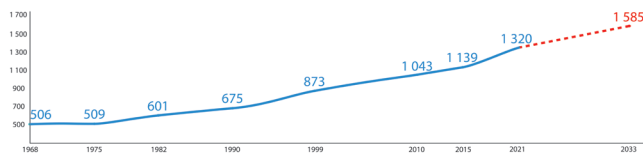
OBJECTIF N°1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE

SAINT-JEAN-SUR-VILAINE connaît une croissance démographique importante depuis les années 1990, ayant atteint 2,9%, ceci est nettement supérieure à la moyenne départementale. En 2015, on dénombre environ 1 139 habitants sur la commune.

Pour les 12 ans à venir, la municipalité souhaite maintenir la dynamique démographique avec un rythme de croissance de 1,5% an. Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 1585 habitants. C'est ainsi une enveloppe raisonnable d'environ 146 nouveaux logements à produire dont 3 à 4 logt/an servant au maintien de la population actuelle.

Ainsi, les objectifs chiffrés de production de logements fixés par le PLH de Vitré Communauté pour le secteur Ouest sont respectés.

Évolution démographique de Saint-Jean-sur-Vilaine



OBJECTIF N°2 : POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

Analyser et optimiser le potentiel constructible au sein de l'enveloppe agglomérée est un travail qui

a déjà porté ses fruits sur le territoire communal, notamment grâce à l'aide du syndicat d'urbanisme et à une politique de maîtrise foncière des terrains.

C'est pourquoi, après avoir analysé finement le potentiel de densification et de requalification du bourg et des hameaux, le groupe de travail a estimé qu'une petite **vingtaine de constructions** pourraient raisonnablement voir le jour en dents creuses. Ainsi lors des 12 prochaines années 13% des nouveaux logements pourraient voir le jour en coeur de bourg et environ 1% dans le seul hameau identifié constructible.

Enfin, pour être en conformité avec le PLH, les élus de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE ambitionnent de produire **une quinzaine de logements** dans le stock de logements vacants disponibles ou en réinvestissement du parc.

OBJECTIF N°3 : CENTRER L'URBANISATION

La dispersion de l'habitat ne permet pas de fédérer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité...

De plus, **le bourg** de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE dispose d'une offre commerciale de proximité, d'équipements scolaires, et plus largement d'équipements sportifs et de loisirs.

C'est donc **le secteur prioritaire pour accueillir une population nouvelle.**

Après avoir terminé la ZAC de la Huberderie au nord du bourg la commune s'est investie dans l'acquisition foncière du secteur **de la Touche** à l'est du bourg. Ce secteur d'aménagement sera le deuxième quartier d'habitat réalisé avec l'aide d'une maîtrise publique. Le projet est d'y accueillir plus d'une centaine de logements sur 6 ha constructibles. C'est le principal secteur d'accueil de population nouvelle pour les 12 prochaines années.

Enfin, **un hameau** au sud-est du territoire pourra accueillir des nouvelles constructions en raison de sa proximité avec l'arrêt TER des Lacs à St Aubin-des-Landes.

Sur le reste de la commune le bâti existant en campagne conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

OBJECTIF N°4 : CONTINUER A DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

L'offre de logements présente sur le bourg de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE est diversifiée tant dans les formes bâties (habitat groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif) que dans les modes d'occupation (locatif social, locatif privé, accession à la propriété). Le souhait des élus est de poursuivre la diversification de l'offre en logements :

- en ouvrant à des investisseurs la possibilité de produire des logements aidés ou locatifs.
- en variant les formes bâties.

OBJECTIF N°5 : GÉRER L'ESPACE DE FAÇON ÉCONOME

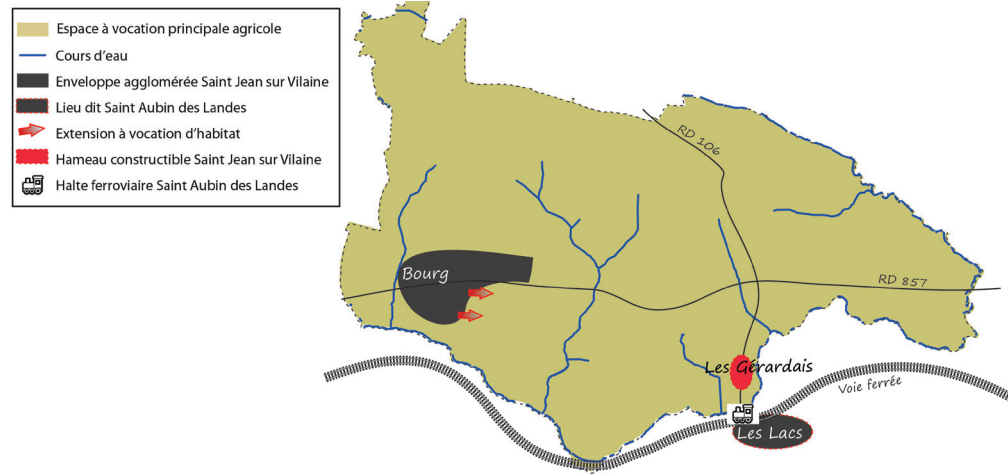
Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques.

Les 10 dernières années l'urbanisation s'est faite principalement dans la ZAC de la Huberderie. Ainsi c'est 9,5 ha de consommation foncière pour 114 logements et équipements publics cela correspond à une densité brute de 12 logt/ha.

Pour la décennie à venir, le projet de la municipalité prévoit dans le nouveau quartier d'Habitat «La Touche» une densité brute de **18 logts/ha**.

Ainsi les élus se sont engagés à atteindre une densité brute moyenne de 18 logements par hectare dans les secteurs opérationnels.

En conclusion, alors que la dernière décennie consommait 9,5 ha pour 114 logements, le PLU a pour objectif une modération de la consommation d'espace de 33% en moyenne en construisant 108 logements sur environ 6 ha.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

2. CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

OBJECTIF N°1 : CONTINUER A RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

SAINT-JEAN-SUR-VILAINE bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services notamment sportifs et de loisirs. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange.

Soucieuse de répondre aux besoins des habitants et étant donné la précédente croissance démographique, la commune a toujours associé l'arrivée de nouveaux habitants avec la création d'équipements. Pour les plus récents, nous pouvons noter la construction de la salle de sports dans la ZAC de la Huberderie, l'extension de l'école avec l'aménagement de la cantine scolaire dans le bourg et le projet d'extension du centre de loisirs.

Globalement, le souhait est de poursuivre cette démarche et centraliser les équipements futurs sur le secteur nord-est du bourg, qui présente l'avantage de disposer de parkings mutualisés et surtout d'être entre la ZAC de la Huberderie et le futur quartier de la Touche. Ainsi les parcelles dans le prolongement de ce secteur seraient idéales pour la construction d'une salle polyvalente afin de répondre à la demande croissante des habitants dans ce domaine.



OBJECTIF N°2 : VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL

Le bourg est historiquement implanté à proximité de la vallée de la Vilaine, comme le sont de nombreuses autres communes du secteur. Les habitants sont attachés à ce cadre privilégié.

L'accès au site est possible via des chemins et des parkings à proximité. L'accès depuis le sud du bourg via la rue du Tertre Haut est particulièrement apprécié. Son classement au PLU permettra d'y autoriser des aménagements légers en respectant la sensibilité du milieu.



OBJECTIF N°3 : DÉPLACEMENTS ET ACCESSIBILITÉ

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 205 places sur le bourg de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE. Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers. Dans ce sens, SAINT-JEAN-SUR-VILAINE est exem-

plaire, d'ailleurs 75% des sondés des questionnaires sur le PLU ont indiqués trouver le stationnement suffisant.

Le parking mutualisé de la salle des sports, l'aire de co-voiturage en entrée de ville en venant de Châteaubourg, sont de bons exemples.

L'enjeu est maintenant de renforcer les déplacements doux pour encourager les usagers marcher plutôt que d'utiliser un véhicule motorisé. L'utilisation du vélo pourra aussi se déployer avec la piste cyclable entre Châteaubourg et la commune.

OBJECTIF N°4 : RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

L'accessibilité de l'école, de la Mairie et du futur quartier de la Touche par des modes de déplacement doux sera confortée par de nouveaux accès. L'objectif est de limiter l'utilisation des véhicules pour rejoindre le bourg de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE.

Plus généralement, la commune souhaite le développement des chemins de promenades à l'échelle de la commune afin de renforcer les itinéraires de randonnées existants.















Par ailleurs, les chemins existants seront préservés au PLU.

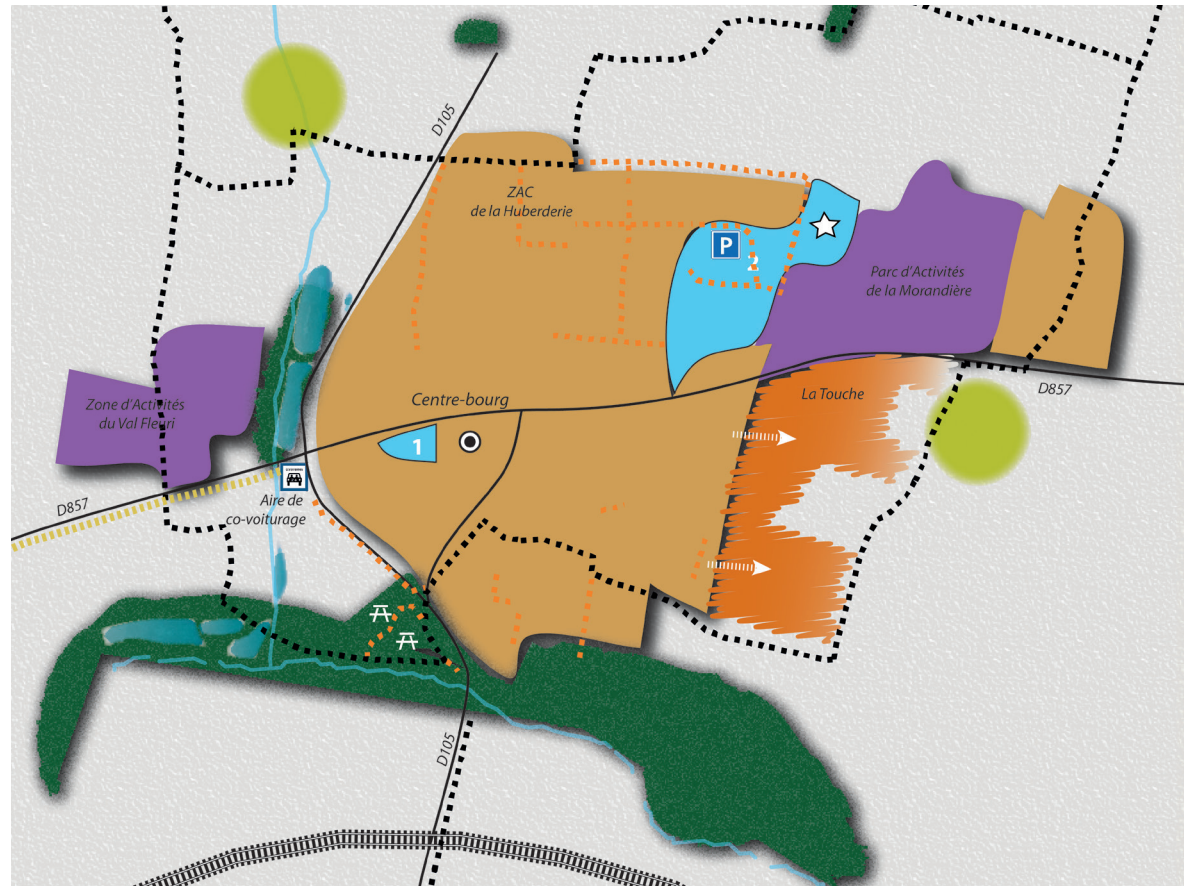
OBJECTIF N°5 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

OBJECTIF N°6: GARANTIR L'EXPLOITATION ET LA SÉCURITÉ DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL

Veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

	Espace de densification à vocation principale d'habitat
	Espace de densification à vocation principale d'activité
	Zones d'extension à vocation principale d'habitat
	Valorisation de la zone naturelle en espace de loisirs
	Zone privilégiée pour un nouvel équipement public
	Piste cyclable existante
	PDIPR
	Autres liaisons douces
	Mairie
	Principaux équipements collectifs
	1. Pôle scolaire
	2. Complexe sportif
	Exploitations agricoles
	Principaux espaces verts/boisements
	Cours d'eau
	Zones humides



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

3. MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF N°1 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES DE S'IMPLANTER LOCALEMENT

En premier lieu, soulignons que **le parc d'activités de la Morandière**, situé au nord-est de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE et à proximité de la RD 857, est inscrit en tant que parc d'activités de proximité dans le SCoT du Pays de Vitré.

L'ambition du PADD est de poursuivre les politiques d'accueil des entreprises locales dans le tissu économique de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE en appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable. Cet objectif se traduit dans le PLU par une extension de ce parc d'activités sur une surface d'environ 1,6 hectares, dans la continuité nord de l'existant. Cette réserve non consommée existait déjà au PLU précédent.

La modération de la consommation d'espace implique que l'aménagement des zones économiques participent au principe d'économie d'espace.

Ainsi la commune a décidé de ne pas prévoir d'extension de l'autre **zone d'activités du Val Fleuri** située l'ouest du bourg le long de la RD 857. Ainsi c'est environ 6 ha constructibles et non consommés dans l'ancien PLU qui seront rendus aux espaces naturels ou agricoles.

Ce choix d'économie d'espace a aussi été possible grâce au recensement des dents creuses dans ces zones. Mettant en avant au total 4 parcelles disponibles. Certaines d'entre elles ont été acquises dans le but d'étendre les activités existantes.

OBJECTIF N°2 : CONFORTER LE COMMERCE DANS LA CENTRALITÉ

SAINT-JEAN-SUR-VILAINE dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, restaurant, coiffeur...

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite limiter le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité dans le centre bourg commercial de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE. Cette mesure qui répond aux objectifs du SCoT du Pays de Vitré permet aux communes «pôle de proximité» comme SAINT-JEAN-SUR-VILAINE de ne pas implanter de trop grandes surfaces de commerces qui peuvent nuire au commerce de proximité.



OBJECTIF N°3 : FAVORISER L'AGRICULTURE

L'histoire de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de 80% de la superficie communale possèdent encore un caractère agricole.

L'objectif du PLU est de préserver les sièges et sites de production en garantissant les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installations nouvelles, en respectant les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations. Rappelons que l'urbanisation en extension urbaine, qui engendre une consommation de terres agricoles, sera calibrée afin de répondre aux stricts besoins de la commune et de Vitré Communauté en ce qui concerne le développement économique, et en évitant de fragiliser les exploitations existantes. Enfin, le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

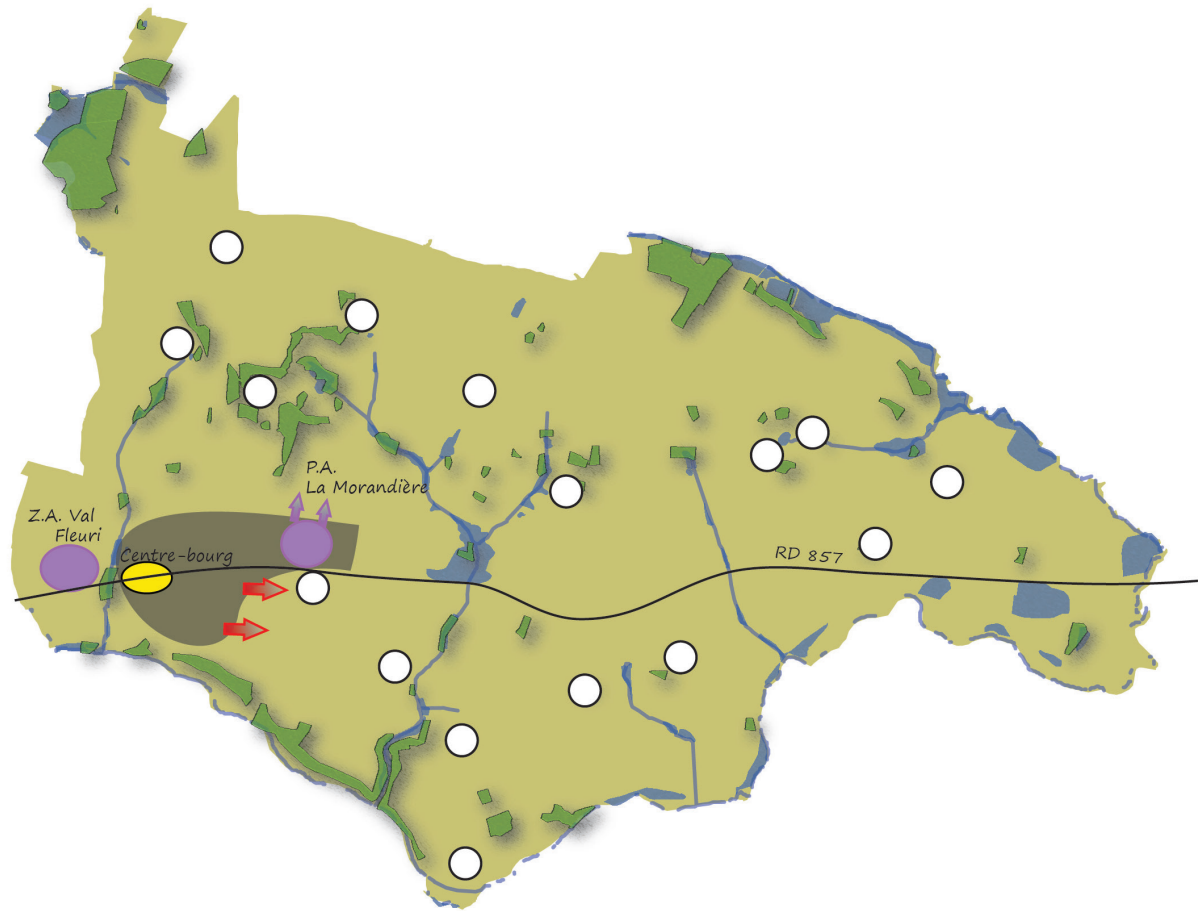
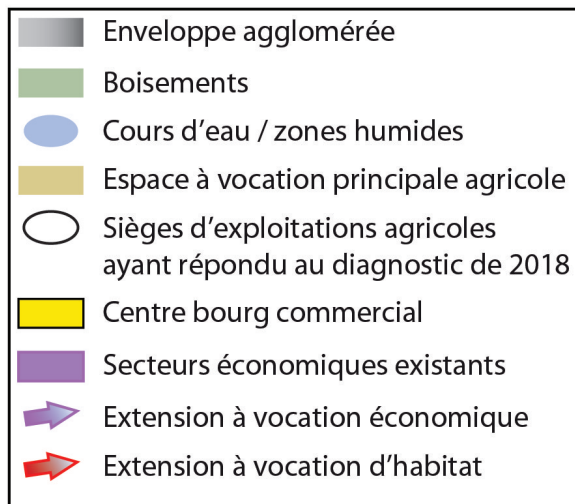
OBJECTIF N°4 : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Sur son territoire communal, SAINT-JEAN-SUR-VILAINE compte certaines activités implantées en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail pourra créer plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.

OBJECTIF N°5 : FAVORISER LES USAGES NUMÉRIQUES

Il s'agit pour la commune d'accueillir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs participant à la vie économique, qu'ils soient entreprises ou habitants, d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et la plus adaptée.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable au plan régional, national ou communautaire.

Des réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur la commune, dont le principal est la Tourbière des Alleux située à l'extrémité nord-ouest de la commune au bout de la forêt de la Corbière.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité au plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces.

OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des SAINT-JEANNAIS nécessitent la préservation des ressources naturelles.

Dans ce cadre, le PLU maintiendra la trame bleue constituée par les ruisseaux, les étangs, les mares et les zones humides. Il s'agit en l'occurrence d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités, dans le respect du SAGE Vilaine notamment. Une bande inconstructible protégera règlementairement les abords des cours d'eau de toutes constructions. Ceci concourt à la restauration de la TVB.

OBJECTIF N°3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau de haies et de boisements qui ponctuent l'espace, garant du maintien de la biodiversité : diversité des milieux, faune et flore variées, axes de circulation pour les animaux.

Il s'agira d'identifier puis de maintenir ces boisements et ces haies bocagères, notamment celles qui ont pour rôle de :

- créer une transition végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.
- valoriser le paysage communal.
- réduire les problèmes d'érosion des sols lorsqu'elles sont plantées perpendiculairement à la pente.
- d'accompagner les cours d'eau, les sentiers de randonnée et les corridors écologiques.

Ceci concourt à la restauration de la TVB.

Il est important de rappeler les services rendus par les éléments de TVB en matière de qualité de vie de la population, ainsi que leurs contributions à l'adaptation au changement climatique en matière de régulation hydraulique, de rafraîchissement des zones urbaines, de stockage du carbone.

OBJECTIF N°4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

Les paysages naturels, agricoles et urbains de la commune constituent les vecteurs de l'identité et de l'attractivité du territoire mais également de la qualité de vie offerte à ses habitants.

A ce titre, les aménagements doivent prendre en considération l'histoire des lieux et les formes traditionnelles de l'habitat. Plus largement, il s'agira de maintenir la qualité paysagère communale en respectant ces principes :

- prendre en compte la topographie dans la définition des projets urbains et considérer l'impact paysager de ce qu'ils donnent à voir.
- porter une attention au traitement des limites entre les zones urbanisées et le grand paysage.
- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- valoriser la diversité des activités agricoles pour préserver la diversité des paysages agraires (élevage, cultures...) et empêcher la fermeture des paysages.
- encourager la préservation des vallées caractéristiques du paysage SAINT-JEANNAIS.



OBJECTIF N°5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL

SAINTE-JEAN-SUR-VILAINE possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.









La volonté des élus est d'encadrer l'évolution du petit patrimoine bâti et culturel SAINT-JEAN-SUR-VILAINE, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.

OBJECTIF N°6: SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions nouvelles seront proscrits aux abords de la Vilaine.

OBJECTIF N°7: PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

L'entrée de ville depuis Châteaubourg est concernée par le périmètre de captage de Plessis Beucher. Il s'agit précisément de la partie sud de la RD 857. Le classement de cette zone fera référence à l'arrêté de captage et ses prescriptions en terme d'occupation du sol.

	Enveloppe agglomérée
	Boisements
	Cours d'eau / zones humides
	Réservoirs de Biodiversité
	Réservoir bocager
	Continuités écologiques
	Localisation captage d'eau potable
	Zone inondable



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



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

<http://latelierdys.com/>
21 rue du Trèfle 35520 LA MÉZIÈRE

