

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Notice du PADD

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Elaboration du PLU prescrite le 21 mai 2005

Projet de PLU arrêté le 07 juillet 2007

Enquête publique du 21 novembre 2007 au 21 décembre 2007 inclus

PLU approuvé le 07 février 2008

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 07 février 2008

Le Maire

Introduction

Consciente de la qualité de son patrimoine naturel et architectural (présence de « rangées », les Landes de Cojoux, les zones Naturelles d'Intérêts Ecologique Faunistique et Floristique,...) et de l'atout qu'il représente, la commune s'est engagée depuis plusieurs années maintenant dans une politique de développement durable.

Le début des années 2000 a été consacré à la création d'un contrat d'objectifs (réflexion d'aménagement hors d'un contexte réglementaire), lequel trouve aujourd'hui toute sa traduction dans le cadre de la mise en place du PLU.

Si quelques projets ponctuels en cours de réalisation (maison Nature et Mégalithes, ...) contribuent à renforcer la dynamique et l'attractivité communale, ils ne constituent que l'amorce d'un véritable projet de développement et d'aménagement.

LES DEFIS DE SAINT-JUST EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Prenant appui sur son potentiel de développement et d'expansion, la commune s'est fixée un certain nombre d'objectifs à atteindre à l'horizon 2015 – 2020. Notamment celui d'accompagner et de stimuler son évolution :

**** Valoriser et développer la dynamique économique, artisanale, touristique et commerciale,***

**** Protéger et préserver les espaces agricoles
et les structures d'exploitations,***

**** Protéger strictement les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager
(zones humides, Espaces Naturels Sensibles du département, sites classés et inscrits,
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique : ZNIEFF,
et d'autres espaces qui méritent également d'être préservés....)***

**** Accueillir une population suffisante pour favoriser la rotation démographique et garantir une croissance mesurée de la commune en adéquation avec l'environnement général.
« Entre 30 et 40 habitants en moyenne par an, concentrés principalement dans l'agglomération et dans quelques villages via les rénovations ou l'installation très ponctuelle de quelques constructions nouvelles,
- Une dizaine de constructions nouvelles par an y compris les rénovations»,***

**** Renforcer l'agglomération en favorisant un développement recentré et maîtrisé,***

**** Favoriser un confortement limité et restructurant de certains villages ou ensembles agglomérés.***

***Favoriser le maintien, la reprise et la restauration du patrimoine rural
dans le respect de ses composantes architecturales,***

**** Adapter progressivement les équipements avec les évolutions projetées.
Anticiper les nouvelles demandes,***

**** Améliorer les déplacements dans le bourg et sur les voies d'accès.
Favoriser la mise en relation des différents secteurs, des centres d'intérêts.
Mettre en valeur les entrées du bourg.***

I) Valoriser et développer la dynamique économique, artisanale, touristique et commerciale

Il est prévu :

- Un développement contenu du pôle artisanal local (Bel Air), complémentaire des sites d'intérêt et d'importance communautaire (Courbouton, ...). Conçu comme un site de décohabitation, ou d'extension, ou d'évolution pour le tissu économique local, il va permettre également d'accueillir de nouvelles entreprises intéressées par le territoire communal.
- La création d'un parc éolien associé à des activités tournant autour du développement durable. Deux sites sont pressentis au sud du territoire communal :
 - Au Sud du lieu dit le *Chêne* en limite communale avec la commune de Renac,
 - Au Sud/Est du lieu dit le *Parc à Marc* en limite communale avec la commune de Renac, le long de la RD 65.
- De renforcer et de soutenir la dynamique touristique (appuyée principalement sur les sites naturels et mégalithiques), en favorisant :
 - la diversification de l'agriculture vers l'agri tourisme,
 - la mise en place de nouvelles structures d'accueil (gîtes, chambres d'hôtes, ...),
 - le développement de nouveaux sentiers (à thème ou non) articulés avec ceux existants mais également avec les liaisons douces du centre bourg.

En parallèle, c'est également la politique d'urbanisation qui va aussi permettre indirectement de soutenir et de préserver la dynamique économique locale, notamment commerciale (concentration des développements urbains autour des centres d'intérêts, mise en relation des quartiers, maîtrise de l'étalement urbain...). On notera que la dynamique commerciale (commerce de proximité) est essentielle à la vie locale.

II) Protéger et préserver les espaces agricoles et les structures d'exploitations

Il est prévu de préserver les espaces agricoles et les structures d'exploitations notamment :

- En organisant un développement urbain limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- En évitant la cohabitation de sites résidentiels et de lieux d'élevage,
- En favorisant la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gîte à la ferme,...) ou vers des activités préservant les ressources et développant des produits à forte valeur ajoutée,
- En limitant le développement de nouvelles habitations dans les écarts.

III) Protéger strictement les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager (zones humides, Espaces Naturels Sensibles du département, sites classés et inscrits, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique : ZNIEFF et d'autres espaces qui méritent également d'être préservés....)

D'une manière générale la politique communale de développement et d'aménagement, dans son dessin et son organisation, va dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de son patrimoine naturel et environnemental : expansion urbaine limitée et concentrée, absence de développement urbain dans les secteurs sensibles

III – 1) La protection stricte des sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager

Il est projeté de protéger strictement :

- Le secteur des Landes de Cojoux, des Demoiselles de Cojoux et le site de l'Etang du Val.
- Le rocher de Tréal à l'Ouest de la commune.
- La rivière du Canut Sud et ses abords.
- Toutes les zones humides (étangs, mares, prairies humides...) issues de l'inventaire des zones humides, ainsi que les fonds de vallées et cours d'eau.
- La butte du Val Hamon.

Les protections projetées de certains sites ne feront que reprendre des protections déjà existantes (cas de Cojoux, Tréal, Gremel, ...).

III – 2) Une protection adaptée des boisements :

Dans le cadre de la mise en place du document d'urbanisme est prévue une protection adaptée de certains boisements (massifs, boisements linéaires) suivant leur nature, leur importance paysagère, faunistique, hydrologique,

IV) Accueillir une population suffisante pour favoriser la rotation démographique et garantir une croissance mesurée de la commune en adéquation avec l'environnement général.

« Entre 30 et 40 habitants en moyenne par an, concentrés principalement dans l'agglomération et dans quelques villages via les rénovations ou l'installation très ponctuelle de quelques constructions nouvelles

Une dizaine de constructions nouvelles par an y compris les rénovations»

La commune prévoit d'accueillir 450 à 600 habitants supplémentaires à l'horizon 2015-2020, soit environ 150 ménages supplémentaires et 10 logements nouveaux environ par an.

L'accueil sera :

- 1 Diversifié : l'objectif est de favoriser la mixité de population et des fonctions urbaines.
- 2 Limité, maîtrisé spatialement et dans le temps : les objectifs sont :
 - de développer le centre bourg, d'asseoir un développement concentrique en cohérence avec une logique de développement durable et indispensable pour soutenir la dynamique locale.
 - de conforter quelques écarts pouvant le supporter, en préservant leurs traits architecturaux, leur forme et leur organisation urbaines, leur environnement, ...
 - d'accueillir progressivement la population en ouvrant successivement à l'urbanisation les nouveaux quartiers et de mettre ainsi progressivement en adéquation les équipements.

Expression des besoins fonciers

8 à 15 hectares environ de réserves foncières seront nécessaires

V) Renforcer l'agglomération en favorisant un développement recentré et maîtrisé

Le développement du bourg de Saint-Just, son recentrage sur le cœur de vie et l'affirmation de sa centralité au sein du territoire constituent des enjeux très importants pour la commune. C'est pourquoi il est prévu :

- D'y concentrer une bonne partie du développement urbain de la commune. Toute la frange Nord Nord Ouest, Ouest et Sud Ouest à deux pas du site mégalithique de Cojoux, ainsi que deux petits sites à l'Est, dans le prolongement immédiat de la centralité commerciale, de services et d'équipements, seront le support d'un tissu urbain.
- De pérenniser un développement concentrique favorable au maintien de la dynamique économique et sociale, en cohérence avec une logique de développement durable visant notamment à limiter la consommation abusive d'espaces naturels. Il permet également d'éviter l'étirement urbain déstructurant et fortement consommateur d'espaces naturels et agricoles.
- De développer de nouveaux secteurs urbains mixtes (habitats/activités économiques/équipements compatibles) interconnectés avec la centralité commerciale et de services existante du bourg. La création de liaisons douces sécurisées, depuis ces derniers, à destination des noeuds d'équipements et commerciaux contribuera à leur rapprochement. La desserte de ces nouveaux secteurs sera notamment assurée par la création probable d'une voie reliant les routes de Renac et de Pipriac.

- De maîtriser l'expansion urbaine par une ouverture progressive des secteurs à l'urbanisation.
- D'accompagner la mise en place de cette urbanisation :
 - par des actions d'amélioration du réseau routier, des déplacements,

VI) Favoriser un confortement limité et restructurant de certains villages ou ensembles agglomérés. Favoriser le maintien, la reprise et la restauration du patrimoine rural dans le respect de ses composantes architecturales

En dehors du bourg de Saint-Just existent un bon nombre de lieux dits et petits villages isolés.

Pour l'ensemble des lieux dits et hameaux, il est envisagé :

- De favoriser l'évolution du bâti et des activités existantes en autorisant, sous conditions particulières (respect des problématiques d'assainissement, prise en compte d'un environnement agricole,), les extensions, la réalisation d'annexes ou encore les changements de destination, la rénovation.

Certains villages ne présentant pas de contrainte particulière feront l'objet d'un confortement limité participant à leur restructuration lorsque cela sera nécessaire.

Sur le plan qualitatif, des dispositions réglementaires particulières permettront de préserver et de mettre en valeur les principaux traits de l'architecture et de l'organisation urbaine locale.

D'une manière générale, pour l'ensemble du patrimoine, l'idée consiste à favoriser son évolution sans en dénaturer l'aspect, les caractéristiques et les traits principaux.

VII) Adapter progressivement les équipements avec les évolutions projetées. Anticiper les nouvelles demandes.

- Le plateau sportif et de loisirs sera développé progressivement dans son emprise initiale en fonction des besoins (au Sud/Ouest du bourg).
- Dans le bourg va prendre place un équipement ayant une double vocation : la restauration des enfants scolarisés et la création d'une école publique.
- Egalement, à seulement quelques pas de la centralité commerciale et de services du bourg, est projetée la création d'équipements pour personnes âgées (3^{ème} et ou 4^{ème} âges) : petits logements locatifs adaptés,
- A proximité du gîte d'étape sera développée une nouvelle structure d'hébergement.

VIII) Améliorer les déplacements dans le bourg, et sur les voies d'accès. Favoriser la mise en relation des différents secteurs, des centres d'intérêts. Mettre en valeur les entrées du bourg.**VI- 1 L'amélioration des déplacements dans le bourg et sur les voies d'accès.**

- Une requalification complète de la RD 54 dans la section comprise entre le bourg et l'échangeur de la future 2x2 voies Rennes/Redon est envisagée (section traversant notamment le village de Bois Gevry).

Un traitement sécuritaire et paysagé de l'ensemble de la section devra donner une image positive et attractive de l'agglomération tout en garantissant des conditions optimales de sécurité.

L'aménagement sera étudié en partenariat avec le Conseil Général.

- Au niveau du cœur du bourg sont prévus la requalification, la valorisation des voies et de leurs abords immédiats quasiment jusqu'en limite des espaces urbanisés actuels.

Pour accompagner ce projet est prévue une requalification complète de la place de l'église visant notamment à affirmer son véritable rôle (nœud de vie sociale, point de rencontre, de repère, site d'accueil de manifestations, espace d'échange entre le tissu urbain, commercial de part et d'autre, ...). Un traitement urbain et paysagé adapté devrait permettre d'atteindre l'objectif sans exclure les possibilités de stationnement.

VIII- 2 Le renforcement des liaisons inter quartiers et des liaisons douces diversifiées :

Dans le cadre de la mise en place des nouveaux secteurs de développement urbains et pour renforcer l'interconnexion des quartiers existants est prévue la création de nouvelles liaisons douces (piétons/cyclistes, ou piétons uniquement) :

- Entre le bourg et le plateau sportif et de loisirs,
- Entre l'école et les locaux de Nature et Mégalithes,
- Entre le bourg et les futurs quartiers de la frange Ouest,
- Au niveau du futur site d'accueil pour les équipements liés aux personnes âgées,
- Entre les nouveaux quartiers et le site mégalithique.

Ces cheminements seront articulés avec l'existant, voir connectés au réseau de sentiers permettant de découvrir la campagne et les curiosités touristiques.

Les liaisons douces préexistantes dans la campagne seront progressivement étoffées et diversifiées (sentiers équestres, vélos,...).

VIII– 3 La mise en valeur et la sécurisation de certaines entrées d’agglomération :

Certaines entrées d’agglomération existantes ou distinguées dans le cadre de la mise en place du projet urbain feront l’objet d’un véritable programme de valorisation, de sécurisation et d’identification. Le choix des aménagements à réaliser (paysagés, sécuritaires, ...) sera adapté aux besoins de chacune des entrées à traiter. Sont concernées par ce projet les entrées de bourg en provenance de Renac et de la future 2X2 voies.

VIII– 4 La mise en place d’une nouvelle voie périphérique assurant la desserte et la distribution des nouveaux quartiers mais également une meilleure répartition des flux de circulation :

Conçue comme une voie de desserte et de distribution, cette voie, démarrant route de Pipriac au Nord de l’agglomération au niveau du cimetière, traversera les futurs quartiers pour se raccorder route du stade, puis route de Renac. Cette voie devra également répondre à la nécessité d’opérer une répartition équilibrée des flux de circulation sur l’agglomération.

VIII– 5 La mise en relation sécurisée des deux espaces communaux de part et d’autre de la future voie express :

Est prévu, lors de la mise en place de la 2X2 voies, la création de liaisons douces (piétonnes et ou cyclistes) permettant de rapprocher en toute sécurité ces deux portions de territoire.

Objectifs généraux :

Valoriser et développer la dynamique économique, touristique et commerciale.

Protéger et préserver les espaces agricoles et les structures d'exploitations.

Protéger strictement les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager (zones humides, Espaces Naturels Sensibles du département, sites classés et inscrits, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique : ZNIEFF, et d'autres espaces qui méritent également d'être préservés...)

Accueillir une nouvelle population suffisante pour favoriser la rotation démographique et garantir une croissance mesurée de la commune en adéquation avec l'environnement général (entre 30 et 40 habitants en moyenne par an, une dizaine de constructions nouvelles par an, y compris les rénovations).

Renforcer l'agglomération en favorisant un développement recentré et maîtrisé.

Favoriser un confortement limité et restructurant de certains villages ou ensembles agglomérés.

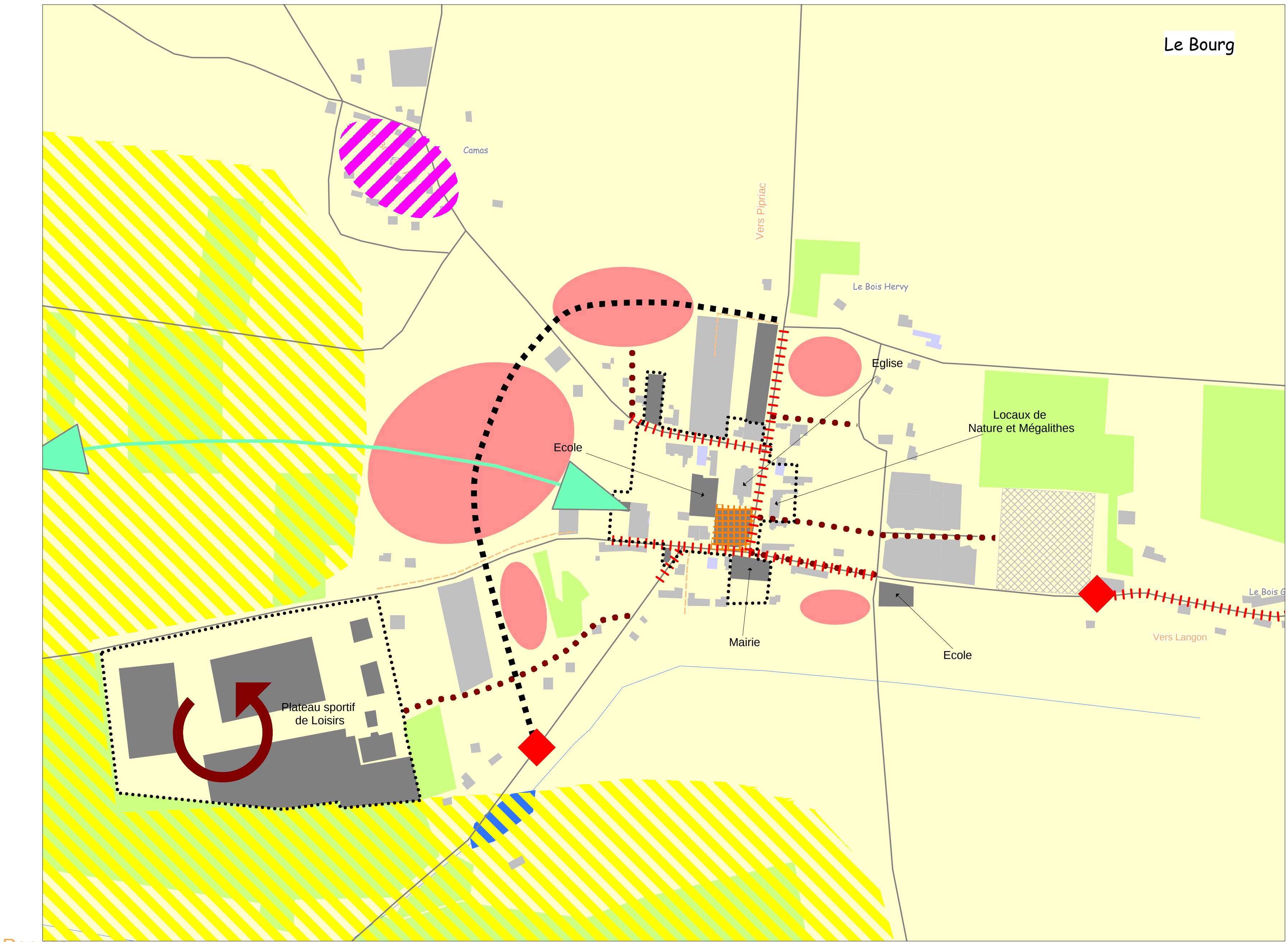
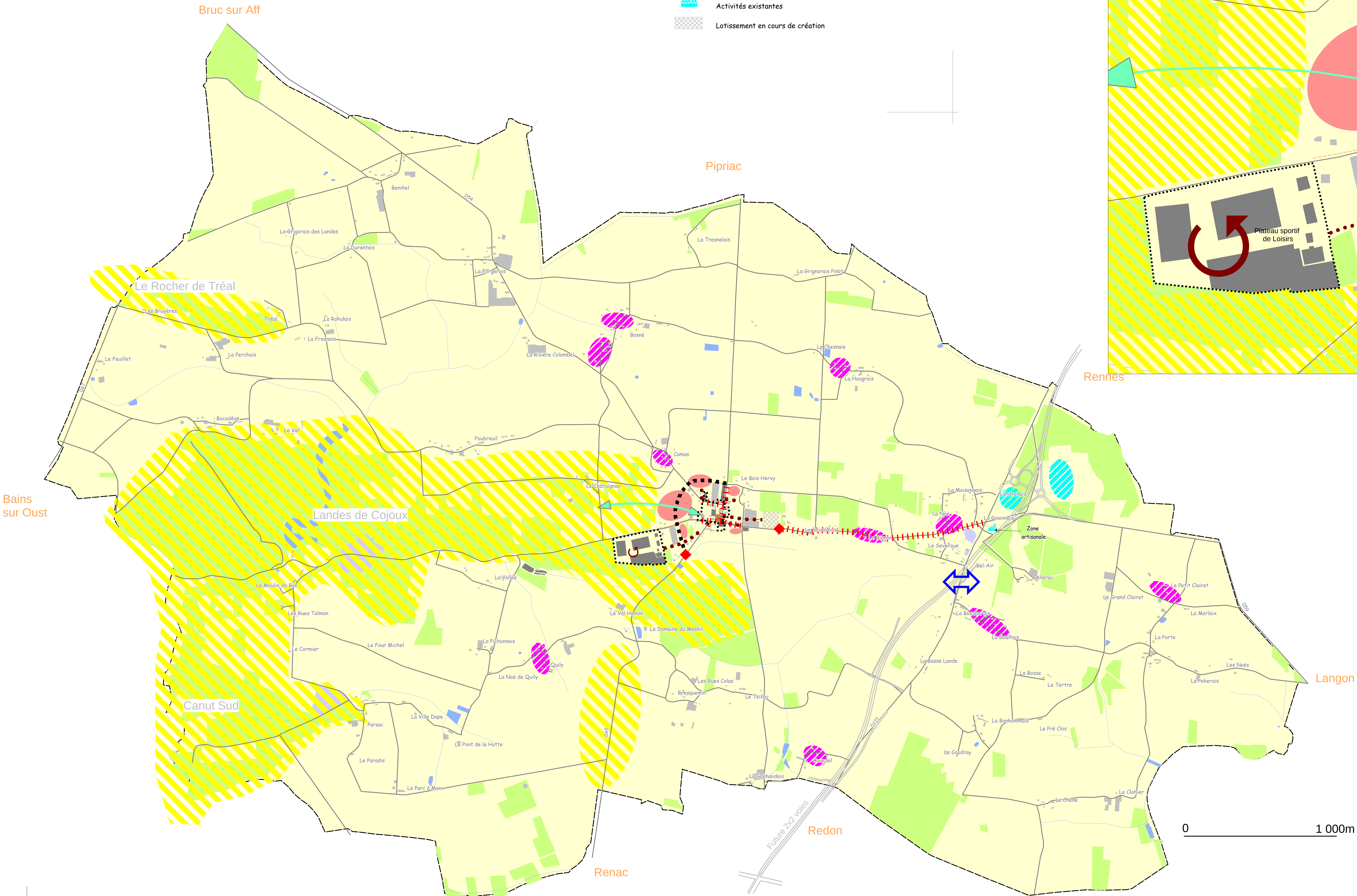
Favoriser le maintien, la reprise, et la restauration du patrimoine rural dans le respect de ses composantes architecturales.

Adapter progressivement les équipements avec les évolutions projetées. Anticiper les nouvelles demandes

Améliorer les déplacements dans le bourg, et sur les voies d'accès.
Favoriser la mise en relation des différents secteurs, des centres d'intérêts.
Mettre en valeur les entrées du bourg

L'existant :

- Les espaces urbains
- Les équipements
- Les activités et les sites économiques
- Espaces boisés (bois, forêts,...)
- Plans d'eau et rivières
- Centralités commerciale, de services, d'équipements, sportive...
- Les liaisons douces existantes
- Projet de déviation de Saint Just
- Activités existantes
- Lotissement en cours de création



1- Vers un développement urbain recentré et restructurant

Mise en place de nouveaux quartiers mixtes (habitat, activités économiques et équipements compatibles)

2- Vers un confortement limité et restructurant de certains villages ou ensembles agglomérés

Villages à conforter

3- Valorisation et développement de la dynamique économique

Renforcement du pôle artisanal local

La protection stricte des sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager

La requalification de la place de l'Eglise

5- Amélioration et sécurisation des déplacements

Requalification envisagée et sécurisation (traitements paysager et/ou urbain adaptés)

Vers une mise en relation sécurisée des deux espaces communaux de part et d'autre de la future voie express

Le renforcement des échanges entre le bourg et le site mégalithique

Création de liaisons douces sécurisées

Création de nouvelles voies de desserte et de distribution

Création d'aménagements sécuritaires marquant les entrées d'agglomération

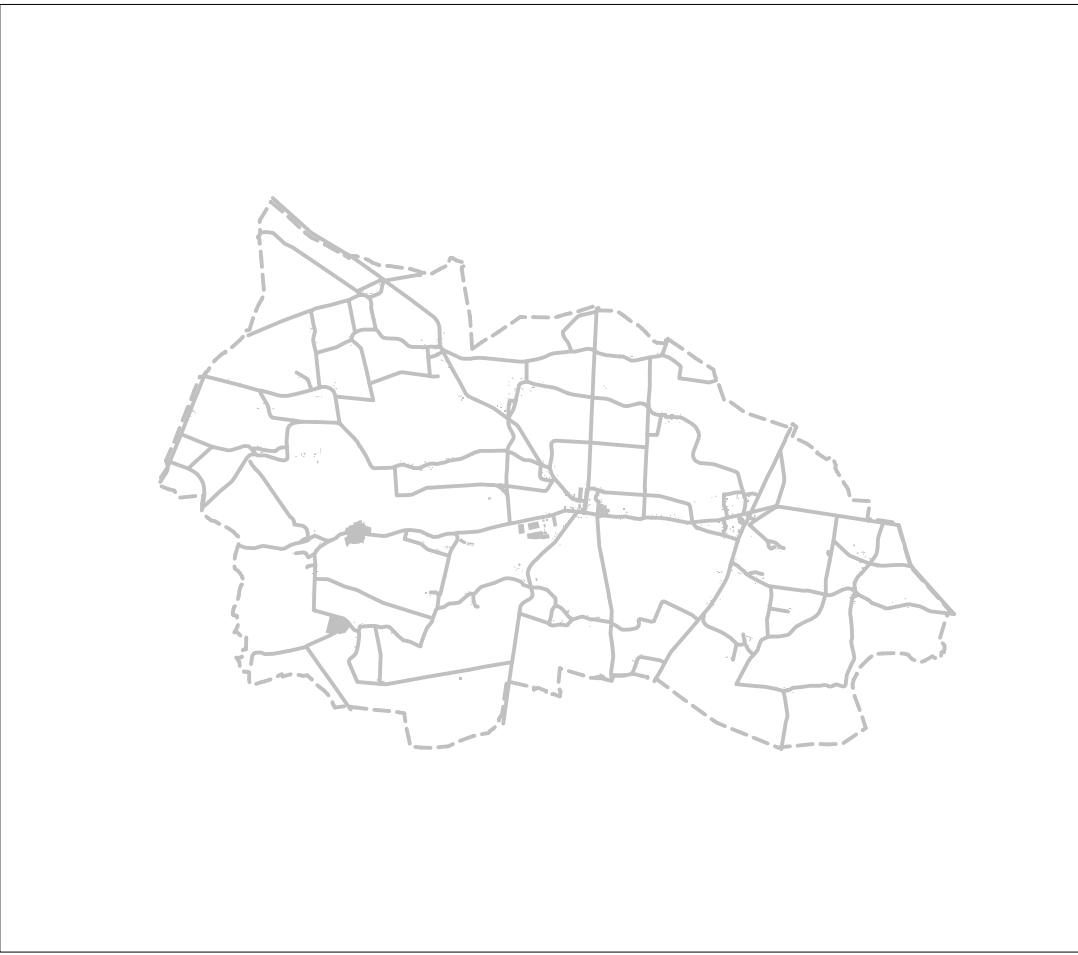
6- Mise en adéquation des équipements avec l'évolution projetée

Développer progressivement le plateau sportif sur son site initial corrélativement aux besoins

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint Just

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Elaboration du PLU prescrite le 21 mai 2005
Projet de PLU arrêté le 07 juillet 2007
Enquête publique du 21 novembre 2007 au 21 décembre 2007 inclus
PLU approuvé le 07 février 2008

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 07 février 2008

Le Maire

SESAER OUEST
Environnement
Assainissement - Urbain

SAINT JUST
Commune de Saint Just