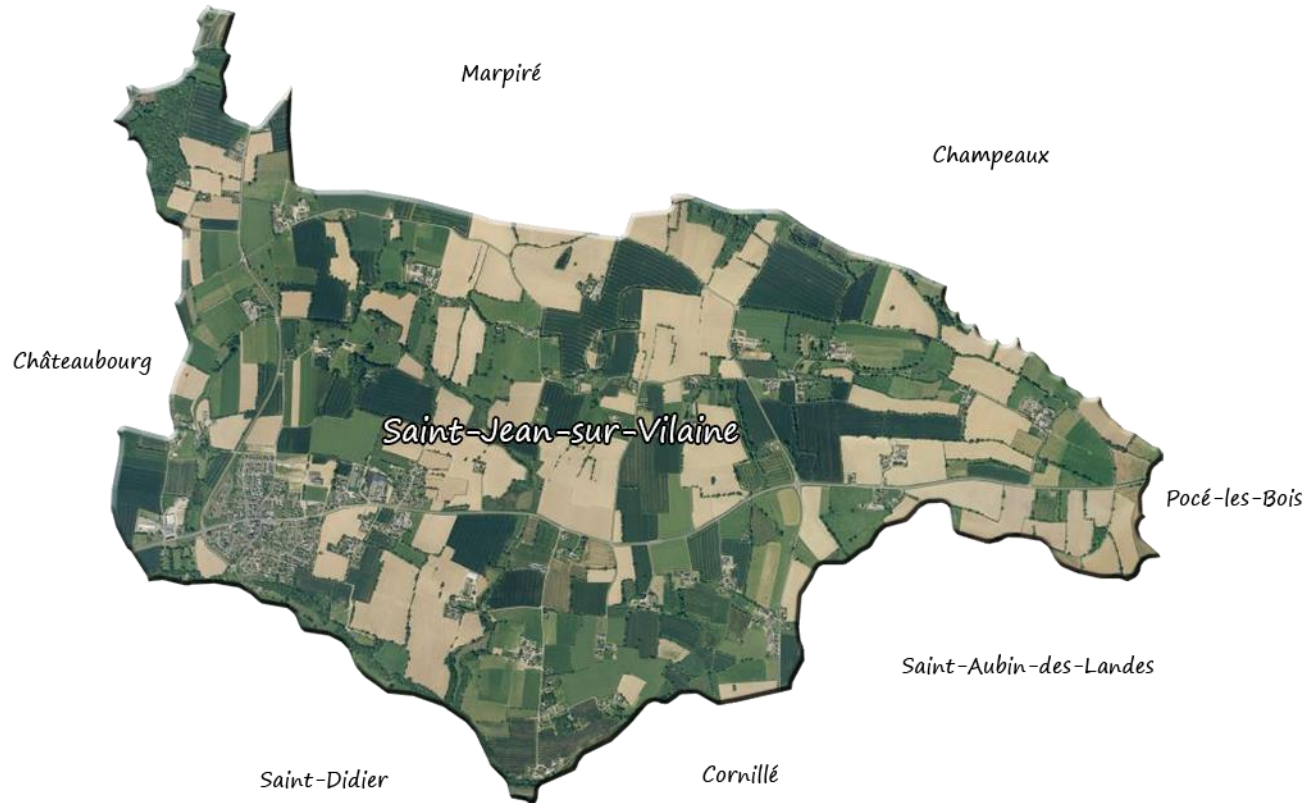


Réunion Publique avant arrêt



(les cartes et illustrations présentées sont issues du projet à l'instant « T »
de la réunion, elle ne sont pas contractuelles et sont susceptibles d'évoluer à la marge)



Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD



PLU DE SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Présentation PPA avant arrêt

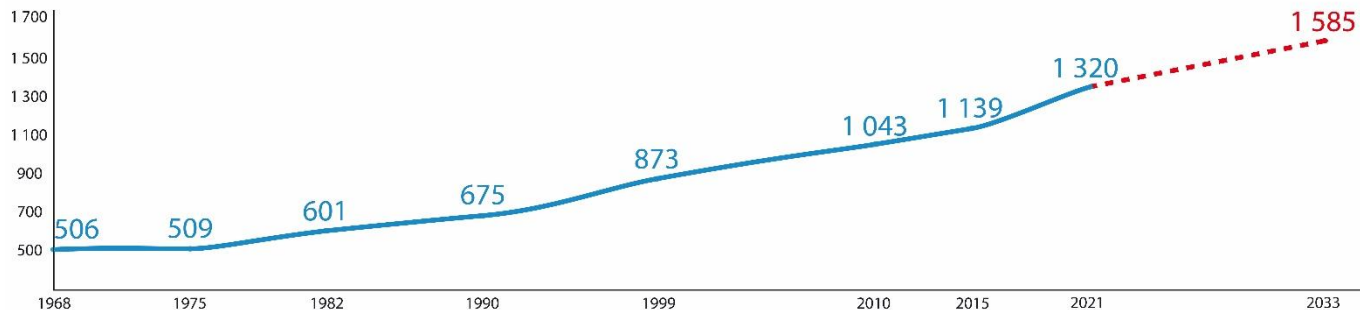
1. **VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION**
2. **CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE SAINT-JEAN-SUR-VILAINE**
3. **MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE**
4. **PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE**

VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET maîtrisé DE L'URBANISATION

1 . Maîtriser la croissance dynamique :

- Objectif de croissance démographique annuelle (**1,5%**), pour maintenir la dynamique observée sur la commune (2,9% entre 2012 et 2017).
- Objectif démographique à atteindre à l'horizon 2033: 1585 habitants, soit l'accueil de **265 nouveaux habitants en 12 ans**.
- Objectif de logements : **146** (102 pour la démographie et 44 pour le point mort) à produire pendant 12 ans considérant 2,6 personnes par ménage (situation en 2017 = 2,6). **Moyenne de 12** logements/an. (ce qui correspond au rythme de commercialisation de la dernière ZAC 114 logt en 10 ans). Compatible objectif du PLH marge de 15 logt/an pour St Jean sur vilaine.

Évolution démographique de Saint-Jean-sur-Vilaine



Courbe de croissance jusqu'en 2033 avec 1,5%

VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET maîtrisé DE L'URBANISATION

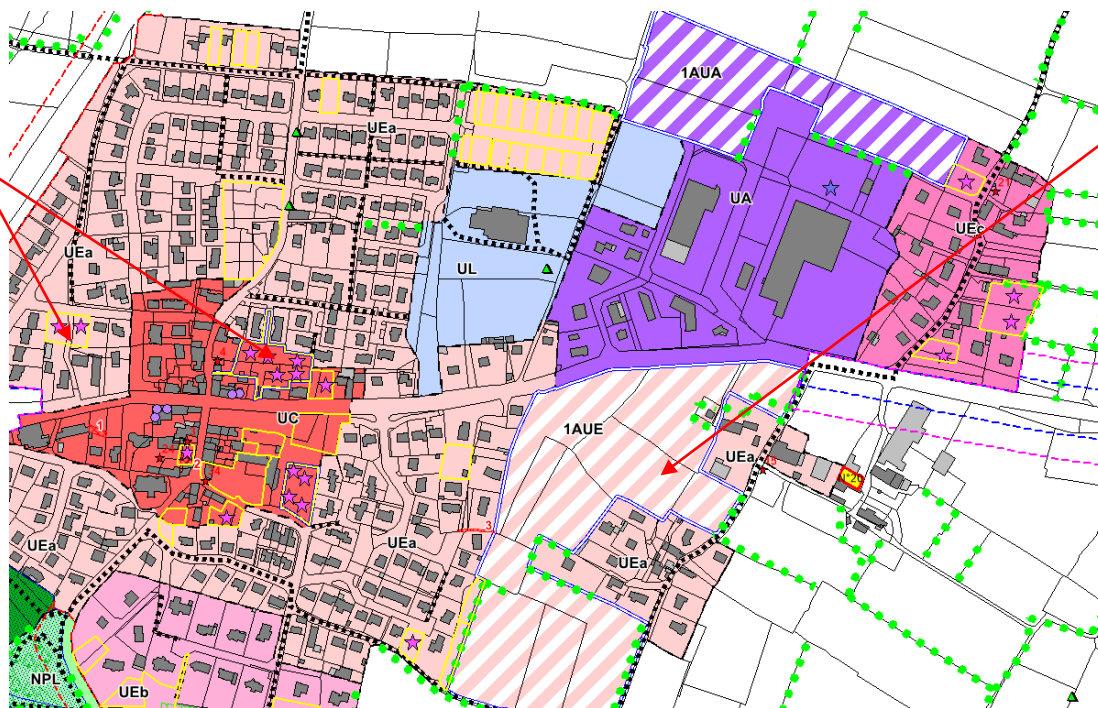
Répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation et densité

Densification 13 %:
19 dents creuses
dans la partie
agglomérée.



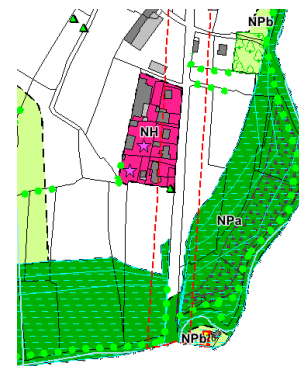
Logements vacants
à réhabiliter prévoir
10 % de la
production totale de
logement : soit 15
logements.

1 % en changements de destination
= 2 logements.



Logements en
extension 74 %:
108 logements.
Besoin 6 ha sur
1 secteur.

Densité brute de 18
logements/ha
en moyenne
dans les
secteurs
opérationnels.



1 % STECAL
habitat à la
Gérardais =
2 logements.

VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET maîtrisé DE L'URBANISATION

Exemple d'OAP extension

ORGANISATION DES MOBILITÉS

L'accès principal devra se faire via la RD 857 et devra gérer de manière sécurisée les flux engendrés par l'urbanisation du secteur. Situé en entrée de ville, l'aménagement du quartier fera l'objet d'une attention particulière en termes d'architectures et de paysage. Des liaisons piétonnes seront créées pour relier le secteur vers les équipements existants, les itinéraires de promenade et le bourg.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ENVIRONNEMENTALES

Les franges de l'urbanisation feront l'objet d'une valorisation paysagère afin de limiter les co-visibilités avec l'espace rural. Les autres haies repérées doivent être préservées tout en laissant la possibilité de suppression ponctuelle pour la desserte du site. Les qualités patrimoniales, paysagères et environnementales du site feront partie intégrante de la réflexion d'aménagement. D'une manière générale le quartier sera largement irrigué par des liaisons douces.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, des bureaux compatibles avec l'habitat. Une mixité des typologies d'habitat devra être recherchée et sera précisée dans l'autorisation d'urbanisme.

GESTIONS DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement devra favoriser l'infiltration à la parcelle. Il devra respecter l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il sera validé.

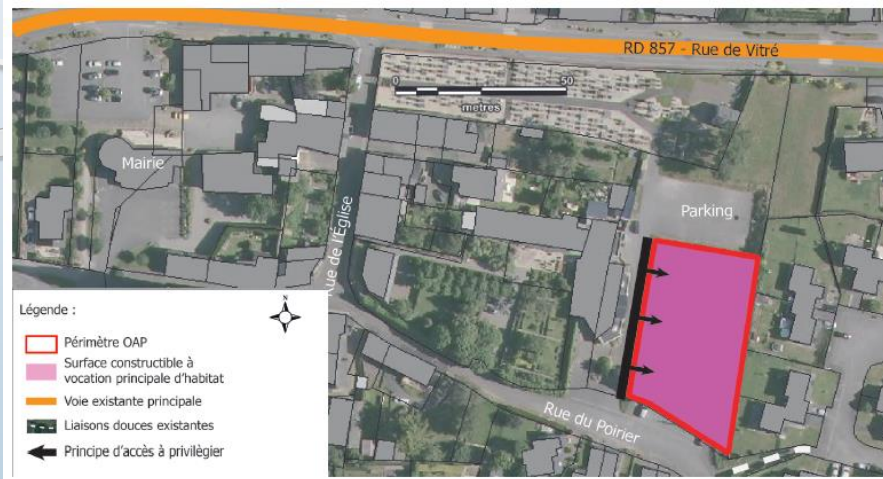
PROGRAMMATION

L'aménagement se fera dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
Nombre de logements à créer : 108 minimum.
Périmètre total : 6 ha
Densité minimum brute : 18 logements/ha.



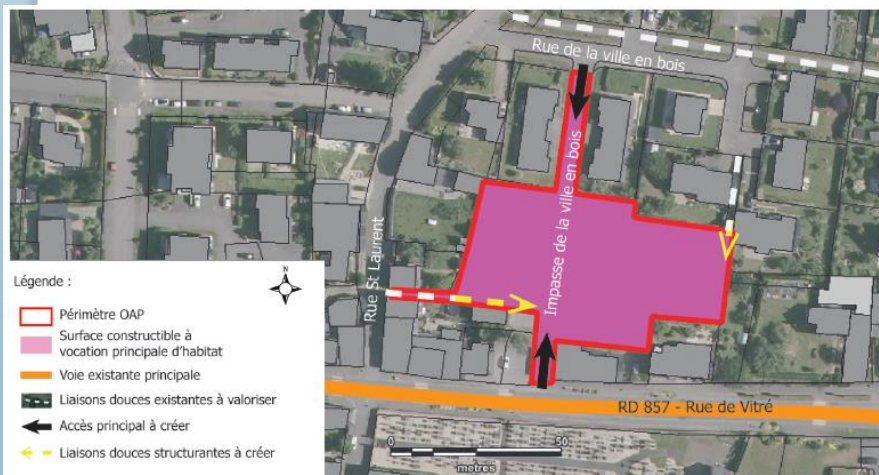
VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET maîtrisé DE L'URBANISATION

Exemple d'OAP densification



PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opérations d'aménagement d'ensemble ou d'un permis groupé.
Surface de la zone constructible : 1627 m².
Densité minimum: 18 logements/ha.
Nombre de logements a créer : 3 minimum.



PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
Surface de la zone constructible : 3078 m².
Densité minimum: 18 logements/ha.
Nombre de logements a créer : 5,5 minimum arrondi au demi supérieur donc 6.

MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE

Permettre aux entreprises de s'implanter localement

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Il n'y a pas de nouveaux accès à créer sur la RD 857.

Les accès devront se faire depuis ou en prolongement des voies internes à la ZA existantes. Les accès peuvent être différenciés pour la partie ouest et est de la ZA. La zone ne devra pas être desservie par le hameau de la Morandière afin d'éviter les conflits d'usages. Cependant un chemin piéton pourra y déboucher.

L'aménagement de la zone devra permettre la création de connexions entre les liaisons douces existantes et les itinéraires de randonnée à proximité.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter une bonne insertion dans le paysage. Pour ce faire, les hauteurs devront être limitées, les couleurs foncées ou les teintes neutres telles que le gris seront préférées.

Un filtre végétal à caractère bocager qui s'intégrera à l'environnement sera créé en frange avec l'espace rural. Les haies internes repérées seront conservées.

D'une manière générale le caractère bucolique devra être conservé.

GESTIONS DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement devra favoriser l'infiltration à la parcelle et respecter l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'activités pouvant accueillir des équipements, activités.

Surface de la zone constructible : 2,4 ha.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Économie d'espace: La taille des parcelles devra être adaptée aux besoins réels en bâtiments et en espaces de manoeuvre. La mutualisation des parkings, la mitoyenneté des bâtiments, l'installation à l'étage des bâtiments administratifs sont encouragés.



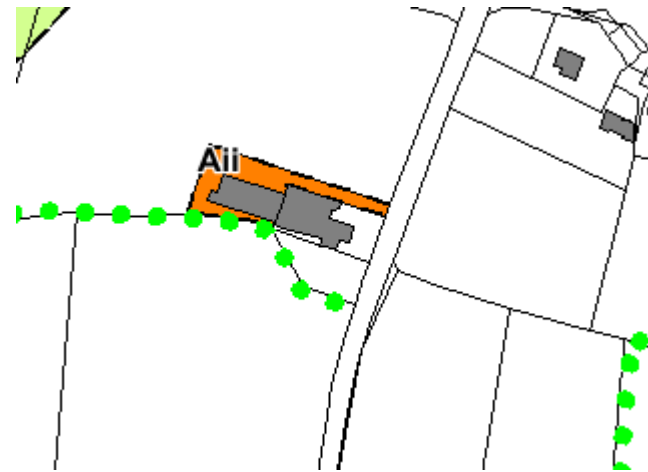
MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE

Les activités installées en campagne : LES STECAL

Adresse	Nom	Activité	destination	CRÉATION DE STECAL ECO	COMMENTAIRE	Zonage
L Humel	M.David	Maraicher		oui 50 m ² .	Il ne produit pas sur place. Stokage pour vendre sur les marchés.	Cette activité n'est pas repérée comme activité agricole au diag agricole . Classer en Ais...entrepôt
La Bénardière	Fuel Tribe's garage	Réparation de voiture		oui 50 m ²	Société existante	Classer en Aii...Industrie



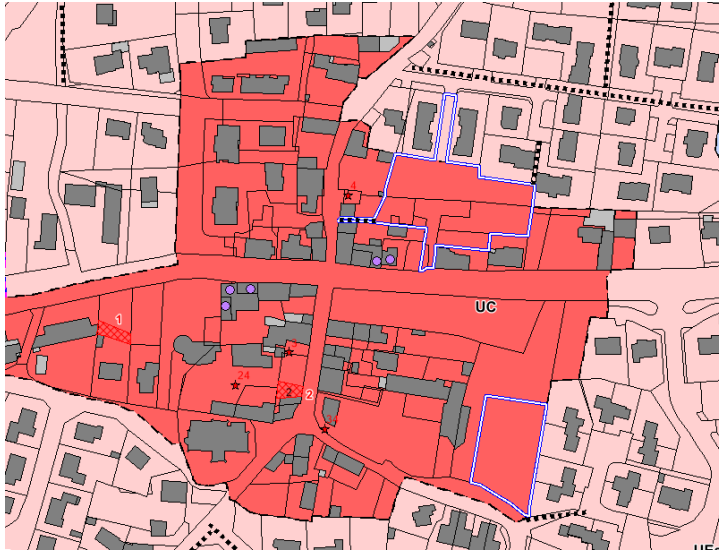
L'Humel



La Bénardière

MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE

Protection du commerce changement de destination



En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » pour les transformer en habitation, est interdit.

Protection du commerce application SCOT

Rédaction du règlement: En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE

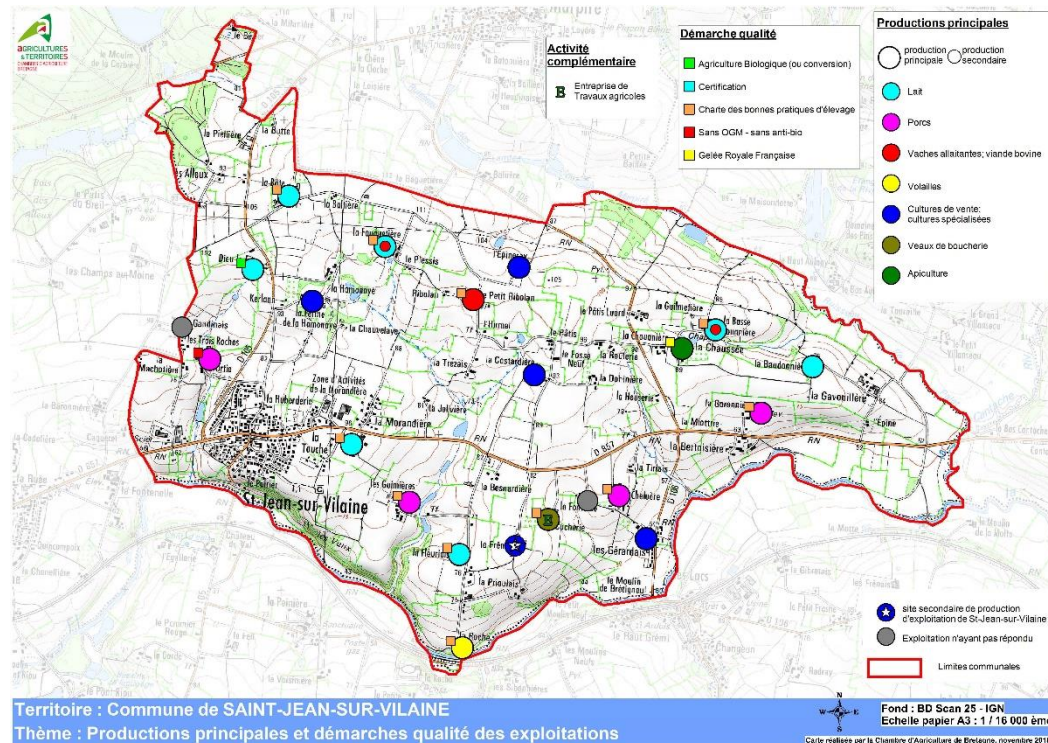
L'agriculture

80 % de la superficie communale avec un caractère agricole.

Le territoire communal compte 21 exploitations:

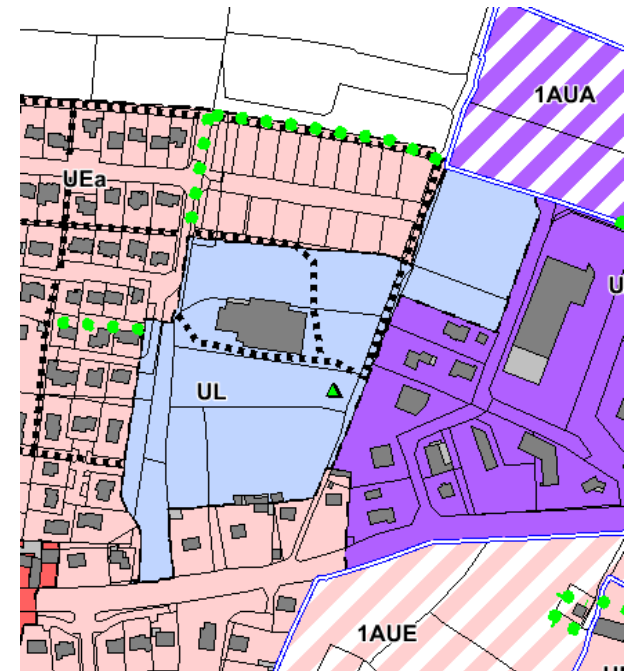
- 18 sièges d'exploitations sur la commune
- 3 exploitations dont le siège est hors commune ont des bâtiments d'activités sur Saint-Jean-Sur-Vilaine.

La carte ci-dessous est issue du diagnostic agricole réalisé en 2018 elle montre 22 exploitations car au moment du diagnostic le site de la Gérardais a été identifié comme étant en activité, mais depuis 2019 l'activité a cessée.

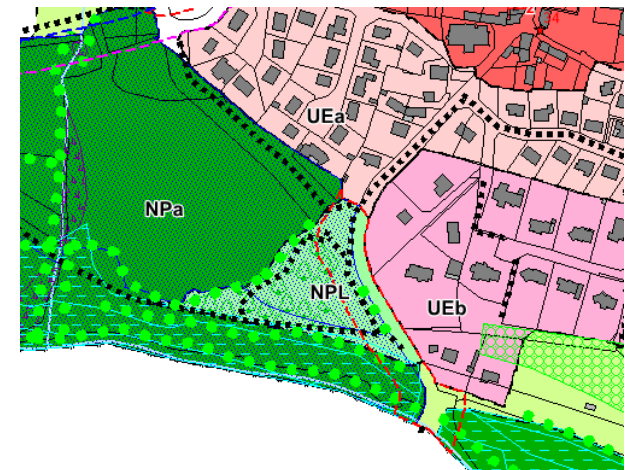


CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

Renforcer les équipements près de la salle des sports



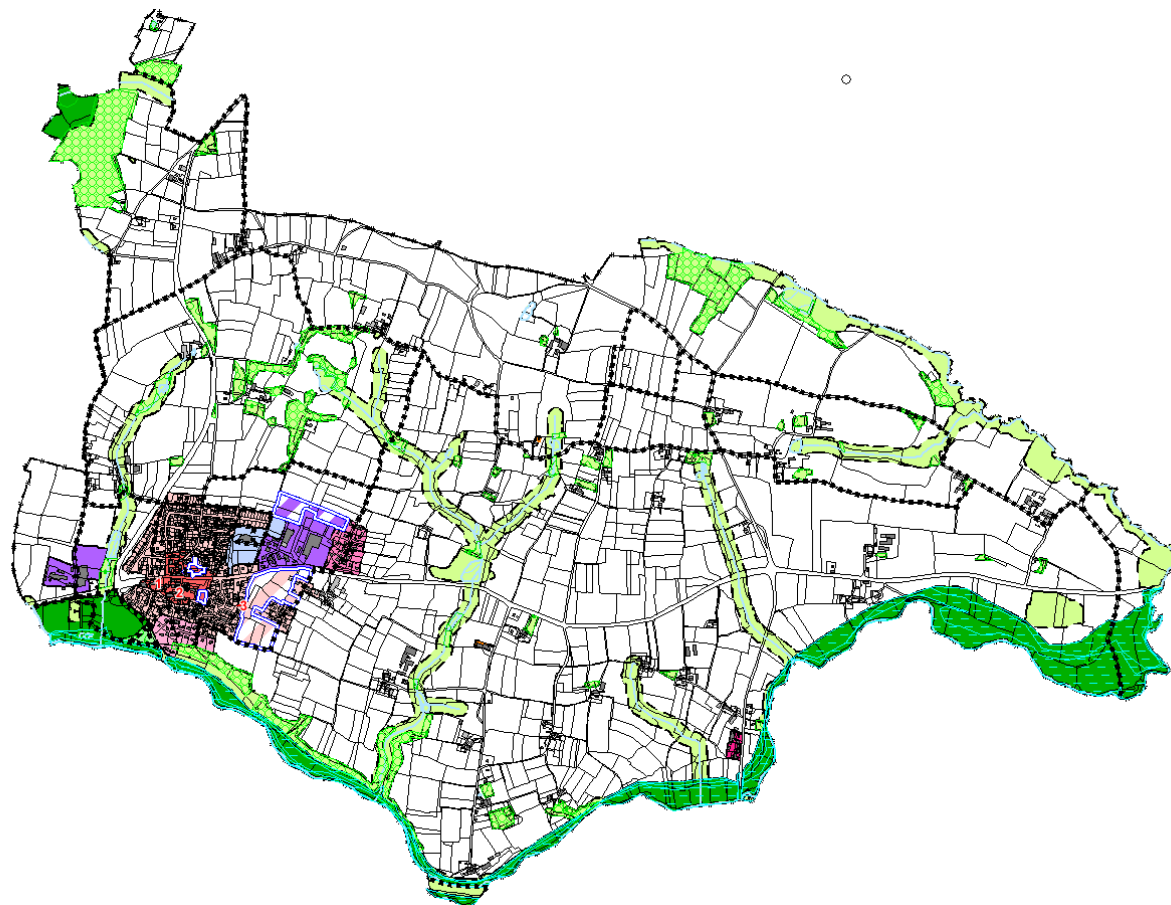
Valoriser le cadre de vie naturel : accès à la vallée depuis le bourg



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

Renforcer les liaisons douces

**La continuité
des chemins
est préservée:
16,5 km**



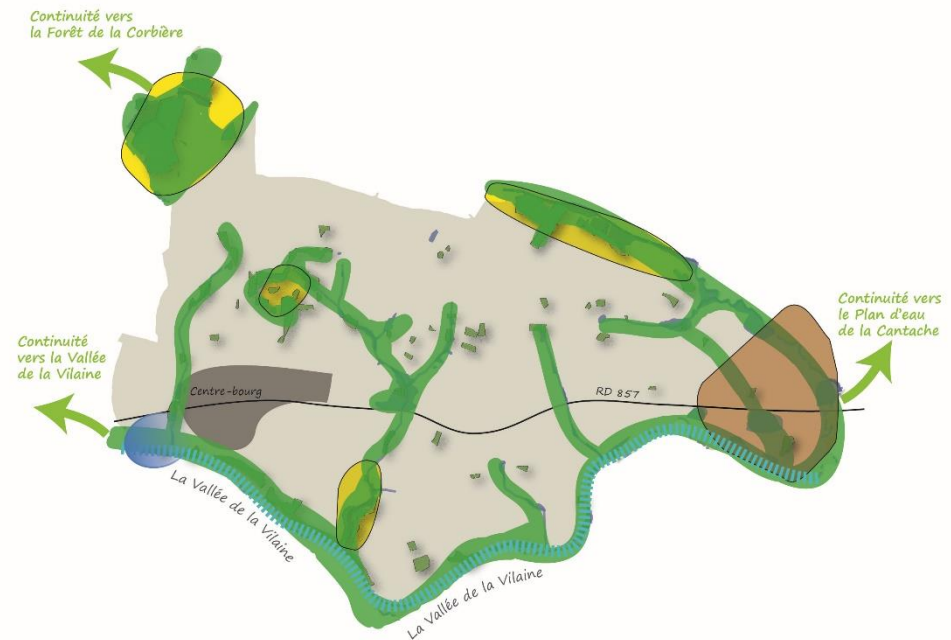
PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Protéger les milieux naturels

Inventaire zones humides Validés par la CLÉ en 2019 = 40,5 ha.
Inventaire des cours d'eau du SAGE Vilaine Amont validés en 2017 = 19 km

Classement en zones naturelles (35 m autour des berges des cours d'eau).

En zone A comme en zone N les constructions autorisées doivent être à au moins 10 m des berges des cours d'eau, ou ne pas réduire les inter distances.



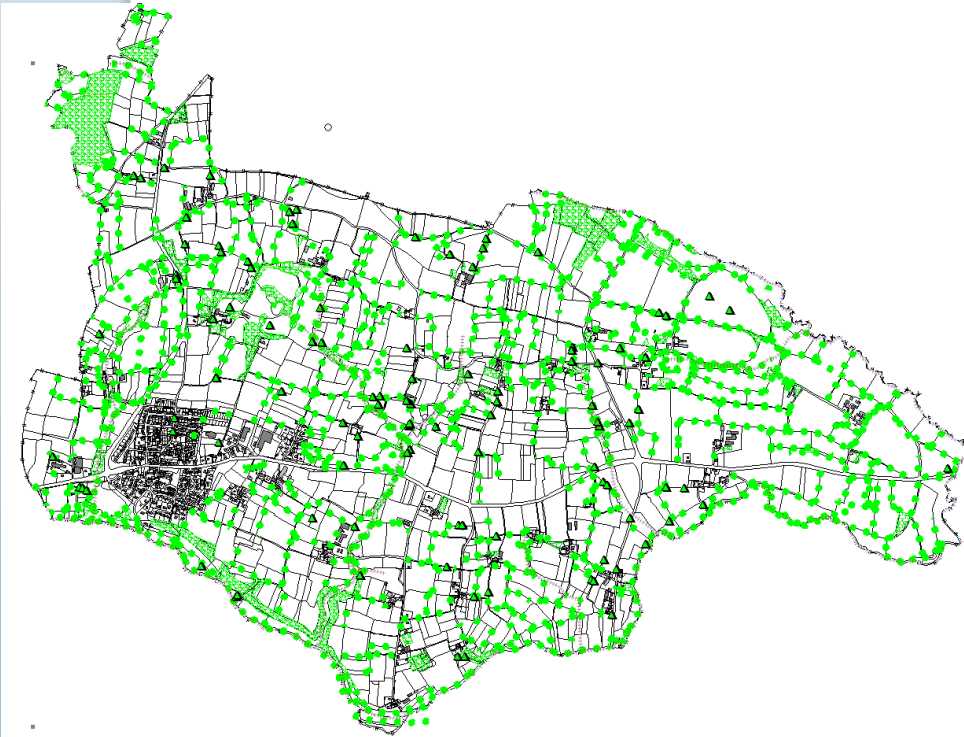
Prévenir du risque d'inondation

Classement en zones naturelles, sauf exceptions déjà construite dans le bourg.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Préserver le maillage bocager

- 80,5 km de haies en loi paysage.
- 103 arbres isolés en loi paysage
- 18,35 ha de boisements en loi paysage.
- 36,7 ha de EBC.



Sauvegarder le patrimoine

- 34 éléments de patrimoine repérés (mis à jour par les élus).





Le zonage

LE ZONAGE: les types de zones

6 types de ZONES URBAINES

UC (centre ancien) commerce autorisé

UE (extensions pavillonnaires) en

3 sous secteurs UEa, UEb, UEc

UL (équipements)

UA (activités)

2 types de ZONE À URBANISER

1AUE (à vocation d'habitats)

1AUA (à vocation d'activités)

2 types de ZONES AGRICOLES

A (espace agricole)

Ai (STECAL à vocation économique) 2
sous zonages

4 types de ZONES NATURELLES

NPa (espace naturel strict)

NPb (espace naturel extensions limitées)

NPL (zone naturelle de loisirs)

NH (STECAL habitat)

ZONAGE

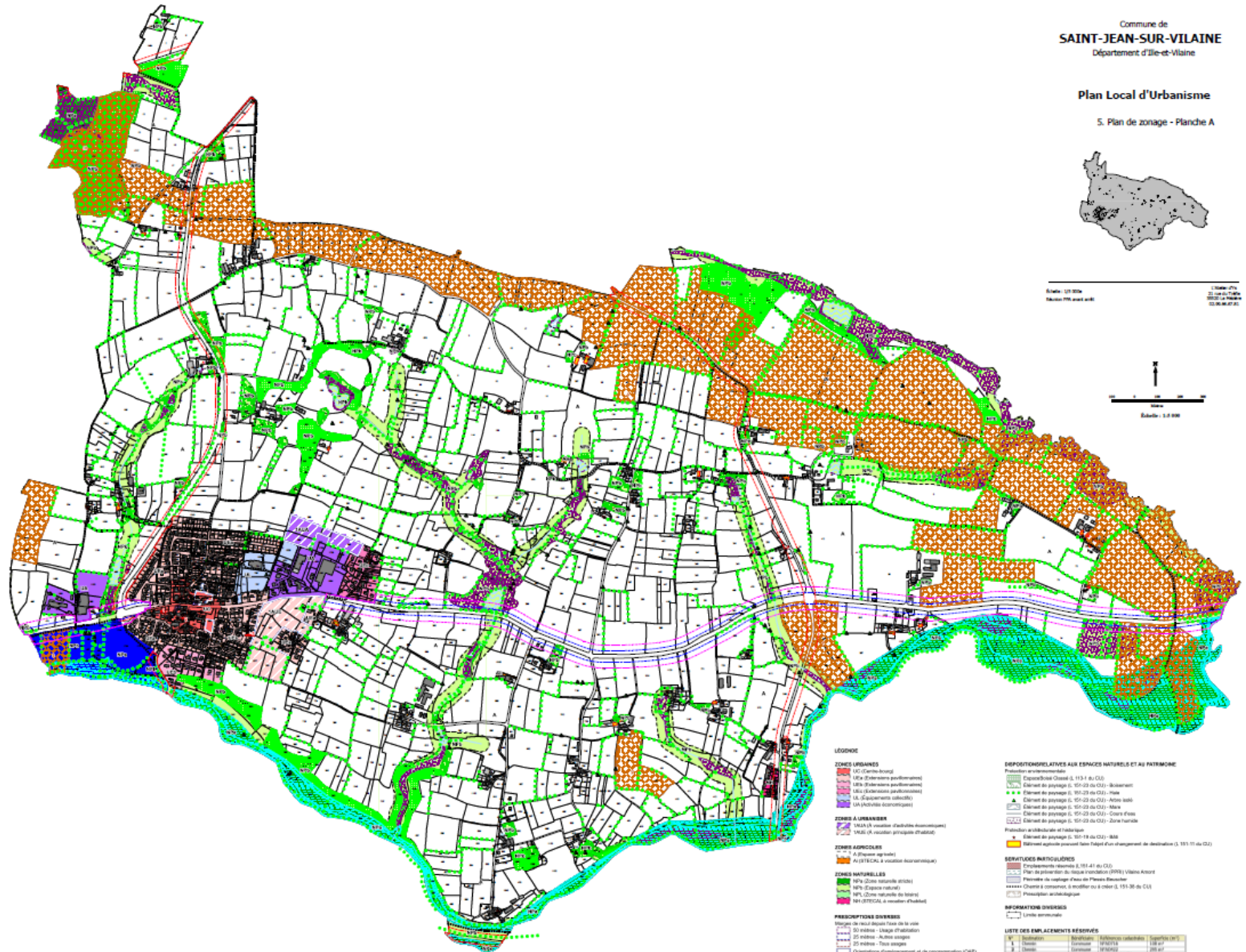
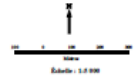
Commune de
SAINT-JEAN-SUR-VILAINE
Département d'Ille-et-Vilaine

Plan Local d'Urbanisme

5. Plan de zonage - Planché A



Échelle : 1/25 000
Mars 2016, mise à jour



LEGÈNDE

- ZONES URBAINES**
- CU (Centre urbain)
 - CU* (Centre urbain renforcé)
 - U (Zone d'urbanisme ordinaire)
 - U* (Zone d'urbanisme renforcé)
 - U** (Zone d'urbanisme conditionnel)
 - U*** (Zone d'urbanisme conditionnel)
 - U**** (Zone d'urbanisme conditionnel)
 - U***** (Zone d'urbanisme conditionnel)

- ZONES D'URBANISER**
- U* (Zone d'urbanisme conditionnel)
 - U** (Zone d'urbanisme conditionnel)
 - U*** (Zone d'urbanisme conditionnel)
 - U**** (Zone d'urbanisme conditionnel)
 - U***** (Zone d'urbanisme conditionnel)

- ZONES AGRICOLES**
- CA (Zone agricole)
 - CA* (Zone agricole à vocation diversifiée)

- ZONES NATURELLES**
- IN (Zone naturelle protégée)
 - IN* (Zone naturelle protégée)
 - IN** (Zone naturelle protégée)
 - IN*** (Zone naturelle protégée)
 - IN**** (Zone naturelle protégée)
 - IN***** (Zone naturelle protégée)

- PRÉSCRIPTIONS DIVERSES**
- Zone de protection des rives (ZPR)
 - Zone de protection des rives (ZPR*)
 - Zone de protection des rives (ZPR**)
 - Zone de protection des rives (ZPR***)
 - Zone de protection des rives (ZPR****)
 - Zone de protection des rives (ZPR*****)

- DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AU PATRIMOINE**
- Protection environnementale
- EN (Espace Naturel Sensible - 113-1 au CU)
 - EN* (Espace Naturel Sensible - 113-2 au CU)
 - EN** (Espace Naturel Sensible - 113-3 au CU)
 - EN*** (Espace Naturel Sensible - 113-4 au CU)
 - EN**** (Espace Naturel Sensible - 113-5 au CU)
 - EN***** (Espace Naturel Sensible - 113-6 au CU)

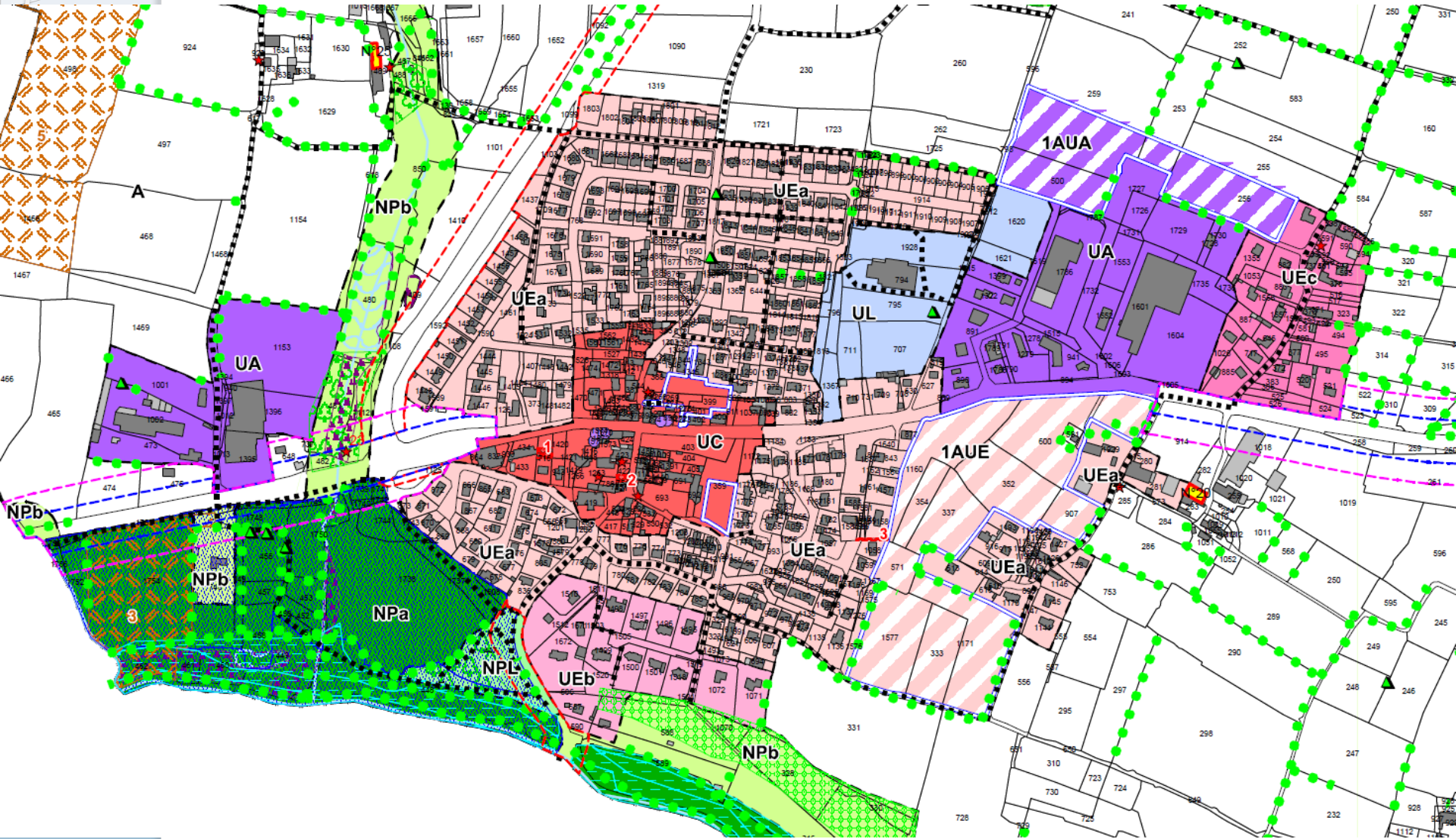
- SERVICES PARTICULIERS**
- SP (Service Particulier - 114-1 au CU)
 - SP* (Service Particulier - 114-2 au CU)
 - SP** (Service Particulier - 114-3 au CU)
 - SP*** (Service Particulier - 114-4 au CU)
 - SP**** (Service Particulier - 114-5 au CU)
 - SP***** (Service Particulier - 114-6 au CU)

- INFORMATIONS DIVERSES**
- LI (Ligne arborée)

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Emplacement	Surface (m²)	Statut
1	Centre	1000	Reservé
2	Centre	1000	Reservé
3	Centre	1000	Reservé
4	Centre	1000	Reservé

ZONAGE: zoom bourg



Le règlement écrit des zones A

En zone A :

- Constructions agricoles pour les agriculteurs et logements de fonction...
 - Extension des habitations existantes:
 - Emprise au sol de + 50 % dans la limite de 50 m²
 - 60 m² d'annexes cumulées (à 20 m de l'habitation max)
 - Adaptation, Réhabilitation, reconstruction des bâtiments existants
 - Changement de destination de bâtiments agricoles (repérés) existant minimum 50m²
- Bande de 10 m inconstructible autour des cours d'eau.

En zone Ai : pour les activités autorisées 50 m² d'extension max.

Le règlement écrit de la zone N

En zone NPb : extensions limitées

- Sous condition certaines constructions ou installation d'intérêt collectif
- Adaptation, Réhabilitation, reconstruction des bâtiments existants
- Extension limitées des habitations existantes:
 - Emprise au sol de + 50 % dans la limite de 50 m²
 - 50 m² d'annexes nouvelles cumulées (à 20 m de l'habitation max)
- Changement de destination de bâtiments agricoles (repérés) existant minimum 50m²

Bande de 10 m inconstructible autour des cours d'eau.

Le règlement écrit de la zone N

En zone NPa : protection stricte des milieux naturels non construits

- zones humides, boisements, corridors, PPRi, captage, 35 m des cours d'eau.

En zone NH : Constructions autorisées

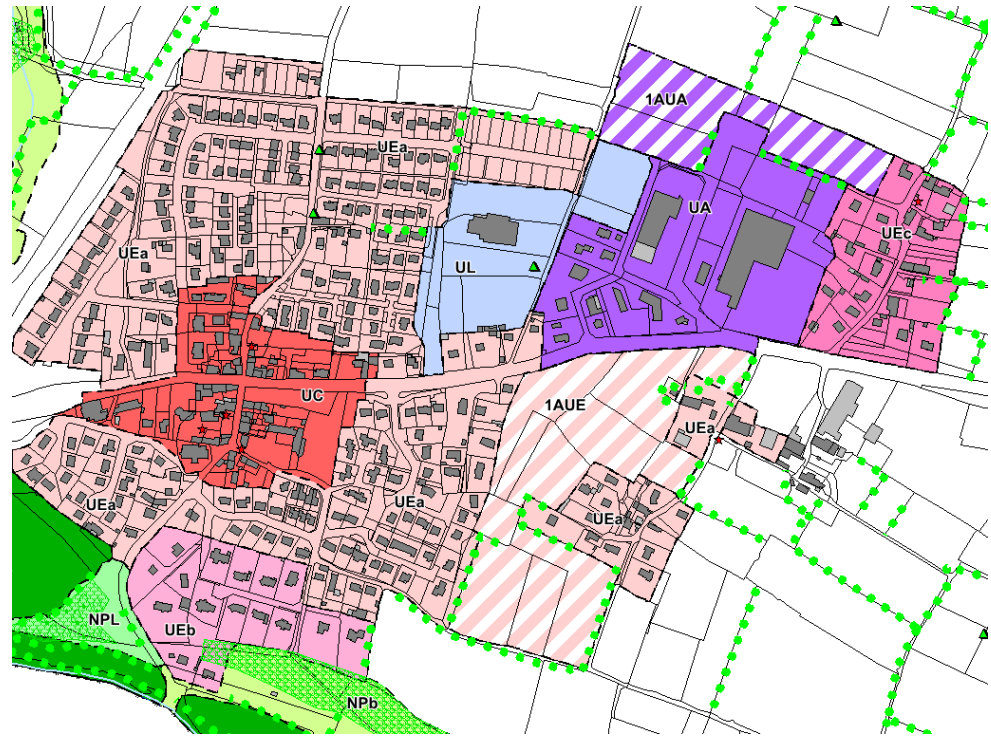
- _ Constructions à vocation d'habitations autorisées
- _ Règles spécifiques de hauteur, de clôtures
- _ Coefficient de végétalisation de 50%

Le règlement écrit de la zone UE

UE a = extensions pavillonnaires autour du bourg + coefficient végétalisation de 20%

UE b = extensions pavillonnaires au sud du bourg avec très forte pente (Le Tertre) + coefficient végétalisation de 70%. Extensions mesurées de 30 m² + annexe de 40 m².

UE c = Hameau de constructions mixtes en continuité avec la zone agglomérée + coefficient végétalisation de 50%





Les autres dispositions s'appliquant au PLU

LES AUTRES DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU PLU

1. Les emplacements réservés (L 151-41)

Création de 3 emplacements réservés:

N°	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales	Superficie (m ²)
1	Chemin	Commune	N°A0716	108 m ²
2	Chemin	Commune	N°A0422	295 m ²
3	Chemin	Commune	N°A1158, A1159, A1583, A1586, A1587	739 m ²



LES AUTRES DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU PLU

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

Les élus ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.

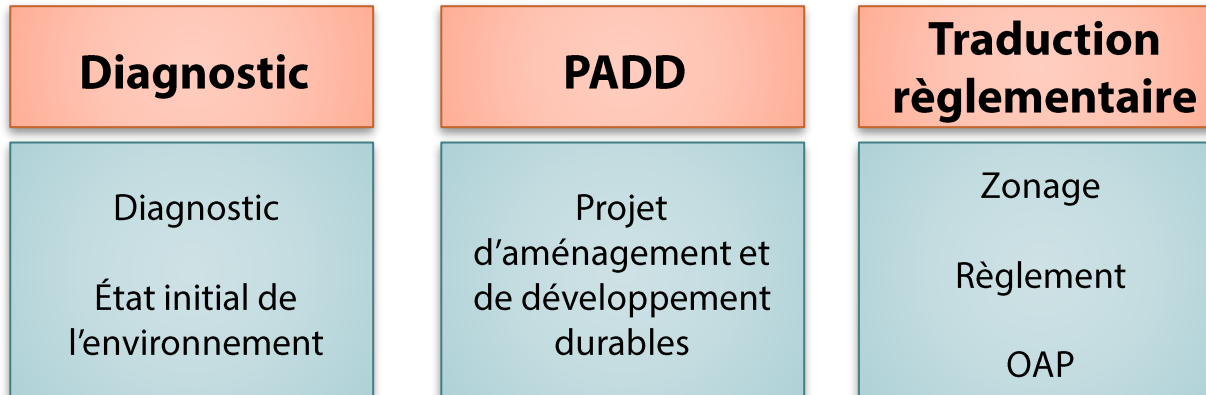
20 changements de destination repérés au plan.

Critères: patrimoine, 50m² minimum, ne pas compromettre l'activité agricole.



Prochaines étapes

Phase mise en forme du PLU terminée :



A venir:
Permanence pour les particuliers :
le vendredi 26 mars
de 9h00 à 12h00

Prochaines étapes

Phase administrative :

Arrêt et consultation	Enquête publique (EP)	Approbation
Arrêt : juin 2021 Consultation des PPA et CDPENAF : Juillet à septembre 2021 (3 mois)	Désignation du commissaire enquêteur (CE) avant EP : début octobre 2021 Enquête publique possible mi-Octobre 2021 (2 mois EP + rapport CE)	Analyse des avis De l'enquête Publique. Modification du document Approbation et publicité Possible fin 2021



**PLU
est opposable
aux Permis de
construire**