

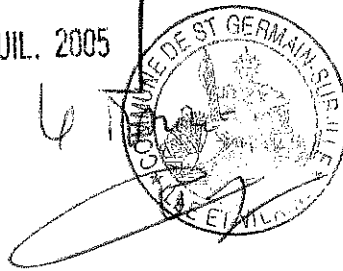
COMMUNE de SAINT GERMAIN sur ILLE
(Ille & Vilaine)

ELABORATION DU PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

**Vu pour être annexé
à la délibération du**

04 JUIL. 2005



Patrice Roulle
Commissaire enquêteur
St Germain

AVANT-PROPOS

LE Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Le PADD définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale ainsi que l'environnement naturel.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures destinées à préserver les centre-villes et les centres de quartier, les développer ou en créer de nouveaux ;
- les actions et opérations relatives à la restructuration d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer, ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier, ou à créer ;
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- les conditions de l'aménagement des entrées de ville en application de l'article L 111.1.4 ;
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Un débat sur les orientations générales du PADD doit être organisé au sein du Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU. A Saint Germain sur Ille, ce débat a eu lieu le 18 mars 2003.



ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le diagnostic issu des analyses préalables a permis de mettre en évidence les enjeux de développement qui se présentent à Saint Germain sur Ille.

Ce sont :

- Développer raisonnablement la population
 - maintenir et développer les commerces et les services
- Renforcer le bourg
- Concevoir une architecture qui s'insère harmonieusement dans le bâti déjà présent, et protéger le patrimoine architectural
- Maintenir et renforcer les activités économiques agricoles et autres)
- Prendre en compte les déplacements vers Rennes; améliorer les cheminements piétons et les liaisons avec la gare SNCF
- Amorcer une urbanisation harmonieuse au hameau des Vignes.
- Prendre en compte les cours d'eau qui irriguent le territoire communal
 - maintenir et renforcer le système bocager
- Renforcer l'attractivité du site du canal d'Ille et Rance.
- Préserver les paysages naturels

LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION

Afin de contribuer au développement du Pays de Rennes, et pouvoir maintenir son niveau d'équipements publics, la commune souhaite autoriser la construction d'environ 4-5 logements neufs par an, ce qui représente, sur une base de 2,8 personnes par ménage dans le Val d'Ille, environ 13 nouveaux habitants par an. Ce chiffre, bien que modeste, est à même d'assurer le maintien de l'école sans sureffectif ponctuel, et permet un accueil véritable des nouveaux arrivants. Il est naturellement fonction de la faible superficie des zones urbanisables à court terme (4,5ha), qui résultent elles-mêmes de la configuration générale du site d'implantation du village, et du souhait de la municipalité de ne pas franchir la ligne de crête située au nord du bourg.

Ces données porteront la population de Saint Germain sur Ille à un peu plus de 1000 habitants à terme.

A noter que, dans la mesure du possible, la Commune tachera d'avoir la maîtrise foncière de la zone 1AUEc (route de Saint Médard), ce qui lui permettra d'offrir des terrains à prix abordable pour les familles à revenus modestes.

LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DES SERVICES

En raison de la proximité de Saint Aubin d'Aubigné et de Mélesse, situées toutes deux à environ 5 minutes en voiture, la pérennité des commerces de Saint Germain sur Ille n'est pas assurée. De plus, les habitudes d'achat ainsi que les trajets domicile-travail renforcent ces difficultés.

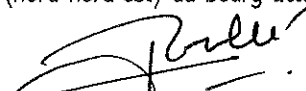
La boulangerie a fermé ses portes depuis plusieurs années, et la boucherie en 2002. Le dépôt de pain et l'alimentation sont assurés par une petite supérette réalisée en 2000 avec le concours de la Communauté du Val d'Ille, qui poursuit actuellement son étude sur le maintien et le renforcement des activités commerciales et de services dans les centres bourgs.

Le niveau d'équipements communaux est par ailleurs satisfaisant, en particulier aux niveaux scolaire et sportif.

RENFORCER LE BOURG

Dans le but de pérenniser le rôle du centre bourg, la Municipalité souhaite renforcer celui-ci par un apport de constructions nouvelles, plutôt que développer les secteurs agricoles qui doivent être préservés pour l'exercice de l'agriculture.

Les secteurs d'extension du bourg sont déterminés dans cet esprit, en prolongement direct (nord nord-est) du bourg actuel. Ils



représentent une surface approximative de 4.5 ha.

Le territoire communal, en raison de sa petite superficie, ne dispose pas de hameaux suffisamment constitués pour mériter un développement conséquent. L'urbanisation diffuse présente au hameau des Vignes, par sa proximité avec le bourg, appelle une réflexion particulière qui sera développée dans la suite du PADD.

Il est par ailleurs souhaité que le bourg lui-même se densifie dans la mesure du possible. A cet effet, le P.L.U. incite à la création de petits programmes de logements semi-collectifs ou intermédiaires du type « maisons de ville » dans les parcelles encore libres. C'est le cas du secteur de la rue de la Scierie. Enfin, dans le but de favoriser une certaine mixité sociale dans le centre, un emplacement est réservé au PLU pour accueillir quelques logements locatifs sociaux. De même, soucieuse de la diversité de l'offre en logements, la municipalité tachera d'avoir la maîtrise foncière de la zone 1AUEc de la rue de Saint Médard, afin d'y intégrer autant que possible quelques logements locatifs.

UNE ARCHITECTURE HARMONIEUSE - LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Le bourg de Saint Germain sur Ille présente de bonnes cohérences architecturales, liées aux matériaux et à l'implantation du bâti dans la parcelle. Une partie du secteur aggloméré est située dans le périmètre de protection du château du Verger au Coq, classé Monument Historique. D'autre part, certaines vues d'ensemble du village sont caractéristiques, et l'insertion d'un nouveau bâti devra se faire en continuité avec l'architecture déjà présente : gabarit, hauteur, implantation par rapport à l'espace public, matériaux...

Il est ainsi envisagé d'imposer la présence de pierre pour certaines parties des constructions, et en particulier au niveau des murets de clôture qui assurent les continuités bâties, ainsi que l'obligation de s'implanter en limite d'espace public dans certains secteurs.

Enfin, la protection du patrimoine bâti de caractère sera prise en compte au moyen d'un recensement photographique, accompagné de prescriptions et/ou de recommandations architecturales destinées à préserver ses qualités.

MAINTENIR ET RENFORCER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Saint Germain sur Ille est une commune « rurale », où cependant le nombre d'exploitations agricoles est faible ; il est actuellement de 7. Afin d'assurer de bonnes conditions d'exercice à ces exploitations, des dispositions sont prises pour permettre aux cultivateurs d'exercer leur activité dans de bonnes conditions.

D'autre part, la commune dispose de 3 zones d'activités, dont deux sont occupées totalement. Une petite zone est implantée en limite est du bourg, afin d'accueillir de petits ateliers (mécanique...) et des bureaux, dans un esprit de mixité des tissus urbains. Cette zone, réalisée avec le concours de la communauté de communes du Val d'Ille, est située dans le périmètre de protection du Verger au Coq.

La zone d'activité de la Janaie accueille quelques entreprises, et elle n'offre pratiquement plus de disponibilités foncières pour la construction de nouvelles activités. Elle est de plus en partie concernée par le périmètre d'extension des crues de l'Ille. A noter que ce périmètre fait l'objet de précisions dans le rapport de présentation. Seules seront donc autorisées les extensions d'activités existantes situées hors des zones de crues.

De même, la zone d'activité de l'avenue de la Gare sera réduite pour tenir compte du périmètre des crues et protéger la zone humide qui lui est adjacente.

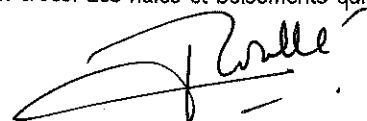
Le maintien de la vocation économique de ces trois zones d'activité existantes, avec 11 entreprises installées, sera ainsi assuré.

LES DEPLACEMENTS

Lors de la prochaine mise en œuvre de la déviation de Betton, Saint Germain sur Ille sera à environ 15 minutes de Rennes, ce qui accroîtra très probablement, à conjoncture identique, la demande en terrains à bâtir et en logements.

La gare SNCF, située au bas du bourg, est utilisée par de nombreuses personnes et permet des liaisons aisées avec Rennes. La ligne Rennes - Saint Malo sera prochainement électrifiée. Les abords immédiats de la gare seront aménagés afin d'augmenter les capacités en stationnement. D'autre part, dans un premier temps, le cheminement piéton existant entre le bourg et la gare sera poursuivi et aménagé afin qu'il soit fonctionnel sur l'ensemble du parcours.

Les sentiers piétons feront l'objet d'un report sur les plans et seront protégés. Certains seront créés. Les haies et boisements qui pourraient les border également.



LES VIGNES

A proximité du bourg, vers l'est au niveau des Vignes, se trouve une « poche » d'urbanisation diffuse récente, quelque peu détachée du village. Afin de prendre en compte cette réalité, un secteur spécifique a été créé permettant aux constructions existantes d'évoluer, tout en contenant l'urbanisation à l'intérieur du secteur. Il peut être intéressant de noter qu'à très long terme, ce secteur peut se voir englobé par le développement du bourg vers l'est, si celui-ci poursuit un mode de croissance linéaire sous forme de village rue.

PRENDRE EN COMPTE LES COURS D'EAU

La commune est traversée par deux cours d'eau: le canal d'Ille et Rance, et l'Ille.

Le canal d'Ille et Rance fait l'objet d'un point particulier dans la suite de ce document.

L'Ille irrigue le fond de la « vallée » au sud du bourg. Elle sera intégrée dans un zonage de protection paysagère, compatible avec les activités agricoles, et les zones d'extension des crues seront reportées au plan.

PROTEGER LE SYSTEME BOCAGER

Saint Germain sur Ille, à l'instar de bien des communes, présente un bocage « décousu ». Pourtant, celui-ci participe fortement à l'équilibre écologique des cours d'eau par ses facultés de drainage du sol.

Il procure de plus un agrément visuel, et permet d'accompagner des sentiers de promenade.

Certaines haies boisées seront donc protégées de façon stricte au P.L.U. en raison de leur importance. Quand ils accompagneront des cheminements piétons, les segments de haies absents pourront être reconstitués, selon le document graphique.

RENFORCER LE ROLE DU CANAL D'ILLE ET RANCE

Saint Germain sur Ille est inscrit sur la liste des sites à promouvoir dans le cadre de l'aménagement global du canal. A cet effet, 11 sites seront valorisés, de Saint Germain sur Ille à Trévérien.

Dans cette perspective, et en raison de l'agrément des paysages qui le bordent et de son rôle dans la navigation de plaisance, le canal d'Ille et Rance sera intégré dans un zonage spécifique destiné à maintenir ses caractéristiques paysagères, ainsi qu'à pouvoir le cas échéant recevoir d'autres activités plus ludiques telles que ginguettes...

PRESERVER LES PAYSAGERS NATURELS ET LES SITES SENSIBLES

L'analyse paysagère du territoire communal a permis de mettre en lumière les diverses unités paysagères présentes, ainsi que les sites visuellement sensibles: lignes de crêtes, haies bocagères, fond de vallée... Parties intégrantes et caractéristiques de la commune, elles fondent parfois sa spécificité, en particulier quand elles sont dues au relief et au jeu des horizons lointains. Ces vues seront protégées en particulier en ce qui concerne d'éventuelles constructions.

D'autre part, les boisements significatifs existants seront également protégés.