

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DIDIER

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNE DE SAINT-DIDIER





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.4
LES ENJEUX DE SAINT-DIDIER	p.5
1. METTRE EN PLACE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET DURABLE	p.6
2. VALORISER LE CADRE DE VIE DÉODATIEN	p.8
3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.10
4. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES	p.12



AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de SAINT-DIDIER sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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.



LES ENJEUX DE SAINT-DIDIER

Le diagnostic territorial de la commune de SAINT-DIDIER a permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

En une trentaine d'années, SAINT-DIDIER a gagné environ un millier d'habitants, en raison d'un fort excédent naturel et migratoire : il y a nettement plus de naissances que de décès et de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

Comment continuer à répondre à ce besoin élevé en logements dû en partie à la proximité des agglomérations rennaise et vitréenne, et conforter ainsi l'accueil de cette nouvelle population ?

HABITAT

Entre 1999 et 2010, le rythme de construction Déodatien a explosé, atteignant une moyenne de 20 logements par an. Plus de 85% de ces constructions ont été des logements individuels purs.

Par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?

ÉQUIPEMENTS

SAINT-DIDIER dispose d'un bon niveau d'équipements. Deux écoles regroupant environ 350 élèves au total, mais aussi un espace culturel, une salle polyvalente, une salle de sport ou encore un accueil de loisirs existent dans le bourg.

Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ? Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le bourg dispose de quelques commerces et services de proximité. En ce qui concerne l'artisanat, la Zone d'Activités du Tronchet et l'Artipôle regroupent un certain nombre d'entreprises.

Quant à l'agriculture, on dénombre à SAINT-DIDIER une vingtaine d'exploitations, et plus de 80% de la superficie communale a une vocation agricole.

Comment assurer la pérennité des activités existantes, tout en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

Le patrimoine bâti de SAINT-DIDIER, et notamment religieux, est riche et doit sa renommée en grande partie au site de La Peinière, qui constitue un lieu de pèlerinage important. On dénombre également plusieurs châteaux, manoirs et du bâti traditionnel de qualité. Mais une attention toute particulière doit aussi être portée au petit patrimoine (fours à pains, puits, croix, détails architecturaux sur certaines façades du bourg...) qui participe aussi à l'image de la commune.

Comment assurer la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La campagne, la vallée de la Vilaine, les vallons ainsi que les abords de la RN 157 constituent les principales entités paysagères et sont autant d'atouts pour la commune. Ces espaces sensibles peuvent nécessiter des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité de ces milieux naturels ?

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



1. METTRE EN PLACE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET DURABLE

RAPPEL DU CONTEXTE :

Lors de la décennie 2000, à l'échelle intercommunale, la population a nettement augmenté. On y dénombre aujourd'hui plus de 11 000 habitants supplémentaires par rapport à 1999, soit un taux de croissance annuelle de 1,5%.

SAINT-DIDIER suit cette tendance, mais de façon encore plus marquée (+3,1%) : entre 1999 et 2010, la commune a accueilli plus de 500 nouveaux Déodatien, passant de 1 277 à 1 792 habitants. En 2016, la population est estimée à environ 2 000 habitants.

La commune doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et du dynamisme Déodatien.

Cependant, face à une pression urbaine croissante, le PADD du PLU entend proposer un développement urbain cohérent avec les capacités d'accueil de son territoire et dans un souci de préservation de la ressource foncière pour les générations futures.

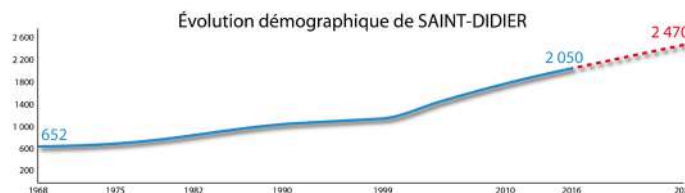
Dans cette logique, le projet urbain proposé vise à renforcer et valoriser le tissu urbain existant et limite ainsi les extensions urbaines nouvelles.

D'autre part, les nouveaux logements devront être accessibles à toutes les catégories de la population, quels que soient leurs niveaux de revenus et leur âge. Il s'agira également de répondre à la problématique des logements sociaux, quantitativement limités sur la commune.

Conforter le centre-bourg dans sa fonction d'habitat en favorisant la densification et le renouvellement urbain, tels sont les enjeux de SAINT-DIDIER.

OBJECTIF N°1 : APPORTER UNE RÉPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,9%, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 2 470 habitants.



Ces projections sont établies sur la base d'un besoin légèrement supérieur à une quinzaine de logements neufs par an (environ 175 au total).

Dans le but de protéger au maximum les zones naturelles, les zones agricoles et les ressources, la réalisation de logements se fera :

- en valorisant l'enveloppe urbaine actuelle, à savoir sur des secteurs de comblement, de densification, de renouvellement urbain (site de la rue des Rochers) ou en dents creuses.
- mais également sur trois zones d'extension urbaine (représentant au total un peu plus de 6,5 ha), celles-ci étant situées à proximité des zones urbaines et des équipements, afin de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces et des services. De plus, ces extensions urbaines ne réduiront pas les interdistances avec les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Par ailleurs, dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de SAINT-DIDIER ont pour objectif de tendre vers une densité de 20 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'amé-

nagement et de programmation.

Globalement, alors que le précédent PLU de SAINT-DIDIER offrait 34,1 ha de zones à urbaniser, le nouveau PLU n'en offrira que 11,4 ha.

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.

- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.

- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine.

- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et des services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.

OBJECTIF N°2 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Dans les opérations de renouvellement urbain et dans les futures extensions urbaines de SAINT-DIDIER, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en oeuvre d'une mixité :

- des types d'habitat (logements collectifs ou intermédiaires, individuels groupés et lots libres).
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

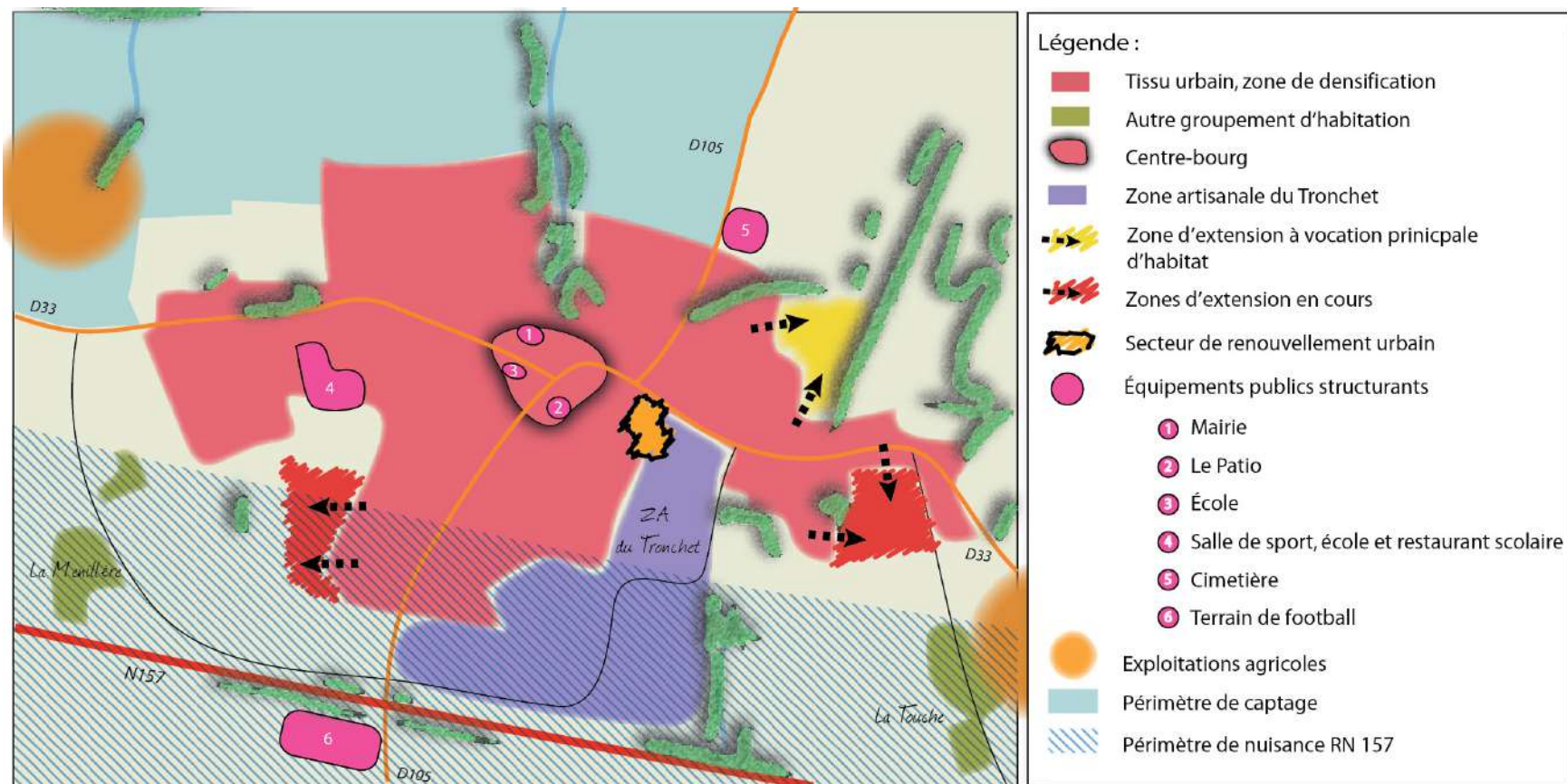
Enfin, les élus souhaitent faire de la production de logements aidés un véritable enjeu, afin de réduire le



déficit quantitatif en la matière. A ce titre, le PLU fixera des objectifs de mixité sociale de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire.

OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

Les hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation dans le respect de l'activité agricole avoisinante.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



2. VALORISER LE CADRE DE VIE DÉODATIEN

RAPPEL DU CONTEXTE :

SAINT-DIDIER est bien pourvue en termes d'équipements (écoles, infrastructures sportives, Bibliothèque...). Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur attractivité, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

En termes de déplacements, la voiture individuelle reste, aujourd'hui, le moyen de locomotion le plus utilisé. De nombreux aménagements pour les circulations douces ont été réalisés mais il n'existe pas toujours de maillage permettant de desservir différents secteurs du bourg.

La réalisation de nouvelles liaisons douces sécurisées est primordiale afin d'encourager des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de renforcer les liaisons entre les quartiers.

OBJECTIF N°1 : RÉAFFIRMER LES ÉQUIPEMENTS COMME VECTEUR DE LA VIE LOCALE

SAINT-DIDIER possède de nombreux équipements dans son bourg. De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

De plus, face au développement urbain envisagé, de nouveaux besoins en matière d'équipements collectifs peuvent émerger. Ainsi, une zone spécifique sera réservée dans la continuité sud du pôle regroupant la salle de sport, le restaurant scolaire ainsi que l'école publique.

Enfin, en vue de mettre en avant la richesse écologique des zones humides situées entre le bourg et le Pont Riou, leur valorisation est envisagée.

OBJECTIF N°2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE

La commune de SAINT-DIDIER se doit de faire des déplacements un enjeu majeur.

Plusieurs objectifs ont été définis sur la commune :

- repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes.
- relier les sentiers de randonnée de la commune à ceux des communes limitrophes.
- favoriser la mise en place de la voie verte entre Vitry et Châteaubourg.
- proposer de nouveaux sentiers à aménager.
- sécuriser le réseau viaire et la pratique de la marche.
- garantir l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite.

Ainsi, les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation : il s'agira d'optimiser les liaisons entre les secteurs résidentiels et les pôles d'équipements et de services en assurant la mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes sécurisées.

Rappelons d'ailleurs que dans le but de limiter les

déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de SAINT-DIDIER sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.



OBJECTIF N°3 : PRÉVENIR LES NUISANCES SONORES

L'automobile, source de nuisances sonores, reste prépondérante dans le quotidien des Déodatiens. Plus de 96,7% d'entre eux possèdent un véhicule.

La commune est également traversée par la RN 157. Cette 2x2 voies au trafic journalier approchant les 30 000 véhicules est classée parmi les infrastructures bruyantes.

Ainsi, dans le but de maintenir un cadre de vie des plus agréables, les élus de SAINT-DIDIER ont souhaité limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de cet axe majeur.

Enfin, dans le but de modérer le flux de poids lourds dans le bourg, une voie de contournement sud-est est envisagée entre la ZA du Tronchet et la RD n°33.



OBJECTIF N°4 : PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

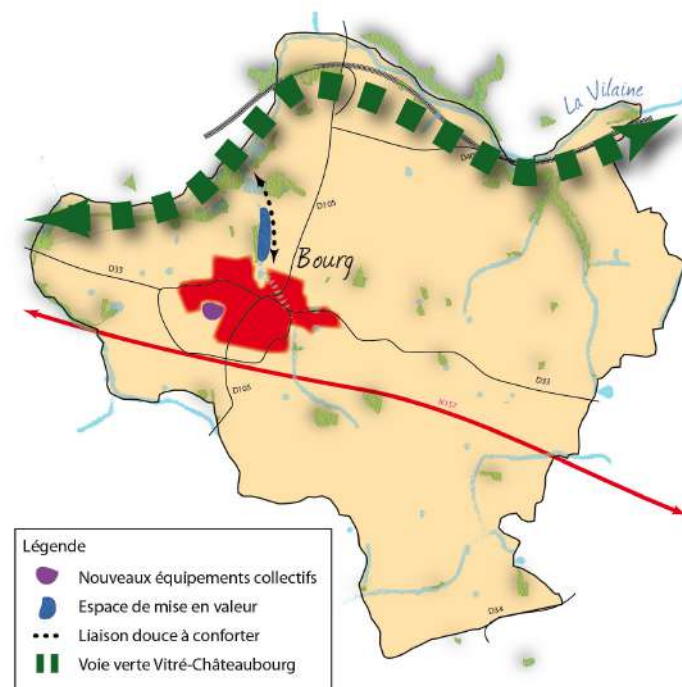
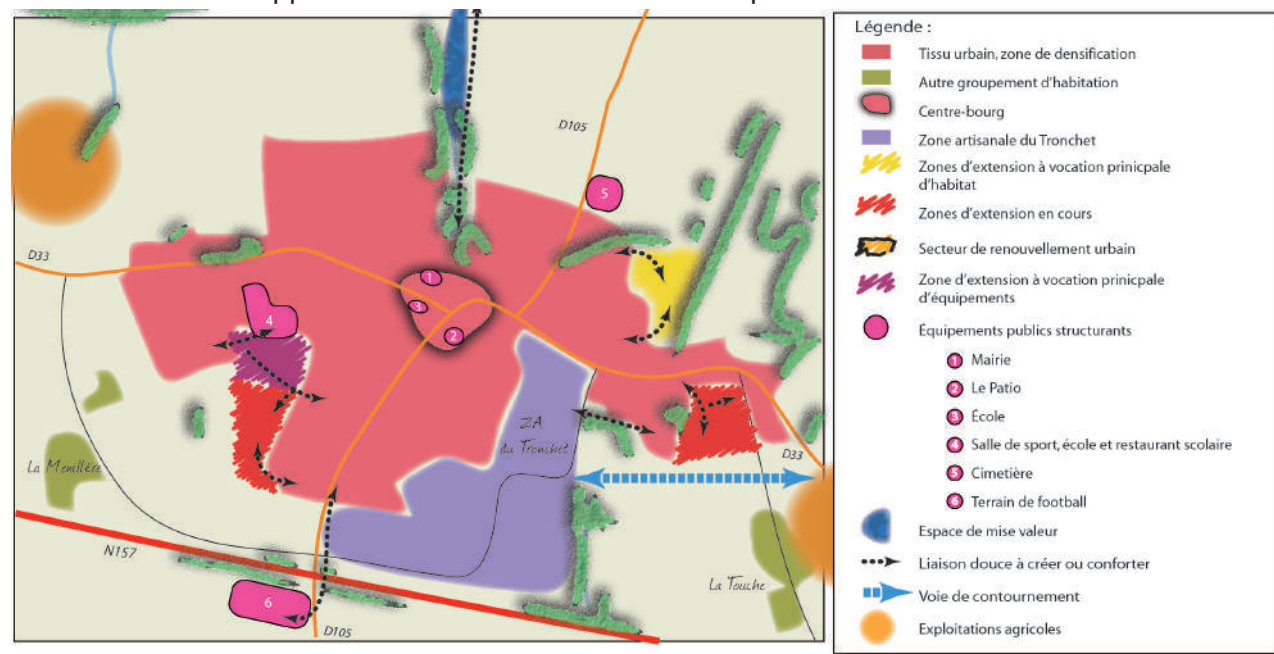
Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits aux abords de la Vilaine.

OBJECTIF N°5 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

La commune souhaite favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables. La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.

OBJECTIF N°6 : DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

RAPPEL DU CONTEXTE :

Le bourg de SAINT-DIDIER présente un tissu commercial et de services dynamiques. Ceci est un atout décisif contribuant à l'attractivité de la commune.

Quant à l'activité artisanale et industrielle, elle est principalement regroupée au sein de la ZA du Tronchet, située au sud-est du bourg.

Par ailleurs, la surface agricole déodatienne couvre environ 89% du territoire communal. Conjuguée au nombre important d'exploitations, l'agriculture demeure une composante majeure de l'économie locale.

Conforter l'attractivité de la commune en protégeant l'activité agricole et en soutenant le dynamisme entrepreneurial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de SAINT-DIDIER.

OBJECTIF N°1 : FAVORISER L'OFFRE ET LA DIVERSITÉ COMMERCIALE DU BOURG

Le bourg de SAINT-DIDIER comporte quelques commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

A ce titre, les élus souhaitent inciter au maintien des commerces dans l'hyper-centre.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de

services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de SAINT-DIDIER mais également ceux traversant le territoire communal.



OBJECTIF N°2 : PROPOSER UN ESPACE PROPICE À L'ARTISANAT ET L'INDUSTRIE

Au-delà de la dynamique commerciale, la commune de SAINT-DIDIER doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

Ainsi, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante pour les entreprises qui souhaiteront s'y implanter. Moins de 2 ha de surfaces sont disponibles au sein de la ZA du Tronchet, c'est pourquoi une petite extension en direction du sud-ouest est envisagée.

Il est également important d'anticiper les besoins de foncier d'activité pour les entreprises actuelles désireuses de s'agrandir et d'évoluer.

C'est pourquoi le futur règlement du PLU permettra de

répondre à cet enjeu en permettant une densification de la Zone Industrielle.

Enfin, comme indiqué précédemment, dans le but d'améliorer son accessibilité, la création d'une voie de contournement de l'est du bourg reliant ZA du Tronchet à la RD 33 (route de Cornillé) est envisagée.



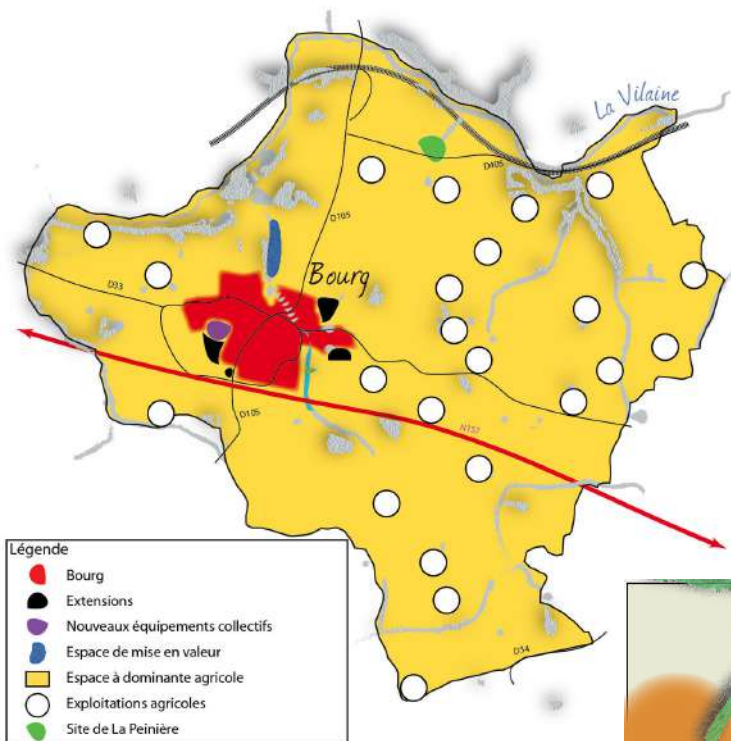
OBJECTIF N°3 : CONFORTER L'AGRICULTURE

Près de 90% de la superficie communale possède un caractère agraire. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale.

Il s'agit donc de garantir la continuité de ces exploitations agricoles. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer. A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Pour rappel, les extensions urbaines à vocation d'habitat ne réduiront pas les interdistances avec les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.





OBJECTIF N°4 : PÉRENNISER LE TOURISME

Le sanctuaire de la Peinière, site emblématique du Pays de Vitré, est un lieu de culte accueillant de nombreux visiteurs chaque année. Ce site touristique local mérite d'être conforté.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



4. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

RAPPEL DU CONTEXTE :

L'observation du contexte géomorphologique de SAINT-DIDIER montre que la commune occupe une partie relativement calme du territoire en termes de relief. L'animation principale est constituée par la vallée de la Vilaine qui marque la limite nord de la commune, et par le ruisseau de la Bicheptière à l'est de la commune.

Pour autant, plusieurs types de milieux favorables d'un point de vue environnemental existent sur la commune : cours d'eau, zones humides et boisements.

D'autre part, la géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier des entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres : la « campagne », la vallée de la Vilaine, les vallons, et les composantes urbaines. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.



Quant au patrimoine historique, il est très riche et ancien. Nous pouvons citer le sanctuaire et sa chapelle Notre-Dame de la Peinière, les châteaux de La Roche et du Val...

Mais il existe également un petit patrimoine rural, constitué de fours à pain, puits, croix, détails de façades, constructions en terre/pierre dans les hameaux, qui participe aussi à l'identité communale.

OBJECTIF N°1 : PROTÉGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITÉ DES MILIEUX NATURELS

Même si près de 10% de la surface communale a été artificialisée, la préservation des espaces naturels est un axe fort pour les élus et constitue un engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence :

- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (cours d'eau, captage d'eau potable...).
- de remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supracommunales. Il conviendra notamment de maintenir la continuité écologique majeure localisée dans la vallée de la Vilaine.
- de limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels en respectant les fronts urbains définis.

OBJECTIF N°2 : REDÉFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES

Le maillage bocager, relativement dégradé dans la partie sud communale, présente malgré tout un intérêt écologique : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des

écosystèmes...

Il mérite ainsi d'être protégé, au même titre que la ripisylve (gaine boisée accompagnant les cours d'eau). En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux (détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver).



OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE DÉODATIEN

Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère Déodatienne, propre à la commune.

Plusieurs enjeux ont été définis :

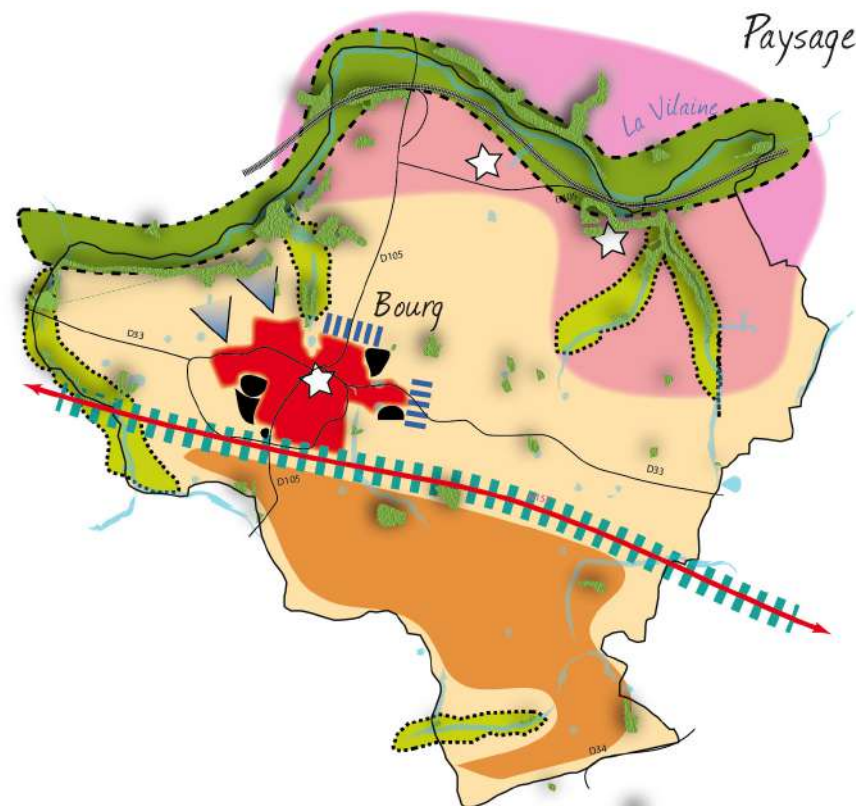
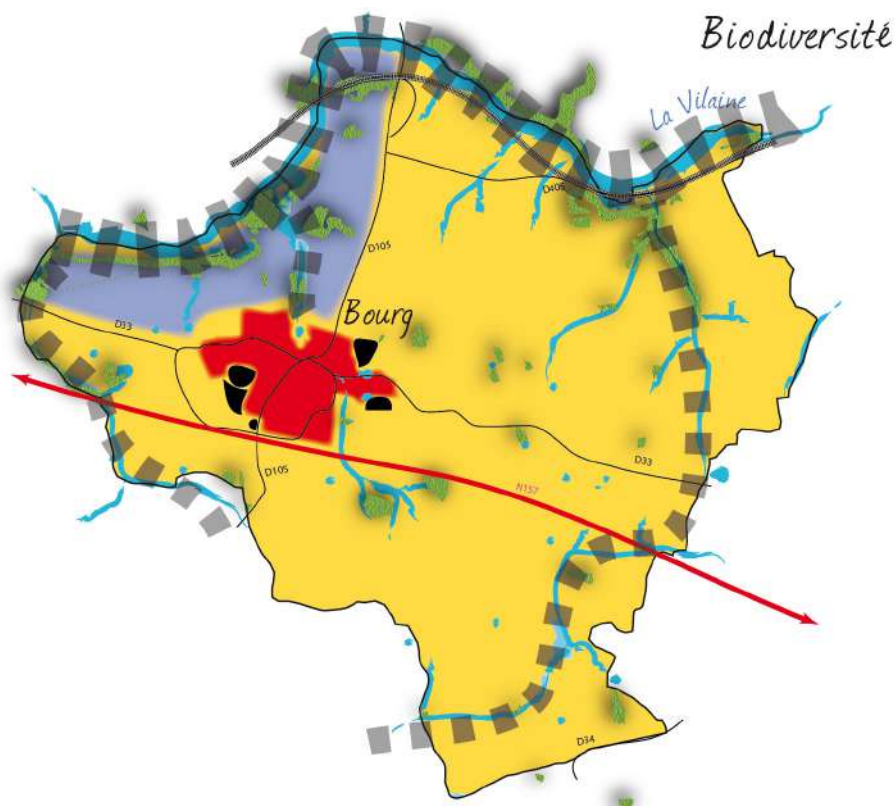
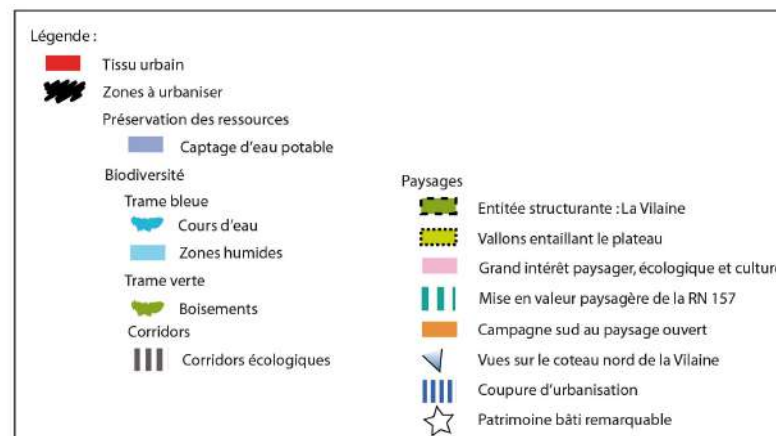
- Maintenir les diverses scènes fluviales et agraires qui composent la vallée de la Vilaine.
- Protéger le site de grand intérêt paysager inventorié au SCoT du Pays de Vitré.
- Perpétuer la mise en valeur paysagère des abords de la RN 157.
- Conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau des vallons.
- Perdurer l'intégration de ces espaces à un réseau de liaisons douces.
- Préserver les paysages agricoles en interdisant le mitage et en maîtrisant l'urbanisation des hameaux et écarts.



- Protéger les derniers éléments arbustifs présents sur le plateau dans ce paysage ouvert.
- Traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes.
- Restreindre l'urbanisation sur les points hauts du bourg afin de préserver les vues sur le coteau nord de la Vilaine.
- Stopper l'urbanisation linéaire le long des RD 33 et 105.

OBJECTIF N°4 : FAIRE CONNAÎTRE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

En vue de sa protection et de sa valorisation, les éléments identitaires du patrimoine bâti local (patrimoine culturel, patrimoine rural...), et notamment la Chapelle Notre-Dame-de-la-Peinière, le Manoir de la Roche et l'Église Saint-Goulven, seront pris en compte et protégés réglementairement.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement





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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

