

PLUi Val d'Ille - Aubigné Saint-Germain-sur-Ille

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 12 octobre 2021, le 14 mars 2023 et le 9 décembre 2025

A – Présentation de la commune

Chiffres clés

Population - 2015	907		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	-4,1	Nombre de logements - 2013	365
Nombre de ménages - 2013	330	Part des maisons - 2013 (%)	89,1
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	366	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	72
Pourcentage actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	81,4	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	5,4

Note historique

Le cadastre napoléonien nous indique que le bourg a longtemps été compact, formant un village rue suivant un axe est-ouest, face à la vallée.

Le long de cet axe, le front bâti est très dense, composé de maisons de ville implantées à l'alignement et jointives. Le reste des habitations se concentrent dans trois îlots au nord de l'église, sur un replat. La formation du village-rue ne commence qu'au début du XIX^{ème} siècle, à l'époque où se développe l'exploitation des carrières de Saint-Germain.

Un des éléments constitutifs de la forme du bourg est sa relation au château du Verger au Coq, situé à l'Est du village ; Une grande rabine relie le bourg au parc du château. Sur la carte on remarque que cette rabine suit la corniche. Les circulations vers l'Ille se faisaient par des chemins vers l'Ouest pour un accès aux moulins. C'est pour des besoins d'accès automobile que l'axe du Clos de la Verdinerie fut créé à postériori.

Malgré sa petite taille, Saint-Germain a un patrimoine historique riche dont les traces persistent au travers d'un patrimoine bâti important mais aussi d'un patrimoine paysager lié au relief, aux domaines, aux activités du canal, aux carrières et à l'arrivée du train.



Le cadastre napoléonien, Photographie aérienne



Château du verger au Coq

Contexte géographique

Le bourg de Saint-Germain-sur-Ille est positionné sur les premiers contreforts au nord du bassin rennais. Il se place sur la corniche du cisaillement nord armoricain, un relief orienté Est-Ouest, qui borde le bassin depuis Saint-Germain-sur-Ille jusqu'à la Chapelle-Chaussée. Saint-Germain sur Ille est un bourg sommital qui s'est développé en « village-rue » au fil du plateau et en vis-à-vis avec le grand panorama de la vallée de l'Ille. Sous la Révolution, la commune était appelée Saint-Germain-la-Montagne. L'activité liée au Canal d'Ille-et-Rance a bénéficié à l'essor de la commune au XIX^{ème} et XX^{ème} siècle. Notons également que la commune se situe à proximité de l'axe D.175 et desservie par le train, ce qui fait de Saint-Germain sur Ille une commune attractive du fait de son accès rapide au cœur d'agglomération.

La partie agglomérée couvre environ 25 hectares. Elle se positionne au « centre-ouest » du territoire communal avec pour principaux voisins, Montreuil-le-Gast, Mouazé et Saint-Aubin d'Aubigné. Le paysage environnant est conditionné par le relief. Le bourg ancien se situant sur le rebord du plateau, il s'est développé surtout vers le nord alors que sur la partie sud, il a dû s'adapter aux fortes pentes. Les extensions récentes ce sont faites de façon évidente sur le plateau vers le Nord. La partie basse de la vallée, celle qui borde le canal, accueille quelques activités historiquement liées à la batellerie. La gare ferroviaire (ligne Saint-Malo/ Rennes) se situe aussi en contrebas de la commune. Elle est dissociée de la partie agglomérée.

Le cœur du bourg a pris place sur le point le plus haut, vraisemblablement pour des raisons défensives au moment des premières installations humaines sur ce coteau. C'est la circulation Est-Ouest en

corniche qui donna lieu à cette forme urbaine en « village-rue » contrairement à la plupart des bourgs locaux qui trouvent leurs origines aux croisements d'axes de circulations (routes de marchés). À Saint-Germain, le tracé des routes a évolué entre l'implantation des premiers ponts avant le creusement du canal puis la construction des écluses qui ont orienté les points de franchissement et de circulation (Fresnay).



La partie agglomérée

B –Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet

L'objectif du PLUi sera de permettre le développement du bourg en rapport avec ses particularités topographiques et sa relation avec le paysage de la vallée de l'Ille. Dans cette réflexion, le renouvellement urbain contribuera à la requalification urbaine du centre et au développement d'une offre d'habitat complémentaire.

Accueillir une nouvelle population

La majorité des habitants résident dans le bourg. La commune a connu une baisse démographique assez récente, liée en partie au fait que les personnes âgées ont des difficultés à rester sur la commune dès lors qu'elles ne conduisent plus. Le départ du service de la Poste a accentué cet effet. Un point poste a toutefois été installé dans l'épicerie. La construction du lotissement du Prés Rond et des Fouillais a permis de relancer une relative dynamique démographique après 2003. Depuis peu, de jeunes couples reprennent les maisons du centre ancien et les pavillons des années 1970. La commune est connue pour son activité culturelle (association OCUS).

L'objectif de la commune est de produire environ 8 logements par an. La commune en produit environ 5 par an depuis les années 2000. Le développement urbain est programmé sur la partie Nord-Est et Nord-Ouest de la zone agglomérée.

A court terme, il est prévu développements urbains une vingtaine de logements dans le secteur du Bois Lambin.

La station d'épuration dispose des capacités de 900 équivalent / habitants ce qui est suffisant au regard du développement projeté.

Maitriser croissance et extensions urbaines

Le bourg de Saint-Germain sur Ille n s'est développé le long d'un axe Est-Ouest en bordure d'un coteau assez abrupt. Cette position particulière a limité son développement côté Sud alors que les extensions urbaines se concrétisaient au Nord.

La présence d'une exploitation agricole au Nord du bourg contraint fortement le développement à court terme. Pour répondre aux besoins de la commune, une soixantaine de logements doivent être réalisables dans le futur PLUi. Il y a donc un travail «de dentelle» à faire pour répondre à cet enjeu, en croisant les poches potentielles de renouvellement urbain et celles possibles en extension.

Pour ce qui concerne les secteurs d'extension, les possibilités de développement sont limitées dans le cadre du SCoT. La commune envisage de recomposer les secteurs au Nord-Ouest du bourg afin de permettre leur densification sans toucher aux grandes parcelles agricoles qui ceinturent le village.

Renouveler les tissus bâtis urbains, renforcer la centralité

Le principal objectif est de densifier le bourg pour concentrer les logements à proximité des services et des lieux d'animations. Ces opérations de renouvellement urbain doivent aussi permettre de compléter le réseau de circulations douces au sein du tissu aggloméré ce qui permettra par ailleurs d'y connecter les futures zones de développement en extension. L'enjeu du développement et du renouvellement urbain est donc multiple :

- renforcer la centralité des espaces publics autour de l'Eglise et la Place Poulain ;
- conforter les axes historiques (Avenue de la Rabine aux Fouteaux, Avenue de gare, Avenue du Tertre et le Chemin, rue de la Scierie...) ;
- relier les différentes parties et tissus urbains du bourg.

Toutefois, les possibilités de renouvellement urbain sont très limitées au Sud en raison d'une topographie contraignante. A part le long de la rue principale (mais cela concerne un bâti ancien de qualité), les secteurs de reconquête possibles sont plus que rares. Quant au secteur Nord, d'abord des équipements, puis des lotissements récents sont venus s'accoler au centre ancien et ont grevé en partie les possibilités de densifier le bourg.

La place de la mairie constitue le lien central du bourg. La qualité du patrimoine bâti autour de cet espace garantit son statut. A l'arrière du front bâti, le potentiel en renouvellement urbain est limité. La reconquête des cœurs d'îlots devrait permettre de désenclaver les plus grandes parcelles afin de les densifier.

Le secteur foncier "cible" pour le renouvellement urbain couvre une superficie d'environ 4 000 m². L'objectif communal est de "geler" ce secteur dans l'attente de définition d'un projet urbain. La mise en place d'un secteur de constructibilité limité sur cinq ans permettra à la commune de faire murir sa réflexion sur le site et éventuellement d'acquérir du foncier.

Aménager les entrées du bourg

L'objectif du projet communal est de marquer les entrées du bourg notamment dans sa partie la plus ancienne depuis le cimetière jusqu'à l'avenue du Tertre. Les deux effets de verrous présents sur ces deux points stratégiques doivent permettre de marquer un changement dans le traitement de l'espace public et l'attitude des automobilistes. L'objectif doit être la vocation d'un espace partagé et convivial tout au long de la rue, avec une séquence plus marquée au droit de la voirie.

La partie à l'est du bourg en direction du hameau de la Tremblais a fait l'objet d'un réaménagement récent. L'emplacement réservé inscrit au PLU communal n'est plus nécessaire.

La partie Nord-Ouest (secteur du Bois Lambin) est une entrée de bourg qui sera réaménagée dans le cadre de la zone 1AU du Bois Lambin. Un travail de composition urbaine est à proposer.

Développer activités économiques et nouveaux équipements

La commune dispose de deux zones d'activités. La zone d'activités de la Janais au sud du bourg, en bordure du canal couvre environ 9 hectares avec 2 établissements recensés par l'INSEE dont la SIFDDA BRETAGNE (activités d'équarrissage).

Une seconde zone d'activités est située à l'entrée est du Bourg. Elle compte deux entreprises. Une extension de la zone est possible pour 3 ou 4 lots d'activités.

La commune est relativement bien équipée. L'extension de la bibliothèque est finalisée. Il existe un projet de création d'une nouvelle cantine.

Concernant l'extension du cimetière, l'acquisition a été réalisée par la commune. L'emplacement réservé inscrit au PLU communal n'est plus nécessaire.

Transport et déplacements

Saint-Germain-sur-Ille dispose d'une halte TER desservie par des trains TER Bretagne de la ligne n°07, circulant entre Rennes et Montreuil-sur-Ille. La halte dispose de 10 boxes sécurisés pour le stationnement des vélos. La halte ferrée est située au Sud du bourg à environ deux kilomètres. Une voie mode doux a été aménagée récemment pour relier cette halte avec la zone agglomérée. La halte est relativement bien fréquentée avec une moyenne de 300 montées/descentes par jour ouvré.

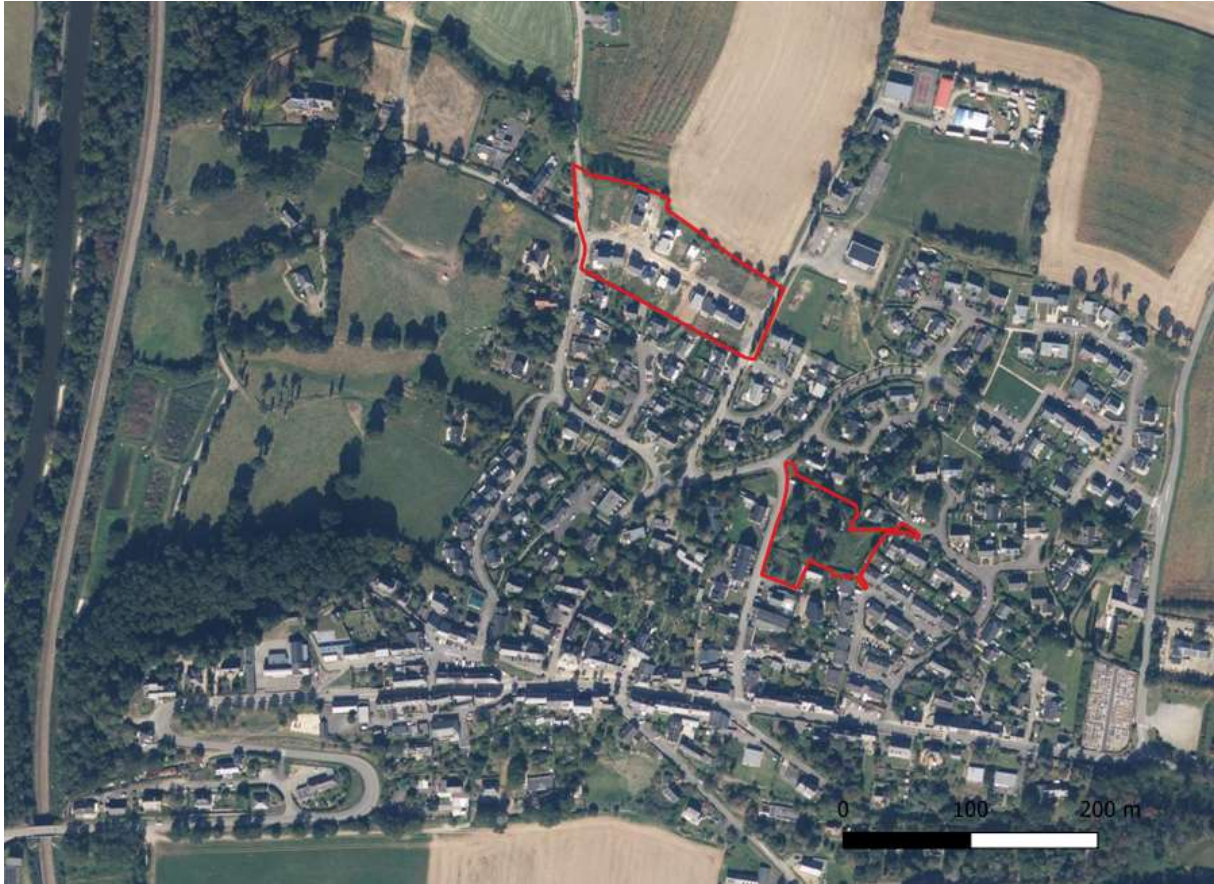
Le bourg est traversé par la RD 25 qui traverse le territoire du Val d'Ille-Aubigné d'Est en Ouest entre Mouazé et Montreuil-le-Gast. Cette voie supporte un trafic de 1 400 véhicules par jour (comptage pris à l'Est du bourg). Elle croise la D 91 orienté Nord-Sud (800 véhicules/jour). Dans le bourg, le trafic doit

être supérieur puisqu'il cumule les deux voies. L'objectif de la commune est l'apaisement de la circulation sur cette rue principale depuis le cimetière jusqu'au secteur du tertre. La rue principale deviendrait ainsi le support de modes doux. A partir de là, un maillage de cheminements se diffuse vers le Nord en direction des nouveaux quartiers. La plupart de ces cheminements existent. Des aménagements légers peuvent çà et là améliorer leur lisibilité ou la sécurisation de parcours. A l'approche du centre, la perméabilité des cœurs d'îlots devra être recherchée à l'occasion des opérations de renouvellement urbain. Les liaisons doivent alors s'appuyer principalement sur le réseau de venelles qui irrigue la partie ancienne du centre.

Les réalisations successives de lotissements standardisés en impasse empêchent la mise en place d'une trame lisible d'espace public (rue, places) notamment pour les modes doux. Les quelques connexions entre lotissements ne suffisent pas à créer un système, cohérent et perméable, susceptible d'établir un lien fort avec le centre ancien. De fait, les nouveaux quartiers sont isolés du reste de la partie agglomérée. Les opérations d'extensions urbaines au Nord doivent être l'occasion d'une réflexion sur la poursuite d'un maillage Est/Ouest des modes actifs afin de relier les nouveaux quartiers entre eux et de permettre des échanges entre les nouveaux habitants (et entre leurs enfants). Ce cheminement pourrait s'appuyer sur un axe vert qui se connecterait aux équipements sportifs.

C- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteurs d'OAP



OAP N° 1 : Le bois Lambin

Descriptif du site

Le Bois Lambin se situe au nord-ouest du bourg de la commune de Saint-Germain-sur-Ille, à environ 400 m de l'église. Le site est desservi par le chemin du bois Lambin reliant le bourg au hameau du Mesnil Aliet (où l'on trouve une ferme traditionnelle identifiée comme patrimoine bâti de caractère).

Le site du bois Lambin est constitué principalement de prairies au sein d'un paysage végétal intéressant. À l'angle du chemin du bois Lambin, un bâtiment traditionnel de belle facture a pris place. Cette construction en moellons de pierres offre un potentiel intéressant en termes d'ambiance architecturale pour ce qui pourrait être une nouvelle entrée du bourg.



Enjeux d'urbanisme et de paysage.

Le site offre un potentiel de logements intéressant. La commune a pour enjeux la production d'une soixantaine de logements à l'horizon du PLU. Le site du Bois Lambin offre à l'urbanisation future une superficie d'environ 1hectares. Dans le cadre du SCoT, avec une densité minimale de 20 logements hectare, le site du Bois Lambin offre un potentiel d'une vingtaine logements.

D'un point de vue paysager, l'opération doit s'inscrire dans un aménagement cohérent assurant une lisière urbaine durable entre la zone agglomérée et les terrains agricoles au Nord. Cette urbanisation à la limite Nord-Ouest du bourg va être l'occasion de recomposer la lisière Nord du centre. L'aménagement permettra de marquer une entrée en s'appuyant sur le bâti traditionnel située à l'angle de la voie et identifiée comme patrimoine bâti de caractère.

Cette densification au nord est aussi l'occasion de repenser les déplacements au Nord Ouest du bourg.



Objectifs

Afin de valoriser cette entrée de ville, parallèlement à la densification du bois Lambin, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Création d'un espace vert structurant.
- Construction d'une vingtaine de logements individuels afin de densifier en diversifiant les typologies.
- Conservation et renforcement de la lisière végétale existante, et aménagements de cheminements piétons sur ses axes.



Principes d'aménagement

L'aménagement de cette entrée de bourg doit être l'occasion d'une requalification de l'espace public. Un traitement des sols relativement sobre à l'image de ce qui a déjà été réalisé au sud du bourg (basse Rue) pourrait être proposé afin de conserver le caractère champêtre de l'existant. On retrouvera ce même traitement au niveau des cheminements piétons du bois Lambin.

La parcelle 308 devrait être desservie par une voirie qui permet de connecter le chemin du Bas Lambin à la rue de la Touchette, amorçant ainsi une voie de desserte entre les quartiers qui se prolonge à l'ouest en empruntant l'actuel chemin rural. Cette rue orientée est-ouest doit être à caractère résidentielle et être conçue dans un souci de sécurité et d'apaisement de la circulation (voie de type zone 30). Elle sera accompagnée d'un cheminement piéton qui permettra d'amorcer une liaison en frange du bourg depuis le Chemin Renault jusqu'au canal de L'Ille.

La lisière Nord du site devra être travaillée pour composer un paysage végétal durable. Un accès vers le Nord sera préservé en vue d'une urbanisation future possible.

Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver Bâtiment à démolir Orientation faitage Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager) Espace public (à restructurer/ à aménager) Lisière urbaine (à préserver/ à aménager) Point de vue à préserver Perspective particulière à mettre en valeur Arbres, haies (à préserver / à créer) Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
Dominante habitat / secteur plus dense Dominante activités Dominante équipement Dominante espace vert et de loisirs Renouvellement urbain	Principes de voiries Maillage principal Maillage secondaire Principes d'accès Zone de stationnement à créer Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	Autre Hydrologie Secteur soumis au risque inondation	

Eléments de programmation

L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur au moins 80 % de la superficie de la zone.

Le projet devra permettre la réalisation d'une vingtaine de logements et ainsi d'assurer une partie de la production nécessaire à la commune durant la décennie à venir. Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Il devra s'inscrire dans une démarche de greffe urbaine afin de connecter le futur quartier à l'agglomération existante et d'éviter une composition de lotissement en impasse. L'axe Est-Ouest, structurant pour le quartier doit permettre de créer un lieu de convivialité, d'échange, de vie de quartier.

Le secteur devra accueillir 20% de logements aidés, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Le projet doit permettre une recombinaison de l'entrée du bourg et devra être accompagné d'un réaménagement du chemin du bois Lambin qui relie le futur quartier au centre.



Vers un projet de greffe urbaine (image du projet non contractuelle)

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

OAP N° 2 : Rue de la scierie

Descriptif du site

Le site d'environ 5000 m² se situe en plein cœur de bourg. Le secteur est entouré des tissus urbains de densités variées (maisons individuelles, logements intermédiaires et collectifs). Il comprend des espaces publics et une maison individuelle avec son jardin d'agrément.



Enjeux d'urbanisme et de paysage

Le site et notamment le jardin d'agrément s'insèrent dans la trame verte de la commune et assurent la continuité écologique entre les secteurs boisés.

Le futur aménagement devrait préserver certains arbres se trouvant au nord du secteur.

L'étude préalable n'a inventoriée aucune zone humide. Au niveau de la flore, aucune espèce patrimoniale n'a été relevée et aucun habitat présent n'est inscrit à la directive habitat.

Le diagnostic a mis en évidence l'importance de créer une continuité piétonne reliant le secteur au réseau de cheminements piétons existants.

Les objectifs

Afin de permettre la densification de ce secteur, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Préserver au mieux le patrimoine végétal existant au nord du secteur.
- Relier le secteur aux continuités piétonnes existantes
- Créer une transition entre les espaces publics le long de la rue de la scierie et le futur projet.
- Construire en retrait par rapport aux habitations existants au nord et au sud-est du secteur.

Principes d'aménagement

Deux continuités mode actifs sont attendues sur le secteur. La première continuité devrait relier la rue de la Scierie et la rue des Ajoncs. Le deuxième cheminement doux devrait assurer une liaison entre la rue des Ajoncs et la rue du Clos de l'Epine. Les deux liaisons devraient être en revêtement perméable d'une largeur de 3 mètres.

Des places de stationnement mutualisées seront positionnées au nord du secteur. Elles doivent intégrer soit des dispositifs végétalisés, soit des ombrières photovoltaïques, de façon à ombrager au moins la moitié de leur surface.

Un espace vert d'environ 8 m de large est à conserver au sud-est du secteur le long de la parcelle n°A651. Il pourra être aménagé en jardins d'agrément privés et accueillir ainsi des abris de jardins.

La limite de l'opération le long de la rue de la Scierie sera traitée par un aménagement végétalisé et perméable (espace vert planté, parterre végétalisé ou stationnements végétalisés et perméables en pavés joints enherbés par exemple).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Eléments de programmation

L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur au moins 80 % de la superficie de la zone.

Le secteur devrait accueillir à minima 12 logements. L'opération devra proposer des logements de tailles variées (T1, T3, ...)

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur (terrasse ou jardin).

Le secteur devra accueillir 20% de logements aidés. Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Le secteur pourra également accueillir des logements inclusifs, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou un équipement d'intérêt général assurant l'accueil de la petite enfance au sud du secteur en façade avec la rue de la Scierie.

Prescriptions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		Autre
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation