

→ COMMUNE DE SAINT - JEAN - LA - POTERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME



2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

→ Dossier d'approbation

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Révision	31 mars 2011	04 juillet 2013	27 février 2014



Sommaire

I. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE 3

1 PREMIER PILIER : LE PILIER ENVIRONNEMENTAL	4
1.1 Une gestion économe de l'espace et de préservation des espaces ruraux et naturels	4
1.2 Une constructibilité contenue en dehors du bourg	4
1.3 La préservation de l'activité agricole sur le territoire rural.....	4
1.4 La préservation des trames vertes et bleues.....	5
1.5 La protection et le développement des chemins de découvertes du territoire.....	5
1.5.1 Des voies douces à l'échelle du territoire	5
1.5.2 Des voies douces à l'échelle du centre bourg	6
1.5.3 Des voies douces intercommunales.....	6
1.5.4 Le schéma de requalification du secteur portuaire de Redon	6
2 DEUXIEME PILIER : LE PILIER DEMOGRAPHIQUE	7
2.1 La planification d'un développement urbain maîtrisé.....	7
2.2 La construction d'un projet urbain favorisant la mixité sociale et générationnelle	8
2.3 Un développement plus dense	8
2.4 Un développement tourné à terme vers le Grand Redon	9
3 TROISIEME PILIER : LE PILIER SOCIAL.....	9
3.1 Les équipements publics.....	9
3.2 La mise en valeur du bourg au travers des déplacements	10
3.3 Le patrimoine, facteur de développement et d'identité de la commune.....	11
3.3.1 Le patrimoine lié à la poterie	11
3.3.2 Le patrimoine bâti	12
4 QUATRIEME PILIER : LE PILIER ECONOMIQUE	12
4.1 L'activité commerciale et les services	12
4.2 L'activité artisanale.....	12
4.3 L'activité d'extraction	12
4.4 L'activité agricole.....	13
4.5 L'activité touristique.....	13

I. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

S'inscrivant dans une perspective de revalorisation et de redynamisation de son centre-bourg, les élus de Saint-Jean-la-Poterie ont engagé, depuis plusieurs années, une réflexion d'aménagement sur l'ensemble de leur territoire : le Projet Saint Jean 2020

Le Projet Saint-Jean 2020 se décline en grandes orientations stratégiques dont l'objectif général est de développer la commune tout en préservant son identité

- la préservation des espaces naturels et des paysages sur l'ensemble du territoire et en particulier sur la partie agglomérée (trame végétale, hydrologie, etc...) ;
- le développement de l'urbanisation en définissant des zones d'accueil pour l'habitat et les équipements publics et en proposant des formes d'habitat respectant l'identité de la commune ;
- l'offre d'équipements publics en lien avec les perspectives d'évolution de la population et plus particulièrement les équipements scolaires et péri scolaires mais aussi à plus long terme les équipements sportifs, ceux dédiés à la jeunesse et aux personnes âgées ;
- l'amélioration des conditions de circulation et de déplacement dans le bourg, mais aussi à l'échelon intercommunal (liens avec Redon et Allaire) en intégrant les déplacements doux ;
- la qualité et la sécurité des espaces publics dans le centre-bourg ;
- l'activité économique : maintien et implantation de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services, et notamment la problématique de la redynamisation du cœur de bourg ;
- la mise en valeur du patrimoine local notamment celui lié à l'activité artisanale et industrielle ancienne de poterie éventuel vecteur d'un développement touristique.

Le Projet Saint Jean 2020 se décline dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

1 PREMIER PILIER : LE PILIER ENVIRONNEMENTAL

Les élus ont pour objectifs de préserver et valoriser l'environnement, de maintenir les équilibres territoriaux et de protéger l'identité de la commune.

1.1 Une gestion économe de l'espace et de préservation des espaces ruraux et naturels

L'identité de la commune tient au maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espace urbanisé et en l'affirmation de la place du bourg par rapport à son territoire.

Face à une urbanisation très lâche et historiquement dispersée, les élus ont donc pour objectif que le bourg soit **le support majeur du projet de croissance démographique et du développement des activités, des services et des équipements publics.**

L'offre d'habitat sera donc concentrée dans l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire afin de maintenir les équilibres actuels et ne pas contraindre l'activité agricole.

Le village historique de St Jean des Marais devra faire l'objet d'une étude d'urbanisation.

1.2 Une constructibilité contenue en dehors du bourg

Saint-Jean 2020 vise à proposer une offre de logements contenue sur le territoire rural, complémentaire à celle du bourg pour les hameaux les plus importants dans le respect du SCOT du Pays de Redon et Vilaine.

Les élus de St Jean La Poterie souhaitent cependant que le marais et ses cônes de visibilité soient préservés.

1.3 La préservation de l'activité agricole sur le territoire rural

Les élus ont pour objectif de définir une zone agricole ayant pour fonction de préserver l'activité agricole et les paysages qui y sont liés intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et paysagère).

Ainsi, l'urbanisation future portera majoritairement sur les secteurs situés dans et autour du bourg afin d'offrir le maximum de garanties au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser ou aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution (risques de conflits de voisinage, implantations de tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage).

25% du territoire communal est couvert par des marais avec des mesures de protection qui contraignent l'exploitation de ce milieu naturel.

Un compromis doit être recherché entre agriculture et préservation de l'environnement.

1.4 La préservation des trames vertes et bleues

Les habitants apprécient les coteaux boisés et l'environnement paysager ; les nouveaux arrivants sont attirés par ces éléments naturels caractéristiques, ainsi les élus décident de préserver les entités les plus sensibles du point de vue environnemental (présence de Natura 2000 et du PPRI) et notamment les espaces liés à la présence de l'eau :

- les cours d'eau (l'Arz, l'Oust, les ruisseaux)
- les marais pour la plupart identifiés Natura 2000
- les zones humides
- les entités paysagères remarquables qui les accompagnent notamment les vallées et vallons plus ou moins encaissés et boisés.

Les élus décident également de préserver les entités qui composent **la structure végétale**.

En effet, celle-ci joue un rôle majeur pour la préservation des espèces animales et végétales et pour la lecture paysagère de la commune.

Les élus ont pour objectif la préservation des éléments les plus significatifs :

- les haies bocagères;
- les massifs boisés concentrés sur les pentes les plus importantes et autour du bourg
- la ripisylve (végétation de bords de cours d'eau)
- les vergers

Les élus souhaitent que les dispositions du Code de l'Urbanisme soient utilisées afin de préserver ces éléments : EBC, zone N, article L.123-1-5, 7°...

1.5 La protection et le développement des chemins de découvertes du territoire

1.5.1 Des voies douces à l'échelle du territoire

Les élus de Saint Jean La Poterie se sont fixés comme objectif de développer le réseau de chemins de randonnées existants sur leur territoire.

Ce réseau présente un grand intérêt car il permet de desservir les nombreux sites intéressants de la commune.

Il est également un facteur de lien social. Le bourg est un point de convergence.

Ces chemins utilisent souvent des chemins creux de qualité souvent bordés de haies ou de murets de pierre auxquelles il convient d'accorder la plus grande attention, les élus décident de préserver ces haies, palis, et murets notamment au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

1.5.2 Des voies douces à l'échelle du centre bourg

Les élus de Saint Jean La Poterie souhaitent également développer le réseau piéton dans le centre bourg, afin de relier les futures zones urbanisées aux équipements publics, aux commerces...

Le développement du réseau doux permettra également de diminuer les gaz à effet de serre.

1.5.3 Des voies douces intercommunales

La commune de St Jean La Poterie est très proche des zones urbanisées de Allaire, Redon et Rieux, les élus souhaitent que ces dernières soient desservies par une liaison douce (piéton et vélo) adaptée et sécurisée en lien, lorsque cela sera possible, avec les liaisons douces des communes voisines.

1.5.4 Le schéma de requalification du secteur portuaire de Redon

Une étude est actuellement menée par l'IAV en collaboration avec la communauté de communes du Pays de Redon et les communes de Redon et de Saint-Jean-la-Poterie pour requalifier la zone portuaire de Redon. Ce site, aux qualités paysagères remarquables (confluence Oust/Vilaine, marais) rassemble plusieurs activités dont un camping et une zone d'activités. C'est également un carrefour de boucles pédestres et cyclables.

Les grands principes du schéma d'aménagement en cours d'élaboration sont :

- Renaturation des espaces le long de l'Oust
- Conserver une continuité urbaine entre Aucfer et Redon
- Créer un multipôle portuaire compatible avec les problématiques inondations

2 DEUXIEME PILIER : LE PILIER DEMOGRAPHIQUE

2.1 La planification d'un développement urbain maîtrisé

Les élus ont pour objectif la mise en place des actions nécessaires pour l'accueil d'une population nouvelle.

Les élus ont pour objectif que la population communale atteigne environ 1830-1850 habitants au terme de l'urbanisation de ces espaces soit une croissance démographique de 1.5% par an sur une dizaine d'années.

Le Conseil Municipal a pour ambition un accueil annuel de population légèrement plus élevé que la décennie précédente.

Cet objectif s'explique par :

- le positionnement de St Jean par rapport à Redon,
- par son accessibilité aisée à la gare,
- par l'attractivité du Pays de Redon : la dynamique économique alliée à la douceur du Pays et au coût peu élevé des terrains qui attire de nouveaux habitants.

Il apparaît donc réaliste et raisonnable de permettre la réalisation de près de 130 logements, des équipements et des espaces collectifs et toutes autres fonctions participant à la vie du bourg.

Le rythme de création de nouveaux logements pourrait être d'une douzaine de logements par an

La majorité des constructions se réaliseront dans les zones d'urbanisation futures avec un objectif de densité pour le développement de l'habitat de l'ordre de 15 logements par hectare.

D'après le SCOT, le besoin en surface serait d'environ 6 à 7 hectares pour l'urbanisation des zones AU, soit une urbanisation bien moindre que les zones NA du POS.

La collectivité, au travers ce nouveau PLU, devra réduire le potentiel qu'offre aujourd'hui le Plan d'Occupation des Sols.

De ce fait, les superficies constructibles du POS seront réduites afin de rester dans l'objectif de gestion économe des sols ; ainsi les zones à urbaniser seraient ainsi environ 4 fois moins importantes que celles du POS.

Le reste de l'urbanisation se réalisera de manière plus diffuse dans les espaces densément urbanisés en dehors du centre bourg : espaces creux, rénovation ou changement de destination, renouvellement urbain.

En effet, un potentiel existe aussi dans ces secteurs sans que ceux-ci développent une constructibilité nouvelle en extension : constructions dans les quelques dents creuses restantes, rénovation, changement de destination de l'ancien bâti agricole présentant une architecture d'intérêt patrimonial.

2.2 La construction d'un projet urbain favorisant la mixité sociale et générationnelle

La croissance démographique et urbaine doit se faire dans un souci de diversité des programmes en introduisant une certaine densité et des formes urbaines différentes.

Les élus souhaitent que le bourg réponde à la demande en lots libres de construction, mais doit aussi permettre une production de logements groupés et de petits collectifs dans le respect de l'identité architecturale et paysagère du bourg.

Ces divers types de logements pourront se faire en accession (libre ou sociale) ou en locatif (social ou privé).

Les élus ont pour objectif de permettre l'accueil de logements sociaux en accession ou en location afin de garantir la mixité sociale.

Ces logements représenteront pour le locatif social une proportion de minimale de 7% des programmes neufs.

Une partie de ce parc nouveau devra s'adapter à l'accueil de personnes âgées au plus près du cœur de bourg en tenant compte de la topographie particulière du bourg.

2.3 Un développement plus dense

Les élus de St Jean La Poterie décident de mettre en place un développement équilibré de l'agglomération avec davantage de densité urbaine.

Le parti des élus de St Jean La Poterie est que l'identité de la commune tient au maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espace urbanisé et en l'affirmation de la place du bourg par rapport à ses différents commerces et services.

Les espaces "creux" du centre bourg seront optimisés en priorité pour la construction de logements, d'équipements et de commerces.

Aussi, Saint-Jean 2020 affirme un objectif de densité pour le développement de l'habitat de l'ordre de 15 logements par hectare minimum.

Ce travail de compacité urbaine permettra de répondre aux enjeux :

- d'énergie,
- de déplacements (comprenant la problématique de l'émission de gaz à effet de serre, et du bruit des véhicules motorisés),
- de biodiversité (consommation de l'espace limitée = préservation d'espace ruraux),
- de gestion de l'eau (optimisation des dispositifs de régulation, moins de voirie) et des déchets (resserrement de la collecte).

Enfin, la mise en valeur du bourg par un aménagement de qualité doit aussi contribuer à une revalorisation de l'habitat ancien occupé ou vacant et, ainsi contribuer à renforcer son attractivité en tant que lieu de résidence mais aussi conforter la densification.

2.4 Un développement tourné à terme vers le Grand Redon

Dans l'hypothèse du développement d'un futur réseau de transport urbain à l'échelle du Grand Redon, la commune souhaite engager à terme une réflexion en partenariat avec la CCPR et le Conseil Général sur la localisation d'arrêts de bus et de pistes cyclables intercommunales.

3 TROISIEME PILIER : LE PILIER SOCIAL

3.1 Les équipements publics

Saint Jean 2020 propose de planifier le développement de la commune en assurant l'évolution et le développement des équipements publics au regard des besoins actuels et des perspectives de développement de la commune..

Plusieurs projets sont à réaliser à plus ou moins long terme

- **le renforcement du pôle scolaire avec une logique de rapprochement des équipements avec :**
 - une nouvelle école maternelle publique
 - une nouvelle garderie et un pôle périscolaire
 - un nouveau restaurant scolaire
 - l'extension de l'école primaire publique
 - la ré affectation de la garderie actuelle en espaces associatifs, salles de réunions,...
 - L'aménagement des espaces publics de l'ensemble place de l'Eglise/ entrée du groupe scolaire

- **La restructuration du pôle sports et loisirs avec :**
 - Le développement des activités sportives dont le football sur un seul site avec la création de nouveaux vestiaires mutualisés avec le tennis
 - la création d'un « espace jeune »
 - La restructuration des espaces publics entre les terrains de sports et le centre Pierre Glet, intégrant la création d'un nouveau parking mutualisé pour l'ensemble des équipements
 - l'aménagement d'un parc champêtre : le cirque des lises

- **La Place de la Mare pourrait accueillir un équipement d'intérêt collectif**

- **Un meilleur accès aux communications numériques**

La politique numérique est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Redon, celle-ci a pour objectif de permettre la montée en très haut débit des territoires d'ici 2030.

La commune de St Jean La Poterie est concernée par cette initiative qui devrait apporter plus de confort aux habitants mais aussi conforter son attractivité auprès de nouveaux habitants

3.2 La mise en valeur du bourg au travers des déplacements

Au travers du plan St Jean 2020, les élus se sont fixés les objectifs suivants :

- Aménager les rues du centre-bourg en rendant leur place aux piétons, en organisant le stationnement et en valorisant la qualité architecturale du bâti

- Valoriser les venelles (valorisation de leur caractère, place du piéton, sécurité, marquage des entrées)

- Aménager les espaces de rencontre selon les fonctions attendues : place de l'église, place Renaudeau/carrefour rue de la Mairie, place de la Mare, place des Fours....

- Marquer les entrées principales et secondaires du bourg et les grandes intersections

- Aménager les axes d'entrée au cœur de bourg et les liens avec le pôle sports et loisirs en sécurisant la place du piéton et du vélo

- Aménager les espaces publics du pôle sports et loisirs afin de favoriser les liens entre les différents équipements

- Préserver / prolonger les chemins piétons en site propre

3.3 Le patrimoine, facteur de développement et d'identité de la commune

3.3.1 Le patrimoine lié à la poterie

Le passé prestigieux de Saint-Jean-la-Poterie suscite la curiosité et révèle une activité potière très ancienne qui fait la fierté des habitants.

Les élus ont depuis de nombreuses années initié un projet de développement touristique et culturel sur le thème de la poterie notamment dans le cadre du Grand site naturel de la Basse vallée de l'Oust.

La municipalité de Saint-Jean-La-Poterie s'est engagée depuis 2008 dans une démarche de mémoire collective sur le passé artisanal et industriel, conçue comme un temps d'animation à l'échelle de la commune et du Pays. Ce projet de développement fédère désormais des artisans potiers du Pays, d'anciens employés de la faïencerie, des collectionneurs, des associations culturelles du Pays de Redon, le Centre de Recherche Archéologique du Morbihan et de nombreux bénévoles passionnés.

Dans la continuité des actions déjà réalisées (Maison de la Potière, sentier d'interprétation, chantier d'insertion...), une nouvelle dynamique s'est engagée par la mise en œuvre de plusieurs projets complémentaires les uns aux autres :

- L'aménagement du « Cirque des Lises », ancien site d'extraction de la lise (argile) désormais parc champêtre, lieu de balades et de rassemblements
- L'aménagement du « Patiau » : lieu d'accueil et de création qui accueillera un atelier de fabrication et de décoration qui donne à voir et expliquer les gestes et la technicité du métier, d'un espace d'interprétation qui fait écho au passé de la commune mais qui s'associe à des expositions d'œuvres contemporaines renouvelées et un espace boutique d'où le visiteur pourra observer les personnes en train de travailler.
- La création d'un atelier poterie loisirs accessible à tous
- Le développement du sentier d'interprétation déjà mis en place
- Le soutien à la dynamique associative via notamment le soutien à des événements festifs

Dans cette dynamique, le patrimoine devient source d'inspiration pour des projets de développement durable à la fois culturels, sociaux, économiques et environnementaux de la commune.

3.3.2 Le patrimoine bâti

Saint-Jean-la-Poterie dispose d'un patrimoine bâti de qualité notamment avec le bourg historique de « La poterie » et de Saint Jean des Marais qui comptent un bâti patrimonial à préserver.

A l'échelle communale, les élus entendent préserver sur l'ensemble du territoire l'habitat diffus de caractère (manoirs, longères, corps de ferme...) et le petit patrimoine ancien (lavoir, fontaine, four...).

A cet effet, ils ont donc décidé de prévoir une réglementation préservant ce patrimoine mais aussi permettant également une rénovation ou, adaptation du bâti ancien, aux évolutions urbanistiques contemporaines et aux économies d'énergie.

4 QUATRIEME PILIER : LE PILIER ECONOMIQUE

4.1 L'activité commerciale et les services

La commune compte quelques commerces et services dans le centre bourg.

Au-delà du service rendu à la population, ils contribuent à la vie sociale du village. Ce sont là des éléments essentiels qui au même titre que les équipements publics garantissent l'attractivité de la commune pour de nouvelles populations mais aussi le maintien des personnes âgées déjà résidentes.

Les élus ont déjà mené des actions afin de favoriser l'implantation d'un commerce, ils souhaitent poursuivre cette politique de service de proximité si nécessaire.

4.2 L'activité artisanale

La commune de Saint Jean La Poterie ne compte pas de zone d'activité sur son territoire communal.

Cependant, les élus souhaitent que les artisans présents sur la commune puissent poursuivre leurs activités tout en tenant compte de l'habitat voisin afin de limiter les risques de nuisances et de conflits.

Les élus soutiennent la politique communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Redon et rappellent que plusieurs zones d'activités sont toutes proches de St Jean La Poterie.

4.3 L'activité d'extraction

La commune de St Jean La Poterie compte deux sites d'extraction de sable et de granulats sur son territoire.

Les élus souhaitent que cette activité se poursuive en veillant à la préservation des marais de Vilaine tout proches.

4.4 L'activité agricole

Comme mentionné dans la première partie, les élus ont le souhait de veiller au maintien des exploitations agricoles présentes sur leur territoire qui contribuent à l'activité économique du pays, au maintien de la qualité des paysages et des équilibres environnementaux.

4.5 L'activité touristique

A l'appui de différentes initiatives et équipements liés à l'histoire singulière de l'activité artisanale et industrielle de la poterie, la commune est identifiée à l'échelle du Pays de Redon et de Vilaine comme site touristique.

Les élus souhaitent conforter ce développement afin que Saint-Jean-la-Poterie soit à nouveau identifié comme lieu de créativité et de ressources sur cette thématique.

Le tourisme est également tourné vers l'eau du fait de la proximité avec la Vilaine, la commune compte sur son territoire un point d'ancrage pour les bateaux de passage, les élus souhaitent par ailleurs aménager un nouveau site afin de développer l'accueil sur la commune.

De même, l'entretien du chemin de halage très fréquenté pour la pêche et les balades doit être poursuivi.