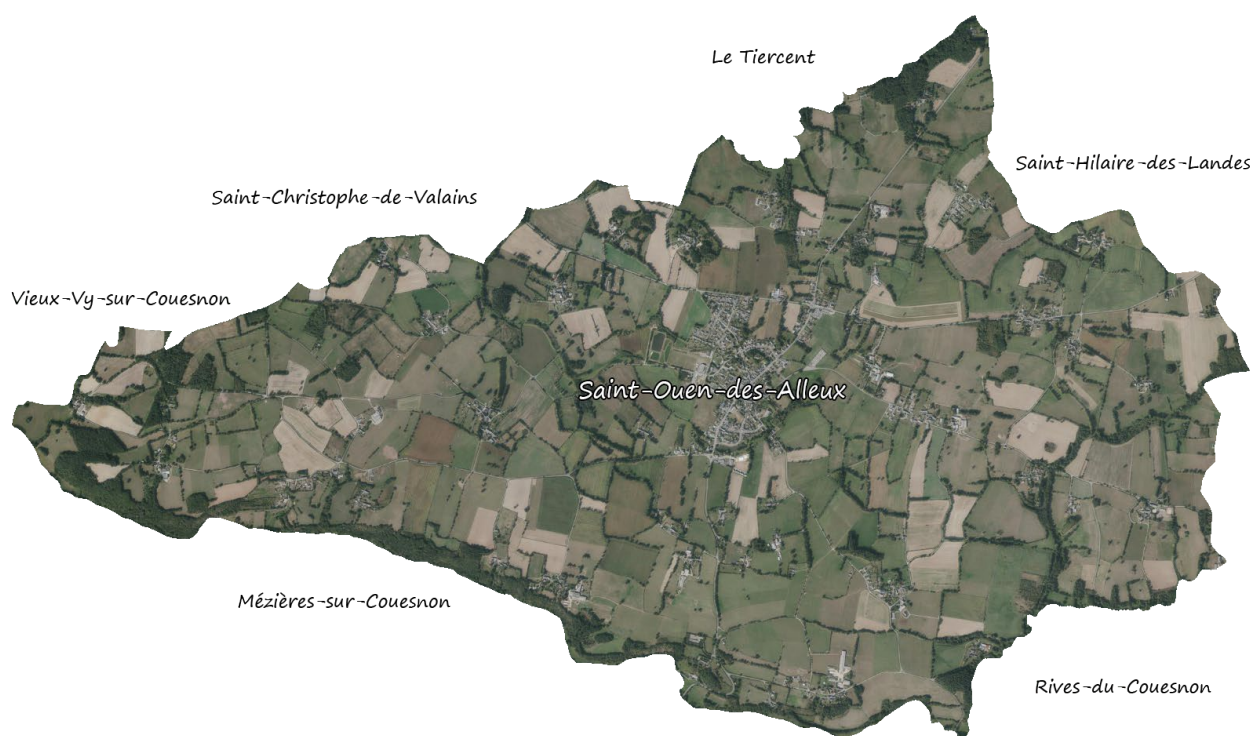


PLAN LOCAL D'URBANISME

N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version en date de juin 2024



COMMUNE DE SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 035-213503048-20250703-202507056AAA-DE

AVANT-PROPOS	p.3
1. CENTRALISER L'HABITAT ET MAÎTRISER L'URBANISATION	p.4
2. OFFRIR UN CADRE DE VIE ATTRAYANT	p.6
3. CRÉER DE NOUVEAUX EMPLOIS SUR LA COMMUNE	p.8
4. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES	p.10

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Fougères, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2036 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le PADD fixe également des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

Les orientations du projet communal de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX visent essentiellement une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable. Elles ont été définies en prenant en compte la nécessité d'économiser l'espace, de répondre aux attentes en termes de mixité sociale, mais aussi de mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Audoniens, et de prévenir les risques naturels et technologiques auxquels le territoire est soumis.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Centraliser l'habitat et maîtriser l'urbanisation
2. Offrir un cadre de vie attrayant
3. Créer de nouveaux emplois sur la commune
4. Préserver la biodiversité et les paysages

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.



1. CENTRALISER L'HABITAT ET MAÎTRISER L'URBANISATION

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

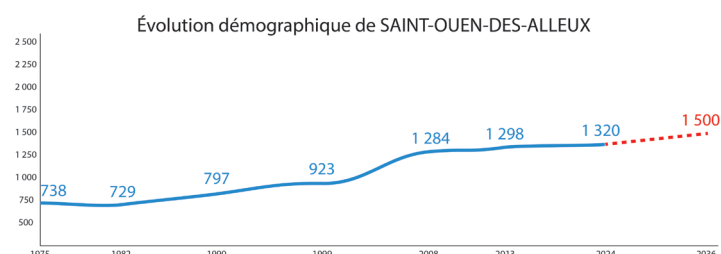
ID : 035-213503048-20250703-202507056AAA-DE

OBJECTIF 1.1 : PRODUIRE DU LOGEMENT POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

Dans les années 2000, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX a connu un gain de population très marqué : la commune est passée de 923 habitants en 1999 à 1 284 habitants en 2009, soit un taux de croissance annuelle moyen de 3,4%. Depuis 2009, ce rythme de croissance s'est nettement ralenti, autour des 0,3%. La population actuelle est de 1 320 habitants.

Pour les 12 années à venir, la commune souhaite tabler sur un objectif de reprise, plus « mesuré » que lors des années 2000 toutefois, à savoir une croissance démographique annuelle de 1%, comparable à la moyenne départementale.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 1 500 habitants à l'horizon 2036.



Il est justifié par les capacités de la commune, notamment en matière d'équipements, mais aussi par la proximité du Pays de Rennes, qui dispose de nombreux emplois.

Pour atteindre ce seuil de population et pour compenser le desserrement des ménages, la production d'environ 110 logements est nécessaire. Cet objectif est compatible avec le PLH de Fougères Agglomération, qui prévoit 10 logements par an pour la commune.

OBJECTIF 1.2 : DENSIFIER LE FONCIER SITUÉ DANS LE BOURG

Le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX s'étire principalement du nord au sud le long de la RD 102, mais aussi le long de la rue du Corbel.

Il dispose de commerces de proximité, d'une école primaire et plus largement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Tous ces atouts font que le bourg constitue le secteur le plus favorable pour accueillir une population nouvelle. La priorité sera ainsi donnée à l'installation de nouveaux logements dans l'enveloppe déjà urbanisée. Le bourg présentant un réel potentiel de requalification et de densification, les élus estiment qu'il peut accueillir environ **30 logements** d'ici 2036.

OBJECTIF 1.3 : RECENTRER L'HABITAT DANS LE BOURG

Au-delà du bourg, le territoire communal est marqué par une dispersion de l'habitat assez importante. Ce phénomène de mitage se traduit par le fait que les tiers des surfaces artificialisées de la commune se situent en campagne.

Dans le PLU en vigueur, plusieurs hameaux étaient constructibles.

Cet éparpillement ne conforte pas les commerces et les services du bourg et augmente la dépendance à la voiture.

Pour ces raisons, les élus souhaitent recentrer l'urbanisation à venir dans le bourg.

Les logements situés en dehors du bourg pourront toutefois continuer à faire l'objet, sous conditions, de rénovations, extensions et annexes. Les élus souhaitent également valoriser le bâti agricole patrimonial en autorisant, toujours sous conditions, à en faire un logement. Ils estiment que **5 nouveaux logements** pourraient ainsi voir le jour lors des prochaines années par changement de destination.

OBJECTIF 1.4 : CONTENIR LES SURFACES À URBAINISER

La volonté des élus est donc de recentrer l'habitat sur la principale zone agglomérée de la commune, à savoir le bourg.

Environ deux tiers des logements prévus pour les douze prochaines années, soit **75 logements**, prendront place sur **plusieurs secteurs d'extension urbaine situés au contact du bourg**, représentant au total moins de **4 hectares** :

- un secteur situé rue du Corbel, au nord-ouest du bourg.
- un secteur situé dans le prolongement du lotissement de la rue Colette Besson, à proximité du SODA Park.
- des secteurs situés dans la partie est du bourg.

OBJECTIF 1.5 : DIMINUER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Les élus de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX entendent réduire la consommation d'espaces à vocation d'habitat. Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) indique que la commune a consommé 10,3 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021. Avec une consommation inférieure à 4 hectares à usage d'habitat pour les 12 ans à venir, le projet porté par les élus vise bien l'objectif de réduction de la consommation d'espaces prévu par la loi Climat et Résilience.

Cette sobriété foncière est en partie due à l'objectif de densité qui sera recherché dans ce nouveau PLU, de 20 logements par hectare minimum dans les zones à urbaniser.

OBJECTIF 1.6 : ENCOURAGER LA DIVERSITÉ SOCIALE

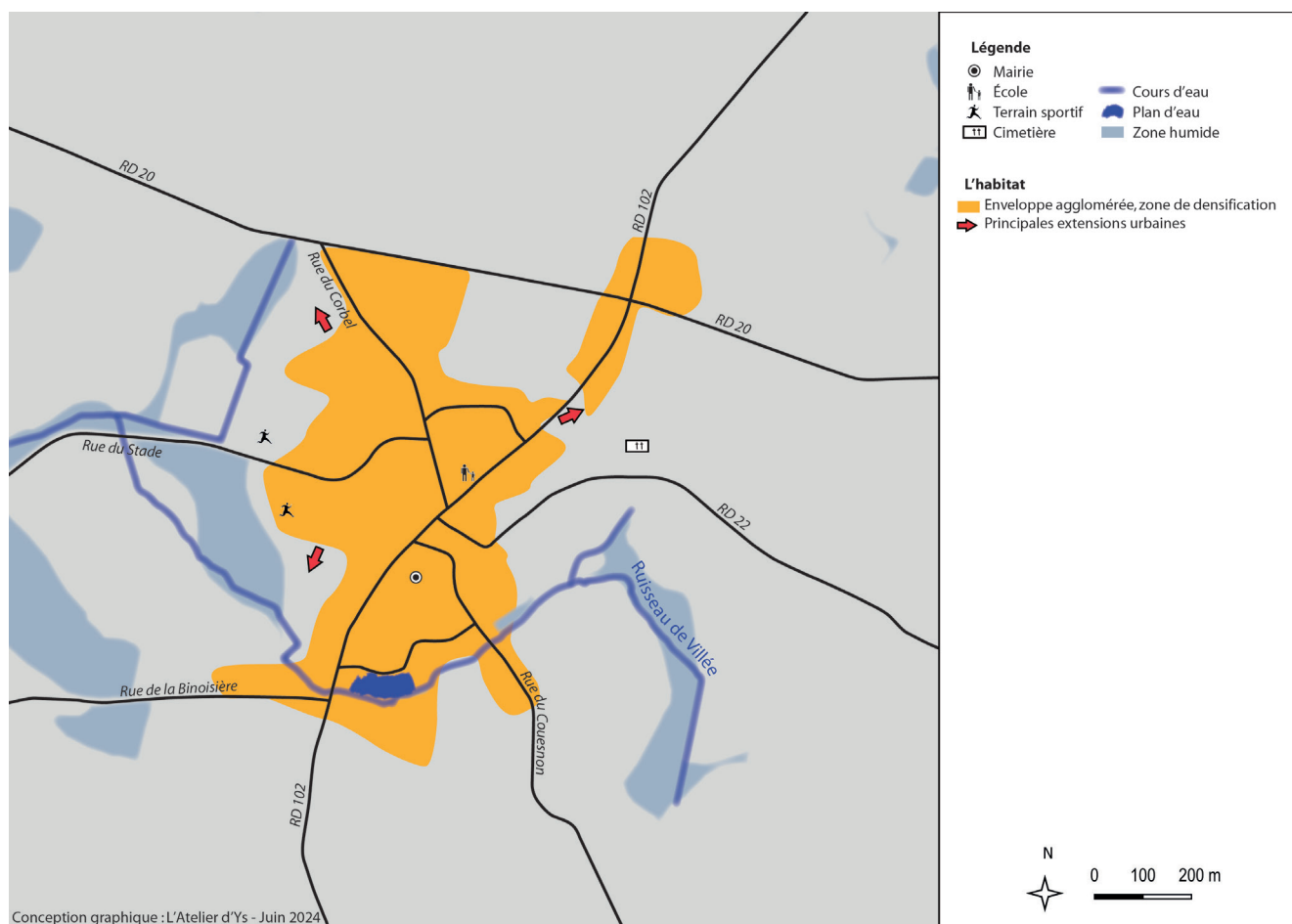
Le PLH de Fougères Agglomération affiche comme objectif la production de 25% de logements locatifs sociaux pour SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

6 logements aidés ont récemment été réalisés dans

l'impasse Louis Pasteur, à l'extrémité sud du bourg.

Le souhait des élus est de poursuivre cette diversification, et ce afin de répondre aux objectifs suivants :

- essayer d'intégrer une programmation de logements sociaux dans les opérations.
- poursuivre le renouvellement des formes bâties.
- favoriser une mixité intergénérationnelle sur le territoire.



Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

2. OFFRIR UN CADRE DE VIE ATTRAYANT

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 035-213503048-20250703-202507056AAA-DE

OBJECTIF 2.1 : PRÉVOIR L'ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services de proximité. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.

Etant donné les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée :

Ecole

La volonté de la commune est de maîtriser le foncier situé derrière l'école pour permettre une éventuelle extension.



Sportif

La rénovation (énergétique notamment) du complexe sportif est envisagée.

Administratif

La rénovation de l'étage de la mairie, avec pour objectif l'accueil d'associations et d'activités économiques, est prévue.

Enfance/jeunesse

La création d'une maison des jeunes dans l'ancien bar situé en face de l'église est envisagée.

Station d'épuration

La création d'une nouvelle station d'épuration de type boues activées et d'une capacité de 1 200 EH est projetée, à l'ouest des lagunes existantes qui sont à saturation. Le site actuel sera renaturé.

OBJECTIF 2.2 : AMÉLIORER LES MOBILITÉS

Afin de favoriser les mobilités, notamment actives pour permettre une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité, plusieurs pro-

jets sont à l'étude

- La sécurisation piétonne de la RD 102 dans la traversée du bourg.
- Le réaménagement de la place de l'église : sens unique, création d'une halle, de stationnement et de trottoirs.
- La création de liaisons douces en direction de Saint-Christophe-de-Valains et en direction de la vallée du Couesnon (la Coursonnière).
- La déviation de la ligne de cars Breizhgo n°9a Rennes-Fougères pour desservir SAINT-OUEN-DES-ALLEUX et Maen Roch.

Plusieurs emplacements réservés seront inscrits au PLU afin de répondre à ces problématiques.

OBJECTIF 2.3 : INCITER LE COVOITURAGE

L'aire de covoiturage du parking du Clos Verger sera confortée.



OBJECTIF 2.4 : PROPOSER UNE OFFRE EN STATIONNEMENT APPROPRIÉE

L'inventaire des capacités de stationnement recense plus de 250 places dans le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.

Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers.

OBJECTIF 2.5 : ACCÉLÉRER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES

Une réflexion sur la production photovoltaïque en autoconsommation collective est engagée sur les bâtiments communaux suivants : école, boulangerie, mairie, restaurant.

Plus globalement, une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

OBJECTIF 2.6 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

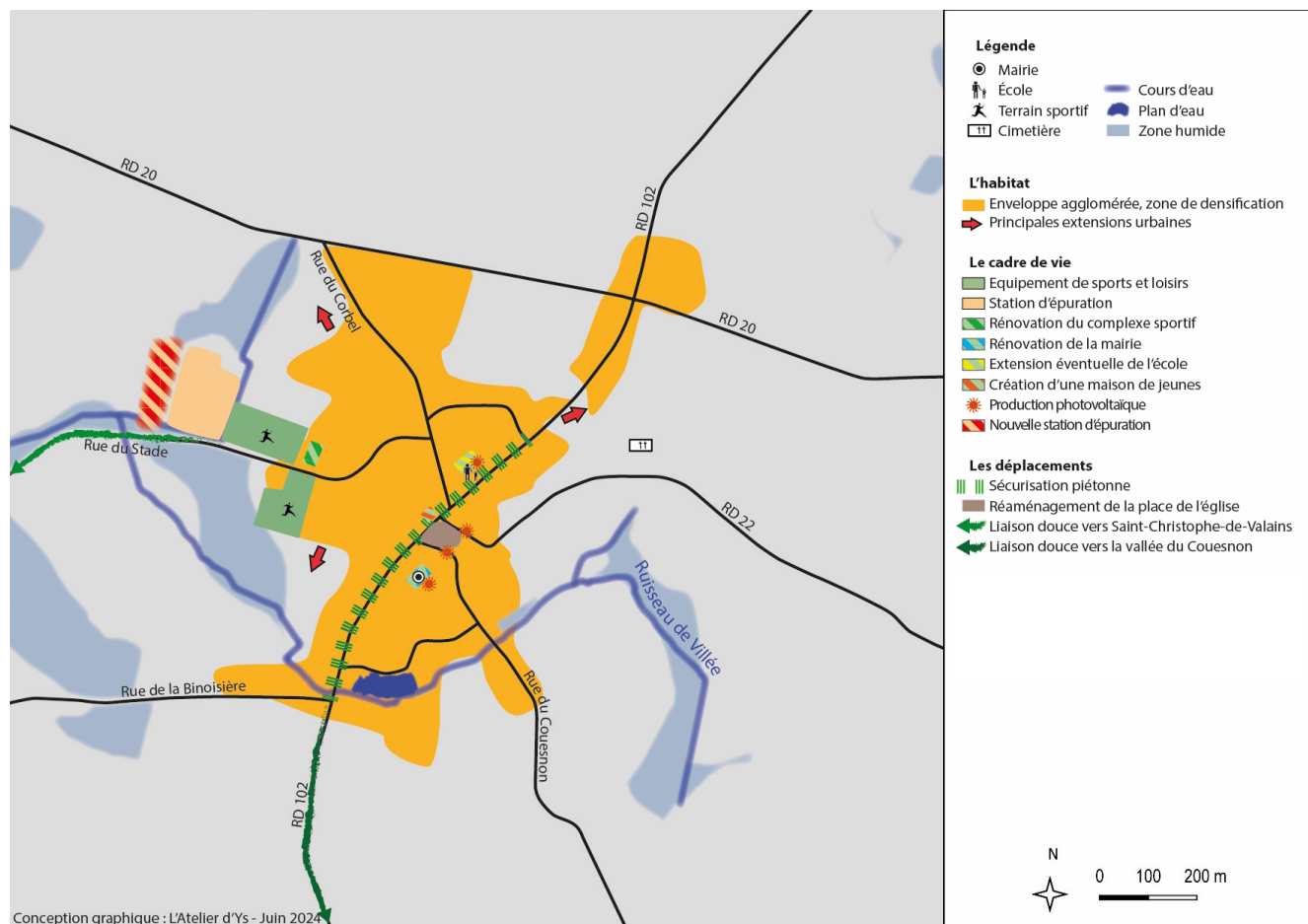
Le projet de PLU, en recentrant le développement de l'habitat dans le bourg, permettra de faciliter le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine sera respectée.

Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement



3. CRÉER DE NOUVEAUX EMPLOIS SUR LA COMMUNE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 035-213503048-20250703-202507056AAA-DE

OBJECTIF 3.1 : PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'histoire de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus des trois quarts de la superficie communale possèdent encore un caractère agraire. D'après le recensement agricole de 2020, il reste 17 exploitations sur la commune.

L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.

Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

D'autre part, le mitage en zone agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

L'activité agricole, comme ressource locale, sera accompagnée. Elle le sera également dans sa composante d'aménagement du territoire et de conservation des grands équilibres environnementaux et de la biodiversité.

OBJECTIF 3.2 : AGRANDIR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CROIX COLLIN

L'ambition du PADD est de poursuivre la politique d'accueil des entreprises dans le tissu économique Audonien en appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable.

Pour se faire, la commune souhaite permettre une extension sur une surface d'environ 1 hectare de la zone d'activités de La Croix Collin, située dans la partie nord-est du bourg.



OBJECTIF 3.3 : ENCOURAGER L'IMPLANTATION DE NOUVEAUX SERVICES MÉDICAUX/PARAMÉDICAUX

La commune souhaite également prévoir dans ce PLU la possibilité d'accueillir de nouvelles activités médicales et/ou paramédicales, dans la continuité de celles déjà implantées dans la partie sud du bourg.

La création d'une zone à urbaniser d'environ 0,5 hectare est prévue à cet effet.

OBJECTIF 3.4 : PRÉSERVER LES COMMERCES

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX dispose dans son bourg de plusieurs commerces et services de proximité.

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite interdire le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

Le PLU facilitera également l'installation de nouveaux commerces et services de proximité dans le bourg de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.



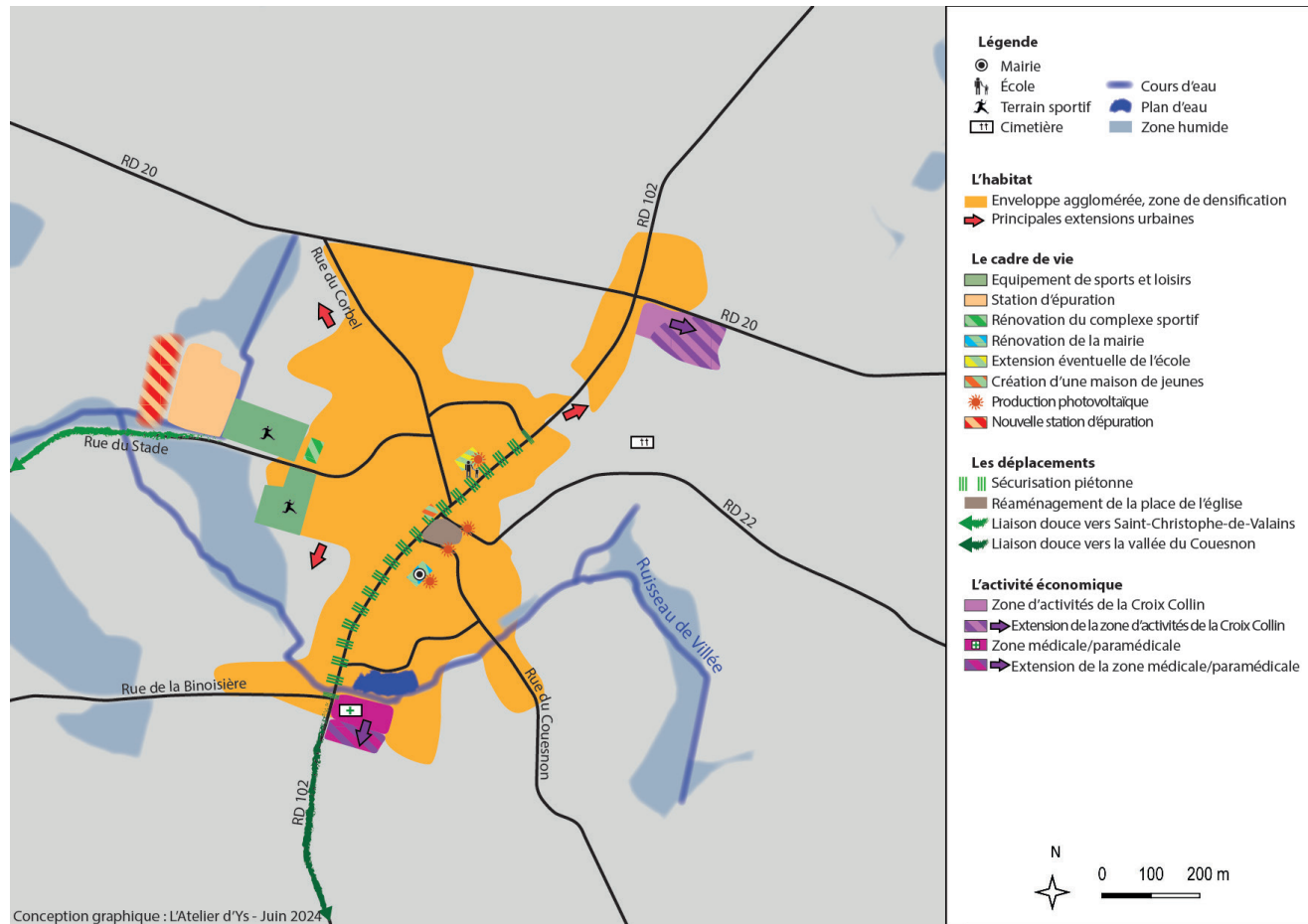
OBJECTIF 3.5 : NE PAS FIGER LES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX compte plusieurs activités économiques en campagne. La commune souhaite maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi le PLU déterminera des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect de la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

OBJECTIF 3.6 : CONFORTER LE TOURISME

La vallée du Couesnon constitue la limite communale sud de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX.
 Les élus souhaitent confirmer le tourisme comme composante de l'économie locale et ainsi conforter l'activité qui s'est développée autour de ce fleuve.



Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

4. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 035-213503048-20250703-202507056AAA-DE

OBJECTIF 4.1 : SAUVEGARDER LA BIODIVERSITÉ

Plusieurs réservoirs de biodiversité existent sur la commune, essentiellement le long des cours d'eau.

Il s'agit de milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie.

Entre ces réservoirs, plusieurs corridors écologiques permettent l'évolution des espèces entre ces différents réservoirs.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces. Ils seront préservés réglementairement.



OBJECTIF 4.2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX fait partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Couesnon.

Son territoire est parcouru par plusieurs cours d'eau, dont les principaux sont le Couesnon et la Minette.

Conformément aux prescriptions du SAGE, document de planification qui fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau, la commune se doit de préserver les milieux aquatiques.

Ainsi, le règlement du PLU interdira toutes constructions et installations le long des cours d'eau.

Par ailleurs, les zones humides seront strictement protégées : les constructions, comblements, affouillements et exhaussements seront interdits.

OBJECTIF 4.3 : PRÉSERVER LA TRAME VERTE

Les quelques boisements que l'on trouve sur la commune présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique indéniable.

Par ailleurs, les haies bocagères jouent plusieurs rôles importants : conservation et maintien des sols dans les

parcelles agricoles, diminution de l'érosion éolienne, régulation des écoulements, préservation de la qualité de l'eau.

C'est pourquoi ces boisements et haies doivent être protégés.

OBJECTIF 4.4 : CONSERVER LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE

Le territoire communal est concerné par plusieurs entités paysagères bien distinctes. Les objectifs du PLU sont multiples :

- Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.
- Conforter la vallée du Couesnon comme une actrice majeure du paysage.
- Protéger les vallons et leur ripisylve.
- Assurer la préservation des haies bocagères.
- Limiter l'étalement urbain et le mitage.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.

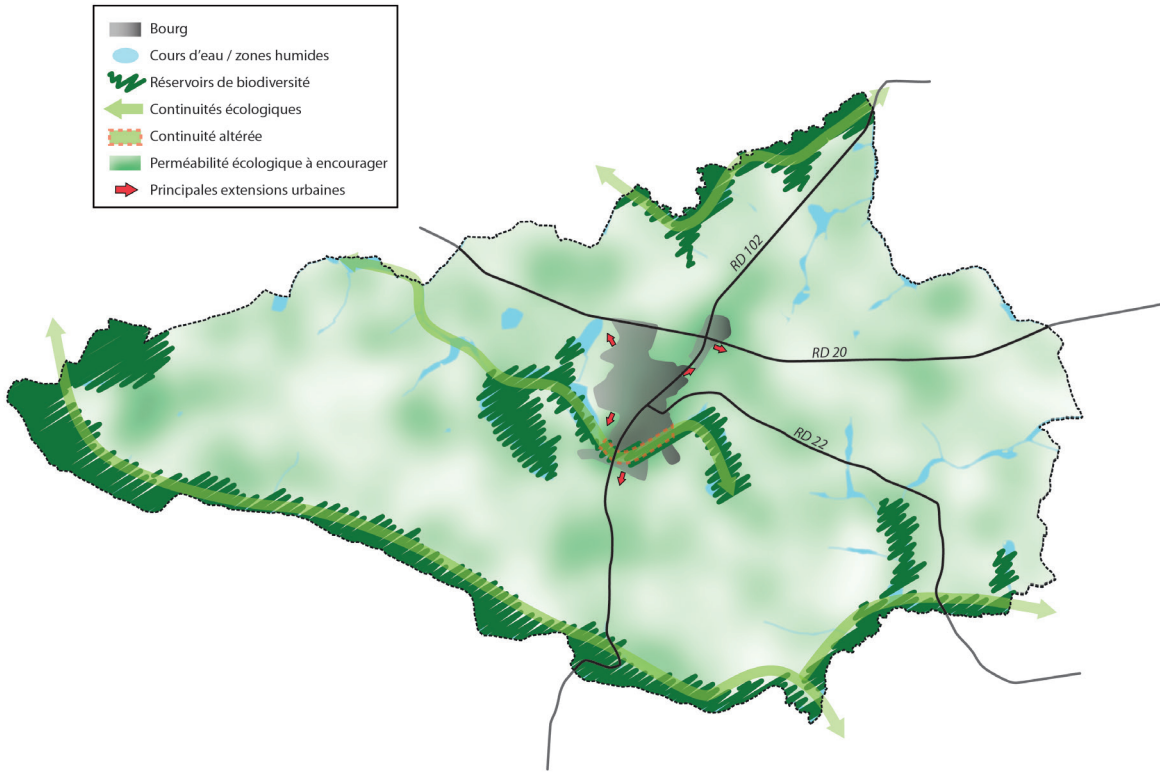
OBJECTIF 4.5 : RÉGLEMENTER L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE BÂTI

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX possède un patrimoine bâti d'intérêt local à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

On peut citer l'église Saint-Ouen, l'ancien presbytère du XVIIIe siècle transformé en mairie, le carbet situé devant la médiathèque ou encore le pont du Couesnon. Le «petit» patrimoine (calvaires, fonurs à pain...) mérite aussi une attention.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution de ce patrimoine Audonien, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.



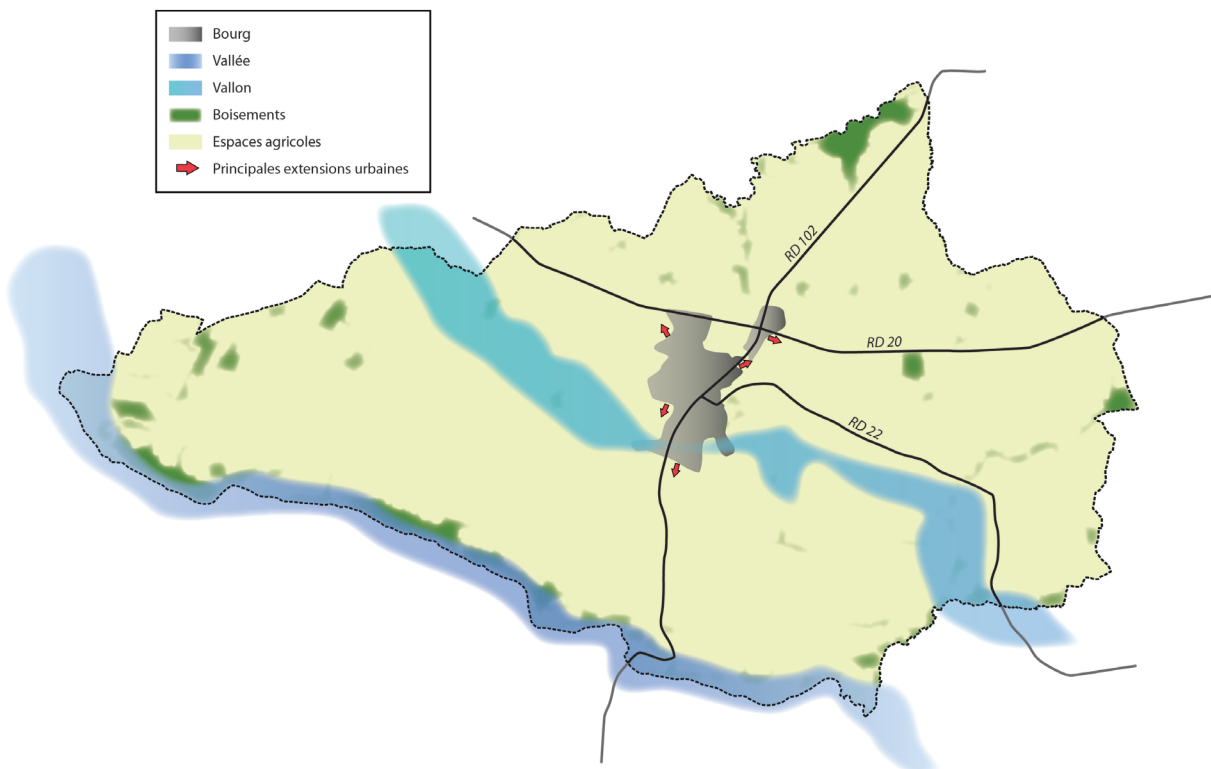


Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement



Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 035-213503048-20250703-202507056AAA-DE



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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

