

## PLAN LOCAL D'URBANISME



# 2

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débattu par le Conseil Municipal en date du 08 octobre 2012

→ Dossier d'arrêt du projet

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
	Plan d'Occupation des Sols approuvé les 26 février et 14 mai 2001 modifié les 10/03/2003, 21/06/2004, 11/09/2006, 04/12/2006, 04/05/2009 révisé partiellement le 04 juillet 2005 Modification simplifiée n°1 approuvée le 06 juin 2011		
Révision	17 septembre 2008	21 janvier 2013	



# Sommaire

---

<b>I. REFERENCES REGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
1 L'article L.110 .....	3
2 L'article L.121-1 .....	4
<b>II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
1 Le développement urbain .....	5
2 Le cadre de vie .....	7
3 Le développement économique.....	7
4 Les équipements et services .....	9
5 Les déplacements.....	9
6 La protection du patrimoine bâti .....	10
7 La protection de l'espace naturel.....	10
8 Risques et nuisances.....	11
9 Conclusion .....	12

---

## I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document à part entière et à caractère de compatibilité avec les autres documents du dossier du Plan Local d'Urbanisme à savoir le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme.

La définition du PADD est explicitée au Code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis au Code de l'urbanisme, à savoir :

### 1 L'article L.110

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

*Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »*

## 2 L'article L.121-1

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- 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 ;*

*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 ».*

**Le PADD est un document simple, court, non technique, libre et sans structure imposée, qui présente le projet communal et définit les orientations générales de la commune. Il doit concerner l'ensemble de la commune et n'est pas opposable aux tiers.**

---

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

---

### 1 Le développement urbain

#### **Objectif n°1 : 3800 habitants d'ici 2025**

Les élus de Maure de Bretagne ont pour objectif de poursuivre le développement de l'urbanisation sur la commune tout en gardant son identité, sa qualité de vie, son patrimoine rural, ses prix modérés qui attirent de nouveaux habitants.

Les élus ont pour objectif une population égale à 3800 habitants d'ici 2025.

Les élus rappellent que Maure de Bretagne est identifiée comme une commune relais dans le SCOT du Pays de Redon, les élus souhaitent donc permettre une augmentation de la population afin de garantir le développement de la commune notamment en terme de services à la population.

Les élus rappellent également que la commune est située à proximité de Rennes et que les deux dernières opérations communales ont été très prisées par les habitants.

#### **Objectif n°2 : densification et économie de l'espace**

La densité est un des enjeux du projet communal.

La commune de Maure de Bretagne a une densité très faible (5 à 6 logements à l'hectare) et une urbanisation dévoreuse d'espace du fait de la situation particulière du bourg en limite de Mernel mais aussi et surtout en campagne.

Les élus ont pour objectifs la réduction des surfaces consommées et la lutte contre l'étalement à travers la mise en place des grandes actions suivantes :

- La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le POS : une réduction de 2/3 des surfaces, les élus décident de réserver moins d'une vingtaine d'hectares pour l'accueil de l'habitat nouveau contre une cinquantaine aujourd'hui sur le bourg.
- Les zones à urbaniser seront situées dans l'enveloppe restreinte du bourg, ainsi les élus choisissent de redéfinir les contours du bourg et d'instaurer l'accueil de la population nouvelle dans un rayon de un kilomètre autour des services afin de limiter les déplacements automobile  
L'urbanisation des dents creuses du bourg, des zones U non construites est une priorité afin de préserver l'espace naturel.  
Le renouvellement urbain doit être favorisé au détriment de la consommation de l'espace agricole.

- La mise en place d'opérations d'ensemble avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare, c'est une densité 3 fois plus élevée que la densité actuelle
- L'instauration d'un nombre de lots minimum sur les dents creuses du centre bourg
- La redéfinition des hameaux constructibles, seules les dents creuses pourront être urbanisées,  
Moins d'une dizaine de hameaux pourront accueillir de nouvelles constructions contre une trentaine aujourd'hui.

### **Objectif n°3 : de nouvelles formes urbaines**

Les élus sont conscients que les formes d'habitat devront évoluer, afin de permettre une densification 3 fois plus importante dans les années à venir, et respecter les objectifs du SCOT  
Les élus décident donc de créer les opérations économes en énergie ; opérations qui seront réalisées avec des techniques durables afin de préserver l'espace rural et l'environnement.  
Les élus ne souhaitent pas imposer ces techniques durables dans le règlement, cependant elles seront encouragées.

Un projet d'habitat collectif dense en centre bourg (1 rue de Paris) est actuellement à l'étude, il favorisera la mixité sociale.

Les règlements des futurs lotissements intégreront les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

### **Objectif n°4 : un accueil en campagne repensé**

Les hameaux ont accueilli de nombreuses constructions neuves sur de grandes parcelles ce qui a favorisé une consommation de l'espace très importante.

Les élus décident donc de réduire le nombre de hameaux constructibles mais aussi la taille des parcelles constructibles,

Plus de la moitié des hameaux classés NB ne pourront plus accueillir de nouvelles constructions du fait d'une urbanisation qui aboutirait à une extension de hameaux et / ou qui serait trop consommatrice d'espaces.

Les élus décident d'autoriser une urbanisation uniquement dans les dents creuses de certains hameaux conformément au SCOT et au principe d'économie de l'espace.

Cette limitation facilitera la lutte contre l'étalement urbain du fait de l'interdiction des extensions des hameaux.

Les élus souhaitent également autoriser les réhabilitations en campagne.

Cette possibilité répondra à deux objectifs :

- Réutiliser le bâti existant afin de permettre le maintien et la mise en valeur du patrimoine architectural
- Limiter la consommation de l'espace rural

La réutilisation de ce bâti permet également l'accueil d'une population nouvelle sans extension des secteurs urbanisés ce qui limite l'impact sur l'activité agricole

## 2 Le cadre de vie

Les élus décident d'allier développement de l'urbanisation et préservation d'un cadre de vie agréable. Ainsi, les élus se fixent comme objectifs :

- le maintien de prix modérés pour la constructibilité.  
La mise en place d'opérations d'ensemble communales facilitera cet objectif, plusieurs opérations sont programmées sur le secteur prioritaire des Epines / des Coutures.
- de préserver la voie verte et la coulée bleue.  
La mise en place d'une zone naturelle où les loisirs pourront se développer, la multiplication des accès à ces secteurs, la mise en valeur des cheminements existants ou à venir dans le cadre de l'urbanisation du secteur des Coutures et des Epines faciliteront cet objectif
- de préserver l'environnement du bourg  
La commune est déjà engagée dans une démarche de protection de l'environnement maîtrisant l'utilisation des produits phytosanitaires ou tout autre polluant.

## 3 Le développement économique

La commune de Maure de Bretagne est reconnue comme un pôle relais dans le SCOT du Pays de Redon, les élus se fixent les objectifs suivants afin que ce rôle soit bien identifié et reconnu au sein du Pays.

### **Objectif n°1 : le maintien et le développement de l'offre commerciale**

La commune de Maure de Bretagne souffre en matière d'offre commerciale, celle-ci ne correspond pas à une offre digne d'un pôle relais, les habitants sont dépendants de l'offre extérieure malgré la présence d'une offre de proximité diversifiée.

Les élus ont donc pour objectif de permettre l'accueil d'une surface commerciale à proximité du bourg tout en confortant les commerces de proximité mais aussi leurs accès.

Les politiques d'aménagement du centre bourg prendront en compte les obligations prévues par les Lois sur l'accessibilité.

## **Objectif n°2 : le maintien et le développement de l'activité artisanale et industrielle**

Les élus veulent permettre le maintien mais aussi le développement de l'activité artisanale ou commerciale générant des nuisances (bruits, poussières odeurs...) sur le secteur intercommunautaire de Bellevue.

La situation de la zone communautaire de Bellevue offre d'excellentes conditions : visibilité, un passage important, proximité de communes dynamiques, situation à moins de deux kilomètres du centre bourg...

Les élus souhaitent donc permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Les élus veulent permettre le maintien et le développement de l'activité industrielle dans le bourg tout en veillant à la cohabitation avec les riverains.

Les élus décident donc de préciser dans le PLU les secteurs et les conditions d'implantation des activités, la nature de certaines activités et les déplacements en prenant en compte la présence des riverains et leur cadre de vie

Cela suppose donc qu'il soit édicté des restrictions ou des prescriptions particulières selon les zones d'implantation, ces éléments se traduiront notamment par une urbanisation à terme sur les secteurs cadastrés XL 214, XL 45 partie, XL 50

Le secteur industriel proche de l'ancienne gare est un site particulier.

Le projet des élus sera d'utiliser cet espace pour une reconversion touristique ou pour des équipements publics ou pour des services.

## **Objectif n°3 : le maintien et le développement de l'agriculture**

Les élus veulent permettre le développement des filières agricoles notamment les filières bio, la vente directe, les circuits courts de consommation, filière bois...

La délimitation d'une zone agricole et la mise en place d'un règlement adapté permettra de répondre à cet objectif.

La diminution des zones constructibles permettra également de limiter la pression exercée sur l'espace agricole.

## **Objectif n°4 : le maintien et le développement de l'activité touristique**

Les élus ont le souhait de permettre le développement des activités équestres et hippiques en liaison avec l'hippodrome.

Ainsi les élus décident de réserver un secteur spécifique au PLU, secteur qui sera dédié aux loisirs.

Le site et les environs de La Chapelle du Rotz présentent également un intérêt touristique en lien avec la salle culturelle du Rotz, les élus décident donc de créer un zonage spécifique dédié aux loisirs.

## **Objectif n°5 : le développement des énergies nouvelles**

Les élus ont pour objectif de permettre le développement des énergies nouvelles : filière bois, photovoltaïque, mini et grand éolien et autres énergies renouvelables, le règlement du PLU veillera à ne pas interdire le recours à ces énergies.

Quatre éoliennes sont implantées sur le territoire communal à La Croix des Trois Chesnots ; les élus ne sont pas favorables à une augmentation compte tenu de la proximité des habitations.

## **4 Les équipements et services**

Les élus ont pour objectif de permettre l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins afin de conforter la position de Maure en tant que pôle relais. Des investissements seront à prévoir.

Les élus ont donc décidé de réserver plusieurs secteurs au PLU :

- extension de la maison de retraite,
- extension de la zone réservée aux loisirs pour permettre l'extension des équipements scolaires sur les espaces aujourd'hui réservés aux loisirs
- création d'un secteur pour une résidence senior
- extension du cimetière
- reconversion du site industriel de l'ancienne gare en équipement touristique ou en équipement public

Les élus ont également le souhait que l'ensemble de la population de Maure de Bretagne bénéficie d'une bonne desserte en terme de communications numériques mais à l'échelle communale, les élus peuvent difficilement agir.

Ils encouragent cependant les actions menées par le Pays ou la Communauté de Communes.

## **5 Les déplacements**

Les élus sont favorables à la liaison des chemins piétons à l'échelle du Pays. Les futurs projets seront en liaison avec le réseau existant.

Les élus ont pour objectif de réserver plusieurs emplacements afin de développer les circulations douces notamment pour la desserte des équipements et pour relier la voie verte aux futures habitations.

Les élus veulent également maîtriser les coûts de déplacement engendrés par des constructions éloignées de l'agglomération notamment frais de taxi pour le transport de jeunes enfants, bus pour les écoles et collèges, personnes âgées

Les élus ont donc fait le choix d'un accueil de l'habitat futur à moins d'un kilomètre des services afin de favoriser les déplacements piétons ou cyclistes.

Les élus choisissent également de réduire les possibilités de constructions en campagne afin de limiter les déplacements et les ramassages scolaires coûteux pour tous.

Enfin, les élus souhaiteraient développer, relier entre eux les chemins piétons existants au sein du territoire communal mais aussi avec ceux des communes voisines.

Cependant, la réalisation de cet objectif s'effectuera plutôt à l'échelle du Pays ou à l'échelle intercommunale.

## 6 La protection du patrimoine bâti

Les élus sont soucieux de la préservation du patrimoine communal et inquiets de la multiplication des ruines sur le territoire communal.

Ainsi ils veulent autoriser, les réhabilitations, rénovations, changements de destination, extensions, y compris celles d'architecture contemporaine... dans le respect de l'activité agricole voisine et du patrimoine architectural voisin.

La restauration du patrimoine ancien sera encouragée.

De même, ils veilleront à ce que le PLU préserve le bâti ancien de qualité tel que les châteaux, manoirs, croix, bâti vernaculaire...en utilisant les différents outils mis à leur disposition par le Code de l'Urbanisme.

Les élus veulent également poursuivre les politiques d'aménagement du bourg en privilégiant l'habitat économe et les orientations du développement durable dans les prochaines opérations

## 7 La protection de l'espace naturel

En terme de protection de l'espace naturel, les élus ont pour objectifs de :

- développer et promouvoir les zones vertes, ludiques, de loisirs et touristiques

Un zonage spécifique lié aux loisirs sera donc créé au PLU, une réglementation spécifique sera édictée afin de veiller à l'intégration de ces équipements dans l'environnement

- préserver la coulée bleue le long du ruisseau de la Gilardais et créer des poumons verts à l'intérieur de l'agglomération

Une zone naturelle sera créée, les zones humides seront également identifiées, des accès à la coulée bleue seront créés sans que cela ne remette pas en cause le développement de l'urbanisation prévue sur le site des Epines.

En terme de protection de l'espace naturel au sein du territoire, les élus ont pour objectif de :

- développer et promouvoir l'agriculture en la protégeant de nouvelles constructions qui perturberaient son expansion.

De même, le secteur de Villeneuve situé à proximité d'une exploitation agricole sera désormais identifié en zone agricole afin de permettre le maintien de l'activité agricole sur place.

- protéger les éléments boisés marquants par un classement spécifique au PLU qu'il s'agisse de grands massifs ou de lambeaux épars.  
Ceux-ci constituent des secteurs de refuges essentiels au fonctionnement écologique du territoire
- identifier et préserver les différentes haies présentes sur le territoire communal  
Ces éléments en complément des boisements forment la trame verte présente sur la commune, les élus souhaitent donc la préserver par une réglementation adaptée.
- préserver et de protéger les cours d'eau et les zones humides présentes sur l'ensemble du territoire communal et recensées dans le cadre de l'inventaire et d'y apporter une protection stricte afin de préserver ces sites présentant un fort intérêt écologique de toutes utilisations du sol contraires à leur protection.
- Préserver la trame verte liée à la voie verte, ce secteur accueille aujourd'hui une activité de loisirs en lien avec la nature

Les élus ont le souhait d'identifier, de protéger ces éléments naturels qui composent les continuités écologiques présentes sur la commune.

Un zonage naturel sera institué sur ces grandes continuités afin de permettre leur préservation, leur maintien mais aussi éventuellement leur remise en état au fil des ans.

Les élus ont pour objectif la protection des espaces naturels afin de préserver les différents écosystèmes et de les transmettre ainsi aux générations futures dans un objectif de développement durable mais aussi dans un but de transmission de la connaissance, de sensibilisation aux phénomènes naturels et à l'écologie

## 8 Risques et nuisances

Un schéma directeur des eaux pluviales sera mise en place dans l'agglomération.

Les élus décident de maîtriser les effluents et gérer l'écoulement des eaux pluviales par la création de bassins d'orage et autres aménagements dans le PLU mais aussi par l'instauration de l'urbanisation à long terme sur les secteurs concernés, le temps de réaliser les différents équipements.

Les élus ont pour objectif de prendre en compte les nuisances y compris sonores dans la désignation des nouvelles zones à urbaniser.

Ainsi, il est décidé que le secteur de Villeneuve devra faire l'objet d'une zone tampon entre l'habitat futur et l'activité industrielle existante.

## 9 Conclusion

Avec ces objectifs, nous, élus de Maure de Bretagne avons pour but de donner à notre commune les moyens d'un développement harmonieux dans le respect de chacun.

- Pour les enfants: des services adaptés et de proximité
- Pour les adolescents: des espaces de loisirs et des infrastructures correspondant à leurs besoins
- Pour les adultes: des commerces et des services publics
- Pour les personnes âgées: des logements adaptés et des services de proximité
- Et pour tous des services médicaux de proximité et un environnement préservé