



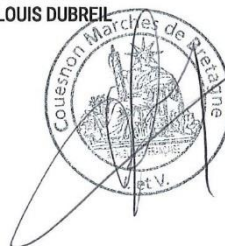
TERRITOIRE du COGLAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Dossier d'Approbation

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 03/07/2018
Pour la Communauté de communes,
Le Président

LE PRESIDENT
LOUIS DUBREIL



SOMMAIRE

LES ENJEUX DU PLUI	4
LA DEFINITION DU PADD	4
CONSTRUIRE LE PADD ET LE PLUI DANS LA LOGIQUE DES AXES DEFINIS DANS LE CADRE DE L'AGENDA 21.....	4
5 ORIENTATIONS POUR PORTER LE PROJET	5
SOUTENIR LE DYNAMISME DU TERRITOIRE PAR UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ADAPTE ET REALISTE	5
STRUCTURER LE TERRITOIRE EN FAVORISANT UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DU CARACTERE RURAL DU COGLAIS	7
DEVELOPPER L'ECONOMIE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES LOCALES ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES	8
PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS.....	9
PROMOUVOIR DES MODES D'AMENAGEMENT DURABLES POUR UN MEILLEUR RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET UNE AMELIORATION DE LA QUALITE DE VIE	10

LES ENJEUX DU PLUI

Le PLUi donne une vision pour le territoire à moyen terme et précise le rôle de chaque commune dans la dynamique.

Le PLUi permet une planification et une programmation cohérente entre les communes concernant l'habitat, le développement économique, les continuités écologiques, les équipements...

Le PLUi contient un PLH (Plan Local de l'Habitat) et renforce la cohérence des actions en termes d'interventions foncières dédiées à la politique de l'habitat.

LA DEFINITION DU PADD

Elaboration de la stratégie politique d'aménagement du territoire :

- Définir des 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,
- Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues la com com.
- Fixer des objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation d'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain

CONSTRUIRE LE PADD ET LE PLUI DANS LA LOGIQUE DES AXES DEFINIS DANS LE CADRE DE L'AGENDA 21

La solidarité, la cohésion et le maillage du territoire, constitutifs de l'ADN du Coglais, sont les fondations sur lesquelles est construit le PLU intercommunal.

Le PLUi s'attachera à **mettre en mouvement l'ambition de l'agenda 21** basée sur 4 axes faisant du **Coglais un territoire à 4x100%** articulé sur :

- une identité 100% préservée sur un territoire ouvert sur l'extérieur,
- une ruralité 100% assumée vecteur d'accueil et de liens,
- un territoire 100% expérimental et connecté,
- une gouvernance 100% participative et impliquée.

5 ORIENTATIONS POUR PORTER LE PROJET

- Soutenir le dynamisme du territoire par un objectif démographique adapté et réaliste,
- Structurer le territoire en favorisant un développement équilibré et respectueux du caractère rural du Coglais,
- Développer l'économie en s'appuyant sur les ressources locales et l'accueil de nouvelles activités,
- Préserver et valoriser les ressources et les espaces naturels,
- Promouvoir des modes d'aménagement durables pour un meilleur respect de l'environnement et une amélioration de la qualité de vie.

SOUTENIR LE DYNAMISME DU TERRITOIRE PAR UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ADAPTE ET REALISTE

Le projet démographique vise une population communautaire de **14 000 habitants sur les 15 prochaines années**. Pour accueillir cette population nouvelle et prendre en compte le desserrement tendanciel, **une production estimée à 1 100 logements**.

L'objectif d'accueil de population passe par la nécessité de renforcer une politique de l'habitat et de logements adaptée à l'ensemble des besoins actuels et futurs.

La création de logements se développera en associant optimisation des tissus urbains existants et urbanisation nouvelle raisonnée.

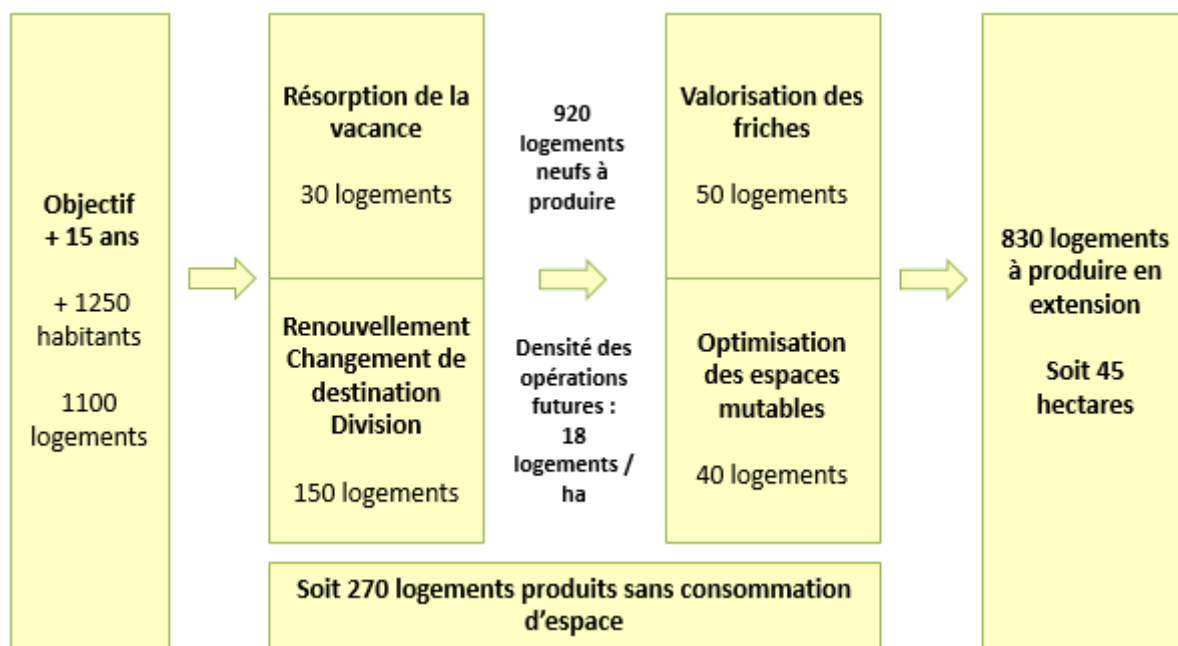
Cette orientation se traduit par une augmentation de 50% de la densité moyenne des opérations à vocation d'habitat qui proposeront une moyenne de 18 logements par ha.

L'utilisation d'orientations d'aménagement ou de dispositions réglementaires permettra de faciliter la mise en œuvre de cette orientation à travers notamment le développement de la mixité et une recherche de diversification des formes urbaines dans les opérations. Cette diversification sera également soucieuse de faciliter des modes d'habitat et d'habiter nouveaux, et l'encouragement à la production d'habitat écologique.

Un objectif de 270 logements produits sur la durée de vie du PLU sans consommation d'espace :

- Une résorption de 25% de la vacance sur le territoire, soit une trentaine de logements vacants environ en moins à horizon 2030,
- Une valorisation de 50% des espaces « friches de centre-bourg » inventoriés par la Com Com, soit 3,3 hectares et une cinquantaine de logements environ,
- Une optimisation de 50% des espaces à mutabilité très favorable situés en zone urbaine, soit 2,5 hectares et une quarantaine de logements environ,
- Le renouvellement du parc, qui regroupe le changement de destination et la division de grands logements, est quant à elle estimée à une dizaine de logements par an, soit 150 logements environ sur la période.

Pour la création de nouveaux logements, la consommation des espaces naturels et agricoles se limitera à environ 45 hectares.



Le PLUi s'attache à faciliter les parcours résidentiels de tous.

Le PLUi est l'un des outils qui permettra aux communes de mettre en œuvre les objectifs de développement du parc de logements sociaux. Sur la période 2015/2030, le PLUi a pour objectif la réalisation de 200 logements sociaux supplémentaires (objectif 9% des résidences principales en 2030).

Les opérations nouvelles à vocation d'habitat participent à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement social. Pour atteindre cet objectif, les opérations publiques et privées seront mises à contribution.

Le comblement des espaces libres dans les hameaux et le changement de destination des bâtiments de caractère de l'espace rural permettront également de créer des logements.

STRUCTURER LE TERRITOIRE EN FAVORISANT UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DU CARACTERE RURAL DU COGLAIS

L'objectif premier est d'organiser un territoire solidaire et ouvert pour mieux vivre ensemble.

Ainsi le territoire s'aménage autour :

- D'un pôle urbain constitué par la commune de Maen Roch (communes déléguées de Saint Brice/Saint Etienne)

Ce pôle est relayé par les pôles intermédiaires et bourg équipés que sont :

- L'ensemble Saint Germain/ le Châtelier
- Et la commune des Portes du Coglais (communes déléguées de Montours/La Selle en Coglès/Coglès).

Le sud du territoire s'organise autour :

- D'un pôle rural (Saint Marc/Le Tiercent/Baillé/Saint Hilaire).

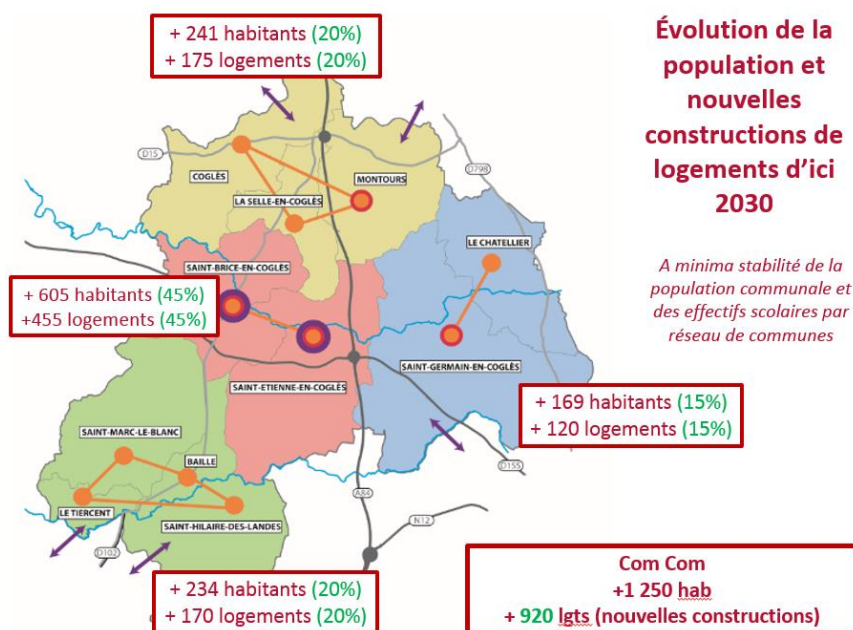
Le pôle urbain assure une part significative du développement résidentiel en répondant aux besoins de habitants tant sur le plan de la mixité sociale que générationnelle. S'y développe une offre de services attractive et compétitive au regard des territoires voisins et à destination des habitants et des entreprises.

Sur l'ensemble des fonctions urbaines, le pôle urbain s'aménage au regard d'un objectif de haut niveau de services. Le pôle urbain propose également une diversité commerciale permettant de répondre notamment aux besoins de ses habitants et de ceux du Coglais.

Les pôles intermédiaires assurent à l'échelle des sous bassins de vie qu'ils animent **des fonctions relais tant sur le plan résidentiel, économique que des services à la population.**

En complément du développement du pôle urbain, la production de logements répond à un objectif minimum de stabilité de la population pour chacun des ensembles de communes.

Cette nouvelle organisation du territoire vise **la préservation du capital agricole et des richesses paysagères et environnementales.**



DEVELOPPER L'ECONOMIE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES LOCALES ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

Le maintien et le développement de l'agriculture passe par **une limitation de la consommation d'espace sur les terres agricoles**. L'objectif est de pérenniser les exploitations existantes, de donner de la visibilité aux exploitants et de faciliter les éventuelles reprises.

Les parcs d'activités disposent d'un potentiel aménagé qu'il convient de valoriser. L'accueil d'entreprises se fera sur **les sites existants et l'extension programmée du site d'activités de Saint Eustache sur une surface d'environ 20 ha** où sera développé un nouveau parc accueillant des activités commerciales et de services ainsi que de l'habitat.

La mise en valeur des ressources locales passe également par **la création d'un espace à vocation industrielle à proximité de l'A84 et de la RD 155**. Ce nouveau site **d'une 12aine d'hectares doit permettre de proposer des installations liées au développement d'une boucle énergétique courte** associant notamment méthanisation, compostage, bois-énergie.

La valorisation des friches d'activités et le maintien des activités implantées hors zones d'activités seront facilités en veillant à limiter les risques et nuisances pour les espaces et la population.

La politique de développement portera également sur le déploiement d'un aménagement rural facilitant les activités 2.0 en proposant des outils (connexion haut débit...) et facilitant les initiatives innovantes comme espaces de services mutualisés, pépinière, fonctions support, vente en ligne.

Grâce au renforcement des centres, les commerces de détails pourront trouver un nouveau souffle. Les commerces existants sont à préserver de changements de destination inopportuns.

L'agriculture doit disposer d'une vision à long terme pour assurer son maintien et son développement. Les extensions urbaines liées aux activités économiques et à l'habitat n'excéderont pas 100 hectares sur les 15 prochaines années (12/15ha pour nouvel espace indus boucle énergie + 18/20ha extension saint eustache +10ha en dispo ZA + 10ha en espace mixte mêlant équipements au service de la population et habitat + 45ha pour habitat).

Sur la période 2006/2015, la consommation d'espace (hors immobilier agricole) a été de l'ordre de 100 hectares (70 pour l'habitat, 20 pour les activités éco et une 10aine pour les équipements et les services) soit environ 10 ha annuels.

Le projet porté par le PLUi se fixe une consommation maximale d'espace de 100ha pour les 15 prochaines années soit 6.5ha annuels prévoyant une réduction d'un tiers de la consommation annuelle d'espace par rapport à la période antérieure.

Parallèlement, les constructions nécessaires aux activités agricoles doivent pouvoir s'implanter sur les communes.

PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS

Le projet de PLUi permettra de protéger les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue en :

- intégrant celle-ci parmi les fondamentaux d'un modèle de développement territorial de la Communauté de communes,
- Confortant l'existence et le fonctionnement de ces espaces en les valorisant et en les associant à d'autres finalités (un cadre de vie préservé source d'attractivité, des ressources naturelles protégées...),
- Assurant la protection des espaces naturels d'intérêt, des continuités écologiques.

Ainsi le projet de PLUi permettra de protéger au titre des espaces naturels les éléments patrimoniaux majeurs, la trame hydrographique structurante, les réservoirs de biodiversité et corridors principaux.

La protection des différentes formes de ressource en eau est également une priorité pour le territoire. Les protections existantes seront renforcées, l'ensemble des zones humides et des cours d'eau faisant l'objet d'une protection stricte, des dispositions nouvelles devant assurer une gestion adéquate des ruissellements, des conditions de traitements des eaux usées domestiques et industrielles. La protection des têtes de bassins versants permettra de maintenir la qualité de l'eau et de préserver la biodiversité.

La protection des haies sera également un objectif clé de la reconquête de la Trame verte et bleue et prendra notamment en compte :

- Leur rôles écologiques, antiérosif et épuratoire, notamment au regard de leur participation aux continuités écologiques, et la protection de la ressource en eau (périmètres de captages d'eau potable, ripisylves, haies à rôle de protection des zones humides),
- Leur rôle économique au travers de l'élaboration d'une filière bois-énergie raisonnée et d'une prise en compte de leur rôle brise-vent.

PROMOUVOIR DES MODES D'AMENAGEMENT DURABLES POUR UN MEILLEUR RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET UNE AMELIORATION DE LA QUALITE DE VIE

En favorisant l'urbanisation des espaces libres dans les centres, le PLUi permettra de limiter les distances de déplacement et notamment les déplacements du quotidien entre le domicile et les commerces ou services. Le développement de mobilités « lentes » participera à son échelle à la réduction des inégalités entre les habitants.

Le renforcement et l'aménagement urbain des centres et des bourgs faciliteront ces nouvelles formes de mobilité axées sur les déplacements de proximité en modes doux.

Le covoiturage sera favorisé notamment pour les déplacements du quotidien. Des parkings relais pourront être aménagés pour faciliter ces déplacements.

Le renforcement des itinéraires de déplacements doux répondra aux deux types d'usages actuels et futurs : la découverte du territoire et de ses richesses paysagères et naturelles et les déplacements fonctionnels où chacun doit pouvoir accéder aux commerces et services dont il a l'usage dans des conditions de sécurité optimale. Ces usages nécessitent un maillage complet du territoire en optimisant les voies existantes, en faisant « sauter » les points de discontinuité par des actions de maîtrise foncière publique et en imposant dans les opérations nouvelles la réalisation d'itinéraires dédiés et connectés sur les réseaux existants ou en projet. Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée sera utilisé pour le renforcement des liaisons douces.

Pour répondre au besoin de la population, le PLUi prévoira différents équipements manquants. Le développement de structures mutualisées (école, santé...) permettra d'améliorer le confort des habitants en limitant la consommation d'espace et les coûts pour la collectivité. Une attention sera portée en faveur de l'amélioration des possibilités d'accès de la population aux services numériques.