

Plan Local d'Urbanisme d'ÉANCÉ

Projet d'Aménagement et de Développement Durables





SOMMAIRE

Avant-propos p.4

Les enjeux d'ÉANCÉ p.5

1. Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg p.6

2. Préserver l'identité communale et améliorer le cadre de vie p.8

3. Protéger l'environnement p.10



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'ÉANCÉ sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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 miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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.



LES ENJEUX D'ÉANCÉ

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune d'ÉANCÉ ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Depuis une vingtaine d'années, ÉANCÉ connaît une légère croissance démographique due à un solde migratoire excédentaire : il y a plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

Par quels moyens conforter l'accueil de cette nouvelle population, tout en sachant que celle-ci est de plus en plus âgée ?

HABITAT

Entre 1968 et 1999, le parc de logements d'ÉANCÉ s'est appauvri d'une quinzaine d'habitations. Cependant, il faut noter une reprise sensible de la construction depuis 2004. D'autre part, la caractéristique principale de l'habitat éancéen est sa vieillesse : plus de 8 logements sur 10 datent d'avant 1949.

Comment adapter cet habitat très ancien aux exigences des nouveaux arrivants ? D'autre part, par quel moyen peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?

ÉQUIPEMENTS

Outre la mairie, ÉANCÉ dispose d'une école recevant une cinquantaine d'élèves. Par ailleurs, deux salles communales permettent d'accueillir les manifestations organisées par les associations mais aussi les particuliers.

Comment rendre facilement accessibles ces équipements et services aux habitants des hameaux, sans obligatoirement utiliser la voiture ?

ACTIVITÉ AGRICOLE

ÉANCÉ est avant tout une commune rurale qui connaît une diminution de son activité agricole. Cependant, celle-ci reste encore prépondérante et participe à l'identité du territoire.

Comment assurer la pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

La commune d'ÉANCÉ possède de nombreux éléments patrimoniaux (église paroissiale Saint-Martin, chapelle Sainte-Anne, manoirs, fours, moulins, puits, croix ...).

Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages et la qualité des milieux naturels sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?



1. Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg

Sur la dernière période intercensitaire, la situation démographique de la Communauté de Communes de la Roche aux Fées s'est fortement améliorée (+2,28% de croissance annuelle entre 1999 et 2006).

Même si c'est à un rythme plus lent, la commune d'ÉANCÉ suit cette tendance puisqu'après une forte diminution de sa population entre 1968 et 1990 (-232 habitants), la commune tend à voir sa population croître depuis 1990 (+16,6% entre 1990 et 2011) pour atteindre près de 400 habitants aujourd'hui.

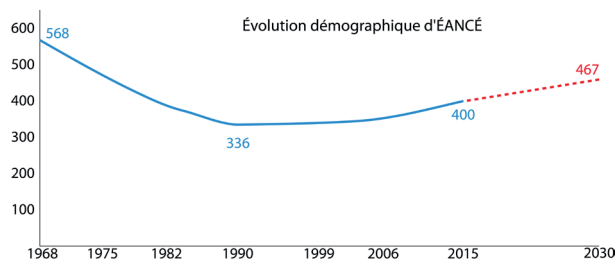
Pour les années à venir, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle se doit d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux d'ÉANCÉ.

Accueillir de nouveaux habitants...

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de près de 1% afin d'atteindre une population de 467 habitants en 2030. Environ 2 logements neufs par an seront donc à prévoir pour les 15 prochaines années.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et pour être en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Vitré, les élus d'ÉANCÉ ont pour objectif d'appliquer une densité minimale de 12 logements par hectare dans le secteur bénéficiant d'orientations d'aménagement et de programmation, alors que lors de la décennie 2000-2010, la densité était de 11 logements par hectare.

... dans le centre-bourg

Le bourg d'ÉANCÉ est construit sur un promontoir naturel dominant très légèrement le Semnon. L'extension urbaine est limitée physiquement et réglementairement par le Semnon, des zones humides et des périmètres sanitaires autour d'exploitations agricoles.

Du fait de ces contraintes, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans et autour du bourg.

En effet, pour pouvoir être constructibles, les hameaux doivent cumuler plusieurs critères : nombre minimum d'habitations, présence de dents creuses, pas de périmètre de protection naturelle ni de périmètre de réciprocité agricole, accès sécurisé, sol compatible avec l'installation d'un système d'assainissement autonome.

Sur la commune d'ÉANCÉ, aucun hameau ne remplit tous ces critères.

Ainsi l'urbanisation future d'ÉANCÉ s'effectuera :

- en priorité en favorisant la densification à travers le remplissage des « dents creuses » situées dans le bourg.
- en extension limitée du bourg en direction du Nord-Est. Cet aménagement futur fera l'objet d'un projet d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront particulièrement soignées.

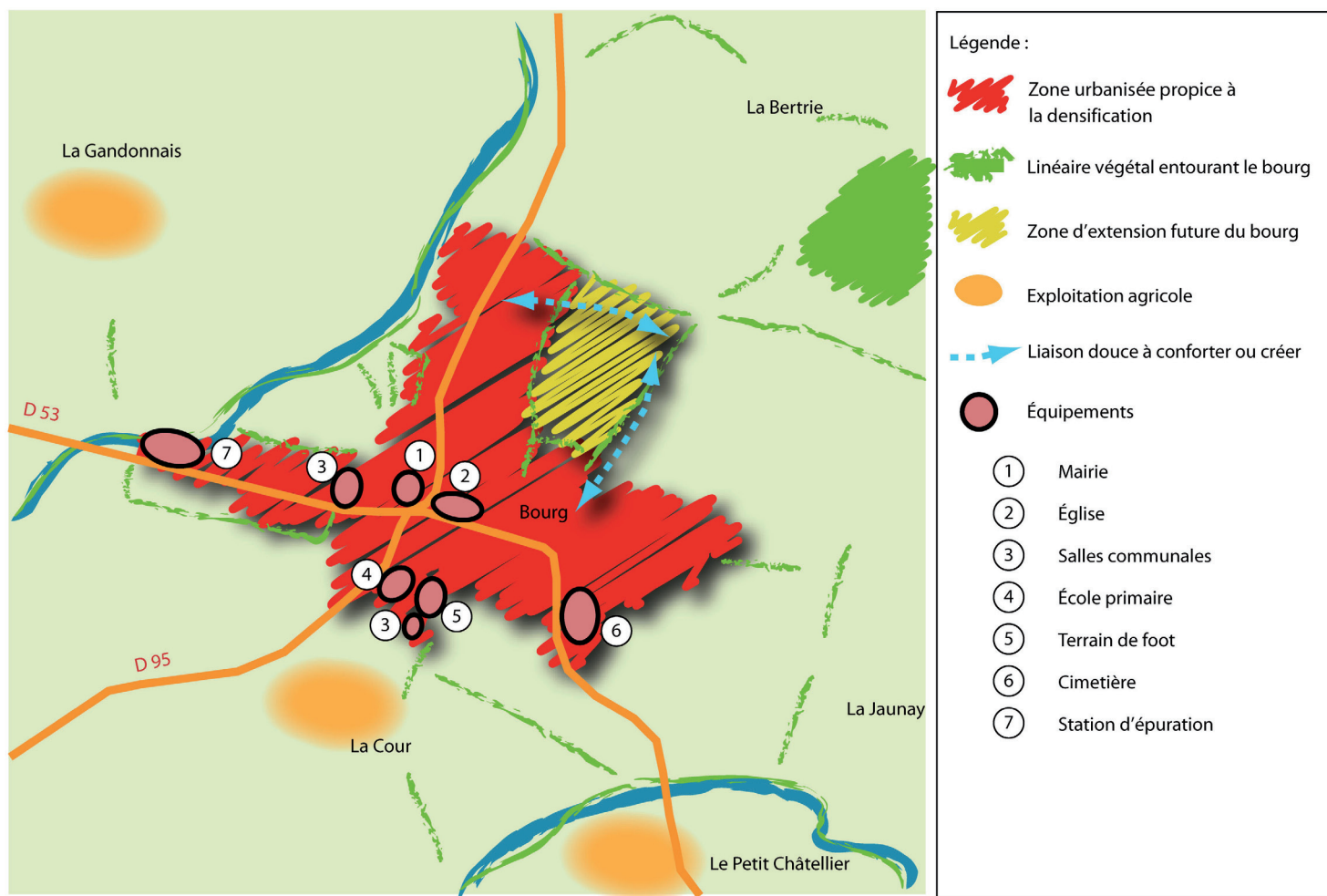


Prévenir le risque d'inondation

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits aux abords du Semnon.

Améliorer les performances énergétiques des constructions

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales.



Les enjeux

Urbanisation

Cadre de vie

Environnement

2. Préserver l'identité communale et améliorer le cadre de vie

ÉANCÉ est avant tout une commune rurale. L'objectif est de conserver cette identité qui lui est propre en maintenant les caractéristiques urbaines d'un village.

C'est pourquoi, le patrimoine bâti étant riche, avec une typologie architecturale marquant l'identité du territoire (schiste, grès...), il est primordial d'éviter des constructions neuves banales et sans références à cette typologie locale.

Préserver le caractère des hameaux

Afin de stopper les effets du mitage, les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant en milieu rural conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation, dans le respect de l'activité agricole existante.



Conforter et développer les services et les équipements

Deux commerces sont actuellement implantés dans le bourg. Dans la zone AU, le règlement autorisera l'installation de nouveaux commerces ou services de proximité.

ÉANCÉ dispose également d'équipements dans son centre-bourg (école, salle polyvalente, terrain de football...). De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Développer les modes de circulation douce

Pour renforcer l'atout que représentent les espaces naturels de la commune en matière de qualité de cadre de vie, il est essentiel de mener un projet de développement des cheminements doux.

Ainsi, les élus ont décidé de créer deux boucles piétonnes sur le territoire communal, l'une au Nord du Semnon, l'autre au Sud du cours d'eau.

Ces cheminements, qui partiront du bourg et feront une boucle dans la campagne éancéenne, permettront aux habitants de découvrir et de profiter d'espaces de promenade et de loisirs (abords du Semnon, camp gaulois de la Guérivais...).

Par ailleurs, les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

Favoriser une agriculture durable

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer.

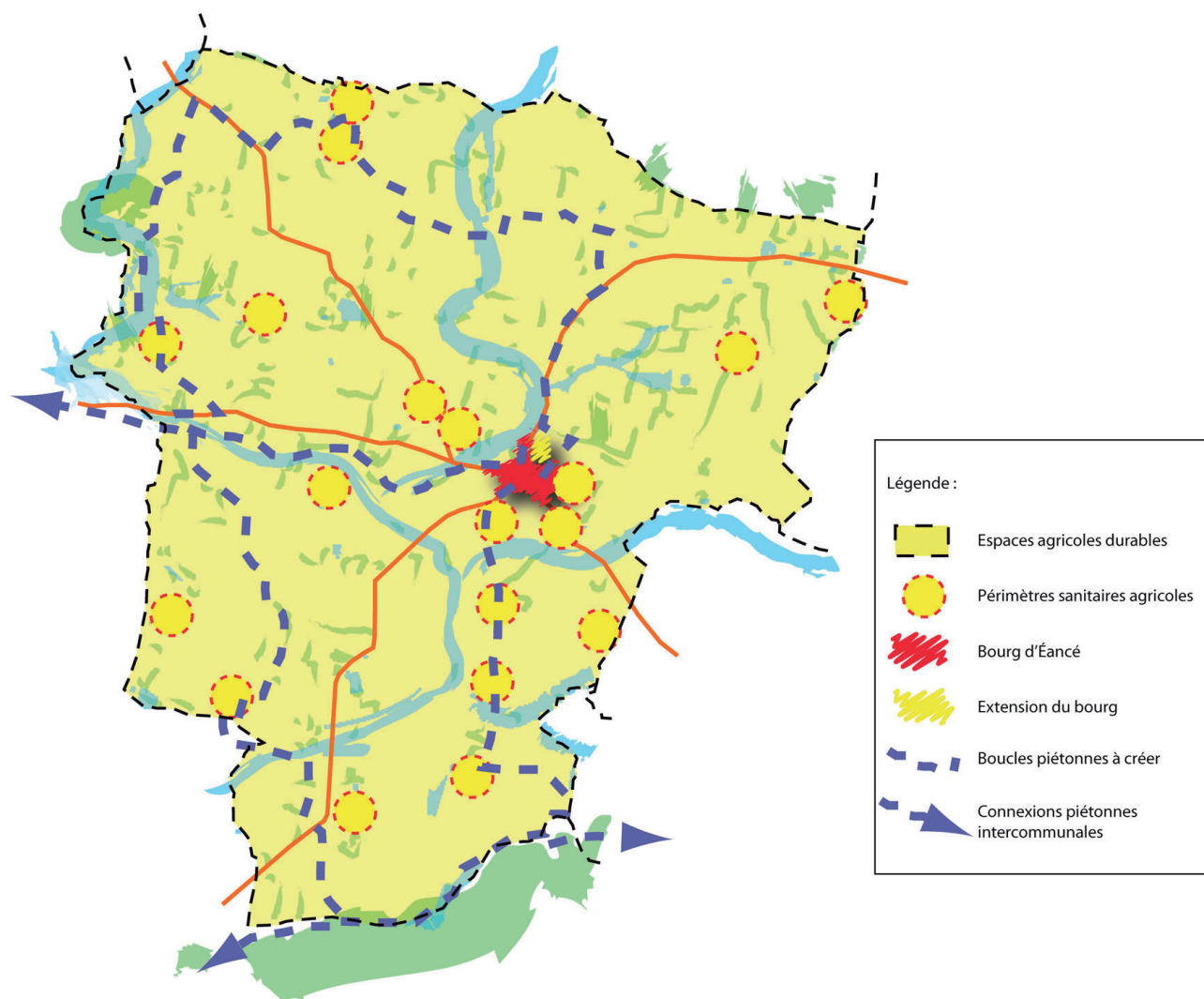


A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.

Enfin, pour que les sols ne perdent pas définitivement leur potentiel agricole et pour limiter les risques de contentieux, rappelons que les constructions de logements neufs (hors logements de fonction agricoles) dans les hameaux, et le phénomène de mitage, seront interdits.

Développer les communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



3. Protéger l'environnement

La commune possède un caractère rural avec un plateau agricole légèrement incisé par des vallons boisés de qualité. Les éléments dominants dans le paysage correspondent aux lignes de crêtes horizontales parfois boisées.



Près de 99% du territoire communal sont des espaces naturels dont quasiment l'intégralité à vocation agricole. Moins de 1% du territoire est végétalisé. Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : sites d'intérêt archéologique (camp de la Guérivais de l'époque gauloise), patrimoine religieux (croix), manoir...

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturel-

les, ÉANCÉ engage une démarche de développement durable.

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour ÉANCÉ dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence :

- de garantir la protection des corridors écologiques.
- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.

Redéfinir les boisements remarquables

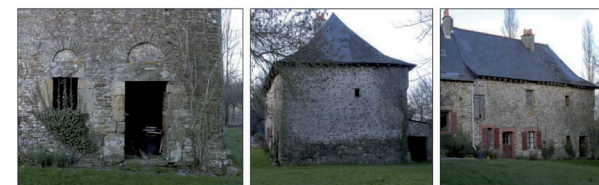
Le maillage bocager dégradé mérite d'être mieux protégé qu'il ne l'est aujourd'hui.

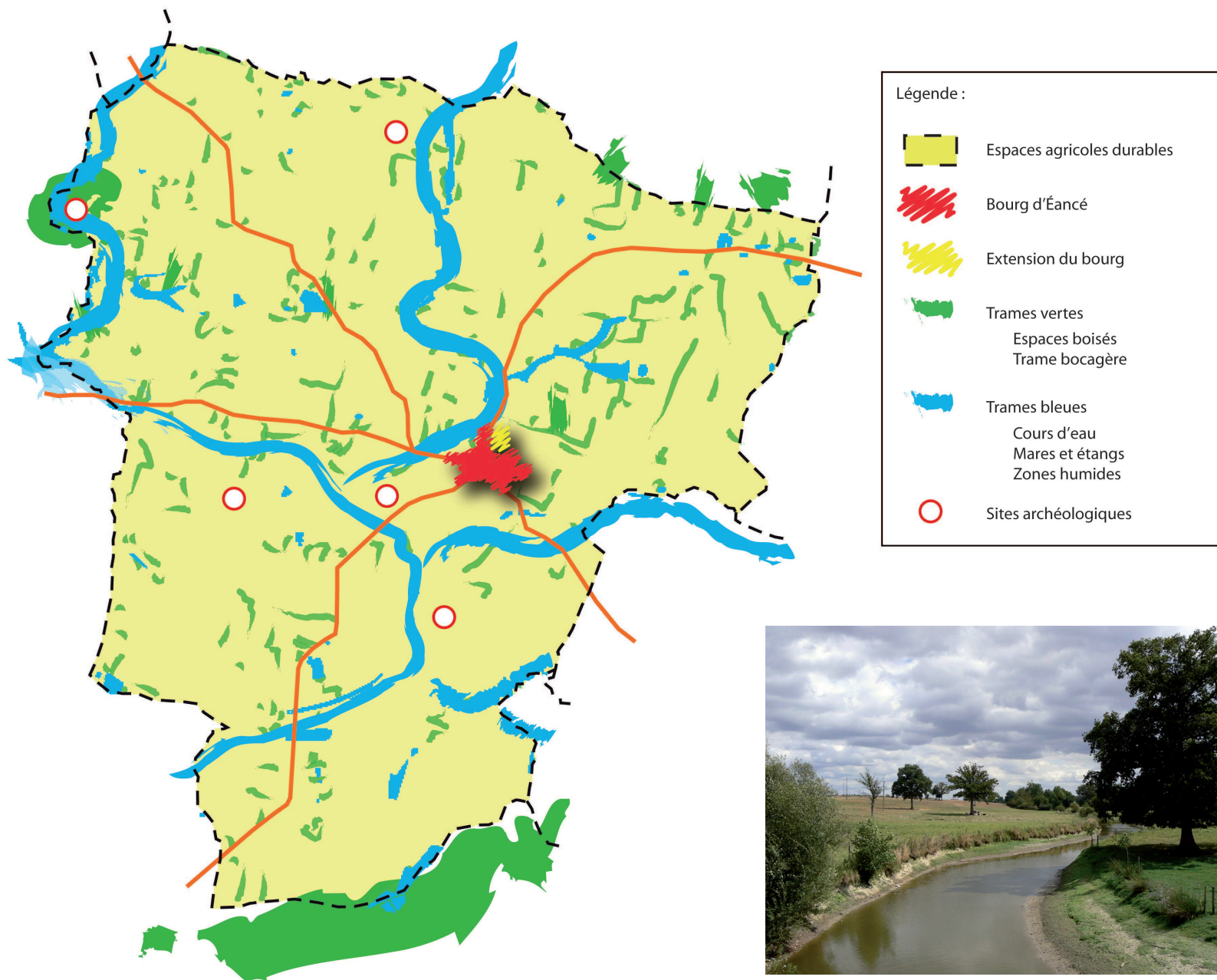
Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver. En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

Composant le patrimoine bâti d'ÉANCÉ, les constructions de caractère seront protégées et mises en valeur.

En vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (calvaires, croix...) fera l'objet d'une identification.







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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE