

→ COMMUNE D'ESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

→ Dossier d'approbation
Débattu lors du Conseil Municipal du
28 novembre 2011
PLU au titre de la Loi SRU

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 décembre 2001, modifié le 23 janvier 2006 et révisé partiellement le 26 octobre 2009			
Révision	27 avril 2009	27 Février 2012	17 décembre 2012



Sommaire

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES	3
1 L'article L.110	3
2 L'article L.121-1	4
II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	6
1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN	6
1.1 Une urbanisation maîtrisée	6
1.2 Le développement de la commune	7
1.3 Densité et compacité du bourg	7
2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	8
2.1 L'activité agricole	8
2.2 L'offre en commerces et services	8
2.3 L'artisanat	8
2.4 L'activité touristique	8
3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	9
3.1 Des équipements suffisants actuellement	9
3.2 Vers de nouveaux équipements à terme	9
4 LES DEPLACEMENTS	10
4.1 Des entrées de bourg à aménager	10
4.2 Des déplacements doux à valoriser	11
4.3 Autres déplacements	11
5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL	12
6 LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	13
7 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI	13
8 LA PRISE EN COMPTE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT	14

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 dans l'article L.123-1-3 du 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 aux articles L110 et L121.1 du 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 ».

Dans le respect de ces principes, il met en corrélation le diagnostic et les objectifs établi sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

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.

Le PADD est fondé sur un engagement politique, c'est donc un document politique qui est présenté à la population communale.

Les thèmes prioritaires à aborder sont :

- La question de l'habitat
- La maîtrise de l'extension urbaine
- Le niveau d'équipement
- L'économie
- La prise en compte de l'environnement au travers de l'agriculture, des paysages, des risques et du patrimoine.

Les grands enjeux présents sur la commune d'Essé sont les suivants :

- Le développement maîtrisé de l'urbanisation
- La densification des dents creuses du centre bourg et l'urbanisation de secteurs clés
- L'aménagement des entrées de bourg
- Le bouclage piéton du bourg
- La préservation de l'environnement
- Le développement des énergies renouvelables et la réduction des gaz à effet de serre
- La préservation de l'espace naturel et de l'activité agricole

Les orientations du PADD se déclinent sous 8 grands thèmes

- Assurer un développement urbain maîtrisé qui favorise le renouvellement urbain et la densification de l'espace
- Assurer une attractivité et une vitalité économique à la commune
- Pérenniser une armature d'équipements et de services
- Faciliter les déplacements
- Protéger et valoriser l'espace naturel communal
- Préserver l'espace agricole
- Protéger et valoriser l'identité et le patrimoine bâti
- Prise en compte du Grenelle de l'Environnement

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

Lorsque l'on met en corrélation, les objectifs de la commune d'Essé, les conclusions du diagnostic; le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se décline de la façon suivante :

1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1.1 Une urbanisation maîtrisée

Depuis 2000, il est construit une moyenne de 12 maisons neuves par an, la commune d'Essé a vocation à poursuivre son développement démographique afin d'assurer le renouvellement de sa population et l'occupation de ses divers équipements

Il s'agit donc de favoriser un développement communal équilibré et maîtrisé répondant aux besoins de dynamisme démographique et d'accueil durable des familles.

Pour ce faire, le développement communal devra s'appuyer à la fois sur la densification du tissu bâti afin de maintenir une urbanisation peu dévoreuse d'espace, caractéristique urbaine du bourg d'Essé mais aussi sur de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation.

Le bourg compte 3 dents creuses de plus de 500m², elles se situent derrière la mairie et l'église (jardin et parking du local technique), terrains face à la mairie et terrains face au carrefour de Boistrudan notamment, ces dents creuses étant actuellement classées en zone U, il sera privilégié l'accueil d'opération d'ensemble à dominante habitat pour un secteur et habitat et commerce pour un autre secteur afin d'obtenir une mixité sur ce secteur central au sein du bourg.

Le comblement de ces dents creuses ne permet pas d'accueillir la population nouvelle afin de permettre un renouvellement démographique, il sera également nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs agricoles en continuité directe avec le bourg.

Afin de limiter la consommation des espaces agricoles, les élus travaillent à la mise en place d'une vaste opération communale d'aménagement d'ensemble qui sera réalisée en plusieurs tranches.

Cette opération alliera densité, mixité du bâti, équipements communaux, déplacements piétons, bouclage du circuit pédestre du bourg.

1.2 Le développement de la commune

La commune d'Essé souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 1500 habitants d'ici 15 ans, tout en laissant construire 12 à 13 logements par an d'ici 10 ans ou 8 à 9 logements par an d'ici 15 ans afin de permettre un renouvellement de sa population, d'occuper et d'optimiser les équipements existants.

La commune est confrontée à une difficulté majeure: le manque de maîtrise foncière, ainsi il s'agira dans un premier temps d'intégrer au PLU les terrains ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble communale et urbaniser les secteurs clés du centre bourg, secteurs dont la commune n'a pas la maîtrise foncière et qui ne font pas partie de l'opération d'aménagement d'ensemble.

1.3 Densité et compacité du bourg

L'urbanisation future devra contribuer à éviter le phénomène d'étalement urbain inexistant sur la commune, la densité du bourg de Essé correspond bien à sa situation très rurale.

Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation devront privilégier une économie de l'espace et tendre vers une densité de 15 logements à l'hectare. Ainsi de nouvelles formes d'habitat devront être pensées, elles favoriseront les économies d'énergie et les techniques durables afin de préserver l'espace rural et l'environnement

L'habitat collectif, groupé, dense devra être intégré au sein des prochains programmes de constructions de manière à obtenir une mixité du bâti au sein de la commune et briser l'uniformité des opérations d'ensemble récentes.

Le logement social ou locatif social devra respecter les orientations du SCOT du Pays de Vitré et du PLH de la Roche aux Fées.

Le développement urbain repose donc sur plusieurs enjeux:

- limiter la consommation d'espace rural supplémentaire afin de préserver les possibilités d'extension à long terme dans un contexte de rareté, le PLU doit tendre vers une urbanisation économe de l'espace et éviter ainsi l'étalement urbain
- l'occupation des secteurs clés du centre bourg
- la diversification de l'offre de logements et la qualité du parc de façon à répondre au mieux aux besoins afin de garantir une mixité sociale mais aussi intergénérationnelle

- favoriser un habitat plus respectueux de l'environnement et économe en énergie
- intégrer le futur projet d'aménagement d'ensemble au centre bourg, actuellement à l'étude
- relier l'urbanisation future au centre bourg et permettre une desserte piétonne des quartiers

2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique repose sur plusieurs enjeux

2.1 L'activité agricole

C'est l'une des principales activités économiques sur la commune, cette activité doit être maintenue en veillant à préserver l'activité agricole (foncier et siège d'exploitation) mais aussi en permettant son développement

2.2 L'offre en commerces et services

La commune compte peu de commerces et services: un bar tabac et une épicerie. Ces deux commerces contribuent à un noyau de vie précis facilement repérable par les personnes extérieures, la pérennité de ces deux commerces n'est pas à craindre actuellement.

De plus, ce sont des éléments qui garantissent l'attractivité de la commune mais aussi le maintien des personnes âgées, les plus de 60 ans ayant tendance à quitter Essé pour des communes leur offrant davantage de services

Il pourra être envisagé le développement de nouveaux commerces, la commune ne bénéficie pas de demande d'implantation actuellement.

2.3 L'artisanat

La commune compte de nombreux artisans sur son territoire, même si actuellement, il n'y a pas demande d'implantation d'artisans sur la commune, une zone est cependant réservée à cet effet.

Les élus souhaitent maintenir cette zone tout en permettant une extension limitée de l'activité artisanale présente en campagne, de même la création des logements de fonction sera réglementée.

2.4 L'activité touristique

Le tourisme est assez présent sur la commune, celui-ci est lié à la présence du site de la Roche aux Fées et du musée ; le tourisme et les loisirs devront donc pouvoir se développer dans le respect de l'environnement

L'activité économique présente sur la commune d'Essé est aujourd'hui une activité pérenne, qui sera confortée et accrue avec l'augmentation de la population notamment au niveau des commerces.

La commune souhaite se donner les moyens de maintenir voire de développer les activités commerciales de proximité et de futurs services.

3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'offre en équipements et services constitue un important levier pour l'attractivité d'une commune et le bien être des populations locales et environnantes.

3.1 Des équipements suffisants actuellement

La commune d'Essé dispose d'un certain nombre d'équipements communaux qui sont pour la plupart suffisants voire surdimensionnés par rapport à la population.

Ceci est un atout car ces équipements suffisants permettent d'envisager l'augmentation de la population sereinement

La salle des sports et le terrain de sports sont décentrés au nord du bourg, ce qui limite le risque de nuisances, les accès sont aisés aussi bien pour les piétons que pour les véhicules, le parking permet l'accueil de quelques voitures, il est cependant insuffisant en cas de grandes manifestations.

La salle des fêtes située en plein bourg est fonctionnelle et suffisante pour certaines activités, mais elle devient trop petite et sa localisation entraîne un risque de nuisances pour le voisinage

Le groupe scolaire a réalisé en 2009 de gros investissements pour anticiper l'accroissement de la population ainsi cette infrastructure est également suffisante pour absorber l'augmentation des effectifs.

3.2 Vers de nouveaux équipements à terme

La création de nouveaux équipements à terme notamment culturels, scolaires, sportifs et de loisirs est à envisager au fur et à mesure des besoins communaux tout en adaptant et en améliorant l'offre de proximité existante.

Il pourrait être envisagé la construction d'une nouvelle salle polyvalente ou multifonctions, cette future implantation est prévue à proximité de la salle des sports.

L'aménagement d'aires de jeux répartis sur le bourg est également envisagé tout comme la rénovation et la réorganisation de la mairie et du local technique et de son vaste parking.

Le groupe scolaire est entouré de terrains agricoles actuellement, il devra être possible l'accueil de nouveaux équipements scolaires à proximité du groupe actuel, équipements qui pourraient être intégrés au sein d'une zone d'habitat.

La station d'épuration doit être étendue afin d'accueillir les rejets d'une population plus importante, une étude en cours de réalisation permettra d'identifier les moyens les plus appropriés, un emplacement réservé sera créé pour permettre son extension.

Les élus souhaitent également poursuivre l'enfouissement des réseaux aériens dans le centre bourg.

De même il serait éventuellement envisagé l'acquisition d'une chaudière économe en énergie pour le chauffage des équipements publics.

Les investissements en équipements, services et commerces se feront progressivement selon la demande des habitants et selon les finances publiques

4 LES DEPLACEMENTS

La problématique des déplacements est aujourd'hui un enjeu majeur pour les familles du fait de la hausse constante des coûts.

Il s'agira de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

La population active se déplace majoritairement vers les communes voisines pour travailler essentiellement sur Janzé, Retiers et Rennes, un phénomène qui augmente du fait de la hausse de la population, les actifs arrivant sur la commune ne travaillent pas sur celle-ci, tout simplement en raison de l'absence d'entreprises.

Ainsi les déplacements vers ces communes doivent être sécurisés et valorisés.

4.1 Des entrées de bourg à aménager

Il s'agira notamment d'aménager les entrées de bourg en direction de Janzé et de Marcillé Robert afin de sécuriser ces sites sensibles et d'accueil du public (cimetière et école)

La commune souhaite poursuivre l'aménagement de ses entrées de bourg.

Ces aménagements rentrent dans le programme de mise en valeur des accès au bourg.

Il est nécessaire de sécuriser au maximum les traversées piétonnes des liaisons douces en lien avec la vitesse des véhicules au travers de la mise en place d'une signalétique adaptée et d'un aménagement physique et paysager.

Il devrait être réalisé l'aménagement des entrées de bourg à plus ou moins long terme :

L'entrée nord ouest (entrée par le cimetière depuis Janzé) est à sécuriser en raison de la vitesse excessive des véhicules, l'entrée dans le bourg fait suite à un virage à angle droit sur la route départementale, il n'y a aucune visibilité et un trafic important.

Il apparaît donc nécessaire de sécuriser cette entrée par un aménagement du site: l'entrée du cimetière serait à déplacer plus au sud en utilisant le passage réservé dans le cadre de l'urbanisation côté ouest, un emplacement réservé serait à créer pour terminer la liaison.

Il s'agirait également de réorganiser le stationnement et d'aménager un parking, un accès piéton, de créer un bloc sanitaire et un point d'eau ainsi qu'un point déchets.

L'entrée nord par Boistrudan reste difficilement aménageable, ce carrefour situé en plein bourg est difficilement praticable pour les engins agricoles et les camions du fait de leur encombrement, le problème de visibilité est majeur et entraîne un empiètement sur la voie de gauche et les trottoirs.

Une déviation au nord ouest du bourg pourrait être envisagée afin de créer une liaison directe Boistrudan / Janzé.

4.2 Des déplacements doux à valoriser

Les connexions entre les différents lotissements, le centre bourg, les équipements sportifs et la mairie sont bien assurées, les liaisons piétonnes sont bien intégrées, cohérentes et sécurisées sur l'ensemble du bourg.

Il s'agira donc de poursuivre la création de ces liaisons piétonnes dans les futures opérations afin de connecter l'ensemble de l'urbanisation au centre bourg et afin de ne pas créer de quartiers isolés.

Le bourg d'Essé est assez compact, il est donc aisé d'aller d'un point à l'autre à pied.

Il sera réservé plusieurs secteurs afin de permettre un bouclage piéton complet du bourg, les secteurs sud et est du bourg sont à aménager afin d'avoir une continuité et de desservir les futurs nouveaux quartiers d'habitat.

Enfin, au niveau des circulations douces à l'échelle du territoire, il existe un plan département vélo mis en place par le Conseil Général, l'aménagement de sentiers pédestres s'effectuera en appui avec les associations de randonneurs des communes voisines, la promotion et l'information sur ces promenades étant une compétence communautaire.

4.3 Autres déplacements

Au niveau de l'offre en stationnement, les besoins au quotidien sont satisfaits, cependant lors d'événements exceptionnels, l'offre n'est pas suffisante mais compensée par l'utilisation du terrain du local technique, du stationnement dans le lotissement et de la bande enherbée au nord de la salle des sports.

L'aménagement du terrain du local technique est donc à envisager.

Enfin, le déplacement des personnes à mobilité réduite est étudié par la Communauté de Communes.

Suite aux résultats de l'étude, des solutions seront mises en place en cas de difficultés de déplacements notamment pour l'accès aux équipements et services.

5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL

La commune d'Essé souhaite préserver et protéger son environnement, les principaux acteurs concernés directement par les mesures de protection de l'environnement étant les agriculteurs très présents sur la commune.

Il s'agira de mettre en valeur le patrimoine et l'identité paysagère de la commune composée de la Vallée de la Seiche et d'un vaste plateau agricole regroupant de nombreux agriculteurs.

Il s'agira de préserver et de protéger les différents bois, zones humides, haies et d'y apporter une protection adaptée afin de préserver ces sites présentant un fort intérêt écologique de toutes utilisations du sol contraires à leur protection.

Il s'agira également de préserver la vallée de la Seiche, corridor écologique mais aussi les 4 sites présentant un intérêt paysager identifié dans le SCOT (le site de la Roche aux Fées, la vallée de la Seiche, les coteaux de la Rigaudière, les coteaux des Boitelières)

Une protection de ces secteurs devra être mise en place en prenant en compte l'activité présente sur ces sites.

De même, l'aménagement de la 2*2 voies Bretagne / Anjou par le Conseil Général devra permettre la protection du paysage et permettra d'augmenter sensiblement le réseau bocager-peu développé sur la commune de Essé.

La commune souhaite sauvegarder, valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles, veiller à la préservation des équilibres entre le développement de l'urbanisation et l'utilisation agricole des sols.

Le bourg et notamment les opérations d'ensemble anciennes comptent peu d'espaces verts, le développement de la présence végétale dans le bourg pourra être privilégié.

6 LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole fait partie intégrante du territoire et de l'âme d'une commune à 100% rurale, l'activité agricole est également en cohérence avec le bourg rural d'Essé.

La principale priorité pour les élus étant le maintien de ce tissu rural qui représente l'identité de la commune.

Ainsi les élus souhaitent préserver l'espace agricole en évitant la multiplication de tiers en campagne.

L'habitat en zone rurale sera encadré dans la même ligne prise en 2001 avec le précédent POS

Ainsi, il ne sera pas autorisé de nouvelles constructions neuves pour l'habitat, aucune dent creuse n'étant présente dans le milieu naturel, les réhabilitations et extensions du bâti existant seront cadrées.

Les orientations inscrites dans le POS sont donc confortées dans ce PLU.

Il s'agit avant tout de préserver la relation espace agricole et habitat, le mixage entre les 2 existe depuis plusieurs années et a été progressif.

La commune souhaite ainsi préserver l'activité agricole et affirme le principe d'une zone agricole homogène en bloquant l'urbanisation diffuse en milieu agricole.

7 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

L'ancienneté caractérise le bâti d'Essé, il s'agira donc de permettre l'entretien de ce bâti et de le valoriser.

Il est ainsi envisagé la remise en état de l'ancien presbytère qui accueille aujourd'hui le Musée des Arts et des Traditions.

Une rénovation complète de l'extérieur est à engager dans un premier temps afin de revoir la toiture, les cheminées, les murs qui souffrent cruellement de l'humidité.

La commune souhaite autoriser les réhabilitations, rénovations, changements de destination... sur le bâti qui n'est plus utilisé dans le respect de l'activité agricole voisine et des règles paysagères et architecturales.

Les anciens corps de ferme notamment les granges et étables en pierre pourront être réhabilités avec des possibilités d'extension par rapport à l'existant sous réserve d'être situés dans un lieu dit sans siège d'exploitation à moins de 100 mètres.

Cependant, le parc restant à réhabiliter en habitat est faible et largement inférieur à ce qu'il a déjà été fait.

Il s'agit de conserver les caractéristiques de chaque habitation : hauteur, gabarit, matériaux, plantations en veillant à ne pas autoriser des travaux qui ne correspondraient pas à l'échelle du bâti.

Il s'agira également de poursuivre les politiques d'aménagement du bourg en privilégiant l'habitat économe et les orientations du développement durable dans les prochaines opérations.

8 LA PRISE EN COMPTE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

La commune souhaite préserver l'espace naturel et plusieurs orientations permettent la prise en compte de ces prescriptions notamment la réduction du gaz à effet de serre.

La densification du bourg, la lutte contre l'étalement urbain, la non constructibilité de la campagne, la prise en compte des déplacements, la protection de l'activité agricole, le développement des énergies renouvelables, la mise en place de pratiques économes en énergies... sont autant de solutions simples visant à la réduction des gaz à effet de serre.