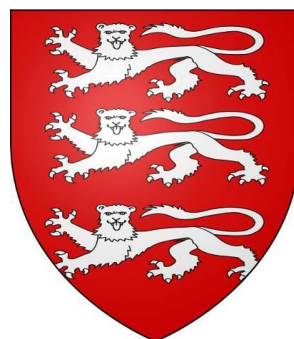


COMMUNE DE LA GUERCHE DE BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Arrêté le : 23 mai 2018	Approuvé le : 13 décembre 2018
	2

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	4
I - Le contexte de l'élaboration du plan local d'urbanisme de La Guerche de Bretagne	4
II - Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable	5
III - DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES	6
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA GUERCHE DE BRETAGNE	7
AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné	8
AXE 2 : Valoriser le centre-ville	8
AXE 3 : Renforcer la dynamique économique et commerciale de La Guerche de Bretagne	10
AXE 4 : Maintenir et développer les espaces naturels agricoles	11
AXE 5 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale	12
AXE 6 : Faciliter les déplacements	13
AXE 7 : Gérer durablement le territoire	14

AVANT-PROPOS

I - LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GUERCHE DE BRETAGNE

La commune de La Guerche de Bretagne dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 juillet 2001 puis modifié le 20 décembre 2007 et le 28 juin 2008.

Par délibération du 22 octobre 2008, le conseil municipal de la commune de La Guerche de Bretagne a officiellement prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU de la commune de la Guerche de Bretagne a ainsi pour objectif de permettre une gestion cohérente et harmonieuse de l'espace communal.

II - LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal de la commune. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
Son contenu est défini à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1/ Les orientations générales des politiques 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 ;
- 2/ 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 pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économiques, sociales et environnementales.

III - DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES

Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été menés à partir de constats et de tendances observées et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie de LA GUERCHE DE BRETAGNE.

Rappel : non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale et se déclinent selon 7 axes stratégiques.

7 AXES STRATEGIQUES

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

VALORISER LE CENTRE-VILLE

RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES

ENTRETENIR UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

FACILITER LES DEPLACEMENTS

GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA GUERCHE DE BRETAGNE

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

Le développement de LA GUERCHE DE BRETAGNE s'inscrit dans une démarche de développement durable et notamment par un renforcement de son centre bourg à proximité des commerces et services existants. La déviation de la commune constitue une limite franche à l'urbanisation. La volonté communale s'oriente vers une préservation de la structure urbaine des hameaux en opérant une densification des espaces interstitiels vacants sur certains secteurs spécifiques.

Par ailleurs, la commune possède un très bon niveau d'équipements sur son territoire communal. Les équipements scolaires possèdent la capacité d'absorber les nouveaux arrivants.

Le projet de la commune s'attache à répondre au mieux aux nouveaux besoins induits par l'accueil d'une population nouvelle.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ **Maîtriser la croissance démographique** selon le taux d'évolution préconisé par le PLH
- ❑ **Réduire le nombre de logements vacants sur le territoire**
- ❑ **Maîtriser le développement urbain** de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps
- ❑ **Favoriser la mixité urbaine et sociale**
Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages)
- ❑ **Eviter le maintien de friches non agricoles** en dents creuses
- ❑ **Permettre le développement d'une offre de logements complémentaire** avec une densité adaptée

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Encourager le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (4 à 5 ha inventoriés)

Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg au plus près des commerces, des services et des équipements : prévoir 10 ha maximum en extension de l'agglomération

Se fixer comme objectif la réduction de 30 logements vacants sur 10 ans

Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions de réseaux à prévoir

Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements :

- Développer une offre de logements locatifs à caractère social en imposant un pourcentage minimal de constructions de logements sociaux par opération nouvelle.
- Favoriser un bon équilibre entre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble
- Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité pour favoriser la réalisation des objectifs et les opérations de renouvellement urbain

Permettre le comblement d'une dent creuse au hameau de la Haie Nouvelle.

Prévoir la requalification de l'entrée de ville de la Vannerie en extension urbaine au sud-ouest de l'agglomération sur un secteur desservi par les réseaux au plus près des équipements

Permettre la division des grandes parcelles pour densifier ce secteur à l'urbanisation extensive

AXE 2 : VALORISER LE CENTRE-VILLE

Le centre-ville possède des qualités architecturales indéniables qu'il convient de préserver. Il a été érigé au 11^{ème} siècle, puis développé au 13^{ème} et a connu son essor à partir du 17^{ème} siècle. Les constructions sont à l'alignement des rues sur un parcellaire étroit. Il est formé de rues sinueuses et étroites rayonnant autour de la place centrale. L'ensemble présente une grande unité. Le jardin public est un poumon vert au sein de cet ensemble bâti assez dense. L'ensemble de ce patrimoine architectural a valu à la Guerche de Bretagne le classement de son centre ancien en Site Patrimonial Remarquable.

La valorisation du centre-ville constitue un axe fort de la politique communale.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ **Préserver et développer le tissu commercial dans le centre bourg**
- ❑ **Maintenir un équilibre** entre les zones commerciales de la périphérie et le dynamisme commercial du centre-bourg
- ❑ **Lutter contre les nuisances visuelles** au cœur du tissu urbain : dépôt, friches industrielles, bâtiment en ruine...
- ❑ **Développer le centre ancien en cohésion avec l'inventaire et le règlement du Site Patrimonial Remarquable.**
- ❑ **Consolider et créer des « poumons verts » au sein du tissu urbain**
- ❑ **Prendre en compte et mettre en valeur la dimension touristique de la ville** : Valoriser et faire découvrir les atouts de la commune et précisément ceux du centre-ville, y compris tout autour de la Motte Féodale et des éléments identitaires
- ❑ **Renforcer un « pôle » culturel/ loisirs dans le centre ancien et un pôle sportifs/loisirs au sud-ouest.**

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Prévoir des aménagements encourageant la fréquentation des commerces et services et des outils de maîtrise foncière et d'accompagnement financier (rénovation des commerces et du bâti)
- Créer des nouveaux logements à proximité du secteur de centralité commerciale
- Favoriser les opérations de renouvellement urbain
- Intégrer les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable au PLU
Identifier et créer des espaces de respiration du bâti au sein du tissu urbain par le biais notamment de zones naturelles bien identifiées (ZI de la Bougeoire, jardin public....).
- Créer un maillage piétonnier permettant « une mise en réseau » des différents sites d'intérêt (motte féodale, jardin public) et de services (bibliothèque, piscine, maison de santé...).
- Répondre aux besoins des nouveaux habitants en prévoyant de conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs en centre bourg

AXE 3 : RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE DE LA GUERCHE DE BRETAGNE

La commune dispose de plusieurs parcs d'activités qui sont tous communautaires :

- Le Parc d'activités industrielles de La Bougeoire,
- Le Parc d'activités de la Peltière (Moutiers)
- Le Parc d'activités économiques de la Garenne,
- La zone d'activités à l'Ouest, route de Rennes.

Les Parcs d'activités communautaires de la Peltière et de Beauvais sont situés sur les communes limitrophes de La Guerche-de-Bretagne mais doivent être pris en compte car ils représentent géographiquement les entrées de ville de la Commune.

Par ailleurs, la commune souhaite privilégier une mixité dans les opérations de renouvellement urbain en accompagnant les programmes de logements par des activités économiques : commerces, artisanat, bureaux compatibles avec l'habitat environnant.

L'augmentation de la population sur la commune de LA GUERCHE DE BRETAGNE implique une réflexion sur les besoins induits aussi bien au regard des équipements que des commerces et des services.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ **Pérenniser et assurer le développement des zones communautaires à vocation d'activités**
- ❑ **Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités** et accompagner l'accueil des entreprises pour inciter les démarches qualitatives (amélioration environnementale et esthétique par des démarches de type qualiparc)
- ❑ **Prendre en compte les activités isolées**
- ❑ **Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique**

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Prévoir l'extension des zones d'activités existantes et plus particulièrement :
 - du Parc d'activités de la Garenne à moyen et long terme
 - de la zone d'activités de la route de Rennes notamment pour permettre l'implantation d'une nouvelle déchèterie qui ne peut pas s'étendre sur son site actuel et l'extension des activités existantes
- Permettre les développements économiques à long terme au sud
- Favoriser l'intégration paysagère des entreprises existantes et futures par la mise en place de la démarche « HQE » et par le biais notamment d'une réglementation adaptée
- Prévoir des espaces végétalisés au sein des zones d'activités dans un souci d'éviter l'ambiance minérale de ces grands espaces
- Permettre le maintien des activités économiques existantes situées sur la route de Bais au Nord-Ouest de la commune et assurer le renouvellement des friches industrielles et agricoles issues de la déviation routière
- Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des espaces urbanisés (services aux entreprises et à la personne, professionnels autonomes ou indépendants notamment)
- Encourager le raccordement au réseau numérique pour répondre aux besoins de communication des entreprises et permettre le développement du travail à distance
- Favoriser la présence de commerces vendant des produits locaux

AXE 4 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES

Le plan local d'urbanisme de LA GUERCHE DE BRETAGNE identifie les espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle.

La commune traduit dans son projet d'aménagement et de développement durables une répartition spatiale équilibrée :

- en préservant la structure bocagère
- en renforçant l'urbanisation autour de son agglomération
- en préservant les espaces agricoles
- en offrant des capacités d'évolution de l'activité économique en continuité de l'existant
- en préservant les espaces naturels remarquables.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ **Préserver l'agriculture, les exploitations agricoles, les chemins d'exploitation et les paysages induits**
- ❑ **Préserver les paysages agricoles**
- ❑ **Permettre la polyvalence des exploitations** et le changement de destination de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Application stricte des principes de réciprocité*** sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas nuire aux exploitations : maintenir les terres nécessaires aux exploitations agricoles et empêcher ou réduire la possibilité de création de nouvelles contraintes à moins de 100 m de toutes installations agricoles en activité
- Préserver les terres agricoles
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation destinées à l'habitation en continuité immédiate des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles : réduire de 30 % environ la consommation des espaces agricoles et naturels (estimée à environ 14 ha de 2005 à 2015)
- Optimiser le foncier pour le développement économique
- **Préserver les haies ainsi que la structure bocagère par le biais d'outils adaptés**
- **Soutenir les projets d'agritourisme**
A travers son règlement, le P.L.U. permettra aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluri-activité : agritourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc.
- **Permettre la rénovation du bâti ancien et les changements de destination pour le patrimoine bâti de caractère, sans compromettre le développement des activités agricoles.**

* Le principe de réciprocité introduit à l'article L.111-3 du code rural impose pour la réalisation d'habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers à proximité de bâtiments agricoles soumis à des conditions de distance d'implantation, le respect de ces mêmes distances. Toute dérogation à l'application de cette règle ne peut être prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire qu'après consultation pour avis de la Chambre d'agriculture.

Sont actuellement concernés par ces règles de distance les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silos d'ensilage, ouvrages de stockage des effluents, salles de traite...).

Les distances à respecter sont celles définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation sur les installations classées.

AXE 5 : ENTRETENIR UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Au-delà de la préservation de qualité environnementale de LA GUERCHE DE BRETAGNE et de le Site patrimonial remarquable définie sur le centre ancien, le plan local d'urbanisme a pour ambition d'améliorer la qualité du cadre de vie des espaces urbains.

Il mettra en place des outils de préservation du patrimoine local, de requalification des entrées de ville et incitera à une qualité architecturale.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ Identifier et mettre en valeur le patrimoine naturel remarquable
- ❑ Préserver la qualité architecturale du centre ancien et de certains hameaux
- ❑ Protéger le patrimoine bâti et urbain
- ❑ Valoriser et recomposer le paysage des entrées de ville/ faubourgs et du mail

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Recenser et préserver les entités boisées et les éléments paysagers identitaires du tissu urbain** et sur l'ensemble de la commune (bois, arbres, alignements, haies...) (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- **Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural du centre bourg, des hameaux et des espaces ruraux** (volumes, matériaux, modes d'implantation du bâti ...) et permettre une rénovation des bâtiments en cohérence avec la qualité architecturale du bâti environnant.
Identifier et protéger le patrimoine bâti riche et varié en s'appuyant sur les études de la Site Patrimonial Remarquable. (Collégiale Notre-Dame, ancienne chapelle du château des seigneurs de La Guerche, les vestiges du prieuré Saint-Nicolas, maisons anciennes à porches et colombage, les manoirs...).
- **Favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville**, à travers le règlement du plan local d'urbanisme

AXE 6 : FACILITER LES DEPLACEMENTS

L'étalement urbain de ces dernières décennies a été rendu possible par le développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés. Or, aujourd'hui, la place prépondérante qu'occupe la voiture, a son corollaire d'effets négatifs : embouteillages, qualité de l'air (émission de gaz à effet de serre), nuisances sonores, difficultés, parfois, à se déplacer à pieds (trottoirs encombrés ou absents, liaisons douces absentes dans certains quartiers, consommation de foncier par les infrastructures et aires de stationnement) ... Parce que nous sommes tour à tour, et parfois dans la même journée, piéton, cycliste, automobiliste ou usager des transports en commun, il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre ces différents modes de déplacements et de partager réellement la voirie.

La commune de LA GUERCHE DE BRETAGNE souhaite agir sur 3 axes de développement afin d'améliorer les conditions de circulation sur son territoire.

OBJECTIFS

❑ **La sécurisation des déplacements et l'amélioration de la desserte de certains secteurs**

- Prise en compte de la déviation route de Rannée - La Guerche de Bretagne pour l'amélioration des conditions de circulation sur les Faubourgs, le Mail et le centre-ville
- Aménager une desserte des futures zones à urbaniser et plus particulièrement route de Rennes.

❑ **Le développement des circulations douces et des circuits de randonnée**

- « Intégrer » les nouvelles entités urbaines en les raccordant systématiquement par des chemins piétons aux entités environnantes

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- S'appuyer sur la déviation pour organiser de façon cohérente les maillages inter-quartiers et améliorer les conditions de circulation en terme de sécurité sur les Faubourgs, Mail et centre-ville
- Aménager la desserte de la zone d'activités de la route de Rennes
- Créer un maillage de cheminements piétonniers sur l'ensemble du territoire et particulièrement sur les inter-connexions entre les différentes entités du centre-ville de LA GUERCHE DE BRETAGNE et les nouvelles zones à urbaniser.
- Préserver et poursuivre les venelles dans le centre-ville
- Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant.

AXE 7 : GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Aménager la Ville dans le respect de son environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du PLU de LA GUERCHE DE BRETAGNE.

OBJECTIFS

- ❑ **Promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire**
- ❑ **Limiter les nuisances sonores**
- ❑ **Protéger les continuités écologiques de la Trame verte et bleue**

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Accompagner la politique de valorisation des déchets**
Au sein des nouvelles zones à urbaniser sera prévu un point de regroupement des ordures ménagères avec une réflexion sur la mise en place de conteneurs enterrés et regroupés.
Limiter la production de déchets à la source est un enjeu majeur pour la collectivité. Les actions de sensibilisation des usagers à la diminution de la production de déchets et au tri sélectif sont à poursuivre. L'amélioration constante des dispositifs de collecte et de traitement reste un objectif affiché. Dans ce cadre, il s'agira également d'encadrer le stockage des déchets dans les projets de construction de telle sorte que la collecte soit facilitée.
- **Limiter l'impact sonore de la déviation sur les habitations existantes et à venir.**
L'application du classement sonore des voies sera réalisée afin de limiter l'impact des nuisances sonores sur les quartiers. Aménager la ville en limitant les nuisances sonores dues aux déplacements et aux activités, passe notamment par les actions suivantes :
 - assurer un environnement sonore de qualité dans les zones sensibles situées à proximité immédiate de la déviation (zones résidentielles, zones d'activités ...) en prévoyant des aménagements paysagers spécifiques (merlons, écrans boisés...);
 - prévoir l'aménagement d'un espace boisé au sud de la déviation ;
 - veiller à une répartition des activités bruyantes sur la commune compatible avec la proximité de zones d'habitat et à la mise en place, si nécessaire, d'aménagements de protection appropriés en délocalisant des activités situées en zone résidentielle.
- **Dans un souci de préservation de la trame bleue ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles,** s'impose la nécessité d'un **classement en espace naturel des cours d'eau et de leurs abords**, des prairies et bois humides recensés à l'inventaire des zones humides, des boisements dès lors qu'ils jouent un rôle significatif dans le paysage, des trames bocagères majeures à préserver.
- **Identifier et classer l'ensemble de la trame bocagère existante ou à créer**
définir des principes de maintien de la trame bocagère sur les futures extensions de l'urbanisation.
- **Identifier et classer les espaces boisés à protéger**

OBJECTIFS

- ❑ **Promouvoir des formes urbaines simples garantes de performances énergétiques**

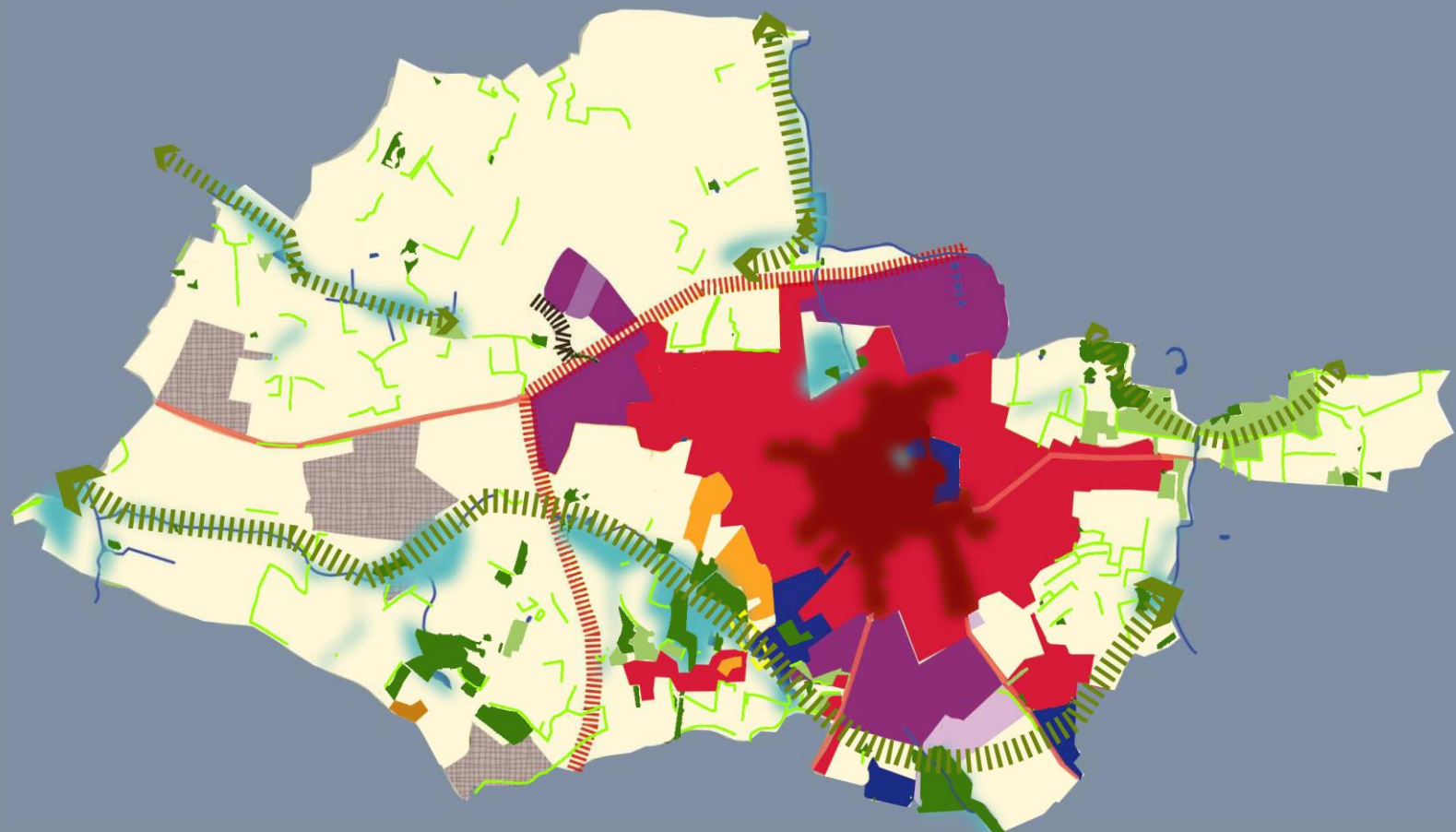
- ❑ **Préserver l'eau sur le territoire**

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Inscrire les opérations d'ensemble dans une démarche d'urbanisme durable
- Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en termes de performance énergétique sur la commune tout en restant compatible avec l'environnement bâti.
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments.

- La préservation de la ressource en eau est essentielle dans le contexte réglementaire actuel. La commune envisage de mettre en œuvre les actions suivantes :
 - garantir la qualité et la quantité de l'alimentation en eau potable, pour répondre aux besoins futurs de la population et pour la sécurité incendie de la commune
 - limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en généralisant l'utilisation multiple des parkings (foisonnement des usages pour en limiter le nombre), et améliorer la gestion des eaux pluviales
 - garantir la récupération/infiltration des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement
 - protéger et valoriser la présence de l'eau dans la commune par une trame particulière : zones humides, fontaines, sources...

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

**Préserver et entretenir la qualité patrimoniale du centre-ville**

Préserver les caractéristiques architecturales des divers quartiers du centre-ville :

- Centre historique et faubourgs
- Urbanisation récente

- Densifier les zones d'activités exisantes
- Principaux sites archéologiques à prendre en compte

Promouvoir un développement urbain raisonné

- Développement à court et moyen terme
- Limiter les conflits d'usage entre la zone agricole et les activités industrielles

- Créer un réel pôle d'équipements
- Hameau densifiable
- Déviation : limite franche de l'urbanisation

- Développer qualitativement les zone d'activités à court terme et à plus long terme

- Maintenir et développer les activités agricoles

- Qualifier l'entrée de ville

Gérer durablement le territoire

- Préserver la trame verte ouverte et les boisements
- Préserver la trame bleue (cours d'eau et zones humides)
- Préserver la trame bocagère structurante
- Maintenir les corridors écologiques