

IFFENDIC

PLAN LOCAL D'URBANISME



IDP/SL/FR/PS



PADD

Arrêté le : 28.09.2009
Approuvé le : 22.11.2010

3

Atelier du CANAL

Architectes
Urbanistes

21, Bd Franklin
Roosevelt
CS 33 105
35 031 RENNES
CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

INTRODUCTION SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

Article L 123.1 du code de l'urbanisme modifié par loi du 25.03.09

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit donc la politique globale sur l'ensemble du territoire communal d'IFFENDIC.

Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence fondamental des différentes actions et projets dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

<p>LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE D'IFFENDIC :</p>
--

L'élaboration du projet de Plu a été l'occasion d'une large concertation. Cette concertation voulait répondre à l'expression d'un besoin de comprendre, de participer, entendu fréquemment lors des entretiens préalables à la révision du PLU.

Lors de cette concertation, organisée sous formes de tables rondes, d'ateliers, d'entretiens, a pu s'exprimer le ressenti de la population mais aussi ses aspirations.

Le ressenti exprimé tient à "**une croissance de la population et du tissu urbain qui en a déstabilisé certains**", "**des extensions du tissu urbanisé qui ne facilitent pas la perception d'une limite claire de l'aire agglomérée**". Le bourg s'est développé intensivement du fait d'une réelle attractivité et de la volonté de la municipalité, de répondre à l'importante demande d'une population le plus souvent active, travaillant sur le bassin d'emplois d'Iffendic ou sur l'agglomération rennaise, et cherchant à se loger dans une commune dotée d'une offre satisfaisante de services et à des coûts de foncier acceptables.

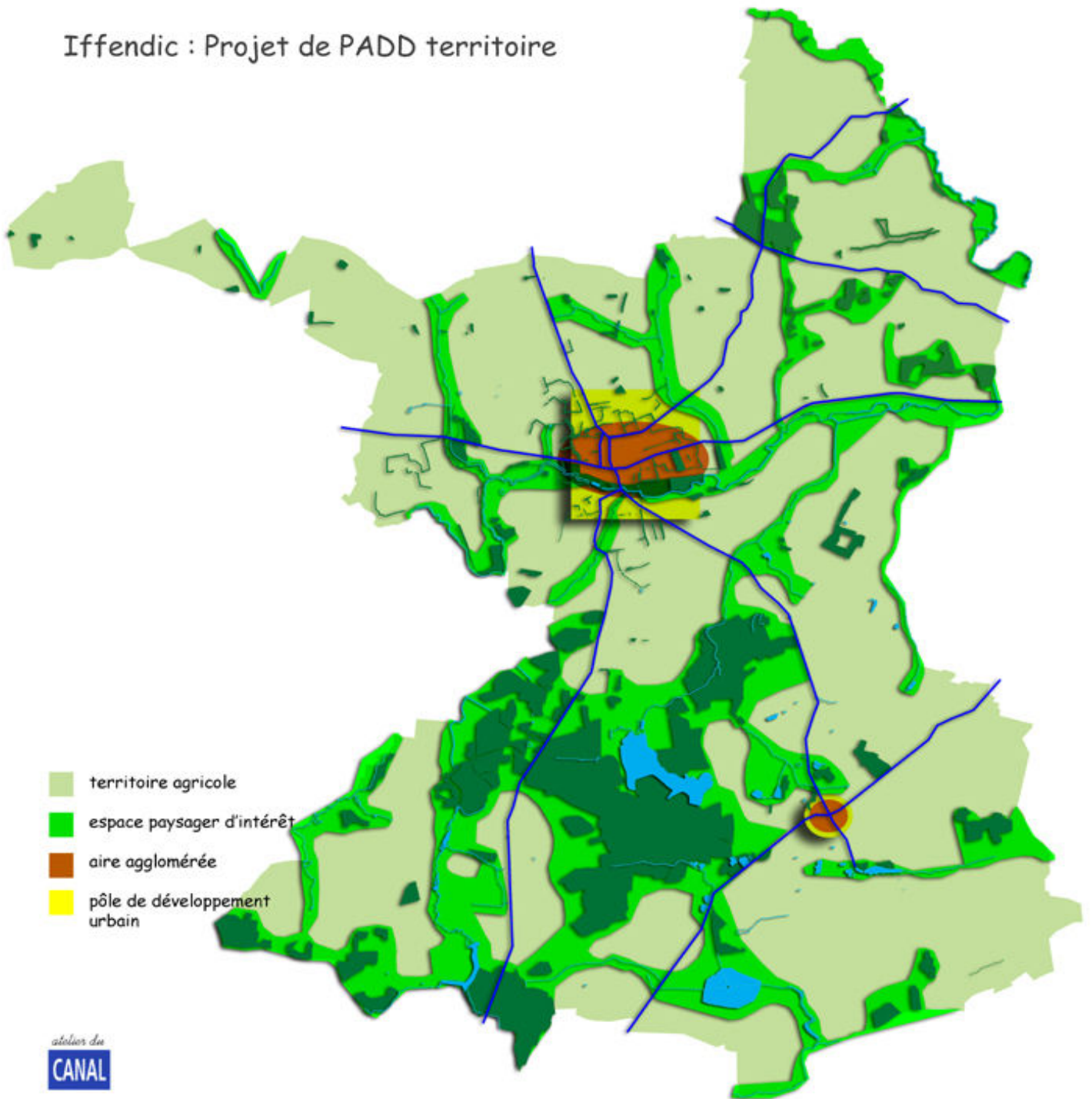
"L'offre de services quasi-urbaine dans une ambiance qui reste rurale" a souvent été présentée comme un point fort de l'attractivité communale. **"Une ville dans une commune rurale, agricole, à forts potentiels environnementaux"** semble vouloir être tout à la fois, un constat et une ambition partagés.

Par ailleurs **"un manque d'animation du centre bourg"** et le constat d'une appréciation diversifiée de la notion de centralité et des limites de la, ou les, centralités, amènent à faire de la dynamisation du centre bourg et du renforcement du potentiel fédérateur de celui-ci, une ambition notable du PLU.

Ce travail préalable d'appréciation des attentes, des perceptions, croisé avec les ambitions des élus, leur "idée de ville" a conduit à élaborer un PADD basé sur quelques principes :

- *UNE VILLE "VERTE" AU DEVELOPPEMENT SPATIAL MAÎTRISÉ QUI ENTRETIENT DES LIENS ÉTROITS AVEC SON ENVIRONNEMENT PAYSAGER IMMÉDIAT,*
- *UN DEVELOPPEMENT MESURÉ DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PERMETTANT DE RENOUVELER LA POPULATION SANS ACCRÔITRE LA PRESSION SUR LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ;*
- *UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ESSENTIELLEMENT DÉVELOPPÉE SUR LE BOURG AVEC UNE OFFRE LIMITÉE SUR QUATRE ROUTES.*
- *LA PRÉSERVATION D'UNE IDENTITÉ AGRICOLE,*
- *LA PROTECTION DU POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL.*

Iffendic : Projet de PADD territoire



Carte PADD centre bourg



L'application des grands principes de développement à la commune d'Iffendic peut se faire de la façon suivante :

- **UNE VILLE "VERTE" AU DÉVELOPPEMENT SPATIAL MAÎTRISÉ QUI ENTRETIENT DES LIENS ÉTROITS AVEC SON ENVIRONNEMENT PAYSAGER IMMÉDIAT,**

le développement de la commune d'Iffendic doit se faire dans un souci de développement spatial harmonieux, servi par une diversité architecturale et urbaine favorisant la diversité de la population, une intégration de toutes les composantes de celle-ci à la vie communautaire et une relation privilégiée entre le cadre paysager environnant et le cadre de vie quotidien des zones urbaines du centre bourg.

Cela passe par :

➤ **Un développement réparti au nord et au sud du Meu.**

La croissance de ces dernières années a distendu l'aire agglomérée. Le PADD a pour objectif d'affirmer la nécessité d'un développement radio-concentrique de l'aire agglomérée. Ce développement doit privilégier les intervalles non bâties pour agglomérer le tissu urbain et capitaliser les terres agricoles déjà impactées par la croissance urbaine.

La croissance répartie au sud comme au nord du Meu vise à :

- Tirer profit des intervalles existantes,
- Équilibrer le développement,
- Créer les conditions d'une formalisation des limites urbaines tant au nord qu'au sud du Meu.

Cette formalisation des limites urbaines, au travers d'opérations d'ensemble, doit être l'occasion de favoriser la mise en oeuvre de typologies urbaines et architecturales, de compositions paysagères qui assurent une transition réussie entre le tissu urbain et l'espace rural.

➤ **Des connexions paysagères entre le centre bourg et la périphérie verte :**

L'extension spatiale de l'aire agglomérée ne doit distendre les relations entre le centre bourg et le "tour de bourg vert". Les aménagements de secteurs périphériques au tissu existant, doivent être l'occasion d'organiser des connexions vertes, pouvant prolonger celles déjà présentes, et mettant en relation, les secteurs centraux et le tour de bourg vert.

➤ **Une centralité affirmée :**

La centralité se compose de plusieurs pôlarités, le centre "historique" à l'ouest de la place de l'église avec ses cafés, ses pas de portes commerciaux, le centre "commercial" avec son service commerçant, la salle des fêtes, le restaurant scolaire, le centre "administratif" avec la mairie, la place de la mairie, le jardin de la mairie, les arrières de l'église, la poste.

Cette centralité doit être unitaire. Le PLU doit être l'occasion de capitaliser, en centre bourg, les opportunités de renouvellement urbain, pour faire émerger un projet ambitieux qui dynamise tout en préservant les identités du lieu, les échelles du centre bourg.

- **UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PERMETTANT DE RENOUELER LA POPULATION SANS ACCRÔTRE LA PRESSION SUR LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES,**

La commune d'Iffendic présente une diversité de composantes résidentielles qui participent à maintenir un fort potentiel d'attraction de la commune. Le nombre important de longères sur le territoire rural, ouvre la voie à un marché immobilier spécifique et attractif. S'y ajoute les possibilités d'implantation sur Quatre Routes, dans un contexte de village en secteur rural, proche des sites remarquables de Careil ou de Trémelin. Le bourg, complète cette offre au travers des différents programmes développés soit dans le bourg soit sur des lotissements qui renouvellent l'offre.

La distance faible avec Monfort sur Meu ou Montauban de Bretagne, la distance relative avec Rennes et son agglomération, ont fait d'Iffendic, une commune attractive. Elle s'est ainsi fortement développée ces dix dernières années.

Pour autant, les leviers de l'attractivité doivent être maintenus, renouvelés, diversifiés, pour une maintenir une croissance démographique nécessaire pour prolonger la croissance démographique et ne pas créer d'effets "yo-yo" pervers.

Cela passe par l'affirmation d'une identité spécifique, celle d'une ville verte, agglomérée, mais aussi par :

➤ **Un développement raisonné, une croissance limitée .**

Moins que les 3% de croissance qui ont pu caractériser le développement communal et qui, sur le long terme, sont difficilement tenable pour l'équilibre social et spatial, le PLU doit être l'occasion de promouvoir une croissance limitée à 2% par an.

Les 40 logements par an que cela implique, correspondent à l'effort constructif nécessaire pour renouveler les cohortes de maternelles et d'élémentaires et assurer ainsi le fonctionnement des groupes scolaires.

➤ **Une mixité sociale et générationnelle .**

La croissance importante de ces dernières années s'est appuyée sur une offre massive de logements individuels pavillonnaires. Un effort de diversification a été entrepris, introduisant une mixité urbaine et sociale dans les différents quartiers. Cette mixité doit être prolongée, accentuée.

Elle doit permettre un réel parcours résidentiel sur la commune. Ce parcours doit concerner l'ensemble des générations, qu'il s'agisse du jeune couple d'actifs débutant de parcours par du locatif social et le prolongeant jusqu'à du résidentiel en accession libre et passant par de l'accession aidée ou du retraité passant du pavillon à un appartement plus adapté à ses besoins.

Les programmes d'aménagement privilégieront donc une mixité urbaine composée au moins de :

- 60% d'individuel pur et groupé,
- 40 % de logements collectifs et semi-collectifs.

L'objectif de densité visé est de l'ordre de 20 logements par hectare.

La part de logements sociaux est de

Pour les zones AU :

Programmes de 5 à 10 logements :

PLUS, PLAI, PLS, PSLA (*offre sociale globale*) : 25%
Privé sans finalité sociale : 75%

Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre

intermédiaire :

PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
Privé sans finalité sociale : 75%

Pour les zones U :

Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
Privé sans finalité sociale : 75%

- ***UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ESSENTIELLEMENT DÉVELOPPÉE SUR LE BOURG AVEC UNE OFFRE LIMITÉE SUR QUATRE ROUTES,***

La commune est vaste, composée de plusieurs centaines de lieux-dits. Pour autant, sur ce vaste territoire agricole et paysager, un seul village existe, Quatre Routes. Le reste du territoire est composé d'ensembles bâtis de quelques longères regroupées par un passé agricole et aujourd'hui, majoritairement, dévolues à une activité résidentielle.

Le PLU précédent retenait le principe d'une valorisation de ce bâti dispersé sur le territoire rural, au travers de la seule extension du bâti existant. Ce principe visait tout à la fois, la préservation des qualités paysagères du territoire rural, la limitation des contraintes pour les exploitants riverains de ces constructions, la maîtrise des conséquences du développement résidentiel en secteur rural (coût des réseaux, des déplacements, collecte scolaire...).

Le PLU ne revient pas sur ce principe. Le bâti résidentiel dispersé en territoire rural ne se développera que dans le cadre d'une extension limitée de l'existant. Ce cadre est à aménager par rapport aux conditions du PLU à réviser pour s'adapter au contexte spécifique de ces implantations bâties en secteur rural.

La construction neuve en secteur rural sera le seul fait de Quatre Routes. Pour autant, la structure de ce village, son niveau d'équipements, la distance importante avec le centre bourg, doivent conduire à prôner une croissance mesurée.

Le PLU à réviser, ouvrait une surface d'urbanisation future très importante, hors d'échelle. Le PLU limite cette surface pour l'adapter à une ambition de maîtrise de la forme urbaine, de limitation des nuisances.

La surface développée devra permettre d'accueillir 1/10 ième de l'offre résidentielle du centre bourg, soit de l'ordre de 4 logements par an.

Cette offre sera proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble principalement qui, par leurs localisations, permettront de structurer le village et d'affirmer son caractère "urbain" amenant à modifier les comportements des automobilistes et à réduire les vitesses dans la traversée de ce lieu de vie.

- **LA PRÉSERVATION D'UNE IDENTITÉ AGRICOLE,**

La commune d'IFFENDIC est tout à la fois une commune urbaine et une commune rurale. Le PADD illustre cette double identité.

Le PADD, en se basant sur l'analyse urbaine et architecturale (localisation et identification du bâti), sur l'analyse paysagère (entité, réseau de haies, boisements), sur la concertation avec les agriculteurs a retenu la majeure partie du territoire communal comme support privilégié de cette activité agricole.

Cet objectif motive la limitation des capacités de développement résidentiel en secteur rural autre qu'agricole. Certains secteurs, comme Quatre routes ou Trémelin conserveront une destination propre à permettre la pérennisation de leurs activités et le développement raisonné d'une urbanisation résidentielle ou associée à l'activité touristique.

Cette volonté de promouvoir le développement de l'activité agricole a conduit à revoir les critères de classement des zones naturelles.

Le PLU à réviser retenait le critère paysager comme moteur principal du classement en zone naturelle "N". Le PLU modifie ce critère principal et fait du critère environnemental, la base du classement en zone naturelle.

Pour autant, la commune n'est pas "qu'agricole". Elle offre des potentiels économiques diversifiés (artisans, industries, services) qui doivent pouvoir trouver les conditions de leurs évolutions ou de leur création.

- **LA PROTECTION DU POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL.**

Les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au PADD :

- gestion économe de l'espace :

Le PLU ne prévoit qu'une extension urbaine limitée à deux zones : centre bourg et village de Quatre Routes.

Ceci permet de préserver l'activité agricole en conservant la quasi totalité des terres qui lui sont destinées. Ceci permet aussi de faire des économies en terme de déplacement (favorise les déplacements autres que automobiles), d'énergie (évite la création de réseaux d'assainissement ou d'électricité desservant peu d'habitations).

- préservation de la ressource en eau :

L'urbanisation future tient compte des dispositions du schéma d'assainissement. Cela permet un meilleur contrôle des rejets d'eau usée mais nécessitera une évolution programmée du système épuratoire, ce qui est intégré au PLU.

Le PLU prévoit donc la possibilité d'une modification de la filière d'épuration.

- protection des paysages :

Le PLU crée des coupures vertes. Ces coupures, dans le tissu urbain et à sa périphérie, jouent un rôle important dans la structuration urbaine et la perception visuelle de celui ci et de son environnement.

- Aménagement de la base de loisirs de Trémelin:

Le PADD intègre sur ce site la combinaison de trois dynamiques, économique (développement de l'activité touristique), environnementale (préservation du caractère

COMMUNE D'IFFENDIC- REVISION DU PLU

naturel du plan d'eau et des boisements attenants), social (activités ludiques, accueil de qualité). Les secteurs qui font déjà l'objet d'aménagement (base de loisirs, parkings) sont complétés d'équipements supplémentaires, tout comme ceux en bordure de la départementale afin de profiter d'un accès aisé et d'une localisation de stationnement le moins en profondeur du bois pour préserver celui-ci.

- protection des espaces naturels remarquables :

Le PLU doit protéger le capital environnemtal de la commune, qu'il s'agisse :

- Du réseau de haies et de l'identité bocagère qui y est associée,
- Des masses boisées qui prolongent la forêt de Brocéliande ou qui structurent les paysages plus ouverts du nord du Meu,
- Des zones humides.