

## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) comportant les orientations générales, est un document à part entière qui fait partie du dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes. Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme. La notion de compatibilité entre ce document et les autres pièces du dossier doit être respectée.

Le Projet d'aménagement et de développement durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le P.A.D.D. a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- il est la "clef de voûte" du P.L.U ; les parties du P.L.U qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagements et règlement) doivent être **cohérentes** avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

L.110 « 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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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 déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L.121.1 « Permettre d'assurer :

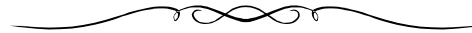
1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

L.121.1

(suite)

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, 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 les objectifs de la commune et le diagnostic 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.



**ORIENTATIONS GENERALES  
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE MARCILLÉ RAOUL**

Lorsque l'on met en corrélation les objectifs de la commune de MARCILLE RAOUL, les conclusions du diagnostic dans le respect de la loi, le P.A.D.D. se déclinent de la façon suivante :

## **I. L'HABITAT**

---

### **1- ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES & LA MIXITE (p6)**

- 1.1 Continuer d'assurer la mixité sociale (p6)
- 1.2 Continuer d'assurer la diversité des fonctions urbaines (p6)

### **2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET HARMONIEUX DU BOURG (p7)**

- 2.1 Gérer un développement équilibré du bourg (p7)
- 2.2 Assurer un développement cohérent (p7)
- 2.3 Préserver le cadre de vie (p7)

### **3. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN (p8)**

## **II. DEPLACEMENTS**

---

### **1. MAITRISER LES DEPLACEMENTS (p9)**

- 1.1 Hiérarchiser les voies (p9)
- 1.2 Limiter les conflits d'usages routiers (p9)

### **2. AMENAGER LES VOIES EN FONCTION DES USAGES**

- 2.1 Requalification des entrées de bourg (p9)

### **3. FAVORISER LES LIAISONS PIETONNES (p10)**

- 3.1 Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés (p10)
- 3.2 Permettre le **développement des chemins de randonnées** (p10)

### **III . ECONOMIE**

---

#### **1. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L' ACTIVITE ECONOMIQUE (p10)**

- 1.1 Reconnaître les activités existantes et permettre leur extension (p10)
- 1.2 Reconnaître les activités situées sur le reste du territoire (p11)
- 1.3 Prendre en compte le projet de parc éolien (p11)

#### **2. PRESERVER L' ACTIVITE ECONOMIQUE AGRICOLE (p11)**

- 2.1 Eviter l'étalement urbain (p11)
- 2.2 Protéger l'outil agricole (p11)
- 2.3 Prendre en compte le bâti existant (p12)

#### **3. PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION TOURISTIQUE (p11)**

### **IV . PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**

---

#### **1. PRESERVATION ET VALORISATION du PATRIMOINE BÂTI (p12)**

#### **2. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER (p13)**

- 2.1 Assurer la préservation des vallées, des paysages remarquables et des boisements (p13)
- 2.2 Assurer la préservation des boisements (p13)
- 2.3 Assurer la protection des sites sensibles et certaines haies marquantes du territoire (p13)

#### **3. PROTECTION DES MILIEUX**

- 3.1 Assurer la protection des cours d'eau, les mares, plans d'eau (p14)
- 3.2 Prendre en compte les sites et zones humides d'intérêt local dans l'environnement (p14)
- 3.3 Prendre en compte les secteurs soumis au risque d'inondation (p14)
- 3.4 Prendre en compte la qualité des eaux (p14)
- 3.5 Prendre en compte des secteurs de captage sur le territoire communal (p15)

## I . L'HABITAT

### 1. ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE

#### - 1.1 Continuer d'assurer la mixité sociale :

- ⇒ Veiller à l'équilibre logement locatif/accession à la propriété dans les secteurs actuellement urbanisés (centre traditionnel et secteurs d'habitats résidentiels)
- ⇒ Poursuivre cette mixité dans les nouvelles zones d'extensions futures
- ⇒ Développer une offre de logement diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales, y compris les plus dégradées

#### - 1.2 Continuer d'assurer la diversité des fonctions urbaines:

- ⇒ Favoriser le maintien du tissu commercial existant et des services dans le centre traditionnel et les secteurs résidentiels existants
- ⇒ Préserver les possibilités d'étendre les équipements, services et activités existantes
- ⇒ Permettre l'extension des écoles et prévoir les emprises si cela s'avère nécessaire
- ⇒ Prévoir l'emprise nécessaire au positionnement d'un nouveau cimetière
- ⇒ Permettre l'installation d'équipements et de services dans les zones d'habitats projetées
- ⇒ Prévoir les besoins en termes de stationnements liés aux équipements et services ainsi que leurs emprises nécessaires
- ⇒ Permettre la venue de quelques activités commerciales, voire artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat

## 2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET HARMONIEUX DU BOURG

---

### - 2.1 Gérer un développement équilibré du bourg:

- ⇒ Permettre le développement de l'habitat sur la frange située à l'Est de la RD 91
- ⇒ Développer l'urbanisation de part et d'autre de RD 794, en appui sur les chemins existants ou à créer
- ⇒ Compléter le développement sur la frange Sud-Est du bourg, dans la continuité du tissu résidentiel existant et en appui sur les haies structurantes

### - 2.2 Assurer un développement cohérent:

- ⇒ Dans la contiguïté du bourg traditionnel et des secteurs d'habitats résidentiels existants
- ⇒ En évitant la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme
- ⇒ En mettant en place un développement rationnel en termes d'optimisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années à venir et obtenir un renouvellement de population

### - 2.3 Préserver le cadre de vie:

- ⇒ Les secteurs d'urbanisation projetés devront:
  - s'appuyer sur des limites physiques ou/et paysagères existantes, à recomposer ou à créer pour affirmer les limites du développement et assurer une intégration paysagère des secteurs d'urbanisation projetés

- ⇒ **L'aménagement des secteurs d'urbanisation** à court ou moyen terme devra :
  - au Nord-Ouest, utiliser le rû, affluent du ruisseau du Val, comme limite à l'urbanisation et élément de mise en valeur paysagère
  - favoriser l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement par la préservation et la création de haies bocagères
- ⇒ Dans le quart Nord-Ouest du bourg (compris entre la RD 794 et la RD 91), préserver les secteurs de jardins qui forment l'identité du centre ancien.
- ⇒ Reconnaître un secteur voué aux loisirs et sports (Sud du bourg, à l'Est de la RD 91) et permettre son extension pour autoriser l'accueil d'équipements nouveaux
- ⇒ Favoriser la notion de développement durable en autorisant l'utilisation de matériaux novateurs dans les projets d'équipements et de logements sur la commune.

### 3. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN:

- ⇒ Permettre l'évolution du bâti existant situé à l'intérieur du bourg
- ⇒ Permettre au secteur central qui supporte actuellement le terrain de football, d'évoluer pour autoriser l'extension des équipements existants et ceux situés en proximité (école), l'accueil de nouveaux équipements, services et d'habitat nouveau.
- ⇒ Prendre en compte sur le reste du territoire le bâti existant non lié aux exploitations agricoles pour :
  - permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
  - permettre les changements de destination dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel.

## II . DEPLACEMENTS

### 1. MAITRISER LES DEPLACEMENTS

---

#### - 1.1 Hiérarchiser les voies:

- ⇒ Définir un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- ⇒ Conserver la cohérence du maillage routier pour assurer une continuité des artères principales vers les zones d'extension projetées ou vers les zones naturelles, ainsi qu'avec les voies communales et les chemins existants.
- ⇒ Assurer une cohérence dans le schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser pour limiter les conflits d'usages.
- ⇒ Aménager les voies en fonction des usages et en confortant la notion de rue pour les axes secondaires

#### - 1.2 Limiter les conflits d'usages routiers :

- ⇒ Limiter les entrées/sorties directes sur les axes principaux
- ⇒ Prévoir des emplacements réservés depuis la départementale 794 et la rue des Hortensias, afin de ne pas bloquer l'urbanisation sur les franges Nord-Est et Sud-Est

### 2. AMENAGER LES VOIES EN FONCTION DES USAGES

---

#### - 2.1 Requalification des entrées de bourg :

- ⇒ Valorisation des entrées en appui sur la recomposition paysagère
- ⇒ Prévoir les emprises nécessaires pour aménager les entrées de bourg et assurer les continuités piétonnes

### 3. FAVORISER LES LIAISONS PIETONNES

---

- **3.1 Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés:**

- ⇒ Aménager les chemins existants et permettre leur extension
- ⇒ Créer de nouvelles connexions piétonnes pour assurer une convergence vers le centre bourg, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements, les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs, notamment le long de la RD 794.

- **3.2 Permettre le développement des chemins de randonnées:**

- ⇒ Pouvoir intégrer de nouvelles possibilités de chemins au fur et à mesure des besoins et faire en sorte que le P.L.U ne s'y oppose pas

## III . ECONOMIE

### 1. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L' ACTIVITE ECONOMIQUE

---

- **1.1 Reconnaître les activités existantes et permettre leur extension :**

- ⇒ Sur le secteur Nord-Ouest du bourg, au Nord de la RD 794 :
  - reconnaître la zone d'activités artisanale communale
  - permettre son extension en appui sur la limite physique que constitue le ruisseau du Val
- ⇒ Sur la frange Ouest du bourg, au Sud de la RD 794 :
  - reconnaître le secteur de l'activité industrielle lié à l'entreprise agroalimentaire.
  - prévoir le développement éventuel de l'activité en place, en tenant compte de ses réserves foncières

- **1.2 Reconnaître les activités situées sur le reste du territoire :**

- ⇒ Prendre en compte les activités situées en dehors du bourg
- ⇒ Permettre leur extension

- **1.3 Prendre en compte le projet de parc Eolien :**

- ⇒ Prendre en compte le projet de parc éolien et faire en sorte que le P.L.U ne s'y oppose pas

## **2. PRESERVER L' ACTIVITE ECONOMIQUE AGRICOLE**

---

- **2.1 Eviter l'étalement urbain :**

- ⇒ Prévoir un développement du bourg dans le respect des activités en place et de leur développement (aussi bien celle à vocation agricole), que celles à vocation artisanales et industrielles.
- ⇒ Ne pas autoriser de constructions neuves à usage d'habitation dans les hameaux pour les tiers. Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations restent autorisés.

- **2.2 Protéger l'outil agricole :**

- ⇒ Protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité suffisamment importante nécessitant une protection strictement agricole
- ⇒ Protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par la non extension des hameaux.

### - 2.3 Prendre en compte le bâti existant:

⇒ Permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et de fort intérêt paysager, la prise en compte :

- sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte
- habitations sans lien avec l'exploitation agricole,
- les entreprises artisanales existantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique, lycée agronomique...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements

### 3. PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION TOURISTIQUE

⇒ Laisser la possibilité de faire évoluer le P.L.U pour autoriser les futurs projets touristiques (non encore identifiés à ce jour) sur le territoire communal sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des exploitations agricoles existantes et de leur développement.

## IV . PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

### 1. PRESERVATION ET VALORISATION du PATRIMOINE BÂTI :

⇒ La qualité architecturale du centre ancien devra être préservée

⇒ Le patrimoine architectural sera valorisé en autorisant l'aménagement, l'extension et le changement de destination de l'ensemble du bâti traditionnel :

- dans la mesure où il n'y ait pas dénaturation du dit bâti
- sous réserve des conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve
- dans le respect de l'activité agricole.

⇒ Le bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal au titre de l'art L123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sera identifié, afin d'éviter sa destruction (totale ou partielle).

## **2. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER:**

### **- 2.1 Assurer la préservation paysages remarquables:**

⇒ Les portions de territoire ayant une forte qualité paysagère et un rôle marquant seront recensées et protégées par leur insertion dans un zonage spécifique qui prendra en compte l'existence de constructions sans lien avec l'agriculture.

Ces espaces se composent :

- des bois de la Claie et de Beau Séjour qui forment la continuité de la forêt de Bourguouët
- de landes humides qui marquent de vastes dépressions
- d'un paysage bocager encore important en raison des terres essentiellement composées de landes (terres peu propices à l'agriculture)

Ces différents paysages constituent un ensemble homogène et se localisent au Sud du territoire sur les hauteurs de la commune

⇒ Préserver le site archéologique du Châtel (mottes castrales jumelles) et permettre son aménagement.

### **- 2.2 Assurer la préservation des boisements et des haies bocagères:**

⇒ Un certain nombre de boisements protégés en TC dans le cadre du P.O.S, seront maintenus dans le cadre du P.L.U

⇒ Les boisements ayant fait l'objet de subventions FFN seront répertoriées en TC

⇒ Les boisements et haies bocagères qui participent à la compréhension des bas fonds et du réseau hydrographique et qui par leur localisation jouent un rôle sur l'écoulement de l'eau, seront recensés et protégés

⇒ les boisements et haies bocagères qui participent à la fermeture visuelle des hauteurs de la commune et qui forment la continuité des massifs et îlots boisés, seront recensés et préservés

⇒ Les haies qui structurent le paysage et qui bordent le bourg seront répertoriées.

L'ensemble de ces haies et boisements sera préservé soit en TC, soit au titre de l'art L123-1-7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme et leur sauvegarde sera assurée par une réglementation adaptée.

### 3. PROTECTION DES MILIEUX :

#### - 3.1 Assurer la protection des cours d'eau, les mares, plans d'eau :

⇒ Ils seront repérés et protégés par leur insertion dans un zonage spécifique et une réglementation adaptée.

#### - 3.2 Prendre en compte des sites et zones humides d'intérêt local dans l'environnement:

- ⇒ Les sites et zones humides seront identifiés,
- ⇒ Une réglementation particulière sera édictée, afin de définir un zonage et une réglementation adaptée pour préserver les écosystèmes aquatiques
- ⇒ Prendre en compte l'inscription du site Natura 2000 relatif aux étangs du canal d'Ille et Rance, sur la limite communale Sud près du bois de Beau Séjour

#### - 3.3 Prendre en compte les secteurs soumis au risque d'inondation:

- ⇒ Les zones inondables seront repérées et identifiées aux plans de zonage,
- ⇒ Une réglementation particulière sera édictée, afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

#### - 3.4 Prendre en compte la qualité des eaux :

##### Eaux pluviales

- ⇒ Tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées

##### Eaux usées

- ⇒ Conserver une distance minimale de 100 m entre la station d'épuration et les habitations
- ⇒ Parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux en prévoyant un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration.

- **3.5 Prendre en compte des secteurs de captage sur le territoire communal :**

⇒ La zone de captage sera repérée et identifiée aux plans de zonage par la servitude AS 1