

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



DOCUMENT APPROUVE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 JUIN 2009

A. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A1 – INTRODUCTION

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une pièce maîtresse du dossier du P.L.U.

Crée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (loi S.R.U.), le P.A.D.D. permet au P.L.U. de distinguer au P.O.S. en privilégiant **la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire.**

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 02 juillet 2003 a donné une nouvelle vocation du P.A.D.D.. Il n'est plus opposable à toute personne publique ou privée. La loi donne au document **un rôle d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune avec lesquelles devront être cohérentes les règles générales fixées par le règlement du P.L.U.**

La loi du 2 juillet 2003 a dissocié la partie auparavant facultative du P.A.D.D. pour créer un nouveau document appelé **orientations d'aménagement**. Ces orientations, définies par le troisième alinéa de l'article L.123.1 pourront éventuellement concerner des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

L'article L.123.5 du code de l'urbanisme prévoit désormais que les travaux ou opérations d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Le Développement Durable repose sur trois volets fondamentaux :

- **Social**
- **Économique**
- **Environnemental**

A2 - LE PROJET COMMUNAL ET LA PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La notion de développement durable a d'abord été prise en compte dans le code de l'environnement. la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, transcrit l'objectif de développement durable dans l'article L200-1 du code de l'environnement qui précise que la protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration et sa gestion « sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le principe a ensuite été repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Associée au renforcement de l'intercommunalité (loi « Chevènement » du 12 juillet 1999) et la prise en compte de l'échelle des agglomérations et des pays dans l'aménagement du territoire (loi « Voynet » du 25 juin 1999) la loi SRU contribue à un développement mieux équilibré des territoires urbains et ruraux.

L'article 1er de la loi SRU a réécrit l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Cet article réunit les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

✓ **Le principe d'équilibre** : la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

✓ **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 la gestion des eaux.

✓ **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.

L'objectif de la commune de **MARCILLE ROBERT** est de permettre un développement harmonieux de la commune et de son agglomération en particulier tout en veillant à préserver son identité rurale et son cadre de vie.

Le présent document constitue la synthèse du projet, pouvant être modifié après concertation et établi à l'échelle du territoire communal et du bourg en particulier afin de rendre cohérent les actions à mener dans chaque quartier dans le respect des principes du développement durable dans les domaines environnementaux, économiques et sociaux.

Ce document a fait l'objet d'un débat en conseil municipal conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

A3 - LE RESPECT DES GRANDS EQUILIBRES

La démarche de projet mise en avant par la loi SRU vise à favoriser **un développement urbain plus équilibré et durable**. Le P.L.U. présente, sur la base d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, le projet d'aménagement et de développement durable élaboré par la collectivité.

A l'échelle d'une ou plusieurs communes, le P.L.U. définit en cohérence avec les orientations SCoT approuvé le 20 février 2007, complété le 11 septembre 2007.

La formalisation **d'un projet commun**, concernant l'évolution du territoire communal dans son ensemble, permet au nouveau document PLU de dépasser une vision uniquement réglementaire vers **une vision globale prospective, définissant un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement engagées par la Collectivité**.

Dans cet esprit, le projet urbain doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

Équilibre entre développement du bourg et espaces agricoles ou naturels, pour une gestion économe de l'espace.

La commune de Marcillé-Robert entend préserver son activité agricole en évitant un mitage de son territoire y compris le développement de hameaux même si ceux-ci ne renferment pas de siège d'exploitation ou bâtiments agricoles.

La commune entend limiter les constructions neuves dans les hameaux uniquement en « dent creuse » pour ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à son image rurale.

Les bâtiments situés dans les hameaux ne comportant pas d'exploitation ou en limite proche pourront muter vers de l'habitat.

Équilibre entre urbanisation et protection d'espaces naturels des paysages

Outre la volonté de préserver les espaces agricoles, il est exprimé une volonté de préserver et valoriser des espaces boisés lorsque ceux-ci présentent un intérêt paysager, soit sous forme de masse et d'écran par les lignes boisées. (bocage).

Diversité des fonctions urbaines

La commune souhaite préserver son échelle rurale avec un centre bourg pouvant accueillir de l'habitat, des commerces, services et équipements publics; mais aussi des activités compatibles avec l'habitat et l'environnement immédiat sans créer de perturbation.

Mixité sociale dans l'habitat

La commune de Marcillé-Robert souhaite prolonger la politique de mixité de l'habitat par une bonne présence du logement locatif qui représente actuellement près de 5,5 % du parc de logements.

En outre, cette volonté se traduira par une répartition spatiale dans le tissu urbain existant ou à créer.

Diversité des morphologies

Les besoins en logements devront présenter des formes diverses propres à satisfaire les différentes demandes à l'échelle du bourg. Ceci se traduira par une capacité de recevoir de petits immeubles, maisons de ville, habitat groupé et maisons individuelles.

Équilibre dans une répartition adaptée entre les divers modes de déplacement

La commune de MARCILLE ROBERT est proche de bassins d'emplois avec une bonne accessibilité bien que légèrement à l'écart des axes majeurs. , Mais une amélioration des axes de communication peut profiter à la commune qui présente un attrait pour la résidence en milieu rural.

Ceci implique que la migration journalière qui, à ce jour représente 60% des actifs, risque de s'accroître, renforçant ainsi le déplacement .

La commune de MARCILLE ROBERT intègre dans sa réflexion le déplacement.

Elle favorisera les différents modes de déplacements et notamment le transport collectif.

Les liaisons cyclistes et piétonnes seront favorisées notamment entre les hameaux et le centre bourg à partir des chemins et voies existants et à créer.

Les aménagements en centre bourg prendront en compte l'ensemble des modes de déplacement avec un souci de l'accessibilité pour les personnes handicapées.

Équilibre entre emploi et habitat

La commune de MARCILLE ROBERT souhaite préserver et diversifier son potentiel économique.

Le plan local d'urbanisme intègre la possibilité de préserver et d'accueillir des activités artisanales à l'échelle de son agglomération.

La commune favorisera le développement des activités en place et offre dans l'optique du développement durable des capacités d'implantations d'entreprises à l'Est de son agglomération.

Les emprises nécessaires s'inscrivent en juste équilibre avec l'activité agricole.

Par ailleurs, elle souhaite offrir la capacité d'une mixité dans les opérations de développement urbain en permettant une mixité dans les programmes entre logements et des activités économiques : commerces, artisanat, bureaux,..., dans la mesure où cela ne porte pas préjudice à l'environnement.

Les activités plus lourdes devant s'inscrire dans le cadre élargi d'une politique intercommunale.

Protection et valorisation du patrimoine

Le diagnostic a mis en évidence une richesse patrimoniale à la fois dans l'agglomération mais aussi dans les hameaux. Le PLU recense et identifie ce patrimoine qui se compose de bâtiments remarquables mais aussi du petit patrimoine rural (four, puits, calvaire, ...) et offre dans son règlement les conditions de sa préservation notamment par des changements d'affectation possibles pour toutes constructions en terre ou en pierre dignes d'intérêt.

Équilibre pour la préservation et l'utilisation économe des ressources

Le PLU a pour objectifs le développement durable et, le développement de MARCILLE ROBERT passe par un renforcement de son agglomération se traduisant par une urbanisation maîtrisée de l'habitat avec des capacités de développement de l'activité tout en oeuvrant pour le maintien de l'agriculture sur son territoire.

B. LES ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX

B1 – MARCILLE ROBERT ; commune rurale

La commune fait partie de la communauté de communes de La Roche aux Fées.

Bien que légèrement en retrait des axes majeurs, mais bénéficiant d'un cadre paysager exceptionnel et d'une agglomération aux allures de petite ville font que Marcillé-Robert peut prétendre à un développement de son habitat. La commune souhaite accueillir environ 250 habitants supplémentaires.

Il convient donc d'envisager un développement raisonné à partir des volontés suivantes :

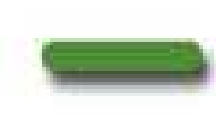
- Préserver un cadre de vie et une identité si particulière.
- Offrir les meilleures conditions au maintien de l'agriculture
- Renforcer l'agglomération et la mixité urbaine.
- Offrir les conditions d'une politique de développement de l'activité sur son territoire tout en gardant une optique d'activités lourdes dans le cadre intercommunale.

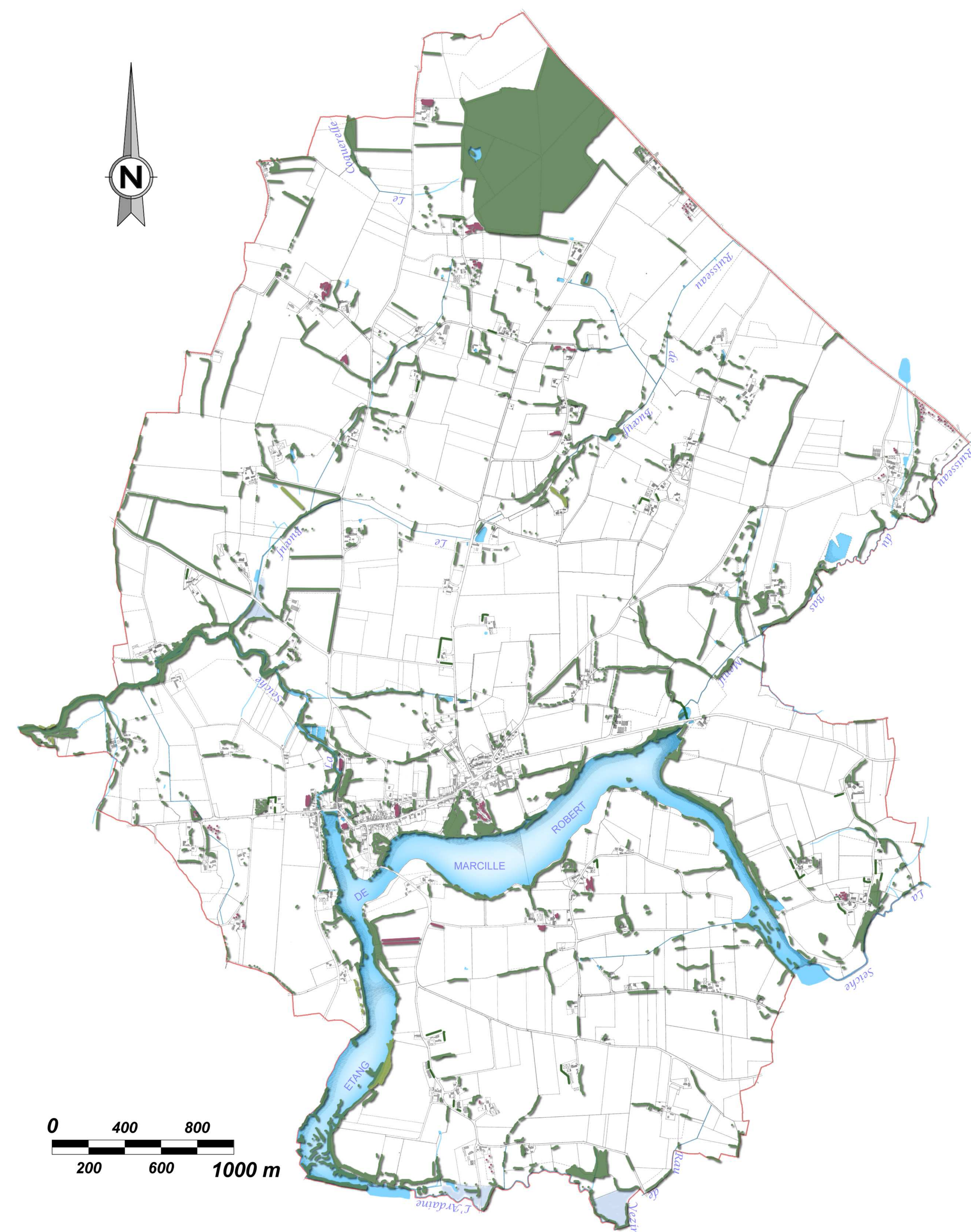


B2 - préserver un cadre de vie et une identité rurale

Pour permettre à la commune de Marcillé-Robert de préserver son identité il convient :

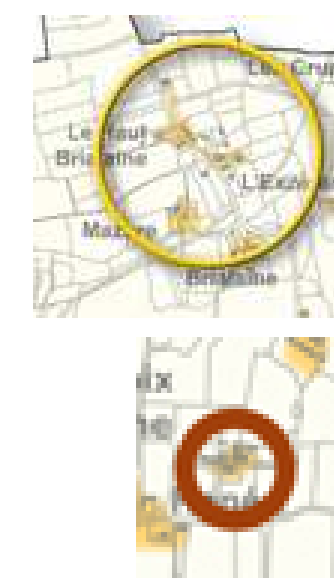
- D'éviter une urbanisation en mitage et de favoriser le regroupement des bâtiments autour de son agglomération.
- De préserver les boisements en effet de masse, ceci se traduit par un classement suivant un recensement d'unités boisées.
- De recenser et de favoriser la sauvegarde et le reboisement de lignes d'arbres sous forme de bocage. Le recensement se fera essentiellement sur l'espace rural, les lignes boisées sous forme de haies bocagères en proximité du bourg seront classées avec relevé particulier permettant toutes traversées de ces lignes.
- De préserver les zones naturelles recensées et les zones basses en incitant à la préservation de la végétation spécifique des milieux et à des replantations suivant leur exploitation.
- De favoriser et de développer les cheminements piétons et cyclistes par une mise en valeur des chemins et à l'éventuelle reconquête de cheminements aujourd'hui disparus par des actions volontaristes de bouclages et jonctions.
- De recenser et permettre la sauvegarde du patrimoine bâti rural en permettant un changement d'affectation des bâtiments par un règlement adapté et en instituant le permis de démolir sur certains secteurs recensés.

 Boisements et haies à préserver



En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

B3 - Offrir les meilleures conditions au maintien de l'agriculture



Hameau pouvant recevoir des constructions neuves en "dent creuse"

Exploitations agricoles

L'agriculture est l'activité économique première de la commune de Marcillé-Robert et, il convient de créer les conditions nécessaires à son maintien et son développement en :

- interdisant toutes constructions nouvelles en campagne et dans les hameaux situés en proximité d'exploitations agricoles, autres que la construction de bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et la construction des habitations liées au logement des exploitants.
- limitant l'évolution du bourg aux limites actuelles de protection des bâtiments agricoles existants.
- interdisant le changement de destination de toutes constructions à partir du moment où elles se situent dans le périmètre de protection d'une exploitation agricole à l'exception des changements de destination destinés à constituer le logement de fonction ou l'activité de diversification (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil à la ferme) de ladite exploitation.
- substituant au périmètre de protection la distance de 100 mètres (confondant ainsi les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental et celles soumises aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Seul le hameau de Amilié pourra recevoir une urbanisation en « dent creuse » .



En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

B4 - Respect de l'environnement et de l'eau en particulier

La commune souhaite protéger ses cours d'eau et étangs par un classement propre à offrir les meilleures conditions pour une préservation de la qualité de l'eau, mais aussi des milieux qu'elle engendre

Elle entend aussi préserver les zones humides et les zones basses au caractère humide constituant des lieux spécifiques qui vont dans le sens de la biodiversité et de la protection de la faune et de la flore qui caractérisent les lieux.

Elle recense et identifie les différents secteurs hydromorphes, les zones humides et zones inondables et, intègre dans son PLU toutes les dispositions réglementaires concernant ces espaces afin de les préserver.

Une attention toute particulière sera portée aux abords de l'étang classé en ZNIEFF de type 1.



En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

B5 - Enjeux de préservation et reconquête du paysage

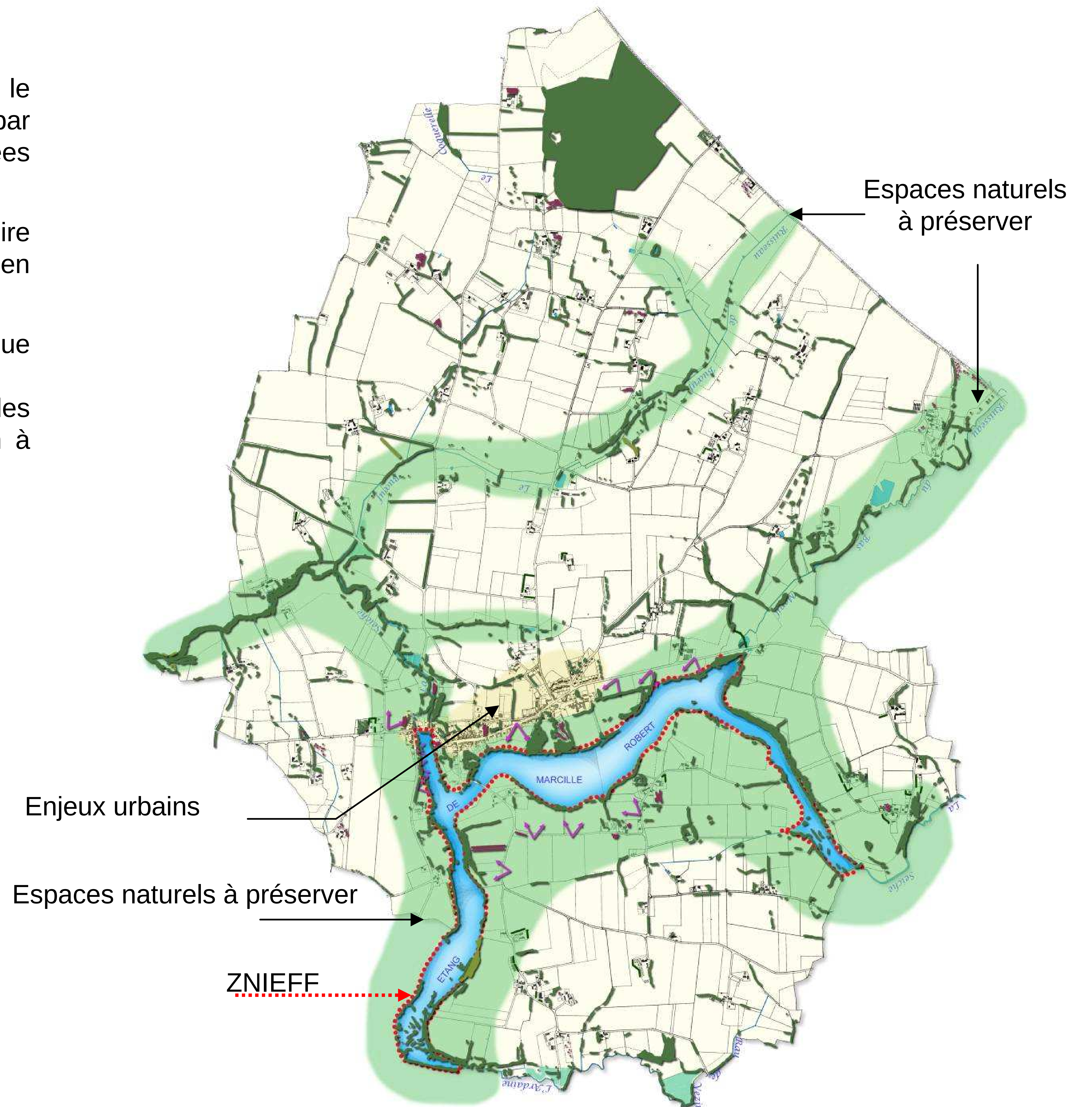
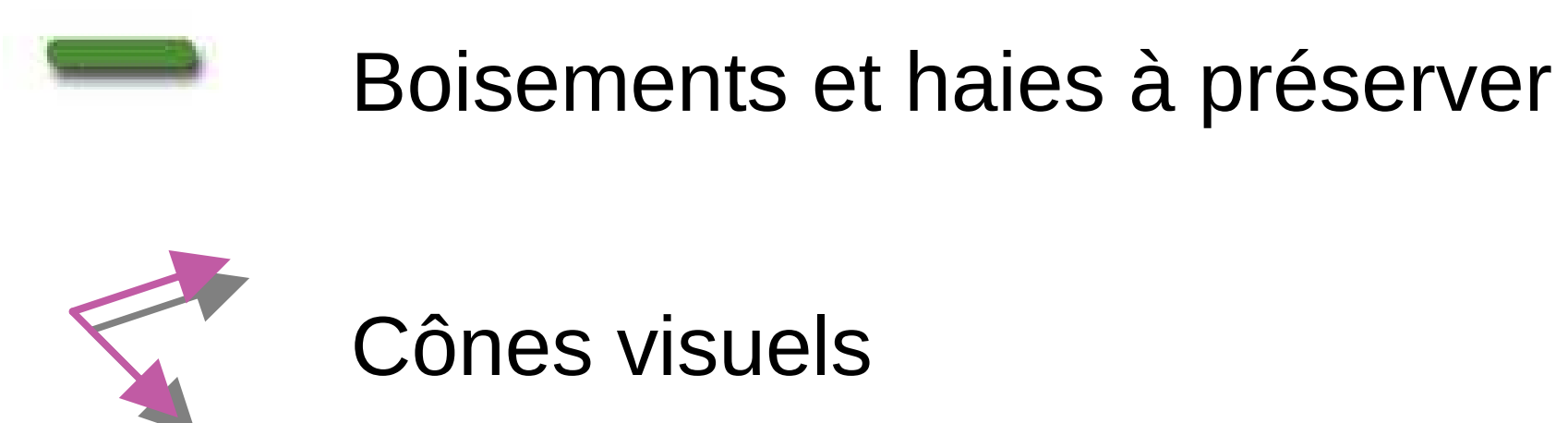
La commune de Marcillé-Robert souhaite préserver le caractère bocager sur son territoire, ceci se traduit par un recensement et un classement des lignes boisées ou parcelles en effet de masse.

Cette démarche concerne l'ensemble du territoire communal, mais avec une attention toute particulière en périphérie du bourg et notamment :

- Les vallées qui le bordent à l'Est et à l'Ouest ainsi que les bords de l'étang
- les lignes d'arbres ou sujets isolés qui constituent des éléments majeurs pour l'intégration de l'urbanisation à venir.

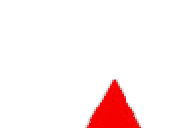
La commune de Marcillé-Robert intègre dans son PADD:

- les dispositions paysagères compensatoires nécessaires dans le cadre des extensions urbaines.
- les mesures paysagères de requalification et de protections de ses entrées d'agglomération.



En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

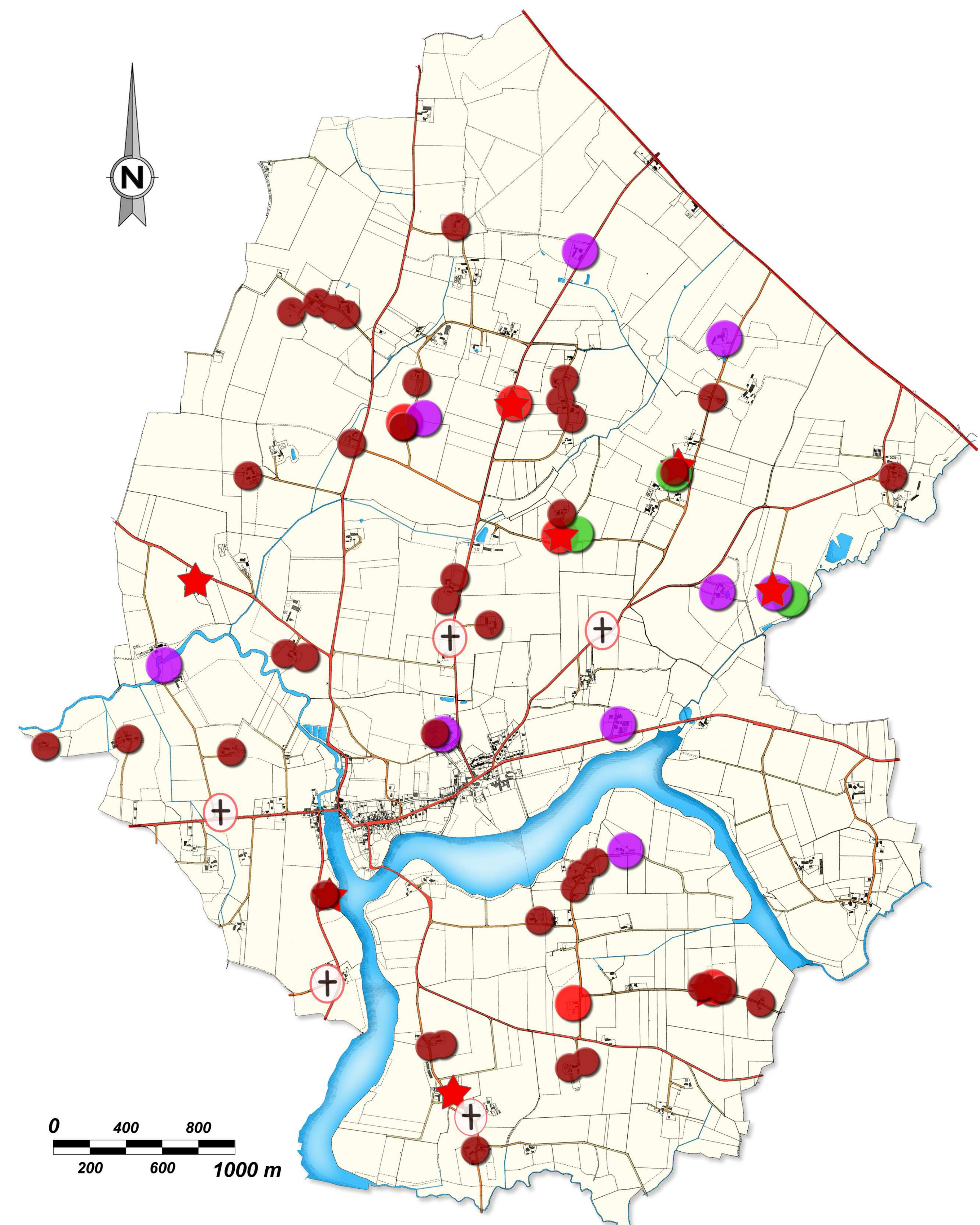
B6 – Préserver les valeurs patrimoniales

-  Bâtiments répertoriés à la DRAC
-  Bâtiments répertoriés au FLOHIC
-  Bâtiments répertoriés au BANEAT
-  Croix de chemin
-  Petits éléments architecturaux : puits, four à pain, soues à cochons...
-  Bâtiments remarquables

Le recensement du patrimoine bâti et petit patrimoine (calvaire, puits, four,...) met en évidence les richesses patrimoniales de la commune et, la collectivité entend mettre en place dans son PLU toutes les conditions pour sa préservation.

Ceci se traduit par :

- une sensibilisation aux valeurs patrimoniales et par la capacité de mutation du bâti rural en logement lorsque cette mutation ne porte pas préjudice à l'agriculture.
- un repérage figurant au rapport de présentation
- la mise en place du permis de démolir sur certains secteurs sensibles.



En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

B7 – Préserver une bonne accessibilité sur l'ensemble de son territoire

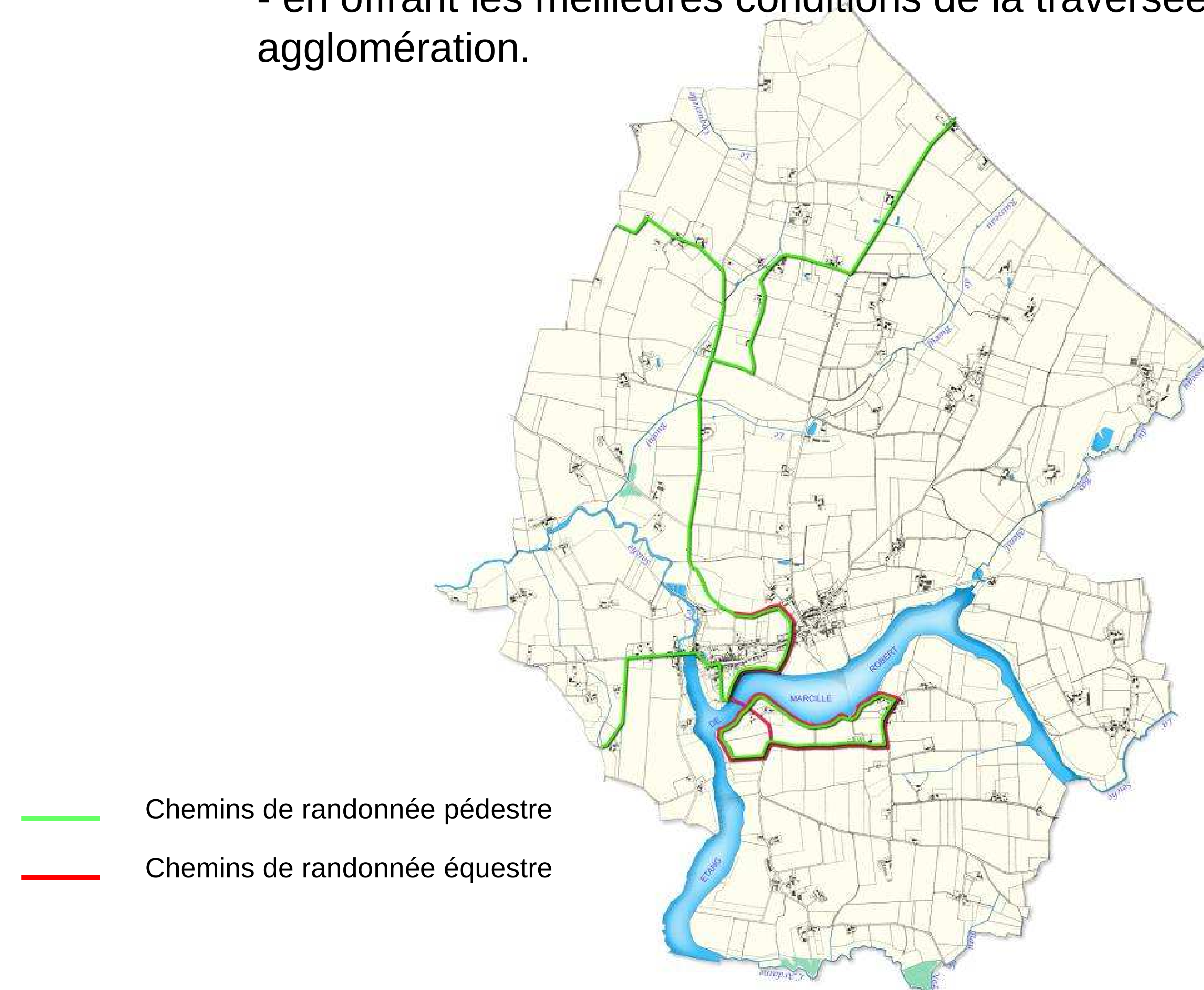
La commune souhaite dans le cadre de son développement durable améliorer les déplacements sur l'ensemble de son territoire et, intègre dans sa réflexion:

- la modernisation de son réseau routier communal
- la nécessité d'améliorer certains carrefours
- le projet de liaison routière Châteaubourg - Retiers et les incidences d'accessibilité vers Marcillé-Robert.

La commune entend prolonger dans le cadre de son développement urbain les liaisons piétonnes sur l'ensemble de son territoire et notamment les relations avec son centre bourg.

Elle prend en compte les capacités de transport collectif notamment:

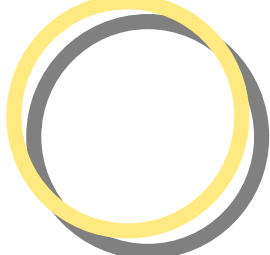
- en préservant une bonne accessibilité des cars sur l'ensemble de son territoire,
- en offrant les meilleures conditions de la traversée de son agglomération.

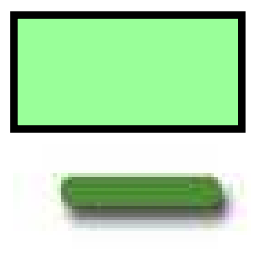


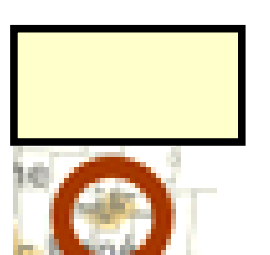
En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

LE TERRITOIRE COMMUNAL : *Synthèse des enjeux*



 Enjeu de développement de l'habitat

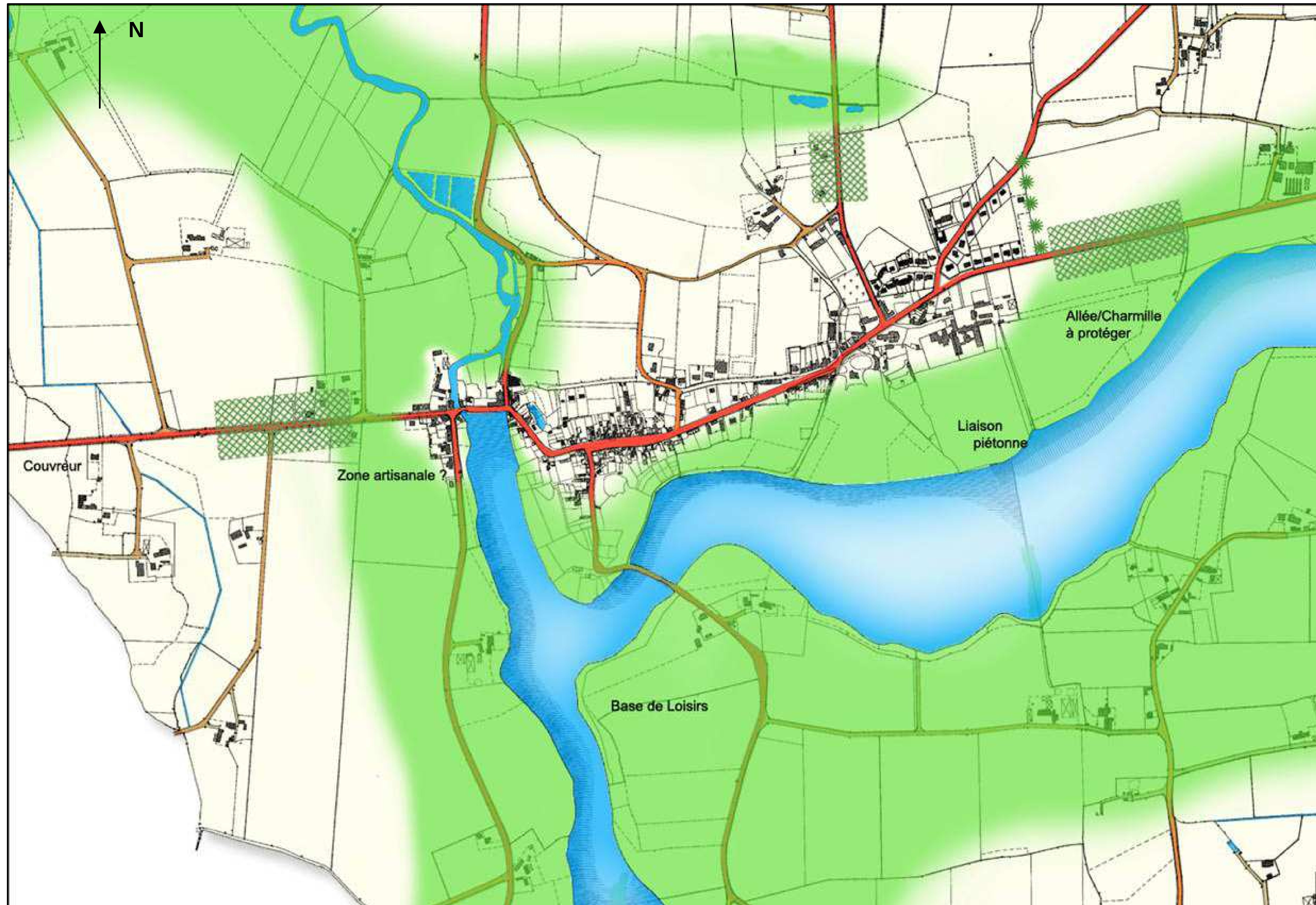
 Enjeu de protection des espaces naturels
(ZNIEFF- Végétation – Perceptions)

 Enjeu de protection de l'espace agricole
(exploitations – terres agricoles)

 Enjeu de déplacement et d'accessibilité

En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

B8 – Préserver un cadre de vie

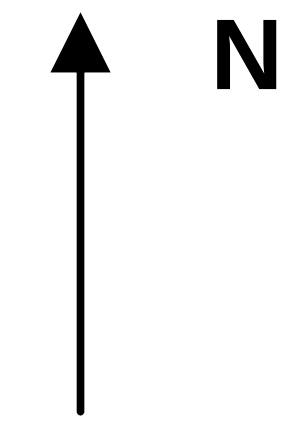


En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

La volonté de renforcement De l'agglomération passe aussi par sa mise en valeur et par l'amélioration du cadre de vie en général et ceci se traduit par :

- Des actions de préservation du paysage et le classement de haies bocagères et arbres isolés ainsi que des secteurs des vallées
- La requalification des espaces urbains majeurs et des entrées d'agglomération
- La préservation, la valorisation et la création de chemins piétons à la fois dans le bourg mais aussi vers l'espace rural.
- Un recensement et des traductions réglementaires propres à sauvegarder le patrimoine architectural et paysager.
- La préservation des espaces en bordure des cours d'eau.
- la valorisation des perceptions lointaines ou rapprochée de son espace urbain remarquable.

B9 – Structurer l'espace urbain et gérer les déplacements



La commune de Marcillé-Robert intègre dans son développement urbain les dispositions relatives aux relations inter-quartiers et à leurs accessibilités automobiles et piétonnes pour éviter toutes formes d'enclavement.

La commune veillera à ce que les opérations nouvelles s'intègrent à un schéma de cohérence à l'échelle de son agglomération dans un souci de convergence vers le centre.

Elle adaptera ses voies urbaines aux besoins réels et facilitera les accès et le stationnement aux abords des équipements publics et privés.

Les aménagements prendront en compte l'accessibilité des personnes handicapées.



En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

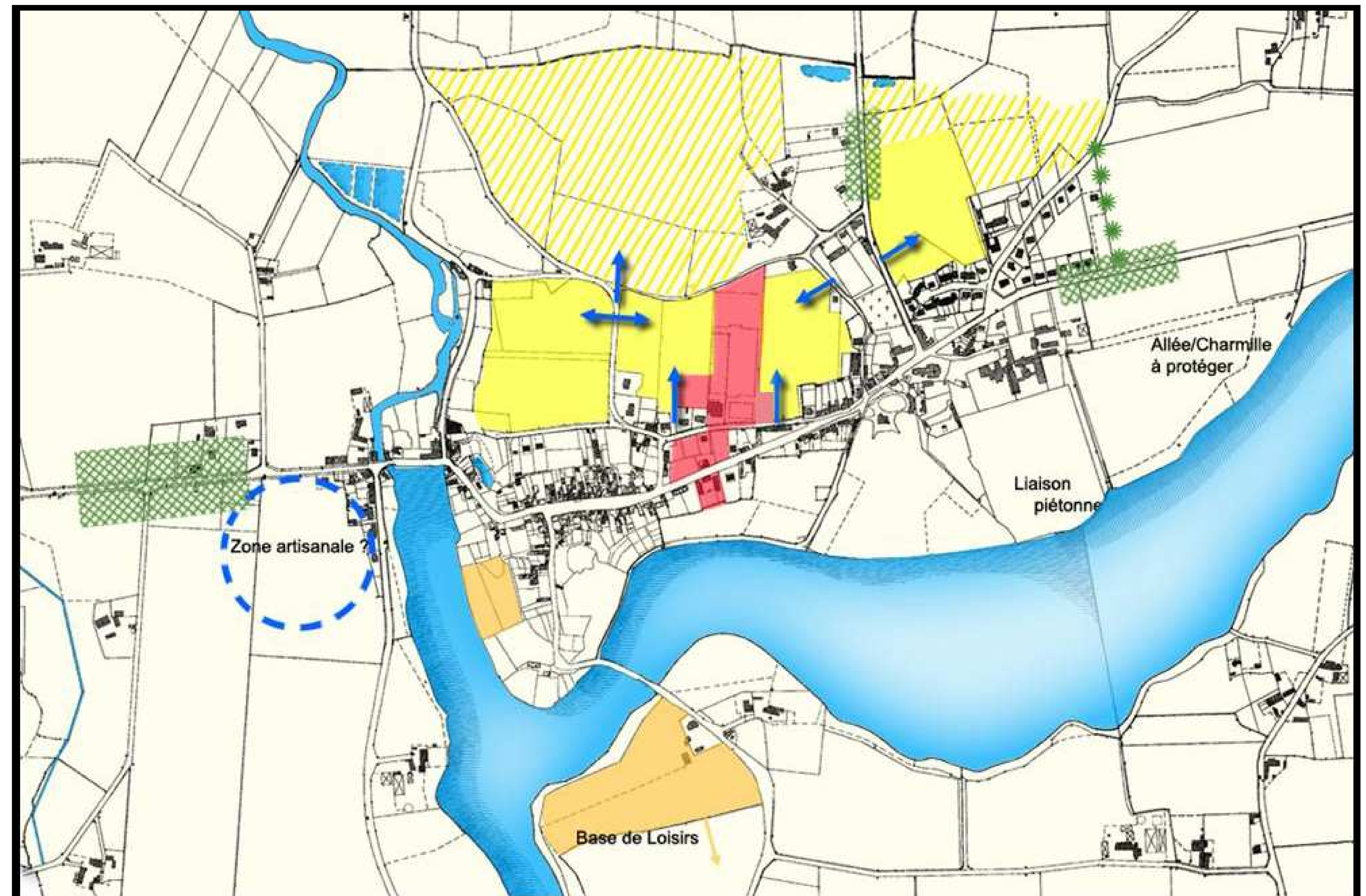
..... Principe de liaison piétonne

B 10 – Renforcer le centre bourg et la mixité urbaine

Le développement de la commune passe par un renforcement de son agglomération; ceci se traduit par :

Un développement de l'urbanisation : et, il a été retenu :

- L'ouverture à l'urbanisation de secteurs en périphérie immédiate du bourg à vocation d'habitat. Ces secteurs se situent au Nord de l'agglomération.
- La capacité d'accueillir des activités artisanales dans le bourg, compatibles avec le tissu urbain environnant et l'environnement en général. Ces secteurs se situent en entrée Ouest et au Nord de l'agglomération.
- La localisation de secteurs propres à accueillir des équipements publics et équipements de loisirs en plein air.
- La mise en place de dispositions réglementaires propres à permettre une évolution du bâti dans le centre bourg actuel.



En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.

B11 - Favoriser le commerce, les services et les équipements

Le maintien, et la capacité d'évolution du commerce et des services à Marcillé-Robert est essentiel pour la vie du bourg, et, la volonté municipale se traduit par :

- Le classement d'un secteur au cœur du bourg présentant un enjeu urbain pour la réalisation d'un espace dense de logements, commerces et services
- Des dispositions réglementaires propres à permettre l'évolution du commerce.
- des capacités d'évolution des équipements publics et privés.

Pour traduire son projet urbain, la commune portera une attention particulière à toutes mutations foncières, en instituant le droit de préemption urbain



B12 – Œuvrer pour une mixité sociale

La commune de Marcillé-Robert entend mettre en place une politique de mixité sociale, ceci se traduira par :

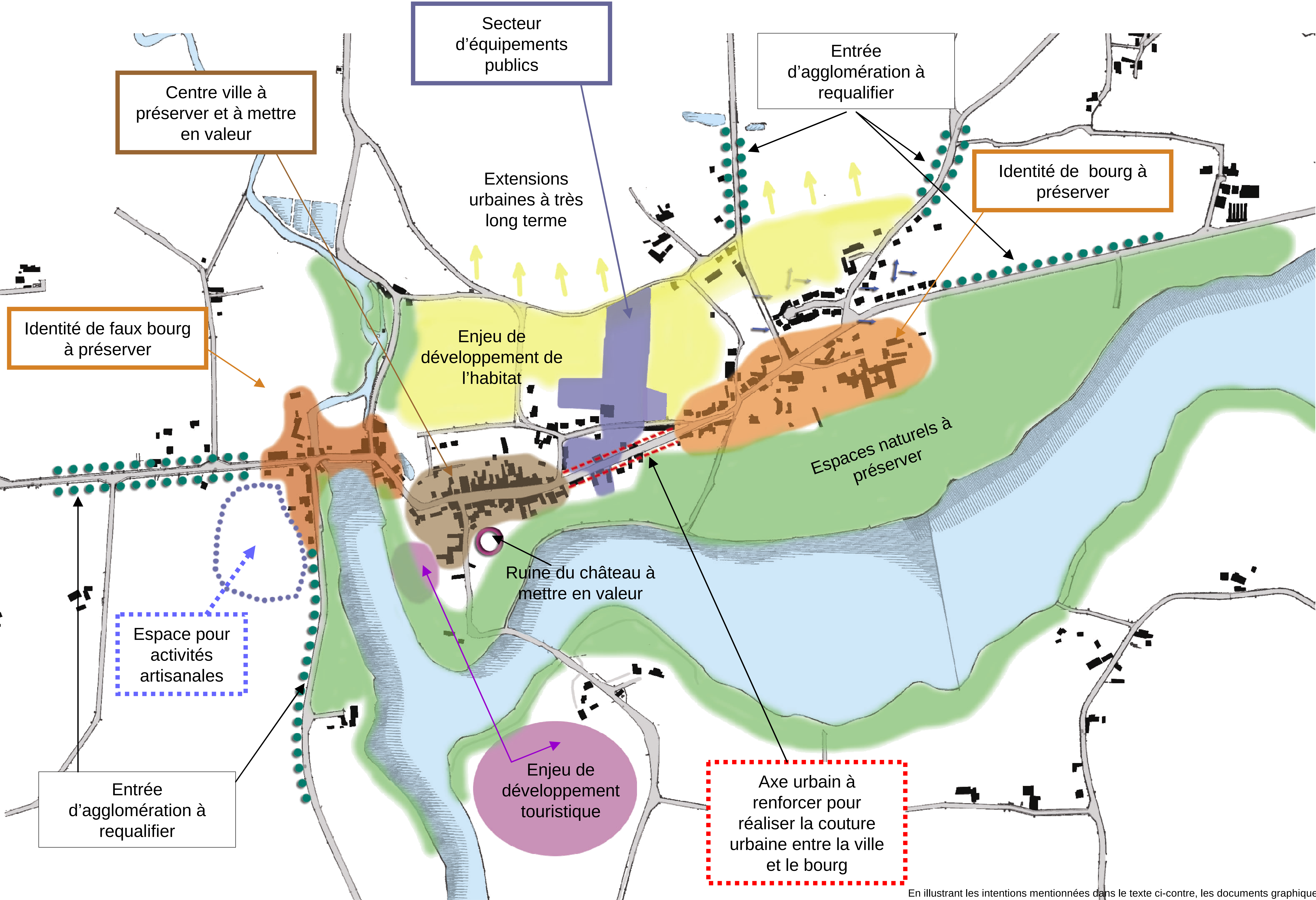
- Un investissement communal par la réalisation d'opérations d'urbanisme si nécessaire
- Une observation des opérations privées.

L'objectif communal dans ce domaine est :

- De maintenir sur la commune un prix du foncier acceptable.
- De préserver un quota acceptable de logements locatifs.
- De satisfaire à des demandes différentes d'habitat devant se traduire par des petits immeubles, maisons de ville, habitat groupé et maisons individuelles.



B 13 – Œuvrer pour un développement urbain harmonieux et équilibré à long terme



En illustrant les intentions mentionnées dans le texte ci-contre, les documents graphiques sont présents à titre indicatif. Ils ne possèdent pas de valeur formelle et ne peuvent être appréciés dans la précision.