

LA NOUAYE

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

SCP atelier du CANAL Sophie Laisné Pascal Le Barbenchon Jean-Jacques Ternot 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		Arrêté le : 29 juin 2001 Approuvé le : 23 août 2002
EMISSION ORIGINALE	MODIFICATIONS	
Date : Septembre 2002		3

I - INTRODUCTION

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs, sont sensiblement différents.

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive**, l'objet du PLU, est d'exprimer un **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi aux regards des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110** et **L.121-1**.

La **notion de développement durable** est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à **satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement).

Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)**, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis**.

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

II - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), prévu à l'article R.123-3 du Code de l'urbanisme «*définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.*».

• NOTION DE DEVELOPPEMENT :

Le développement peut être perçu de trois manière :

- La première relève du **domaine économique** : elle consiste à produire de plus en plus de ressources en accumulant des richesses et en augmentant la productivité. Elle s'apparente donc à une croissance économique, et peut se calculer par des indicateurs économiques (Produit Intérieur Brut, indice de pauvreté, etc...)
- Une deuxième perception du développement correspond à la notion d'un **«mieux vivre»**, et repose sur des indicateurs qualitatifs (indices de santé physique, offre en loisirs, etc...).
- La troisième perception du développement est **spatiale** : elle correspond au développement de l'urbanisation sous différentes formes (habitats, voirie, équipement), et avec une logique de densification ou bien d'étalement.

Le concept de développement durable est apparu en 1990 dans le **rapport Brundtland** (Ministre Norvégienne mandatée par l'UNESCO pour réaliser une étude sur la voie à suivre en terme de développement de la population humaine, à l'échelle du globe).

Le développement durable peut être défini comme **la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.**

III - RAPPEL DES PRINCIPES FONDAMENTAUX FIXES PAR LE CODE DE L'URBANISME

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, 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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant 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 des paysages, 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 la gestion des eaux ;

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 (...)

IV - OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE LA NOUAYE :

Le développement durable repose sur trois piliers fondamentaux : le **social**, l'**économique** et l'**environnemental**. Ces trois piliers doivent être présents dans tout projet de développement durable, à des degrés divers.

▪ Le pilier social :

Le développement de la commune La Nouaye doit se faire dans un souci de développement social harmonieux, permettant la diversité de la population et une intégration de toutes les composantes de celle-ci à la vie communautaire. Cela passe par une cohésion physique, mais aussi culturelle.

Le PADD doit tendre vers une **cohésion sociale**. La volonté de doter les zones urbaines et d'urbanisation future (zones U et AU) d'habitats diversifiés (logements individuels mais aussi groupés ou collectifs) permet cette cohésion en évitant la **ségrégation socio-spatiale**.

La logique globalement radio-concentrique d'urbanisation favorise la **diversité** et donc une **mixité sociale mais aussi générationnelle** (la différence d'âges dans la population évite le vieillissement général de tout un quartier).

La cohésion sociale passe aussi par une offre en terme d'équipements, et leur bonne accessibilité. On a vu dans le rapport de présentation que la proximité de La Nouaye avec les communes voisines dotées des services et équipements nécessaires, permettait de répondre favorablement à cet impératif. Une zone cependant, localisée au nord du bourg de La Nouaye permettra de développer un secteur à vocation culturelle et de loisirs, qui peut représenter un enjeu important : lieu d'expression d'associations, lieu d'accueil d'événements culturels ou festifs, etc.

▪ Le pilier économique :

L'objectif principal du PADD de La Nouaye, est de se doter des moyens de préserver et de mettre en valeur l'activité agricole de la commune, de façon à lui permettre un développement harmonieux et cohérent avec les autres enjeux de développement (développement urbain et protection des espaces naturels).

Par ailleurs, les zones urbaines et d'urbanisation future peuvent admettre des activités commerciales (en dehors du hameau de Fontainbrun à vocation principalement résidentiel, et surtout pour favoriser la dynamique de centre-bourg et créer un pôle de centralité effectif) et les activités artisanales.

Bien entendu, le pilier économique (en dehors de l'activité agricole) ne peut prendre qu'une importance mesurée à La Nouaye, considérant la taille de la commune et sa proximité avec Bédée, Montfort-sur-Meu, Iffendic, ...

▪ Le pilier environnemental :

Les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au PADD (Cf. les développements dans le rapport de présentation) :

- **Gestion économe de l'espace** : Le projet urbain ne prévoit qu'une extension limitée des parties actuellement urbanisées et ce, à proximité immédiate du bourg. Ceci permet de préserver l'activité agricole en conservant la quasi totalité des terres qui lui sont destinées et accessoirement mais non moins important, 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** : La partie la plus agglomérée à terme est prévue d'être équipée par un assainissement collectif. Cela permet un meilleur contrôle des rejets d'eau usée (un seul au lieu d'une multitude de petits rejets), et nécessite simplement un système épuratoire efficace, ce qui est envisagé par un dispositif de filtre à sable recueillant les eaux usées du bourg, et localisé au sud-ouest du territoire communal, en dehors des secteurs inondables.

- **Protection des paysages** : Le PLU préserve les coupures vertes (autonomie des hameaux), maintenant des entités exploitables par l'agriculture. Les haies sont repérées et certaines font l'objet d'un classement (Espaces Boisés Classés) surtout en limite urbaine et le long des cours d'eau.

- **Protection des espaces naturels** : Le PLU classe en zone N les espaces de part et d'autre des ruisseaux et rivières, maintenant ainsi une sorte de couloir écologique (Cf. le rapport de présentation, sur la préservation de l'environnement).

Ainsi l'objectif global du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de La Nouaye est principalement de satisfaire, au regard du diagnostic économique et démographique, aux besoins en matière de logements.

Le projet propose donc de satisfaire ces besoins exprimés par une offre diversifiée de l'habitat dans le respect de l'identité rurale et de l'environnement de qualité qui caractérisent la commune de La Nouaye.

Ce projet se décline en plusieurs orientations précises :

- Poursuivre la lutte contre le mitage des espaces agricoles et naturels ;
- Développer le centre-bourg et ponctuellement le hameau de Fontainbrun, tout en préservant leur autonomie ;
- Renforcer la qualification urbaine du bourg par des implantations précises du bâti par rapport aux voies et espaces publics ; préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel ; renforcer les cheminements piétons ;

- **Permettre la diversité de l'habitat en zone urbaine (logements individuels et logements collectifs) favorisant ainsi la mixité sociale ; permettre l'accueil de commerces ou services de proximité ;**
- **Préserver l'activité agricole sur le reste du territoire communal ;**
- **Protéger les zones humides et les paysages ; protéger la qualité de l'eau ;**
- **Préserver les haies bocagères significatives ;**
- **Accueillir des équipements collectifs nécessaires aux populations résidentes et futures (salle polyvalente ; dispositif de traitement des eaux usées du bourg).**

V - EXPLICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE :

L'analyse architecturale, exposée dans le rapport de présentation, réalisée aussi bien dans le bourg que dans les hameaux, met en évidence d'une part la qualité du bâti (volumétrie, matériaux, ...) ainsi que la qualité des implantations qui confèrent au coeur de bourg et aux hameaux, leur identité propre. Pour atteindre les objectifs visés au IV, le PADD met en évidence :

- 1) - **Sur le centre-bourg** : Une urbanisation bien limitée par une ceinture verte autour du bourg étendu, de manière à redonner à celui-ci une cohérence et un développement concentrique, et afin de mieux maîtriser les franges urbaines par rapport à la campagne. Les zones d'extension urbaine sont limitées soit par des haies existantes, déjà bien constituées, soit par des haies à créer (classées en espaces boisés EBC) longeant des chemins piétons ou bien des voies de desserte interne.

L'ensemble du bourg est innervé par un réseau de chemins piétons, relié d'une part aux zones d'urbanisation et aux espaces réservés pour des équipements publics, d'autre part aux mailles principales qui ceinturent le bourg.

Les deux types d'architecture typique, présents dans le bourg (maison de bourg, maison rurale traditionnelle ou longère) qui constituent le patrimoine bâti de qualité, peuvent se décliner à partir du modèle de base en gardant les caractéristiques volumétriques, les matériaux, les types d'ouvertures et l'implantation par rapport à la voie, sans exclure la modernité dans l'écriture.

Les principes adoptés en matière de morphologie urbaine, développés dans la zone centrale permettent à la fois de retrouver l'ambiance d'un bourg rural dans sa diversité, ses voies qui s'adaptent au paysage urbain traditionnel, ainsi que la possibilité de construire dans des gabarits offrant une certaine densité. Les dispositions réglementaires accompagnant le PADD, doivent permettre de créer des volumes, des hauteurs et aspects extérieurs des constructions nouvelles, qui s'harmonisent avec le bâti traditionnel, ou du moins qui s'harmonisent avec les méthodes traditionnelles de construction, afin de conserver une certaine identité et affirmer un caractère au coeur de bourg de La Nouaye. L'architecture contemporaine n'est évidemment pas exclue dès

lors qu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti, et qu'elle présente dans la mesure du possible des références aux types traditionnels de construction de la région.

- 2) - **Sur Fontainbrun** : seul hameau de la commune où il est permis un certain développement de l'urbanisation. La morphologie souhaitée vise à conforter l'image d'un hameau avec de grandes parcelles et des formes d'habitat plus vernaculaires. Une zone verte est maintenue en zone agricole, entre le bourg aggloméré et ce hameau, préservant ainsi l'autonomie et l'identité de chacun des secteurs.

3) - **Dans les hameaux** :

La qualité des hameaux étudiés résulte à la fois de la qualité du bâti (de sa volumétrie et de ses matériaux) et surtout de son implantation en fonction de l'ensoleillement recherché. Traditionnellement la longère s'implante avec une façade orientée plein Sud, sur cour. Cette orientation génère une implantation du bâti soit à l'alignement sur voie Est-Ouest, soit en pignon sur une voie Nord-Sud.

La qualité environnementale constatée dans le bâti rural peut servir de modèle aujourd'hui dans le cadre de nouvelles implantations du bâti dans les villages. C'est la recherche de la fonctionnalité et d'adaptation à l'environnement qui doit servir de guide pour les constructions nouvelles.

- 4) - **Sur l'ensemble du territoire** : l'accent est mis sur la préservation des zones humides et des paysages d'une part, en introduisant une zone naturelle sur l'ensemble des cours d'eau principaux (Garun, Bahon, ...) en créant des espaces boisés classés (EBC) sur les haies existantes le long des cours d'eau, ainsi que sur les deux principaux boisements existants.

Seuls quelques hameaux déjà bien constitués font l'objet d'un zonage permettant une urbanisation ponctuelle et donc maîtrisée.

L'agriculture est protégée dans son intégralité.

En conclusion, le projet de développement de la commune de La Nouaye exprime la volonté des élus de voir s'agrandir le bourg de façon très mesurée (une quarantaine de logements à long terme) en préservant avant tout **l'identité rurale et agricole**, ainsi que le **cadre de vie de qualité** de cette commune.

VI - DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- Planche synthétisant le paysage : localisation des zones urbaines, agricoles et naturelles ;
- Localisation des extensions urbaines du bourg et de Fontainbrun (expose les secteurs pouvant accueillir l'urbanisation future) ;
- Schéma d'aménagement et de développement des zones urbaines et d'urbanisation future (illustratif).



- Légende :**
- zone de développement de l'urbanisation
 - extension zone équipement
 - voirie à prévoir
 - chemins piétons à prévoir
 - voirie mixte à prévoir
 - constructions récentes
 - constructions anciennes
 - espace agricole (A)
 - espace naturel à protéger (N) ou espace vert public
 - zone urbaine (UH)
 - hameau à préserver (A)
 - hameau à développer (UH)
 - trame bocagère en limite d'urbanisation (E.B.C à planter)
 - haie bocagère existante en milieu humide
 - haie bocagère existante
 - espace boisé classé
 - bassin de rétention (forme indicative)
 - Servitude de protection des monuments historiques (rayon : 500 mètres)
 - cône de visibilité
 - Localisation Station Epuraton
 - Traitement de voirie

3a

**Plan
d'Aménagement
et de Développement
Durable de
LA NOUAYE**

ELABORATION

Plan d'Aménagement et de Développement à l'échelle de la commune

<small>SCP atelier du CANAU Sophie Laland Nicolas Le Bercheux Jean Jacques Ternot architectes urbanistes 21 Bd Franklin Roosevelt 43000 RENNES Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 E-mail : atelier@wanadoo.fr</small>	<small>Cabinet Bourgeois Ingénieurs - Conseils La Motte en Montaignon BP 7 50100 Le Guesnois Cedex Tél : 02 99 23 84 84 Fax : 02 99 23 84 70 B.I.C. S.A.S. U.L. Ingénieurs - Conseils La Motte en Montaignon 35 200 ST GEMAIN SUR ILE 35 044 RENNES CEDEX Tél : 02 99 55 41 41</small>	Arrêté le :	29/06/01
		Publié le :	
		Approuvé le :	23/08/02
EMISSIION ORIGINALE	MODIFICATIONS	Date	
Date : Septembre 2002	Préparé & Associés - 25 bis boulevard de la Liberté - 35 000 RENNES Tél : 02 99 78 28 19 Fax : 02 99 78 37 17	10 Octobre 2002	
Echelle : 1/2 500 ^o			