

Sommaire

INTRODUCTION AU P.A.D.D.....	2
I- LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	3
I-1 Le pilier social	3
I-2 Le pilier économique	4
I-3 Le pilier environnemental.....	4
II- OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE PIPRIAC	5
II-1 Objectifs	5
II-1-1 Un projet d'aménagement urbain dynamique et ouvert a tous.....	5
II-1-2 Un projet urbain valorisant le cadre de vie	5
II-1-3 Le plan vert : Patrimoine naturel et Identité rurale	5
II-1-4 Promouvoir le développement économique et le renforcement des activités.....	5
II-2 Fil conducteur.....	6
II-2-1 Equilibre et solidarité	6
II-2-2 Dynamisme et développement.....	6
II-2-3 Qualité.....	6
III- LES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA COMMUNE	7
III-1 Un projet d'aménagement urbain dynamique et ouvert a tous	7
III-1-a Le programme d'urbanisation	7
III-1-b Un nouveau découpage communal.....	8
III-1-c Diversifier les types d'habitat.....	8
III-2 Un projet urbain valorisant le cadre de vie	9
III-2-a Valorisation des nouveaux espaces de vie.....	9
III-2-b Renouvellement urbain, équipements et espaces publics	9
III-2-c Limitation des nuisances	9
III-2-d Faciliter les déplacements et renforcer les espaces verts.	10
III-3 Protéger et renforcer le Patrimoine naturel et l'identité rurale	11
III-3-a Le développement du cadre de vie et de l'identité rurale	11
III-3-b La préservation de l'économie agricole.....	12
IV- Promouvoir le développement économique et le renforcement des activités.....	13
IV-1 Une activité communale et intercommunale	13
IV-2 Le volet commercial.....	14
CONCLUSION.....	14

INTRODUCTION AU P.A.D.D.

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.), et la Loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, ont réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

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

Afin de donner aux documents locaux une forme positive, l'objet du P.L.U. est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis au cours du diagnostic, établi au regard 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.

Le P.A.D.D. s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par un aménagement et un développement de PIPRIAC visant le progrès économique, social et culturel tout en protégeant l'environnement. Il a pour objectif de « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » (rapport Brundtland).

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 P.A.D.D. 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).

Les orientations générales et les prescriptions du P.A.D.D. ont été élaborées en compatibilité avec le cahier des charges d'élaboration du P.L.U., et le rapport de présentation joint.

Le P.L.U. est donc pour les élus un document plus exigeant que le P.O.S., 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 P.L.U. enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif. Le P.A.D.D. est l'expression du projet communal, il a pour vocation la définition du cadre permettant un développement global harmonieux du territoire.

I- LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La notion de développement peut être perçue de trois façons.

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

Le développement de la commune de PIPRIAC doit répondre à ces trois conceptions complémentaires.

Le concept de développement durable, quant à lui, 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). Il peut être défini comme suit : c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Ce 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.

L'application de ce concept à la commune de PIPRIAC peut se faire de la façon suivante :

I-1 Le pilier social

Le développement de la commune de PIPRIAC doit se faire dans un souci de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communautaire :

- Diversité et mixité sociale mais aussi générationnelle

La volonté de se doter, pour se faire de zones d'aménagement futures permettant l'habitat diversifié : logements individuels, collectifs, en accession et en location, résidentiels principaux ou saisonniers.

➤ Satisfaction des besoins en équipements et commerces

La cohésion sociale passe par une offre adaptée en terme d'équipements et leur bonne accessibilité : ventilation des équipements sur l'ensemble du territoire, et facilitation de leur mise en relation, par l'intermédiaire de réseaux piétons, ou d'aménagements d'espaces publics.

I-2 Le pilier économique

Il repose sur :

- La définition d'un seuil de population : effort de corrélation des équipements,
- La préservation d'une identité économique forte de la commune : l'agriculture,
- La programmation des zones d'urbanisation (maîtrise foncière),
- Le développement spatial, avec le souci d'urbanisme de qualité conforte le tissu commercial du bourg,
- Les espaces économiques du projet reposent sur des principes de sécurité, d'accessibilité et de complémentarité (connexion avec les autres fonctions - habitat, environnement rural...)

I-3 Le pilier environnemental

Les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au P.A.D.D. :

- Gestion économe de l'espace : extension urbaine limitée et concentrique afin de préserver notamment le cadre de vie naturel, et l'activité agricole (économie en terme de déplacements et donc d'énergie).
- Préservation des ressources naturelles :
 - préservation du cadre spécifique de PIPRIAC (un paysage agricole marqué par une trame bocagère),
 - l'eau, par la prise en compte de la loi sur l'eau dans les opérations d'aménagement,
 - les espaces naturels remarquables : protection de ces espaces (désignation des éventuels boisements en E.B.C. (Espaces Boisés Classés) afin d'assurer leur pérennité), zone naturelle...

Ces piliers seront la base du développement de PIPRIAC et permettront à la commune de s'ouvrir à des catégories d'habitants diversifiés, de préserver sa qualité de vie. Les objectifs de développement de la Commune suivants sont tributaires de ces principes.

II- OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE PIPRIAC

II-1 Objectifs

Le diagnostic du rapport de présentation a soulevé très nettement les besoins de la commune de PIPRIAC et fait naître des objectifs précis d'urbanisme et d'aménagement qui peuvent être synthétisés ainsi :

II-1-1 Un projet d'aménagement urbain dynamique et ouvert a tous

- Choix d'un rythme soutenu et maîtrisé de la production de logements
- Le bourg pôle central de l'habitat : choix concerté des zones à urbaniser
- Diversité de l'habitat et mixité sociale

II-1-2 Un projet urbain valorisant le cadre de vie

- Anticiper le renouvellement urbain
- Création et mise en valeur des espaces publics et espaces verts au service des liens sociaux
- L'intégration intelligente des déplacements « doux »
- Anticipation des évolutions de circulation

II-1-3 Le plan vert : Patrimoine naturel et Identité rurale

- Protection des hameaux et maîtrise des constructions
- Réalisation d'allées vertes, ballades plantées
- Valorisation de la « coulée bleue » : Ruisseau du Boudret

II-1-4 Promouvoir le développement économique et le renforcement des activités

- Une diversité des acteurs économiques
- Attention portée aux équipements
- Priorité donnée aux services de proximité

Ainsi l'ensemble de ces objectifs est à prendre en compte par tous les acteurs qui, dès aujourd'hui, construisent la Commune de demain par :

- Une production de développement urbain VIABLE déplacement doux (coulée bleue et trame piétonne existante), commerce (îlot de la Minoterie,...)
- Un développement urbain qualitatif pour réussir la ville VIVABLE pour tous les habitants (mixité : diversité de l'offre, services d'aide à la personne, ...)
- Un développement économique EQUITABLE et SOLIDAIRE

De la sorte, le P.A.D.D. constitue la stratégie du Plan Local d'Urbanisme.

II-2 Fil conducteur

Pour satisfaire ces objectifs dans le respect des trois piliers sociaux, économiques et environnementaux du développement durable, les principes **d'équilibre, de dynamisme et qualité** sont les axes stratégiques des plans d'actions communaux.

II-2-1 Equilibre et solidarité

Solidarité car sans cohésion sociale, sans équilibrage géographique, la Commune ne pourra pas se structurer. La solidarité est aujourd'hui un choix de développement. L'équité dans la répartition spatiale des activités, en particulier vis-à-vis du monde agricole, est une condition de l'adhésion de tous.

Cette volonté d'équilibre se retrouve dans la répartition des fonctions métropolitaines :

- liée au renouvellement urbain ;
- dans la maîtrise de développement périurbain ;
- en offrant un habitat diversifié ;
- en veillant à l'offre des capacités d'accueil adaptées à la demande économique ;
- en constituant une armature commerciale équilibrée.

II-2-2 Dynamisme et développement

Développement car la commune a besoin de se doter d'équipements et de services à la hauteur de l'accueil de sa population. La Commune de PIPRIAC possède ses projets communaux et intègre également l'approche intercommunale des équipements.

Ainsi, ce dynamisme se traduit par :

- le développement des activités considérées comme stratégiques ;
- la promotion d'une agriculture performante ;
- le renforcement de l'offre en équipements en matière, de loisirs, de culture,... ;
- l'amélioration de l'accessibilité et l'interactivité des modes de transports.

II-2-3 Qualité

La qualité, gage d'un bon cadre de vie, est très apparente dans

- protection du patrimoine urbain et paysager, réduction des nuisances ;
- valorisation des espaces naturels ;
- la protection et la valorisation des ressources locales.

III- LES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA COMMUNE

III-1 Un projet d'aménagement urbain dynamique et ouvert a tous

III-1-a Le programme d'urbanisation

➤ L'accueil d'une nouvelle population

La commune se prépare à un accroissement relativement rapide de sa population, pour gérer le passage de 3182 hab en 2006 à environ 4000 hab en 2020. En effet, concernée au premier plan par la pression foncière générée par l'arrivée de nouvelles populations en provenance de RENNES et REDON, par la construction de la 4 voies RENNES REDON et par l'itinéraire bis VANNES RENNES, la Commune compte se doter d'une population renouvelée. Ainsi, face au vieillissement actuel de la population, l'augmentation de l'arrivée de jeunes ménages, notamment, constituera un nouveau souffle pour la commune.

Cette dynamique également suscitée par la zone d'activité de Courbouton devra permettre de répondre aux besoins de la commune en équipements.

Eu égard des objectifs fixés par le SCOT, le nombre de 818 hab environ accueillis en 14 ans se traduit par une augmentation du nombre de résidences principales d'environ 390. Le rapport de présentation expose également la prise en compte du desserrement des ménages (242 résidences principales).

Le projet communal porte donc sur la réalisation de 632 résidences principales.

Ces logements seront répercutés environ à 77% en développement urbain (zone 1A.U.e), 7% dans les hameaux (Zone N.h.), 16% en zone urbaine.

C'est sur cette base, que le scénario d'aménagement a été prévu de 2006 à 2020, il ne fait que poursuivre la croissance amorcée de PIPRIAC tout en respectant les orientations avancées dans le SCOT.

III-1-b Un nouveau découpage communal

Dans la logique de son développement historique, le projet d'aménagement urbain de PIPRIAC s'appuie sur une organisation concentrique qui part du centre historique vers les abords de la ville. En tenant compte des zones humides et naturelles, le P.L.U. fixe les zones à urbaniser ainsi que leur niveau de priorité. Le but de la commune de PIPRIAC est d'utiliser ces espaces rendus constructibles pour dynamiser l'ensemble de ces secteurs urbanisés autour du centre ville, structurer leur lien avec le tissu existant et renforcer le développement de l'habitat.

D'autre part, les zones à urbaniser se positionnent principalement dans la zone d'attraction de la déviation de l'axe RENNES REDON (zone de Bréhaugon notamment). Ainsi, à plus court terme, sera urbanisée la zone Nord Est du bourg. En ce sens la zone de Bréhaugon est d'ores et déjà en cours d'aménagement.

Ces projets soigneront particulièrement les entrées de ville, les paysages (plantations,...) en conformité avec la loi Urbanisme et Habitat et veilleront à insérer des franges vertes (ruisseau de Boudret, Réserve foncière de la Connélais).

III-1-c Diversifier les types d'habitat

Conformément au projet de développement durable du Diagnostic territorial du Pays de REDON et de Vilaine un objectif prioritaire est de diversifier l'habitat et veiller à l'équilibre social. Cette orientation fait également partie des priorités du P.A.D.D. Les opérations d'urbanisme publiques comporteront un pourcentage de logements sociaux contribuant à la mixité sociale.

Cet objectif communal s'inscrit dans une solidarité d'agglomération et l'effort entrepris depuis quelques années sera donc poursuivi. PIPRIAC est favorable à la mise en œuvre d'une mixité sociale dans ses opérations d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un aménagement solidaire orienté vers la mixité sociale permettant la diversité des logements, du studio au grand logement, pour répondre aux besoins de recomposition des familles, à ceux des personnes âgées ou des familles nombreuses. En effet, la diminution de la taille des ménages liée au phénomène de décohabitation oblige à diversifier l'offre en logements puisque l'habituel T5-T6 ne permet pas de répondre à la demande de petits ménages, que ce soit de jeunes ménages ou des personnes âgées. Pour cela, il est nécessaire d'offrir une production plus variée, mêlant lots libres, maisons de ville, collectifs et intermédiaires.

III-2 Un projet urbain valorisant le cadre de vie

III-2-a Valorisation des nouveaux espaces de vie

La requalification des Portes de Ville et des abords des périphériques vient compléter ces premières orientations : la commune de PIPRIAC se veut accueillante.

La commune de PIPRIAC veut également renforcer les espaces publics au cœur des zones habitées et en créer de nouveaux. Au travers des projets et des opérations d'aménagement urbain (Z.A.C.,...), la création de lieux d'échanges et de rencontres conviviaux sera ainsi affirmée, l'animation commerciale autour du centre soutenue et les services rendus aux habitants sans cesse améliorés.

Pour ce qui est des nouvelles constructions d'habitation, le règlement du P.L.U. incitera au développement d'espaces extérieurs et, plus largement, la Mairie de Pipriac demandera aux concepteurs de positionner leurs projets dans le respect de règles paysagères (diversité des haies, recul des constructions...).

III-2-b Renouvellement urbain, équipements et espaces publics

Par ailleurs, dans le cadre du renouvellement urbain, la commune souhaite mieux valoriser certains équipements et infrastructures existants et redéfinir des fonctions économiques et urbaines dans le tissu ancien.

De ce fait, la politique de « bourg renouvelé » se traduit par une palette d'actions concrètes en vue de l'accueil de nouveaux équipements tels que la bibliothèque départementale, la salle de sports, la Maison de la Communauté de Communes du Canton de PIPRIAC, le foyer de vie des Glycines pour personnes handicapées, les projets d'accueil pour les personnes âgées autour de l'église et la restructuration de l'îlot urbain dit « de la Minoterie » dont l'étude d'aménagement a fait l'objet d'une présentation au FAUR. L'objectif au travers de ces différents projets est d'améliorer l'offre au niveau des activités socioculturelles, de renforcer les équipements d'action sociale et de santé, et au niveau sportif de préserver les réserves en vue d'éventuels nouveaux équipements, notamment scolaires.

III-2-c Limitation des nuisances

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par la limitation des nuisances. En ce sens, la limitation des navettes commerce - domicile grâce aux services de proximité, la densification de l'habitat, la présence de réseaux de transport doux (allées piétonnes,...) réduisent les distances parcourues en véhicules motorisés. Sur ce point, la Commune est d'ores et déjà dotée de nombreux itinéraires piétons (ex : rue de l'Avenir desserte piétonne entre le centre bourg et la zone commerciale et de loisirs...).

Les nuisances sonores seront anticipées et limitées quand les nouveaux projets communaux ou de plus grande échelle le nécessiteront (déviation de PIPRIAC).

III-2-d Faciliter les déplacements et renforcer les espaces verts.

La maîtrise des transports répond à des critères d'équité, entre zone d'habitations et usagers, et de qualité de vie. Elle passera par une meilleure gestion des flux grâce à l'adaptation de différents types de voie et permettra de clarifier la lecture de la ville.

Le projet de structuration dicté par les zonages du règlement graphique oriente les intentions d'aménagement afin de :

- conforter le plan concentrique de la ville en renforçant le rôle structurant de la Rue de La Libération, Rue du Général de Gaulle, Rue de l'Avenir, Rue du Docteur Laennec, Rue des Dolmens, Rue Pasteur, Rue de la Croix Gibon.
- considérer le périmètre d'étude du projet de déviation

Qui plus est, la présence des espaces verts traversant la ville devra inciter à l'usage des transports alternatifs à la voiture et plus largement, les aménagements favoriseront les déplacements à pied, à vélo vers les zones urbanisées, les commerces ou équipements. L'aménagement concentrique lui-même autour du bourg plutôt qu'un étalement urbain hétérogène permet une centralité et réduit les distances entre les centres d'attraction. De la sorte, les navettes de courtes distances piétonnes et cyclistes seront préférées.

En ce sens, la conception d'espaces publics en faveur des cyclistes, des piétons, et des personnes à mobilité réduite figure également dans les ambitions du projet. Ces déplacements devront être sécurisés et optimisés. Aussi souvent que nécessaire des emplacements réservés ont été mis en place.

La Commune s'est attachée déjà à créer des liaisons piétonnes à l'écart des voies circulées pour favoriser le cheminement vers les espaces de loisirs et de commerce. Elle entend poursuivre ces efforts par la création d'itinéraires piétonniers péri-urbains et le long des ruisseaux existants.

Le Plan vert comprend notamment la création d'un chemin en bordure du ruisseau de Boudret. Cette « coulée bleue », permet la découverte de la qualité du milieu naturel environnant et offre de beaux points de vue sur PIPRIAC. Ce cheminement continu apparaît aujourd'hui comme un projet structurant car il permet une percée de la campagne dans la ville. Il rend plus proches les espaces vert, et les loisirs communaux.

Conformément au plan de déplacement départemental, le réseau de transports en commun (TC) la fréquence des liaisons à destination de RENNES ou REDON a été révisée. La révision du réseau actuel sera certainement nécessaire au fur et à mesure de l'urbanisation afin de prendre en compte l'afflux de nouveaux arrivants ainsi que les itinéraires intercommunaux voire inter-« quartiers ». En ce sens, une réflexion est d'ores et déjà en cours en au niveau de la Communauté de Communes du Canton de PIPRIAC sur les déplacements vers la gare de MESSAC-GUIPRY.

III-3 Protéger et renforcer le Patrimoine naturel et l'identité rurale

III-3-a Le développement du cadre de vie et de l'identité rurale

Le P.L.U. vise à éviter le mitage en campagne, préserver l'agriculture, économiser les espaces et gérer les réseaux. Cette orientation repose sur les principes suivants :

Le développement maîtrisé de l'habitat en préservant le patrimoine bâti sur le territoire rural

Le P.L.U. inventorie les centres d'exploitation agricoles situés en zone agricole. Cette dernière interdit toute évolution du bâti qui n'est pas liée directement à l'activité agricole.

Ainsi, une disposition de nouveau zonage a donc été prise dans le cadre du P.L.U. : elle permet à certaines constructions existantes d'évoluer en autorisant des extensions mesurées, des rénovations et changements de destination non nécessairement liés à l'activité agricole, voire d'accueillir des constructions nouvelles dans les espaces interstitiels et exceptionnellement en extension limitée de la trame de certains hameaux. Ces dispositions sont applicables uniquement à des constructions situées en dehors des périmètres de recul imposés par les centres d'exploitation.

Dans tous les cas, un souci d'intégration doit être pris en compte notamment concernant les choix architecturaux (matériaux, couleurs...) et les modes d'implantations.

Ces principes de protection de l'agriculture résultent en particulier de la règle des réciprocités de zones non aedificandi entre un centre d'exploitation et une maison d'habitation tiers. Il s'agit en effet de trouver un équilibre et une complémentarité entre les zones agricoles et hameaux.

Ces restrictions vont tout d'abord dans le sens de la solidarité qui est aujourd'hui un choix volontaire de développement de PIPRIAC. En effet, l'équité dans la répartition spatiale des activités est une condition de l'adhésion des habitants, en particulier vis à vis du monde agricole.

Ensuite, cette maîtrise du développement périphérique contribue également au développement durable de PIPRIAC en préservant les espaces agricoles ou naturels. Ces espaces sont essentiels car ils constituent autant de « poumons verts », couloirs biologiques structurant le territoire. Ils sont donc à conserver tant pour leur qualité intrinsèque (richesse agronomique, écologique, paysagère...) que pour les possibilités récréatives et de loisirs qu'ils offrent.

Par ailleurs, cette maîtrise est nécessaire aussi pour limiter les coûts d'aménagement et de fonctionnement pour la collectivité. Une forte consommation des espaces naturels génère des coûts d'équipement importants, nécessaires à l'aménagement de ces terrains (voirie et réseaux l'assainissement et d'eau potable) auxquels il faut rajouter les coûts de services (transport collectif, collecte des déchets, etc).

Enfin, il s'agit de lutter contre le mitage. La lutte contre le mitage est un objectif prioritaire dans le P.L.U. Elle est motivée par le souci de préservation des espaces agricoles et le renforcement des structures de hameaux. Ainsi, le P.L.U. permet la maîtrise des possibilités d'urbanisation dans les milieux naturels et agricoles tout en offrant une gestion et une évolution mesurée du bâti existant dans ces milieux.

Préserver le cadre de vie de PIPRIAC : ses paysages, son patrimoine naturel

Préserver la qualité du cadre de vie actuel est une aussi orientation du P.A.D.D. Elle se dégage à travers les points suivants :

- La commune comporte peu de sites dits « remarquables » mais surtout un certain nombre de sites naturels d'intérêt esthétique et paysager à préserver. Ceux-ci correspondent aux rivières, ainsi qu'aux boisements (en faible nombre sur la commune) et au réseau de haies.
- Préserver les allées, chemins piéton de randonnée, paysages identitaires structurants.
- Zones de captage répertoriées et identifiées (Meneu,...)
- Améliorer la qualité des paysages ruraux et urbains (plantations en limite d'exploitation et autour des bâtiments agricoles).

III-3-b La préservation de l'économie agricole

L'un des enjeux du P.L.U. est de permettre le maintien de l'activité agricole malgré la diminution du nombre des centres d'exploitation, en l'intégrant à un projet global associant l'environnement et le développement de la commune.

Cette prise en compte de l'activité agricole se fait en différents points :

La délimitation de vastes zones agricoles

Ces zones intègrent les sièges d'exploitation et les secteurs agricoles. Ainsi, l'ensemble des sièges a été repéré sur la commune. La zone agricole correspond aux secteurs d'intérêt économique de l'espace rural, qui ne présentent pas de qualité paysagère ou environnementale majeure.

La préservation des sièges existants en évitant des urbanisations nouvelles à proximité.

La présence d'habitation à proximité de bâtiment d'élevage peut, compte tenu de la règle de réciprocité des marges de recul, pénaliser l'activité agricole. La commune veille donc à éviter la création de nouveaux foyers d'habitats en périphérie immédiate des sièges d'exploitations agricoles.

Ces dispositions sont détaillées dans le règlement littéral et particulièrement dans le règlement graphique, hors agglomération, où un périmètre de 100 mètres autour des centres d'exploitation a été apposé.

IV- Promouvoir le développement économique et le renforcement des activités

IV-1 Une activité communale et intercommunale

Le développement durable de la ville doit associer l'ensemble des acteurs économiques. Les objectifs du P.A.D.D. consistent donc à maintenir le rayonnement économique de PIPRIAC mais aussi à l'élargir. PIPRIAC doit donc diversifier son potentiel économique localement tout en délocalisant une partie de son activité sur la zone intercommunale de Courbouton.

Localement, le P.A.D.D. prévoit une zone d'activité artisanale à l'Est du bourg, pour le développement de l'activité actuelle, mais aussi afin d'accueillir d'autres entreprises artisanales et d'autres fonctions techniques.

Sur le territoire communal, il s'agit d'un projet de développement mesuré, dans un secteur proche du bourg, mais ne générant pas pour autant de nuisances dans son environnement immédiat (bordé par les fonds de parcelles résidentielles et par le secteur rural).

Par conséquent qu'elle soit financée par la Commune, la Communauté de Communes, le Département, la Région, ou l'Etat, la création d'équipements adéquats sera prise en compte.

IV-2 Le volet commercial

Le commerce est une composante essentielle de la vie économique et sociale locale. En effet, PIPRIAC se positionne comme un pôle relais dont l'aire d'influence dépasse largement les frontières communales. Il concourt à l'animation et à la dynamique de la commune. PIPRIAC a une vocation intercommunale et son centre-ville doit être attractif en matière commerciale. Renforcer cette position nécessite de favoriser l'accueil de nouveaux équipements et de veiller à l'équilibre des formes commerciales (supermarché et commerces traditionnels).

De même, si on reconnaît à REDON le rôle de pôle structurant pour l'ensemble du pays, on doit aux pôles relais et à PIPRIAC une alternative aux grandes polarités commerciales situées sur l'agglomération de REDON et à l'extérieur du Pays. Renforcer ce rôle implique notamment d'être attentif au développement de l'attractivité des trois pôles majeurs du Pays (REDON, SAINT NICOLAS DE REDON, ZONE BRIANGAUD). L'équilibre actuel qui existe entre les pôles majeurs et les pôles relais doit être préservé.

A ce titre, les signataires de la charte de développement commercial du Pays de REDON et Vilaine 2003/2008 s'étaient engagés à permettre aux pôles relais de continuer à jouer pleinement leur fonction structurante pour le commerce de proximité en confortant notamment le développement de leurs locomotives alimentaires.

CONCLUSION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de PIPRIAC est un projet cohérent, qui reprend à son compte, les principaux objectifs de la loi S.R.U.

Urbanisme, économie, partage de l'espace, environnement et maîtrise des déplacements urbains sont autant d'orientations que le P.A.D.D. s'est attaché à conjuguer harmonieusement.