

P
L
A
N

L
O
C
A
L

D'
U
R
B
A
N
I
S
M
E

COMMUNE DE SAINT SAUVEUR DES LANDES

ELABORATION
APPROBATION



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ORIENTATIONS GENERALES

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 31.03.2005

Le Maire

Etabli en Mai 2004

Direction
Départementale
De l'Equipement



Subdivision Urbanisme Aménagement de Fougères Vitré
Le Ponthus – Hall B
11, rue André Meynier - BP 3167
35031 – Rennes cedex

INTRODUCTION

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) 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 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 ;
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 SAINT SAUVEUR DES LANDES**

Lorsque l'on met en corrélation les objectifs de la commune de Saint Sauveur des Landes, les conclusions du diagnostic dans le respect de la loi, le P.A.D.D. se décline de la façon suivante :

1 - LES ZONES IDENTIFIEES COMME CONSTRUCTIBLES

1.1 – Le bourg - tissu urbain existant :

En terme de renouvellement urbain, la commune veut :

- dans le centre ancien :
 - préserver la qualité architecturale existante,
 - assurer la mixité sociale par le biais des logements vacants ou des mutations de propriétaires,
 - assurer la mixité urbaine en aidant et favorisant le maintien du tissu commercial existant.

- dans le reste du tissu urbain :
 - assurer la mixité sociale par le biais des logements vacants ou des mutations de propriétaires en veillant à l'équilibre logement locatif et locatif social / accession à la propriété,
 - assurer la mixité urbaine en permettant le développement des activités existantes, le maintien du commerce existant dans la mesure du possible et la venue de nouvelles activités artisanales et commerciales,
 - prendre en compte la demande de la Communauté de Commune de Fougères Communauté concernant le parc d'activités de Plaisance et plus exactement la réduction de la marge de recul en bordure de l'A.84 entre la bretelle d'accès à l'autoroute en direction de Rennes et la RD 18.
Le but rechercher est de donner plus d'ampleur à la zone constructible et aux possibilités de stockage (sous certaines conditions) sur la partie Nord de la zone qui est plus étroite. Il est à noter que la partie concernée par la faible réduction de cette marge de recul (75 m au lieu de 100 m par rapport à l'axe de l'A84 et 67 m minimum au point le plus proche de l'axe de la bretelle de l'A.84) est relativement cachée. En effet, elle n'est visible que de la bretelle d'accès et pas de l'A.84 compte tenu de son passage en déblais et la réalisation d'un merlon.

1.2 – Le bourg - zones d’extensions :

En terme de développement, la commune veut :

- avoir un développement cohérent dans la contiguïté de l’existant et dans le respect des quatre exploitations agricoles.
- mettre en place un développement rationnel en terme de rentabilisation 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 permettant le maintien voir le développement des équipements et des services (école, sport,...) et arriver à une population communale d’environ 1600 habitants.
- continuer dans ces zones d’assurer la mixité sociale en prévoyant des logements locatifs et, ou, locatifs sociaux au cœur des opérations d’accession à la propriété.
- continuer de permettre la mixité urbaine en n’empêchant pas l’installation de commerces ou de services dans ces zones.
- Préserver les possibilités d’extension des activités existantes lorsqu’elles se situent en contiguïté de la partie urbanisée et des zones d’extensions.

En terme d’orientation d’urbanisme et d’aménagement, la commune veut :

- continuer l’aménagement de la traversée des deux axes principaux (RD.18 et RD.105) pour réguler la vitesse des véhicules et sécuriser les zones piétonnes dans le respect des grands principes qui ont été proposés et adoptés au contrat d’objectif et au dossier 1% paysage. Sur ces deux axes, le but des aménagements est de ralentir la vitesse des véhicules motorisés pour permettre une cohabitation avec les cyclistes et d’identifié le domaine réservé aux piétons.
- favoriser les déplacements piétons dans le bourg par la création de trottoirs ou de sentiers pouvant passer par la reconquête de certains espaces. Le but recherché consiste à ce que le piéton retrouve toujours un endroit sécurisé
- favoriser les déplacements cyclistes en faisant en sorte que les aménagements routiers puissent favoriser la cohabitation avec les véhicules motorisés, c’est à dire de limité les vitesses par des aménagements routiers
- avoir un maillage routier cohérent avec des bouclages pour les artères principales, les voies secondaires ou tertiaires pouvant se terminer en impasse. Parmi ces artères principales peuvent être cité : l’élargissement du chemin de la Vigne qui permettra de relier le Nord du bourg à la Mairie et à la salle de sport, la création d’une voie qui reliera la RD.18 à l’Ouest du bourg à la VC n° 2 dite de la Croix.
Il devra être prévu une continuité des artères principales vers les zones naturelles afin de ne pas compromettre la cohérence du maillage routier dans un avenir plus lointain.
- créer une placette à l’Ouest de l’école pour sécuriser le ramassage scolaire.
- créer de nouveaux parkings auprès de la salle polyvalente à dominante sportive, de la mairie, du cimetière et un parking spécifique pour accueillir les poids lourds à l’entrée Ouest du bourg.
- prévoir l’extension de l’école et des équipements sportifs et de loisirs.

1.3 – Développement de la maison de Chaudeboeuf :

Pour la maison de Chaudeboeuf, la commune veut :

- prévoir le maintien et le développement de la Maison de Chaudeboeuf dans le respect de l'environnement et des exploitations agricoles situées à proximité.
- protéger le château et la chapelle en tant que patrimoine architectural rural de la commune.

3 – Développement des hameaux :

En terme de développement des hameaux, la commune veut :

- prévoir un développement limité des trois hameaux suivants : La Binclinais, La Luardière, et La Galofrais.

2 - LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 – Préservation de l'environnement :

En terme de préservation de l'environnement, la commune veut :

- protéger les deux d'intérêt environnemental et paysager identifiés, à savoir :
 - le secteur de la vallée de la Minette,
 - la vallée du ruisseau du moulin du Tourru.
- prendre en compte l'existence de corps d'exploitation agricole et de constructions sans lien avec l'agriculture,
- ne pas autoriser la création de mine et de carrière dans ces zones.

2.2 – Préservation de l'activité agricole :

En terme de préservation de l'activité agricole, la commune veut :

- protéger fortement les sièges d'exploitation agricole qui sont potentiellement viables pour les dix à quinze ans à venir (durée approximative avant la révision du PLU).
- protéger fortement les terres agricoles qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles Cette protection passe notamment par l'interdiction d'exploitation de mines et de carrières.

2.3 – Préservation du reste du territoire communal :

En terme de préservation du reste du territoire communal, la commune veut :

- permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture, la prise en compte de l'existant : habitations sans lien avec l'exploitation agricole, les entreprises artisanales existantes et la possibilité d'y admettre des activités nuisantes ou polluantes ainsi que des activités para-agricoles (CUMA, recherche agronomique, ...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements.
- permettre dans le secteur situé entre la RN 12 et la limite communale avec la Chapelle Saint Aubert, le développement de la carrière du Moulin de Touru dans le respect des normes en vigueur.

3 - AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE :

3.1 – Préservation du patrimoine architectural rural communal :

En terme de préservation de ce patrimoine, la commune veut :

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination de l'ensemble du bâti traditionnel soit autorisé dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve (U, A ou N) dès lors qu'il n'y est pas dénaturé du dit bâti,
- éviter la destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal.

3.2 – Préservation des éléments du paysage :

En terme de préservation des éléments du paysage, la commune souhaite :

- protéger fortement les boisements répertoriés dans le cadre du diagnostic.
- répertorier les haies structurantes qui participent à la mise en valeur du patrimoine rural.

3.3 – Prise en compte du risque inondation sur le territoire communal :

En terme de prise en compte du risque inondation la commune veut :

- répertorier les zones inondables,
- les identifier aux plans de zonage,
- édicter une réglementation particulière 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.

