

PREAMBULE

Comprise dans le Pays de Redon, la commune d'Avessac fait partie du Grand Redon, unité urbaine importante pour le développement de ce pays situé aux confins de deux régions et de trois départements. Ainsi, la commune est située à proximité des grands pôles urbains de Nantes, Rennes et Vannes, et bénéficie d'une bonne desserte grâce aux 5 routes départementales traversant le territoire. Elle se situe également à proximité des grands axes de circulation et de la gare de Redon, et profite d'un bon maillage de voies communales (150 km de voies communales et 150 km de chemins communaux).

La commune d'Avessac inscrit son projet de territoire dans un contexte privilégié qui lui confère sa richesse et son patrimoine. En effet, Avessac est une commune qui présente une diversité de milieux (Marais et coteaux de la Vilaine et du Don, plateau bocager et boisements), ayant des richesses écologiques et paysagères associées.

La commune d'Avessac fait également partie du Grand Redon défini dans le SCoT Pays de Redon et Vilaine qui comptent les communes de Redon, Saint Nicolas de Redon, Bains sur Oust, Fégréac, Rieux, Sainte Marie, Saint Jean La Poterie, Saint Perreux et Saint Vincent sur Oust. Le projet de territoire se manifeste par des actions tournées vers l'accueil de population, le développement de l'offre économique ainsi que de l'offre en équipement.

Le PLU communal est pensé comme une remise à plat du projet de territoire qui intègre les nouveaux paramètres que sont les préservations des zones sensibles (Natura 2000, zones humides, zones agricoles protégées...) tout en tenant compte d'un existant physique, paysager, urbain et anthropique. Certes, Avessac est une commune dont la population a tendance à vieillir mais elle est dynamique grâce à ses commerces, ses associations, ses services... C'est aussi :

- Une commune voulant conserver son identité, ses racines, son histoire locale et sa qualité de vie tout en allant de l'avant ;
- Un territoire où l'activité agricole est très présente et où il faut poursuivre la bonne cohabitation entre le milieu agricole et les tiers ;
- Une commune voulant développer les actions en faveur de l'intergénérationnel et la convivialité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune d'Avessac, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Il expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux :

- Une commune à l'identité rurale et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée (paysage, architecture, environnement...) ;
- Une commune voulant maîtriser son développement au sein de son bourg et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles dans une démarche de développement durable ;
- Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers le commerce, l'artisanat, l'industrie, et l'agriculture.

Ce PADD établit, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Redon et le PLH, le projet d'urbanisme et d'aménagement d'Avessac pour une durée d'une douzaine d'années (horizon 2027) ; toutefois, il permet également d'anticiper sur des évolutions à plus long terme afin de préserver l'avenir.

**UNE COMMUNE A L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE POSSEDANT UNE
RICHESSE PATRIMONIALE DIVERSIFIEE (PAYSAGE, ARCHITECTURE,
ENVIRONNEMENT...)**

Le paysage d'Avessac est composé de 5 grandes unités qui fondent l'identité du territoire. Chaque unité est la résultante de composantes naturelles, physiques et anthropiques qui sont autant d'atouts à préserver ou à développer :

- Le secteur de Coteaux de la Vilaine et du Don en limite Nord, secteur naturel sensible entretenu par ses pratiques agricoles, et où de belles vues s'ouvrent vers Sainte Marie et les zones de marais ;
- Les vallons qui surplombent les coteaux où se développent de nombreux boisements ;
- Le plateau boisé de la moitié Sud-Ouest où se développe l'agriculture au cœur d'un maillage bocager assez dense ;
- Le plateau de la moitié Sud-Est où se développe l'agriculture dans des espaces plus ouverts ;
- La zone agglomérée en point haut du territoire, à la topographie descendante et offrant de belles vues vers le marais.

Parallèlement, le projet protège et valorise les trames bleues et vertes d'Avessac, ceci afin de préserver les différents corridors écologiques du territoire d'importance communale ou de Pays.

Afin d'assurer le maintien de ses corridors écologiques, ses paysages et son identité, la commune s'engage sur les actions suivantes :

PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LE CARACTÈRE AGRICOLE DU TERRITOIRE

La volonté communale est d'affirmer la présence d'une activité agricole dynamique et de la préserver. C'est pourquoi elle veut :

- Protéger les espaces agricoles en poursuivant la limitation du mitage de l'espace par l'urbanisation et en favorisant la densification et l'épaississement du tissu urbain ;
- Autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zone agricole dès lors qu'il a un lien avec l'activité agricole.

En effet, l'activité agricole, en plus de son rôle économique, est importante pour la bonne préservation des grands équilibres biologiques, hydrauliques et paysagers.

VALORISER DES PAYSAGES QUI FAÇONNENT CETTE IDENTITE RURALE

Afin de mettre en valeur l'ensemble du territoire et préserver ce qui fonde son identité, la commune va :

- Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces mettant en valeur les espaces naturels, de loisirs, et le patrimoine historique sur l'ensemble de la commune ;
- Préserver les vues significatives depuis la zone agglomérée sur l'espace bocager et les vallons qui la ceinturent.

SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI, TRADUCTION DE L'HISTOIRE LOCALE, QUI FORGE CETTE IDENTITE

Parallèlement aux éléments paysagers et naturels, Avessac est riche d'un patrimoine bâti

identitaire et veut ainsi :

- Valoriser le patrimoine architectural de la commune ; ainsi elle a répertorié les bâtis de valeur patrimoniale afin d'autoriser les réhabilitations et le changement de destination des constructions existantes de qualité reconnue (dès lors qu'il n'y a pas de gêne pour l'activité agricole). Ceci participe à préserver l'identité de ses hameaux et de la vie sociale de ces unités ;
- Préserver la typologie du bâti existant pour conserver le caractère des hameaux ;
- Permettre l'extension et la construction d'annexes des maisons existantes ;
- Protéger son petit patrimoine (puits, fours à pain, four à chaux...) comme le patrimoine historique de plus grande importance (domaine du Pordor, la Châtaigneraie...).

PROTEGER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PARTICIPANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE (PRESERVATION DE L'IDENTITE RURALE) ET JOUANT UN ROLE ESSENTIEL DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

- **La ressource en eau**

Afin de protéger la ressource en eau, les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de la Vilaine, relatives notamment aux zones de captage d'eau potable, aux zones inondables ainsi qu'aux zones humides et au maillage bocager, sont prises en compte.

Parallèlement, l'ensemble du réseau hydrographique et les zones humides associées, font l'objet de protection au regard de leur sensibilité et de leur fonctionnalité.

Les zones d'urbanisation futures seront raccordées au réseau d'assainissement collectif et aux bassins de rétention existants ou futurs afin d'améliorer la qualité de l'eau et de maîtriser les risques d'inondation par ruissellement.

- **Les haies et boisements**

Les haies et masses boisées sont des composantes fortes du paysage communal. Les plus remarquables sont protégées, notamment dans les secteurs d'extension de l'agglomération et près des chemins.

Les boisements les plus intéressants sont préservés, avec un degré de protection dépendant de leur qualité ou de leur fonction (exploitation).

Ainsi, sont valorisés les éléments arborés marquant le paysage : haies bocagères, boisements, arbres isolés remarquables, jouant un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager, mais également les parcs ou jardins du centre-bourg.

- **Les franges urbaines**

La gestion des franges urbaines fait l'objet d'une attention fine concernant les espaces entre l'urbanisation existante et future, et avec les secteurs agricoles et naturels. Des espaces verts communs seront créés dans les opérations d'habitat futures. Certaines entrées de bourg seront aménagées (ou réaménagées) en lien avec les extensions de l'urbanisation afin d'améliorer la sécurité des différents usagers.

La maîtrise du traitement des franges urbaines vise à qualifier celles-ci, notamment par le traitement des interfaces entre zones urbanisées et espaces agricoles, ou par l'aménagement des entrées de Bourg (Nord et Sud).

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le PLU est également l'occasion pour la commune d'encourager la production d'énergies renouvelables et de limiter la consommation d'énergie tant pour les opérations privées que publiques (exemple : projet de parc éolien citoyen, transition énergétique en lien avec le programme de réduction de consommation énergétique des bâtiments communaux et de l'éclairage public...)

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Les nuisances générées par le réseau viaire et par le transport des matières dangereuses par voies routières, ferrées ou canalisations sont prises en compte.

**UNE COMMUNE VOULANT MAÎTRISER SON DÉVELOPPEMENT AU SEIN DE
SON BOURG ET DE QUELQUES HAMEAUX AFIN DE PRÉSERVER SES
ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DANS UNE DÉMARCHE DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

DÉVELOPPER HARMONIEUSEMENT ET DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE L'HABITAT AFIN D'AVOIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS EN ADÉQUATION AVEC LE CARACTÈRE DE LA COMMUNE

L'INSEE au travers d'un recensement complémentaire estime la population d'Avessac, fin 2015, à **2 546 habitants** (+ 368 habitants depuis le recensement de 1999, soit +16% d'augmentation sur la période).

Avessac opte pour une production annuelle de **18 nouveaux logements par an pour les 12 ans à venir**. Cet objectif permet à la commune de garder son identité tout en encourageant le parcours résidentiel. Il est en adéquation avec la capacité d'investissement de la commune en termes de création d'équipements et de services à la population.

Au final, la population d'Avessac atteindrait environ **2855 à 2924 habitants** à la fin de l'année **2027**, soit 260 à 329 habitants supplémentaires.

Pour atteindre ces objectifs, il faudra créer approximativement près de **220 logements**.

FAVORISER L'ÉPAISSISSEMENT DU TISSU URBAIN DU BOURG, NOTAMMENT VERS LE NORD, POUR LUI DONNER UNE FORME CONCENTRIQUE ET LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN CONSOMMATEUR D'ESPACE ET L'EXTENSION URBAINE LINEAIRE AFIN D'ÉVITER L'EMPIÈTEMENT SUR L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

Afin de participer aux objectifs nationaux de modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain, la commune d'Avessac a souhaité limiter la consommation des terres naturelles et agricoles. L'objectif est de créer entre 17 et 19 logements par an sur les 12 ans à venir ce qui correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour Avessac avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. En termes de réduction de la consommation d'espace, la commune d'Avessac a consommé en moyenne 1ha3 par an depuis 10 ans. La présente révision permet une réduction de 1.3 à 0,9 ha par an à vocation d'habitat sur les 10 à 12 ans à venir, soit une réduction de 33% environ.

Pour cela, la commune :

- Favorise le renouvellement urbain et la densification par un travail sur la hauteur des constructions, les prospects... ;
- Concentre son développement dans la zone agglomérée et accroît les densités dans les extensions ;
- Ouvre à l'urbanisation les secteurs en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation, et de la capacité d'accueil des équipements publics.

Le tout contribue à la maîtrise dans le temps et dans l'espace du développement urbain.

ORGANISER DES SECTEURS D'EXTENSION DE L'HABITAT SUFFISANTS ET DIVERSIFIÉS, EN COHERENCE AVEC LES PRECONISATIONS DU SCOT EN TERMES DE DENSITÉS URBAINES ET DE SURFACES OUVERTES À L'URBANISATION

Le projet de territoire communal a pour objectif d'établir une typologie d'habitat variée par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en secteur de dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en collectifs, en individuels groupés ou non.

Elle souhaite également conforter la mixité intergénérationnelle en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logement adaptée aux personnes âgées...) et des services associés (écoles, maison des associations...).

La mixité sociale de l'habitat est assurée par :

- L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- La possibilité de réaliser des réhabilitations et changements de destination de constructions existantes dans le bourg et les hameaux ;
- La réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée ;
- La possibilité d'avoir une offre locative, tant privée que publique sur le territoire.

Le développement du bourg

Les zones constructibles à délimiter doivent répondre à différents critères :

- Proximité du centre et de ses services ;
- Desserte par les réseaux (voirie, assainissement, eau potable) ;
- Préservation de la qualité des paysages et des sites naturels sensibles (zones humides, périmètre Natura 2000...) ;
- Limitation des impacts sur l'activité agricole ;
- Poursuivre le développement non linéaire de l'urbanisation.

Au regard de la configuration du bourg et des principes énoncés ci-dessus, au-delà des possibilités constructibles du tissu urbain existant, les secteurs de développement de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat, sont les suivants :

- Le site de la Communais situé au cœur d'une zone habitée, ce site est d'environ 6ha26 soit environ 92 logements ;
- Le Clos Berthelot : situé au Nord du bourg, ce site est d'environ 1ha50 soit environ 15 logements ;
- Le Saut du Chevreuil : situé en entrée Est du bourg, ce site est d'environ 0ha8 soit environ 15 logements.

Limiter la consommation des zones naturelles et agricoles en assurant la préservation des terres agricoles

Dans un souci de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, la commune d'Alessac poursuit l'encadrement de la constructibilité des hameaux afin que la capacité d'accueil que représentent ceux-ci soit en cohérence avec celle du bourg. La commune fait le choix d'interdire les constructions nouvelles en dehors de la zone agglomérée du bourg et des dents creuses dans les hameaux constructibles. Elle concentre

l'urbanisation du bourg dans son enveloppe et limite le développement de l'habitat dispersé dans les hameaux.

Par le passé, la commune a veillé à conforter ses hameaux en réduisant l'urbanisation linéaire le long des 5 départementales. C'est pourquoi le territoire compte de nombreux hameaux de tailles petites, moyennes à importantes (environ 150 hameaux et lieux dits). Dans son projet de PLU, la commune cherche à valoriser cette organisation particulière du territoire qui forge l'identité avessacaise. C'est pourquoi deux types d'opérations sont envisageables dans ces hameaux :

- **La construction neuve ponctuelle** dans les hameaux sous certaines conditions : que les parcelles...
 - soient en dent creuse : parcelle de taille limitée située entre des parcelles bâties ;
 - ne constituent pas une extension du hameau ;
 - n'aient pas pour seul accès une route départementale pour raison de sécurité
 - ne soient pas en zones sensibles (humides, inondables, périmètre de réciprocité agricole...) ;
 - nécessitent un raccordement aux différents réseaux compatibles avec la capacité de ceux-ci.
- **La réhabilitation dans ces hameaux :** sont possibles la réhabilitation, les extensions et le changement de destination sous conditions afin de pérenniser l'identité et l'organisation sociale de ces lieux de vie.

Offrir une mixité des fonctions

Les zones urbaines existantes et futures doivent pouvoir accueillir non seulement des logements, mais également des fonctions compatibles avec ces derniers, à savoir notamment les équipements collectifs, commerces et autres services, professions libérales nécessaires à la vie de tous les jours. Il s'agit ainsi d'assurer la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée du bourg par la complémentarité de ces diverses activités compatibles avec l'habitat.

Dans le même esprit, certains hameaux constitués accueillent des activités artisanales qu'il convient de pérenniser.

Assurer une mixité sociale

En adéquation avec les préconisations du SCoT, Avessac souhaite conforter la mixité sociale sur son territoire. Celui-ci compte déjà 78 logements à ce jour. Les projets d'urbanisation future respecteront les objectifs du Programme Local de l'Habitat, soit 6 logements sociaux minimum entre 2013 et 2018.

Au regard de la capacité d'accueil envisagée sur le territoire, le PLU va mettre en place les outils réglementaires adéquats pour atteindre cette production de logements sociaux.

La commune souhaite également encourager la **mixité sociale en termes d'âge**, par le maintien des personnes âgées à domicile. Les logements devront être adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

In fine, le territoire offrira une typologie d'habitat large, adaptée aux parcours résidentiels des habitants.

DEVELOPPER LA QUALITE ET LA LISIBILITE DES ESPACES PUBLICS ET DES CONNEXIONS DOUCES

Le projet de la commune souhaite également :

- Améliorer l'interconnexion entre les équipements : création de continuités douces, aménagements des trottoirs, valoriser les aménagements existants, renforcer les connexions des espaces urbains : affirmer le lien entre les différents pôles de vie du bourg ;
- Favoriser les flux piétonniers et les déplacements "doux" en centre-bourg ;
- Valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics (terrains de sport, parkings, écoles...) ;
- Valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des places publiques et des bâtiments anciens du centre-bourg.

LES DEPLACEMENTS

La commune d'Avessac procède à la mise en place de son PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics) afin d'assurer l'accessibilité de ces espaces publics aux personnes handicapées.

Le centre-bourg d'Avessac connaît quelques difficultés de lisibilité, en particulier le positionnement de poches de stationnement, malgré la présence de plusieurs sites. La commune va donc retravailler cette question.

A été réalisée une aire de co-voiturage au niveau des équipements sportifs en entrée Sud du bourg. Par ailleurs, la commune souhaite développer les continuités douces dans le bourg afin de mieux mettre en relation les différents sites d'équipements. Il en va de même sur l'ensemble du territoire, afin de faciliter les déplacements par des modes alternatifs à la voiture.

Des réflexions sont en cours sur les liaisons intercommunales et ville centre à l'échelle du Grand Redon : transports en commun, liaisons douces...

En outre, le développement de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et la densification du centre-bourg favorisera le recours à la marche et aux deux roues sur ces faibles distances.

**UNE COMMUNE VOULANT MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET SA
DYNAMIQUE ECONOMIQUE EN POURSUIVANT L'ACCUEIL D'ACTIVITES
TOURNEES VERS LE COMMERCE, L'ARTISANAT, L'INDUSTRIE,
L'AGRICULTURE ET LES SERVICES/EQUIPEMENTS**

L'attractivité du territoire réside notamment dans l'existence d'activités économiques diverses et complémentaires. Le projet de territoire conforte cette complémentarité de sites et de vocations dont certains visent l'échelle locale alors que les autres sont de portée intercommunautaire à l'échelle du Pays de Redon.

MAINTENIR LA DYNAMIQUE COMMERCIALE EXISTANTE DANS LE BOURG

Avessac souhaite préserver une activité commerçante dynamique sur le centre-bourg.

Afin de faciliter l'implantation d'enseignes commerciales en centre-bourg, Avessac encadre les exigences de stationnement pour certains types de commerces.

En outre, les retraitements qualitatifs réguliers des espaces publics et du stationnement, peuvent aussi faciliter le maintien du commerce en centre-bourg.

Le développement prioritaire de l'urbanisation en continuité de la zone agglomérée, et la densification des logements en centre-bourg favoriseront le commerce local par l'accroissement de la demande potentielle.

Parallèlement, la commune veut permettre le développement des activités commerciales, artisanales et de services en zone urbaine, à condition que celles-ci soient compatibles avec l'habitat.

DEVELOPPER L'OFFRE D'EMPLOI ARTISANAL

La commune comprend en entrée de bourg Sud une zone d'activité artisanale. Celle-ci est en grande partie occupée. La commune souhaite conforter cette zone d'activité en permettant son extension dans des proportions cohérentes vis-à-vis de l'existant.

Le schéma de développement économique de la Communauté de Communes du Pays de Redon prévoit le développement de la zone économique intercommunale Cap Sud située de part et d'autre de la RD 164, sur les communes de Saint Nicolas de Redon et d'Avessac. C'est dans ce cadre que la commune organise la création de cette zone économique en continuité de la zone limitrophe existante sur Saint Nicolas de Redon, dans la partie Sud de son territoire.

PRESERVER L'ACTIVITE ARTISANALE DES CAMPAGNES

Le territoire communal est ponctué d'activités artisanales que la collectivité souhaite pérenniser. Ainsi, sont identifiés les sites où existent de telles activités qui pourront faire l'objet d'extension, de mises aux normes...

PRESERVER DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est une activité économique très présente sur le territoire d'Avessac qu'il convient de préserver et de valoriser. C'est pourquoi la commune veut :

- Maintenir les secteurs à vocation agricole ;
- Conforter l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles ;
- Interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles ;
- Circonscrire la constructibilité des hameaux afin de maintenir les pratiques agricoles.

Parallèlement, la localisation des principaux secteurs d'urbanisation future dans le prolongement de la zone agglomérée, et la densification de cette dernière, permettent de réduire la consommation d'espace et limitent les impacts sur l'espace agricole.

De plus, l'existence de « friches urbaines » a été prise en compte dans les choix de développement urbain afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.

Les choix d'urbanisation veillent aussi à limiter la coupure des unités agricoles exploitées.

Avessac souhaite mettre en place des conditions d'implantation des bâtiments pour favoriser le maintien de l'activité agricole et limiter le mitage. De même, des dispositions sont prises en faveur de la pérennisation et la diversification agricole.

RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

Le développement d'Avessac s'accompagne de dispositions propres au maintien ou au développement des équipements et des réseaux.

Une zone d'urbanisation future est réservée pour accueillir des équipements nécessaires à la progression démographique communale. Cette zone se situe en continuité des équipements sportifs actuels en entrée Sud du bourg. Les autres équipements ne nécessitent pas de réserve particulière pour extension.

La station d'épuration a une capacité totale de 1300 équivalent/habitants, sa capacité résiduelle actuelle de 780EH est suffisante pour le projet de développement du bourg. En effet, il est prévu que les zones d'urbanisation futures soient raccordées le plus possible en gravitaire au réseau d'assainissement.

A ce titre, Avessac actualise son plan de zonage d'assainissement afin de planifier les travaux relatifs à l'assainissement collectif en lien avec l'élaboration du PLU.

En outre, existe un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) chargé du suivi de la qualité de l'assainissement individuel.

Enfin, Avessac est en faveur du développement des divers moyens de communication en soutenant la mise en place de dispositifs de communication numérique comme le très haut débit.

LE TOURISME

Avessac a une réelle capacité d'attraction en terme touristique, avec notamment les marais, certains sites, les points de vue de qualité, le patrimoine bâti, les chemins de randonnées pédestres et cyclo-touristiques...

Elle souhaite pouvoir également offrir un potentiel d'hébergement grâce à la possible création de gîtes ruraux dans le patrimoine bâti existant.

En outre, le règlement interviendra pour la protection des paysages.