

Département de Loire-Atlantique
Commune de Guémené-Penfao
Plan Local d'Urbanisme
Elaboration

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
18/09/2013

Le Maire,

U 776 - 2013

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	08/10/2002	12/05/2005	28/02/2007
Modification n°1			9/05/2007
Modification n°2			8/07/2009
Modification n°3			21/06/2012
Révision PLU	18/03/2009	20/09/2012	18/09/2013



Sommaire

1. La préservation de l'activité agricole, secteur économique à forts enjeux un territoire très vaste P5
2. La maîtrise de l'évolution de la commune en densifiant les secteurs urbanisés P6
3. L'organisation du développement de la commune dans le cadre d'un statut de pôle relais P8
4. L'intégration du développement urbain dans une démarche de développement durable respectueuse de l'environnement P9

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guémené-Penfao, la commune a défini les orientations de développement de son territoire au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les orientations proposées s'inscrivent dans le cadre d'une gestion durable du développement communal dans le respect des législations et des documents supra-communaux.

Ce projet présente les principes d'aménagement du territoire communal selon un ensemble de thématiques : l'environnement, l'habitat, l'urbanisme, les déplacements, les équipements, ... Il s'attache à concilier au mieux l'ensemble des composantes du territoire et les projets de développement communaux ou intercommunaux.

Il est construit autour de 4 objectifs structurants, eux-mêmes déclinés en orientations :

→ **1/ Préserver l'activité agricole, secteur économique à forts enjeux sur un territoire très vaste :**

- 1- Préserver les espaces agricoles du développement de l'urbanisation (en limitant les possibilités d'extension des secteurs actuellement urbanisés au-delà de leurs enveloppes déjà bâties),
- 2- Limiter les risques et nuisances dues aux interactions entre activité agricole et habitat,
- 3- Permettre aux agriculteurs de renforcer et diversifier leurs activités,
- 4- Préserver l'environnement et le paysage, haies, le bocage, l'hydraulique en secteur agricole,
- 5- Assurer la protection de l'espace agricole par la mise en œuvre de mesures de protection durables.

→ **2/ Maîtriser l'évolution de la commune en densifiant les secteurs urbanisés :**

- 1- Maîtriser l'accueil de population,
- 2- Concentrer le potentiel urbanisable dans les Périmètres Actuellement Urbanisés,
- 3- Proposer une mixité de formes urbaines pour assurer la mixité sociale.

→ **3/ Organiser le développement de la commune dans le cadre d'un statut de pôle relais :**

- 1- Maintenir et développer les secteurs d'activités de la commune,
- 2- Faciliter le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

→ **4/ Intégrer le développement urbain dans une démarche de développement durable respectueuse de l'environnement :**

- 1- Intégrer le critère environnemental comme un préalable aux choix des secteurs à urbaniser,
- 2- Protéger et valoriser les sites naturels sensibles du territoire (zones humides, Natura 2000, cours d'eau, ...),
- 3- Prendre en compte les sources de risques et de nuisances sur l'ensemble du territoire dans les choix des secteurs de développement urbain.

1- La préservation de l'activité agricole, secteur économique à forts enjeux sur un territoire très vaste

La préservation de l'agriculture constitue un élément fondamental du projet communal. Le PADD propose donc un ensemble d'orientations visant à préserver et protéger les espaces agricoles de Guémené-Penfao et les ressources les plus sensibles du territoire, ainsi que les éléments naturels structurants le territoire communal.

• Orientation 1 : Préserver les espaces agricoles du développement de l'urbanisation :

- limiter les possibilités d'extension des secteurs actuellement urbanisés au-delà de leurs enveloppes déjà bâties.

• Orientation 2 : Limiter les risques et nuisances dues aux interactions entre activité agricole et habitat**• Orientation 3 : Permettre aux agriculteurs de renforcer et diversifier leurs activités****• Orientation 4 : Préserver l'environnement, le paysage, les haies, le bocage et l'hydraulique en secteur agricole :**

- les haies et boisements sont identifiés dans les plans graphiques du PLU en tant qu'éléments à préserver soit au titre de la loi Paysage, soit au titre des Espaces Boisés Classés.

• Orientation 5 : Assurer la protection de l'espace agricole par la mise en œuvre de mesures de protection durables

- mise en œuvre d'une Zone Agricole Protégée.

2- La maîtrise de l'évolution de la commune en densifiant les secteurs urbanisés

La commune de Guémené-Penfao est formée d'un pôle aggloméré, de deux villages constitués (Beslé-sur-Vilaine et Guénouvry), d'un ensemble de hameaux de taille limitée et dispersés sur l'ensemble du territoire, ainsi que d'habitats isolés.

Une structuration de l'urbanisation a été établie afin de fixer les règles d'urbanisation. Il en ressort :

- Les constructions dispersées sont composées de moins de 3 constructions groupées.
 - Le changement d'affectation y sera possible s'il n'y a pas de gêne pour l'agriculture. Cependant, l'extension des constructions y sera limitée et aucune construction neuve ne pourra s'y développer.
 - Les hameaux correspondent à un groupement de plus de 8 logements existants hors périmètres liés à des exploitations.
 - Le changement d'affectation y sera possible s'il n'y a pas de gêne pour l'agriculture. L'extension de l'urbanisation n'y sera pas autorisée mais les constructions en dents creuses seront possibles dans les hameaux dont la définition réglementaire autorisera les dents creuses.
 - Les villages constitués correspondent à des pôles de vie secondaires disposant de services, d'équipements et de commerces. Il s'agit des villages de Beslé-sur-Vilaine et de Guénouvry.
 - L'extension de l'urbanisation et la construction en dents creuses y sont autorisées.
 - L'agglomération correspond au bourg de Guémené-Penfao.
 - Toutes les constructions y seront autorisées,
 - 85% des extensions à l'urbanisation seront réalisées à Guémené-Penfao.
-
- **Orientation 1 : Maîtriser l'accueil de population**
 - Assurer la production de 53 nouveaux logements neuf par an, en cohérence avec les évolutions récentes de production de nouvelles constructions,
 - Proposer des formes urbaines plus denses avec des densités minimum adaptées :
 - 12 logements par hectare minimum par opération sur Guémené et 17 logements par hectare minimum en zone AU sur Guémené,
 - 10 logements par hectare minimum par opération et 12 logements par hectare minimum en zone AU pour Beslé et Guénouvry.

• **Orientation 2 : Concentrer le potentiel urbanisable dans les Périmètres Actuellement Urbanisés**

- Renforcer l'agglomération de Guémené,
- Organiser le bourg de Beslé sur Vilaine,
- Organiser le bourg de Guénouvry,
- Limiter la construction aux seules dents creuses existantes identifiées dans les hameaux affectés par le règlement sous conditions de conformité aux règles du PLU.

• **Orientation 3 : Proposer une mixité de formes urbaines pour assurer la mixité sociale**

- Assurer le développement du parc de logements sociaux dans les opérations,
- Agir sur l'amélioration du parc de logements existants (résorption de l'habitat insalubre, amélioration des performances thermiques) dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat.

3- L'organisation du développement de la commune dans le cadre d'un statut de pôle relais

- **Orientation 1 : Maintenir et développer les secteurs d'activités de la commune**

- Maintenir les commerces du bourg et en périphérie,
- Favoriser le développement de l'industrie et de l'artisanat en développant les zones d'activités de l'agglomération et de Beslé-sur-Vilaine en tant que pôle multimodal et pôle ferroviaire.

- **Orientation 2 : Faciliter le développement des modes de déplacement alternatif à la voiture :**

- Développer le covoiturage et faciliter les modes doux en agglomération et entre les villages,
- Maintenir le potentiel de développement de l'activité ferroviaire à Beslé.

4- L'intégration du développement urbain dans une démarche de développement durable respectueuse de l'environnement

• **Orientation 1 : Intégrer le critère environnement comme un préalable aux choix des secteurs à urbaniser**

- En assurant une orientation solaire optimale des constructions,
- En établissant les projets en conformité avec le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial,
- En intégrant la continuité des liaisons douces avec les quartiers environnant,
- En renforçant la densité des opérations en compatibilité avec les orientations du SCOT.

• **Orientation 2 : Protéger et valoriser les sites naturels sensibles du territoires :**

- Les zones humides, les sites Natura 2000, les cours d'eau et les inventaires environnementaux sont repérés sur les plans de zonage du PLU, soit par une trame particulière soit par un zonage en zone naturelle,
- Identifier les haies au titre du patrimoine paysager.

• **Orientation 3 : Prendre en compte les sources de risques et de nuisances sur l'ensemble du territoire dans les choix des secteurs de développement urbain**

- Maîtriser l'urbanisation de Guémené-Penfao et Beslé-sur-Vilaine en limite de zone à risque d'inondation,
- Poursuivre le développement des zones économiques sources de nuisances en périphérie de l'agglomération de Guémené-Penfao et Beslé-sur-Vilaine.