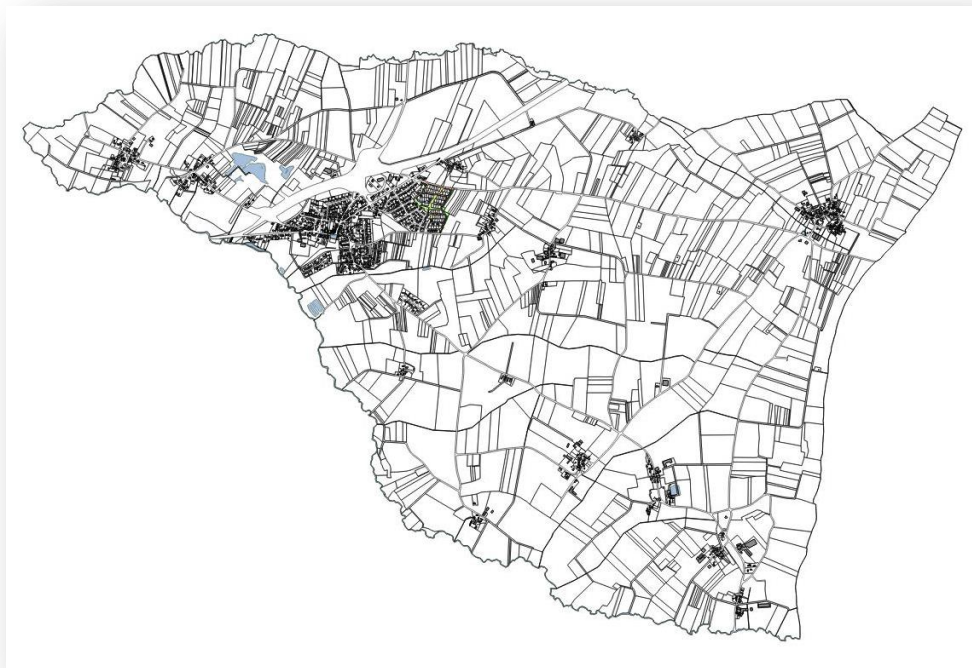


Dossier d'Approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 06/03/20

Jean-Marie BRUNETEAU

2.1 PADD

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz



PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la collectivité de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la Marne pour les années à venir. Il intègre les préoccupations de développement durable ainsi que les questions liées à l'habitat, l'environnement, les déplacements, les activités économiques dont l'agriculture.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la collectivité. Dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Il s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable du Code de l'Urbanisme que sont :

- l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces, la sauvegarde des ensembles remarquables, les besoins en matière de mobilité ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée ;
- la sécurité et la salubrité publiques ;
- la prévention des risques ;
- la protection des milieux naturels et des paysages ;
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz, le SAGE Estuaire de la Loire...

Le territoire de la Marne présente un cadre de vie qualifiant, entre espace agricole ouvert et dynamique, boisement majeur et vallée verdoyante. Le bourg est de plus organisé autour d'un parc, élément fondateur de l'identité urbaine, connecté aux polarités d'équipement et aux différents quartiers. La Marne, avec une position géographique attractive, bénéficie d'une desserte rapide lui assurant une connexion facilitée aux pôles d'emplois majeurs environnants et aux grands axes de circulation. Profitant de cette situation, la commune a su développer une offre intéressante en matière de commerces et d'activités économiques. Le dynamisme intercommunal accompagne ce développement en lien avec le bourg et en façade de la voie rapide.

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de territoire de la Marne doit être tourné vers l'avenir tout en tenant compte de son histoire et de son identité, afin de :

- **maintenir une identité rurale et préserver la diversité et la qualité des paysages ;**
- **équilibrer le développement urbain de façon maîtrisée et qualitative afin de répondre aux besoins des habitants et de fidéliser les nouveaux arrivants ;**
- **stimuler le développement économique et inclure le territoire dans la réflexion intercommunale.**

DEVELOPPER L'URBANISATION DANS LE RESPECT DU TISSU EXISTANT, DANS UN SOUCI DE DURABILITE ET D'ECONOMIE DES ESPACES

L'objectif est de conserver une commune vivante, d'accueil de population, qui offre des services de proximité. Le projet d'aménagement et de développement durables poursuit une phase de développement engagée ces dernières années par la réalisation d'opérations d'aménagement dans le bourg :

- ***conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée et améliorer les infrastructures ;***
- ***offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée tout en recherchant une densité adaptée au cadre de vie ;***
- ***organiser les déplacements à l'échelle communale ;***
- ***protéger les ressources naturelles.***

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- Prendre en compte l'environnement :
 - favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
 - encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ;
 - encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts... ;
 - tenir compte des nuisances et risques naturels et technologiques (inondations par débordement et par ruissellement, conduites d'hydrocarbures, bruits et pollutions des activités et des axes routiers...).
- Composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, zones humides, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- Dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques, que touristiques et patrimoniales ;
- Organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle de la zone agglomérée ;
- Etre maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, des possibilités de raccordement aux réseaux et des capacités d'accueil des équipements collectifs.

La commune a connu une forte progression démographique dans les années 2000. La commune a, par la suite, engagé une maîtrise de son urbanisation ayant entraîné un ralentissement de cette croissance qui reste malgré tout importante. Cette évolution, de +1% par an, a été initialement portée par le mouvement migratoire avec une arrivée importante de population mais est aujourd'hui maintenue grâce au solde naturel.

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de la Marne est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans une logique de parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée

Le bourg de la Marne est encadré au nord par la route départementale 117 et la vallée du Tenu à l'ouest. Le développement urbain est prioritairement centré sur l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée en s'appuyant sur les franges arborées naturelles qui encadrent le sud et l'est du bourg.

- Afin de mener à bien sa politique de l'habitat, la Marne répartit la capacité d'accueil à l'échelle du bourg entre :
 - le comblement de dents creuses qui permet d'économiser de la terre agricole ;
 - l'épaississement du tissu urbain dans le cœur du bourg, secteur de la Touche, permettant la jonction entre les quartiers ;
 - le renouvellement urbain du site de l'Herbretière en entrée de bourg ;
 - et enfin l'extension du secteur de la Coulée Verte par la réalisation de la tranche 3 et son prolongement vers la Chollerie, en confortement de l'enveloppe agglomérée.

Près de 6 hectares de terrain au sein du profil aggloméré seront concernés par ces opérations d'ensemble.

- Afin de répondre à la fois aux objectifs d'une densité moyenne globale de 15 logements par hectare et aux besoins exprimés de la population, la commune prévoit une diversité de densité dans ces opérations. Ceci permettra de travailler à l'intégration des franges urbaines dans l'environnement paysagé du bourg, de faciliter l'intégration des opérations dans le tissu urbain existant, de répondre aux diverses attentes des habitants.
- Parallèlement, la commune concentre dans la zone agglomérée les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :
 - en matière scolaire et périscolaire, la commune permet les extensions et l'évolution d'équipements existants ;
 - en matière de sports et loisirs, la collectivité maintient son offre en salles et terrains de sport avec un développement possible (bibliothèque, espaces de rencontre) ;

- en matière de services et d'accueil des personnes âgées, la commune envisage la réalisation d'une opération d'habitat spécifiquement dédiée aux séniors au cœur du tissu du centre-bourg ;
- en matière associative, la commune veille à mettre à disposition des structures complémentaires neuves ou existantes en fonction de l'évolution des activités proposées, et ce en adéquation avec les capacités financières de la commune ;
- en matière d'espaces verts, la commune conforte son axe vert amorcé par le parc afin de créer un lien et une identité urbaine propre à la Marne.

Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée

L'objectif de la collectivité est d'organiser une progression démographique annuelle d'environ +1.8%. La population communale comptera alors environ 1845 habitants d'ici 10 ans à compter de l'approbation du PLU.

Ceci correspond à la création de 14 logements par an, soit près de 140 logements sur 10 ans, rythme de développement maîtrisé pour la commune au regard du développement passé, des objectifs du SCot et du PLH, de la dynamique intercommunale. Ceci correspond également à l'offre de services et de commerces, communale et intercommunale ainsi qu'à la capacité d'accueil en logements.

- Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la collectivité s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuel groupé ou non.

La mixité intergénérationnelle actuelle est confortée par une offre en logement adaptée à tous les âges et des services associés (équipements sportifs, structures enfance/jeunesse, bibliothèque...). La collectivité veillera également au maintien ou à l'accueil des jeunes ménages sur le territoire.

- Le développement de la capacité d'accueil de l'enveloppe agglomérée représente moins de 6.5 ha dont près de 6 ha sous forme d'opération d'ensemble. Dans les opérations d'ensemble nouvelles, la densité minimale est fixée à 15 logts/ha.

- Sur la période référentielle du SCoT 1999-2009, la commune de la Marne a consommé 1.3 ha par an à vocation d'habitat. Conformément au SCoT, la réduction de consommation d'espace doit être de 30% par rapport à ce référentiel : le projet de PLU amène à une consommation de surface agricole de 4 ha 86 sur 10 ans (soit environ 0.5 ha par an), ce qui représente une réduction de plus de 60%.

- Parallèlement, depuis 2007, la commune a consommé environ 7.3 ha de surface pour réaliser 96 logements en lotissements, soit une densité d'environ 13 logt/ha. Le projet de PLU permet de stabiliser la densité à 15 logt/ha sur les opérations nouvelles.

- Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le développement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais également au niveau des hameaux. Le développement urbain de ceux-ci doit tenir compte de leur identité, de leur forme actuelle et de leur position sur le territoire, notamment au regard des risques et nuisances, tout en préservant leur enveloppe existante de toute extension.

Ainsi, ne sont constructibles que les hameaux présentant des terrains résiduels en dent creuse, n'occasionnant aucune gêne pour l'activité agricole, sans risque d'inondation connu et dont le raccordement aux réseaux est jugé suffisant.

Cette urbanisation des hameaux représente 25% de la capacité d'accueil du territoire.

- La mixité sociale de l'habitat est assurée à différentes échelles du territoire favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur le territoire. Ceci passe par :

- L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- La possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans la zone agglomérée et les hameaux ;

- La mise en place d'une offre en locatif, tant privé que social sur le territoire.

L'offre en locatif social actuelle est complétée par un objectif de production d'environ 10% des logements réalisés sur la durée du PLU, soit environ 14 logements sociaux supplémentaires.

- La mixité des fonctions est organisée à l'échelle du territoire mais aussi au sein de la zone agglomérée. Ainsi, le PLU permet d'exercer des activités de commerces et services au sein de la zone agglomérée, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales.

Parallèlement, le projet veille à cette mixité à chaque échelle du territoire avec l'accueil de l'activité économique agricole, de l'activité économique artisanale et industrielle dans une certaine limite, et de l'aménagement d'espaces de loisirs dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles.

Organiser les déplacements à l'échelle communale

- Le développement urbain de la zone agglomérée doit s'accompagner d'une réflexion sur la création ou le renforcement de liens entre les différents pôles de vie du bourg.

Ce travail sur les liaisons douces doit :

- favoriser les flux piétonniers, les déplacements « doux » en centre-bourg ;
- valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics ;
- valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des espaces de connexions et d'ouverture visuelle au sein du bourg.

L'interconnexion entre les équipements et les quartiers sera donc améliorée par la valorisation des aménagements existants, le renforcement des connexions entre les espaces urbains, la création de continuités au sein du tissu urbain.

- Parallèlement, la concentration de l'urbanisation au sein de la zone agglomérée participe à la limitation des déplacements à l'échelle communale.

MAINTENIR UNE IDENTITE RURALE ET PRESERVER LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PAYSAGES

Le territoire de La Marne offre une variété de paysages ruraux et naturels. De ce fait, le développement de la commune doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (artisanale, touristique, agricole) et écologique (continuités écologiques, trame verte, trame bleue...) du territoire. Sur cette thématique, le projet d'aménagement et de développement durables répond donc à trois objectifs :

- ***protéger la diversité des paysages du territoire par la préservation de la biodiversité ;***
- ***préserver la qualité des paysages et permettre leur découverte et leur valorisation au sein de la vie communale ;***
- ***maintenir l'identité rurale tout en équilibrant le développement à l'échelle du territoire.***

Protéger la diversité des paysages

■ Le paysage communal est essentiellement constitué d'un espace agricole ouvert mais il présente des franges naturelles de cours d'eau et de boisements marquant des limites physiques et écologiques qualifiantes. Il en découle une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue du réseau hydrographique, de la nature du sol et du sous-sol ainsi que de la topographie.

Cet ensemble est constitutif de la trame bleue et verte qui nécessite d'être préservée et valorisée. Il s'agit :

- de la frange de la forêt de Machecoul, réservoir de biodiversité ;
 - des vallons du Tenu et des Fontenelles, à la fois réservoirs de biodiversité et corridors écologiques,
 - de la trame arborée qui les relie (haies et boisements) et du réseau hydrographique secondaire, formant des corridors écologiques au travers du territoire.
- Parallèlement, la commune est située dans le bassin versant du SAGE Estuaire de la Loire. A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale des diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver.

Le projet communal assurera donc la protection du réseau hydrographique et des zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux, lutte contre les inondations...

■ Les haies bocagères, bois et arbres isolés remarquables sont autant d'éléments identitaires qui jouent un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager. Le projet communal prévoit également la préservation et la valorisation de ce patrimoine boisé et des éléments arborés marquants dans le paysage.

■ Le développement urbain de la Marne a été réalisé dans le respect des franges arborées encadrant le bourg et s'est organisé autour d'un parc central, poumon vert et identitaire de la commune. Ces éléments participent par ailleurs au maintien de la biodiversité du bourg. Le projet de PLU poursuivra donc la qualification des franges urbaines comme élément intégrateur de l'habitat et le développement de cet axe vert comme élément support de l'identité paysagère du bourg.

Préserver la qualité des paysages

- L'objectif est d'inciter à la découverte des différents paysages en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'un véritable enjeu de déplacement alternatif à l'intérieur du territoire, visant à mettre en lien les diverses parties de la commune : zone agglomérée, plateau agricole (et découverte des éoliennes), espace de loisirs du Grand Moulin, abords de la Forêt de Machecoul, connexions vers les communes limitrophes...

Maintenir l'identité rurale

- Afin de préserver le caractère rural du territoire et notamment le plateau agricole, la commune protège les espaces agricoles, et notamment les espaces agricoles pérennes du SCoT, en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation.

Le projet permet toutefois le changement de destination des bâtiments en zone agricole dès lors qu'ils ont un lien avec l'activité agricole.

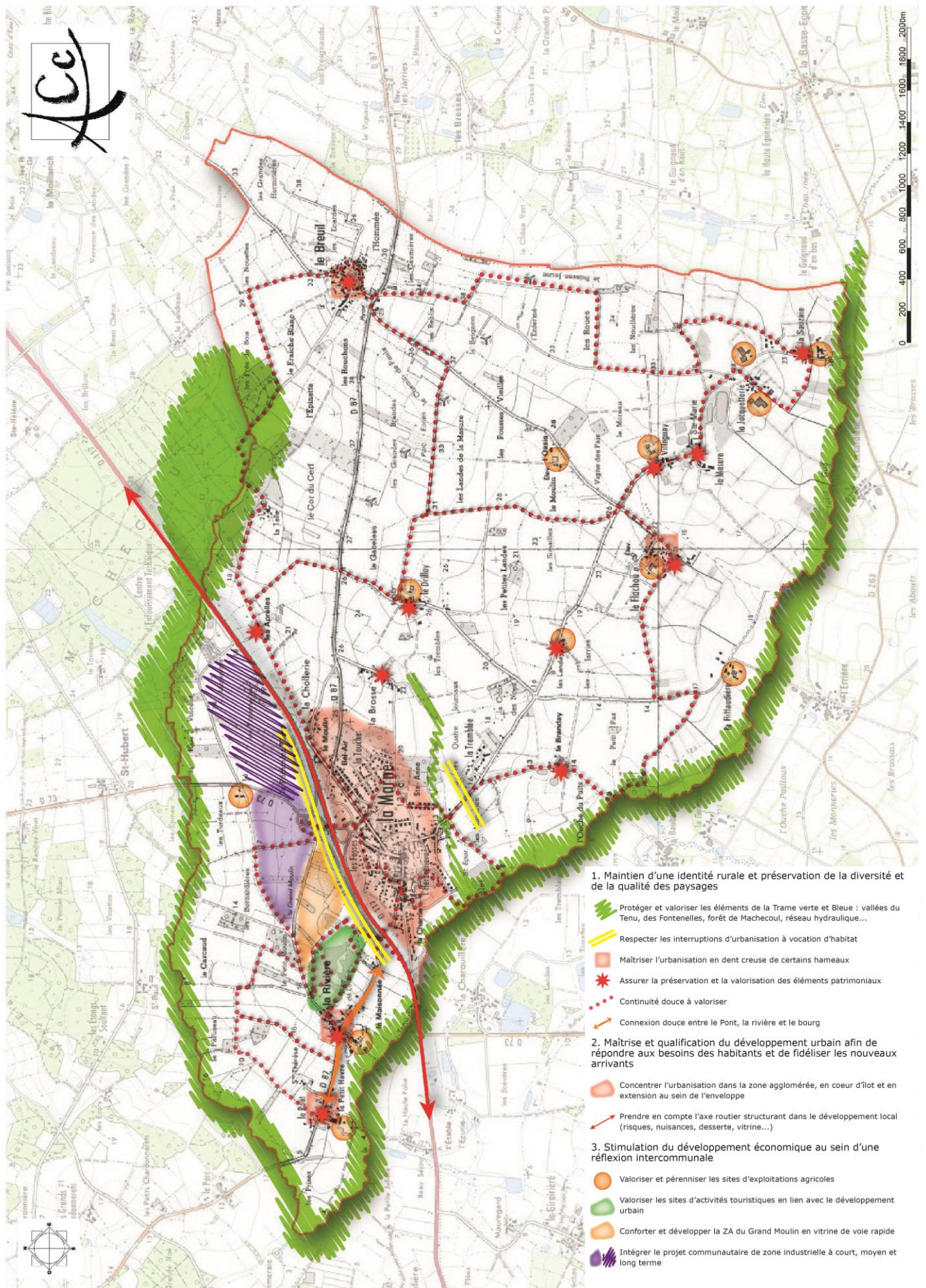
- Ceci s'accompagne du non développement de l'enveloppe des hameaux. Ainsi le projet prévoit de préserver les hameaux d'une urbanisation extensive et de maîtriser l'urbanisation des dents creuses de certains hameaux correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et la réalisation d'annexes.

- Parmi la vingtaine de hameaux que compte le territoire, un certain nombre présente une richesse architecturale patrimoniale (longère, grange, belle demeure...) qui participe à créer une identité communale.

Ainsi, en cœur de hameaux, la sauvegarde de ce patrimoine identitaire est assurée par les possibilités de réhabilitations et de changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, à condition de ne pas occasionner de gêne pour l'activité agricole et d'être suffisamment raccordés à des réseaux de capacité suffisante.

De même, des dispositions particulières assurent la sauvegarde des éléments du petit patrimoine communal.



DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune présente un dynamisme économique en lien avec une situation géographique et une desserte favorables. Afin de positionner l'intercommunalité dans un développement économique majeur au rayonnement départemental, la Marne souhaite participer au maillage des zones industrielles et artisanales à l'échelle de ce territoire. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables cherche à :

- **conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement ;**
- **conforter le dynamisme économique du bourg ;**
- **développer l'offre d'emploi artisanal et industriel ;**
- **développer l'activité touristique et de loisirs ;**
- **inclure la commune dans son intercommunalité.**

Conforter l'activité agricole

- Afin de maintenir l'activité agricole de la commune et de faciliter l'implantation de jeunes agriculteurs, le projet de territoire maintient des secteurs à vocation agricole, assure la préservation des zones agricoles pérennes du SCoT et interdit les nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles.
- Parallèlement, le projet de PLU :
 - permet l'ajustement et la diversification des moyens de production ;
 - conforte l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes en accompagnement de la stabilité démographique agricole ;
 - travaille à la reconquête des friches agricoles et veille à limiter autant que faire se peut l'impact des voies sur les unités et les déplacements agricoles.

Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel

- La collectivité maintient la zone économique artisanale et commerciale située en entrée de bourg et développe la ZAC du Grand Moulin située en façade de la RD 117.
- Parallèlement, afin de répondre à un besoin ressenti à l'échelle de l'intercommunalité, la commune de la Marne intègre le développement du site de l'Ecospace, à vocation industrielle, à moyen et long terme. Ce secteur accueillera plus particulièrement les entreprises nécessitant de grandes surfaces, type logistique.

Conforter le dynamisme économique du bourg

- Le PLU prévoit des actions en faveur de l'activité commerciale positionnée en entrée de bourg afin de maintenir la dynamique de la polarité commerciale existante et éviter la dispersion des commerces de proximité dans les autres secteurs à vocation économique. La collectivité souhaite en parallèle permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.

Développer l'activité touristique et de loisirs

- Le territoire présente une attractivité touristique locale avec des activités de détente et de loisirs. Afin de préserver ces éléments participant tant au dynamisme qu'à l'identité locale, la commune maintient et permet le développement des diverses activités existantes : motocross, zone du Grand Moulin, secteur sportif...

Inclure la commune dans son intercommunalité

- En matière de transports collectifs et de stationnement, la collectivité veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles.
- D'une manière générale, la collectivité veut permettre l'accès à l'information pour tous, en facilitant le développement des moyens de communication numériques, de haut débit notamment.