

→ COMMUNE DE MASSERAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	28 mars 2009	07 juin 2012	14 mars 2013



Sommaire

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES	3
1 L'article L. 110.....	3
2 L'article L. 121-1.....	4
II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	6
1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	6
1.1 Une urbanisation maîtrisée.....	6
1.2 Densité et nouvelles formes urbaines.....	6
2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	7
2.1 L'activité agricole.....	7
2.2 L'offre en commerces / services.....	7
2.3 L'artisanat.....	7
2.4 L'activité touristique.....	7
3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	8
3.1 Des équipements suffisants actuellement.....	8
3.2 Vers de nouveaux équipements à terme.....	8
4 LES DEPLACEMENTS.....	8
5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL.....	9
6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI.....	9
8 LA PRISE EN COMPTE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT.....	9

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document à part entière et à caractère de compatibilité avec les autres documents du dossier du Plan Local d'Urbanisme à savoir le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme.

La définition du PADD est explicitée dans l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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 projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L110 et L121.1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

1 L'article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans

le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

2 L'article L.121-1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et 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 le diagnostic et les objectifs 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.

Le PADD est un document simple, court, non technique, libre et sans structure imposée, qui présente le projet communal et définit les orientations générales de la commune.

Il doit concerner l'ensemble de la commune et n'est pas opposable aux tiers.

Le PADD est fondé sur un engagement politique, c'est donc un document politique qui est présenté à la population communale.

Les thèmes prioritaires à aborder sont :

- La question de l'habitat
- La maîtrise de l'extension urbaine
- Le niveau d'équipement
- L'économie
- La prise en compte de l'environnement au travers de l'agriculture, des paysages, des risques et du patrimoine.

Les orientations du PADD se déclinent sous 7 grands thèmes

- Assurer un développement urbain maîtrisé qui favorise le renouvellement urbain et la densification de l'espace
- Assurer une attractivité et une vitalité économique à la commune
- Pérenniser une armature d'équipements et de services
- Faciliter les déplacements
- Protéger et valoriser l'espace naturel communal
- Protéger et valoriser l'identité et le patrimoine bâti
- Prise en compte du Grenelle de l'Environnement

II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Lorsque l'on met en corrélation, les objectifs de la commune de Massérac, les conclusions du diagnostic; le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se décline de la façon suivante :

1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1.1 Une urbanisation maîtrisée

Depuis 2000, il est construit une moyenne de 6 maisons neuves par an, la commune de Massérac souhaite poursuivre son développement démographique afin d'assurer le renouvellement de sa population et l'occupation de ses divers équipements

Il s'agit donc de favoriser un développement communal équilibré et maîtrisé. Pour ce faire, le développement communal devra s'appuyer à la fois sur de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation, sur la densification du tissu bâti et sur le comblement des parcelles non construites dans le bourg.

La commune de Massérac souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 860 habitants d'ici 20 ans afin de permettre un renouvellement de sa population, d'occuper et d'optimiser les équipements existants.

La commune souhaite laisser la possibilité à quelques hameaux d'accueillir de nouvelles constructions, il y a une demande pour habiter en campagne, certains hameaux seront donc ouverts à l'urbanisation.

1.2 Densité et nouvelles formes urbaines

L'urbanisation future devra contribuer à éviter le phénomène d'étalement urbain.

Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation devront privilégier une économie de l'espace et tendre vers une densité de 12 logements à l'hectare.

Ainsi de nouvelles formes d'habitat devront être pensées, elles favoriseront les économies d'énergie et les techniques durables afin de préserver l'espace rural et l'environnement

L'habitat collectif, groupé, dense devra être intégré au sein des prochains programmes de constructions de manière à obtenir une mixité du bâti, il sera privilégié les opérations groupées communales ou privées.

Enfin, il sera privilégié une offre de logements pour tous, il est ainsi envisagé la création de résidences pour les personnes âgées.

2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique repose sur plusieurs enjeux

2.1 L'activité agricole

C'est l'une des principales activités économiques sur la commune, cette activité doit être maintenue en veillant à préserver l'activité agricole (foncier et siège d'exploitation) mais aussi en permettant son développement

2.2 L'offre en commerces / services

La commune compte des commerces et services de base qui permettent aux habitants de bénéficier d'une offre de proximité satisfaisante.

Ces commerces contribuent à un noyau de vie précis facilement repérable par les personnes extérieures.

De plus, ce sont des éléments qui garantissent l'attractivité de la commune mais aussi le maintien des personnes âgées, des services spécifiques et adaptés seront créés afin de répondre à cette population en hausse constante.

La commune souhaite instituer un droit de préemption urbain sur le commerce et l'artisanat du bourg afin de le maintenir et le développer.

2.3 L'artisanat

La commune compte de nombreux artisans sur son territoire, même si actuellement, il n'y a pas demande d'implantation d'artisans sur la commune.

2.4 L'activité touristique

Le tourisme est bien présent sur la commune, celui-ci est lié à la présence des marais de Vilaine et à la vallée du Don ; la commune a compté de très nombreuses résidences secondaires liées à la chasse et à la pêche dans les marais.

Le tourisme et les loisirs devront donc pouvoir se développer dans le respect de l'environnement

Plusieurs projets sont envisagés afin de développer cette activité :

- réhabilitation et aménagement du Moulin de La Grée
- accueil d'un hébergement touristique

- aménagement de sentiers de randonnée et de pistes cyclables sécurisées notamment sur l'ancienne voie ferrée qui pourrait être transformée en voie verte de loisirs

3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'offre en équipements et services constitue un important levier pour l'attractivité d'une commune et le bien être des populations locales et environnantes.

3.1 Des équipements suffisants actuellement

La commune de Massérac dispose d'un certain nombre d'équipements communaux qui sont pour la plupart suffisants par rapport à la population.

Ceci est un atout car ces équipements suffisants permettent d'envisager l'augmentation de la population sereinement

3.2 Vers de nouveaux équipements à terme

La création de nouveaux équipements à terme notamment culturels, scolaires, sociaux notamment pour les personnes âgées, sportifs et de loisirs est à envisager au fur et à mesure des besoins communaux tout en adaptant et en améliorant l'offre de proximité existante.

La station d'épuration devra être agrandie afin de permettre l'accueil d'une population nouvelle.

4 LES DEPLACEMENTS

La problématique des déplacements est aujourd'hui un enjeu majeur pour les familles du fait de la hausse constante des coûts.

Il s'agira de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

La commune souhaite privilégier et encourager les déplacements doux avec l'aménagement de sentiers de randonnée sur le territoire communal mais aussi de pistes cyclables sécurisées notamment sur l'ancienne voie ferrée.

Il s'agira également de favoriser les arrêts à la gare SNCF en privilégiant sa desserte avec les transports collectifs tels que les taxis et le réseau de bus Lila.

Il s'agira enfin de poursuivre la création de liaisons piétonnes dans les futures opérations afin de connecter l'ensemble de l'urbanisation au centre bourg et afin de ne pas créer des secteurs isolés

5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL

La commune de Massérac souhaite préserver et protéger son environnement. De nombreuses protections liées à la présence des marais de Vilaine et à la Vallée du Don existent déjà sur la commune.

Ainsi la préservation des espaces naturels se traduira par la création d'une zone naturelle au PLU.

Il s'agira également de préserver et de protéger les différents bois, zones humides, trames vertes et bleues présentes sur l'ensemble du territoire communal et d'y apporter une protection stricte afin de préserver ces sites présentant un fort intérêt écologique de toutes utilisations du sol contraires à leur protection.

6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

La commune souhaite autoriser les réhabilitations, rénovations, changements de destination... sur le bâti qui n'est plus utilisé dans le respect de l'activité agricole voisine et des règles paysagères et architecturales.

Les anciens corps de ferme notamment les granges et étables en pierre pourront être réhabilitées avec des possibilités d'extension par rapport à l'existant sous réserve de l'activité agricole voisine.

Il s'agira également de poursuivre les politiques d'aménagement du bourg en privilégiant l'habitat économe en énergie et les orientations du développement durable dans les prochaines opérations.

8 LA PRISE EN COMPTE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

La commune souhaite préserver l'espace naturel et plusieurs orientations permettent la prise en compte de ces prescriptions notamment la réduction du gaz à effet de serre.

La densification du bourg, la lutte contre l'étalement urbain, la prise en compte des déplacements, la protection de l'activité agricole, le développement des énergies renouvelables, la mise en place de pratiques économes en énergies... sont autant de solutions simples visant à la réduction des gaz à effet de serre.