



Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de PETIT AUVERNE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	10.01.2008	27.06.2012	30.05.2013

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

PIECE N°3



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le P.A.D.D. (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité, et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »

Le P.A.D.D. constitue donc une nouvelle pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme, et il doit être débattu par le Conseil Municipal au minimum deux mois avant l'arrêt du projet.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues constituent la mise en œuvre des objectifs globaux fixés par la commune, classés ci-après dans un ordre non chronologique.

On notera que le PADD n'envisage pas formellement d'actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs car il n'existe pas sur le territoire d'ensembles susceptibles de nécessiter de telles opérations.

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

1. METTRE EN ŒUVRE LES OUTILS POUR UNE CROISSANCE DURABLE

1.1 Les perspectives d'évolution

- L'analyse des Recensements Généraux de la Population depuis 1982 et l'examen des données de 2008 mettent en évidence un état de santé démographique fragile. Il faut cependant noter qu'après la stagnation de la période 1999 – 2004, la population est à la hausse : 419 habitants, soit un gain de 36 unités par rapport à 2004 (+4.4%, soit presque 1% en moyenne annuelle). La population communale retrouve le niveau de 1999.
- On note une hausse de la natalité ces dernières années et une reprise sensibles du solde migratoire, attestant d'un renouvellement récent de la population.
- Sur la période 1999-2008, le nombre de résidences principales supplémentaire est de 23. Le nombre de logements vacants et de résidences secondaires reste stable. Les perspectives de croissance paraissent minimes. Le lotissement communal a permis d'accueillir des jeunes ménages, ce qui a généré le renouvellement de population. De « petites » opérations privées ont contribué à la production de logements neufs. L'évolution de la démographie communale est étroitement liée à l'offre et au niveau de prix de l'offre : la commune est particulièrement concurrentielle sur ce plan, mais également très tributaire du contexte économique global.
- .
- Malgré tout les perspectives de croissance dépendent en grande partie des objectifs que les élus se fixent ainsi que de l'importance, de la nature et de la palette de « l'offre » qui sera disponible dans le Plan Local d'Urbanisme.

1.2 Le choix des élus

Face à ces données contextuelles, les élus ont choisi de favoriser l'arrivée de nouveaux ménages de manière à maintenir, au minimum, le niveau de population stable et participant au développement communal.

L'objectif est d'offrir de nouvelles disponibilités sur le territoire, tout en maîtrisant pleinement le développement urbain tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Ainsi, les objectifs affichés par le PLH (2012-2018) d'une production de 20 logements sur 6 ans sont repris par le PLU.

Mais, aucun objectif chiffré apparaît nécessaire à afficher pour le PLU au regard de la faible pression démographique, mais il paraît important de répondre au profil socio démographique

communal et donc de proposer une offre de logements adaptée et répondant à la capacité des jeunes ménages.

Le PLU se doit donc d'offrir des zones nouvelles à urbaniser à plus ou moins long terme, susceptibles d'être ouvertes au gré des opportunités et des besoins.

2. METTRE EN OEUVRE UNE URBANISATION ECONOME D'ESPACE

L'urbanisation historique de Petit Auverné s'est effectuée en croix, autour de l'église, sur les RD2, RD29 et RD32. Depuis le milieu du 20^{ème} siècle, l'habitat s'est étiré le long de la RD 2 en sortie sud-ouest du bourg. Les premiers lotissements sont également apparus générant un nouveau parcellaire davantage consommateur d'espace et générant une discontinuité dans le tissu urbain ancien.

Le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement n'est pas la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable.

Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

Sans régulation ce modèle de croissance peut entraîner un étalement qui va d'une part à l'encontre des objectifs de la loi SRU et du respect des grands équilibres et donc de la notion même de développement durable.

En conséquence, le PLU affiche trois ambitions :

- 1 Poursuivre le développement dans le bourg.
- 2 Limiter les prélèvements sur l'espace agricole et limiter les extensions en rase campagne.
- 3 Une densité moyenne des constructions de 15 logements par hectare.

1 Poursuivre et structurer le développement dans le bourg

Afin de conserver une entité urbaine cohérente, les élus ont souhaité limiter les possibilités d'étalement et donc concentrer les nouvelles possibilités de constructions au sein du bourg. La recherche d'une certaine centralité doit permettre de conserver un cœur de bourg animé par sa traversée nécessaire pour les automobilistes comme pour les piétons.

Dans cet esprit, le PLU prévoit :

- La poursuite de l'urbanisation dans le tissu existant par l'implantation prioritaire des constructions nouvelles dans les vides existants.
- La consolidation du bourg en privilégiant un modèle de développement radio-concentrique qui s'appuie sur les potentialités en continu du tissu existant.

2 Limiter les prélèvements sur l'espace agricole et limiter l'extension de l'habitat en rase campagne

Limiter les prélèvements sur l'espace agricole

La limitation des prélèvements de l'urbanisation sur l'espace agricole passe nécessairement par une concentration des possibilités de constructions nouvelles dans le bourg.

En outre, les quelques prélèvements effectués dans le bourg se doivent de répondre à une certaine densité de manière à donner de la lisibilité tant en terme d'offre en terrains constructibles qu'en terme de gestion agricole.

Limiter l'extension de l'habitat en rase campagne

Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et dans un souci de meilleure maîtrise de la qualité de l'assainissement, la commune a décidé de ne permettre que la confortation des constructions existantes.

3 PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique doit constituer un objectif majeur du PLU : une attention particulière sera portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation (*comme les secteurs aptes à l'épandage*).

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée a peu diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages de bocage semblent pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur. En outre, l'implantation des nouveaux logements de fonction est réglementée.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne.

4. PROTÉGER LES PAYSAGES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Même si les paysages du Petit Auverné ne bénéficient d'aucune protection particulière, ils méritent d'être protégés car ils sont le siège de multiples enjeux, et sont emblématiques de la région.

La protection des abords des cours d'eau, des paysages de prés humides et boisements des vallées, est un objectif prioritaire car ces sites constituent un l'identité paysagère de la commune et un maillon dans le cycle de la qualité des eaux :

- o Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations en aval ;
- o Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains.

Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant de la Vilaine et de l'Estuaire de la Loire préconise d'ailleurs la protection de ces espaces, qui répond à la volonté de développement durable.

La mise en œuvre d'un schéma d'assainissement contribue également à la protection des ressources en eau par l'amélioration de la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, ainsi que la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval.