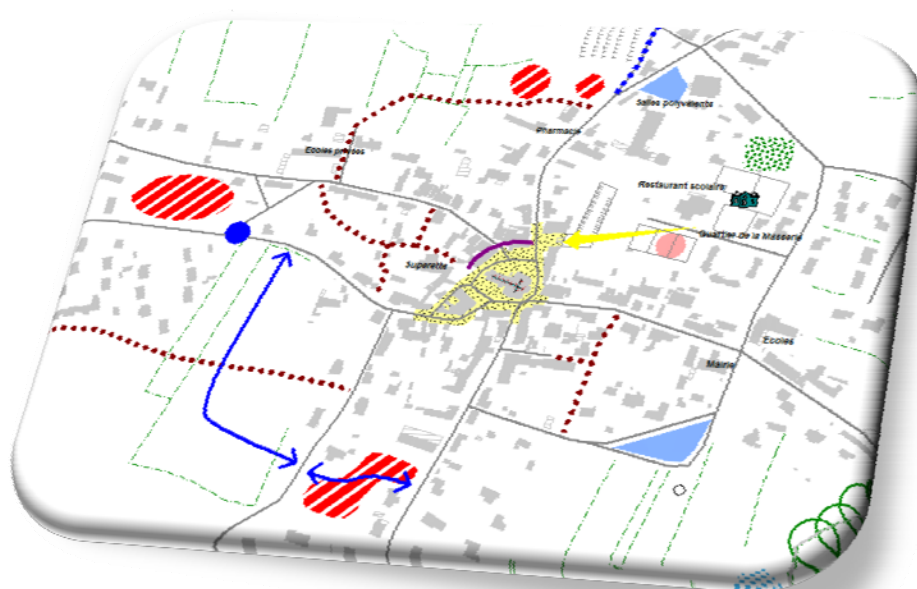


Notice PADD



CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Source : legifrance

1

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval , un document cadre pour le PLU de Sion les Mines



Documents supra communautaires, le SCOT, le Programme Local de l'Habitat (en cours de création), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ..., constituent de véritables « cadres » pour la mise en œuvre du projet politique local. Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure intégration des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

A l'interface des deux pôles de rayonnement communautaires (Châteaubriant et Derval), la commune de Sion les Mines a su depuis une dizaine d'années stabiliser sa population autour des 1600 habitants et conserver une offre commerciale, de services et d'équipements, satisfaisante.

Pour la prochaine décennie, la commune, entend relancer son développement afin notamment de favoriser la rotation démographique et soutenir les dynamiques sociale et sociétale existantes.

Axe 1 : Relancer la croissance de population et assurer la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée

Une croissance programmée de 0,5 % en moyenne par an à l'horizon 2030

La commune souhaite avant tout soutenir la dynamique sociale et sociétale existante et continuer d'assurer la rotation démographique.

Avec ***un rythme de croissance de l'ordre de 0,5 % par an***, elle devrait atteindre environ ***1700 habitants en 2030***, soit un apport d'environ 9 habitants complémentaires par an.

Bien que la commune souhaite disposer d'une certaine mixité de population, elle a du mal à capter une population plus âgée ou très jeune, plutôt tournée vers les centres urbains ou les pôles de rayonnement disposant d'un niveau d'équipements, de services ou une offre d'emplois plus apte à répondre à leurs attentes.

L'offre de soins (médecins en cours de réinstallation, infirmier, pharmacie), constitue pourtant un plus pour le maintien d'une population plus âgée sur la commune.

Compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du bourg, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, ***l'accueil de population sera très fortement concentré sur le bourg.***

Des objectifs démographiques garantissant le bon fonctionnement des équipements existants :

La commune dispose d'un niveau d'équipements en lien avec les besoins actuels et apte à répondre aux évolutions projetées (équipements épuratoires, sportifs, éducatifs,).

Dans la prochaine décennie, ***il n'est pas prévu de développer de nouveaux équipements autres que touristiques ou liés aux loisirs. Une extension de l'atelier communal sera réalisée.***

Conserver une mixité de population :

La commune, au travers de son projet, ***souhaite au maximum conserver une certaine mixité de population via notamment une diversification de l'offre en habitat.***

Aussi :

Il ne sera pas fait obstacle à la mise en place de logements locatifs réalisés par des bailleurs sociaux même si la commune les attire peu.

Dans le cadre du développement de son petit quartier d'habitat récemment aménagé au niveau du restaurant scolaire (la Masserie), ***la commune envisage la création d'une résidence non médicalisée dédiée aux seniors ayant conservé une certaine forme de mobilité.*** Sous forme de logements locatifs ou de colocations, les résidents seront accompagnés par un personnel dédié (auxiliaires de vie) hébergé en partie au sein de logements créés dans la structure même.

Afin de s'assurer également d'une certaine mixité de population, la commune va également proposer une typologie d'offre et une répartition diversifiée de l'accueil des logements :

- ***Une grande partie des nouveaux logements sera créée dans les quartiers en devenir au niveau du bourg*** et exclusivement dans des enclaves naturelles situées dans l'enveloppe urbanisée,
- ***D'autres prendront place dans les espaces urbanisés et aménagés du bourg*** (via des divisions foncières par exemple), ***dans les dents creuses du bourg ou encore sur les terrains encore disponibles dans les dernières opérations d'aménagement*** (lotissement de Beauregard route de Grand Fougeray, quartier au niveau du restaurant scolaire – la Masserie).

3

Dans le cadre du PLU, il est prévu d'ouvrir la possibilité de réaliser dans l'espace rural le changement de destination en habitation de bâtiments existants de caractère dès lors que ces derniers ne nuisent pas au fonctionnement agricole et que les réseaux seront en capacité de desservir l'opération.

Il est également prévu, ***d'autoriser à l'habitat existant des possibilités d'évolution*** (extensions et réalisation d'annexes) laissant ainsi des possibilités autres d'installation au sein de l'espace rural.

Cette diversité d'offre dans l'accueil potentiel de logements garantit indirectement une mixité de population. Elle est couplée à ***la volonté de la commune de maintenir un parc locatif social suffisant*** participant également à la mixité de population et à la rotation démographique. La production de locatifs privés, tout comme celle des logements en location/acquisition sera également favorisée.

Axe 2 : Programmer un développement de l'habitat contenu, centré et polarisé sur le bourg

Ces dernières décennies, les développements urbains de l'agglomération se sont réalisés souvent au gré des opportunités et ont conduit à un important étirement du bourg d'Ouest en Est, mais également du Nord au Sud dans de moindres proportions, laissant ainsi de nombreuses enclaves naturelles vouées à la déprise agricole.

A l'horizon 2030, la collectivité va mettre l'accent sur la reconquête de ces derniers espaces, mais également sur l'optimisation des espaces urbanisés existants.

Il est prévu de réaliser une moyenne de 7 à 8 nouveaux logements par an, soit entre 77 et 88 logements au total (nota : il s'agit là de la fourchette haute des besoins en résidences principales fixée par le Document d'Orientations et d'Objectifs du Scot Châteaubriant – Derval).

La production de logements sera majoritairement créée au sein de différentes opérations distinctes :

- ***A court terme***, l'accent sera mis sur la fin de la commercialisation du quartier de la Masserie et du lotissement de Beauregard (7 lots début 2019).
- ***A court et moyen termes, la commune va travailler sur la reconquête des enclaves naturelles situées au plus proche de l'hypercentre*** en vue de la mise en place de quartiers d'habitat interconnectés à l'appareillage de commerces et services de proximité existant mais également aux équipements en place (les terrains face à l'école privée, ceux route de Lusanger ou encore ceux à l'arrière de la pharmacie, ***au total 2,2 ha et 36 logements environ***),
- ***A long terme, un quartier d'habitat devrait être implanté au cœur de la Couloire***, vaste enclave naturelle de 2,2 ha environ, route de Châteaubriant ceinturée, en partie par un tissu pavillonnaire assez contemporain (un potentiel d'accueil de 37 logements environ),

La petite dizaine de logements restants à développer, pourra trouver place sur les quelques grands terrains potentiellement divisibles, ou encore sur des terrains desservis par les réseaux mais actuellement non urbanisés (dents creuses).

Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain

Durant la décennie à venir, les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée en intégrant le principe de « reconstruire la ville sur elle-même ».

Le projet vise la réalisation de 77 à 88 logements.

Les 10 dernières années, il a été consommé 6 ha environ pour 32 logements. ***La collectivité va programmer une réserve foncière de 5 ha environ pour les logements à réaliser (soit une consommation réduite de près 2/3 en proportion).***

Quelques logements prendront place dans l'enveloppe urbaine dans les dents creuses ou sur les terrains pouvant être divisés.

Une densité moyenne de 17 logements par ha minimum sera imposée pour toute nouvelle opération d'urbanisation.

L'enveloppe urbanisée (constructible immédiatement) dans le cadre de la définition du plan de zonage du PLU ***sera redéfinie au plus juste***, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace.

La moindre consommation d'espace et sa modération sera également assurée :

Par l'absence de développement des villages et hameaux (pas de comblements de dents creuses) et par la mise en place de dispositions au regard du patrimoine rural (des changements de destination et la possibilité offerte de faire des extensions limitées et des annexes pour l'habitat), permettant ainsi la réutilisation de l'existant sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Axe 4 : Un développement progressif de l'habitat

A échéance 2030, il est prévu de travailler sur une politique échéancée de l'habitat.

La priorité sera donnée aux comblements des dents creuses existantes dans le tissu urbanisé de l'espace urbain du bourg, à la commercialisation des derniers lots dans les quartiers récemment aménagés (lotissement de Beauregard et quartier de la Masserie) ***et au développement de nouveaux quartiers dans les enclaves naturelles proches de l'hypercentre.***

Le site de la Couloire, ne sera quant à lui, développé qu'à moyen et long termes, dès lors que les autres opérations seront finalisées.

UNE POLITIQUE ECONOMIQUE PERENNISANT L'OSSATURE LOCALE

La commune dispose d'un tissu agricole, développé, dynamique, occupant l'espace géographique de manière homogène.

Son isolement par rapport aux grands axes de communication (N 137, D 775 notamment) ne lui permet pas d'escompter un développement économique conséquent, appuyé sur des activités industrielles notamment. Pour autant, un tissu d'activités artisanales assez diffus subsiste, tout comme des activités commerciales et de services encore bien présentes et importantes pour la population locale et les communes environnantes.

Cet état de fait, conduit la collectivité à la définition d'une politique économique ciblée, intégrant les enjeux de développement extra communaux.

Axe 1 : Maintenir l'emploi

La volonté de maintenir l'emploi, tous secteurs d'activité confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir se doit d'être programmée.

Axe 2 : Etre à l'écoute du monde artisanal - Prévoir les évolutions

Etendre la zone artisanale route de Grand Fougeray

6

Cette dernière zone, est en partie occupée. Dans le cadre du PLU, ***il est prévu de l'étendre et d'offrir une réserve foncière de 1,8 ha supplémentaires.*** Ces surfaces doivent permettre à certains artisans enclavés dans les tissus urbanisés du bourg, des villages, ou certaines activités éparses de se repositionner sans pour autant quitter le territoire communal. La zone pourrait aussi être ponctuellement le support de nouvelles entreprises désireuses de s'implanter hors des zones structurantes du territoire communautaire.

Tout comme pour l'habitat, ***la collectivité vise également une modération de la consommation de l'espace dans le cadre du développement économique :***

- Les surfaces dédiées au développement seront contenues,
- Les aménagements et ouvertures se feront de manière progressive,
- Les découpages pourraient être réalisés plus à la demande évitant ainsi des sur consommations,
- Enfin, les dispositions du PLU (règles d'implantation, hauteur, volumétrie, ...) seront établies de telle manière qu'elles garantissent une optimisation de l'espace.

Le tissu économique épars

Un grand nombre d'activités éparses de petites tailles existent au sein de l'espace rural. Très peu à ce jour ont de besoins réels d'évolution sur place. Aussi, il est simplement prévu la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour une activité de travaux agricoles au Nord Ouest de la commune lui permettant ainsi des évolutions conformes aux Lois en vigueur.

Axe 3 : Recréer une véritable centralité commerciale et de services autour de la place de l'église

Afin de pérenniser et soutenir son tissu de commerces et de services de proximité, ***la commune souhaite progressivement favoriser un repositionnement des activités de proximité excentrées autour de la place de l'église.***

Pour ce faire, ***un panel d'actions directes et indirectes va être mis en œuvre du court au long terme*** et notamment :

- ***Rechercher le gisement foncier ou immobilier mobilisable pour ces repositionnements,***
- ***Favoriser la médiation entre les propriétaires actuels occupant autour de la place, les porteurs de projets et les éventuels promoteurs,***
- ***Réaménager l'intégralité des espaces publics autour de la place et à ces abords*** afin de recréer un véritable espace de convivialité garantissant une meilleure lecture des espaces commerciaux et de services dans le centre urbain,
- ***Renforcer les interconnexions entre les quartiers à dominante résidentielle et cette centralité*** via de nouvelles liaisons douces,
- ***Ouvrir les quartiers Est du bourg et le secteur de la Masserie sur la place de l'église*** via le parc de stationnement existant.

D'une manière générale, ***c'est aussi la politique d'urbanisation, qui en se recentrant sur l'hypercentre du bourg de Sion les Mines, va contribuer à valoriser l'appareillage économique et de services*** de ce dernier.

7

Axe 4 : Garder une économie agricole forte

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, la céréaliculture, la production d'huiles essentielles ...).

Sa préservation, mise en valeur, diversification, son développement tous secteurs confondus constituent un axe important de la politique économique de la commune, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects. Aujourd'hui, une quarantaine d'exploitations agricoles occupe l'espace géographique d'une manière relativement homogène.

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme. Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

2 – Proposer une politique d’urbanisation visant une moindre consommation d’espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles. Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l’installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement de l’agglomération pour les dix prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.

3 – Offrir de réelles possibilités de diversification de l’activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts. L’activité vente directe, via des magasins de producteurs, l’agritourisme, seront encouragés. Les activités touristiques constituant le prolongement de l’agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d’hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.

4 – Permettre une ouverture de l’agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d’unité de méthanisation, ...).

5 – Ne pas compromettre l’installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...). En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d’exploitation) un maintien en zone agricole pourra être proposé.

6 – Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire. Sur la base des travaux d’identification du bocage, de la trame bleue, des mesures de préservation de mise en valeur seront identifiées de manière partenariale avec les acteurs concernés du monde agricole.

8

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d’usage, c’est aussi :

7 – Limiter les possibilités d’évolution du bâti des tiers au sein de l’espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.

8 – Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de consommation de l’espace.

AMELIORER LE CADRE DE VIE, LA CONVIVIALITE

Considérant la nécessité de redynamiser son centre bourg et d'y préserver la dynamique sociale et sociétale existante, la commune a organisé son projet de développement et d'aménagement en partie sur ce dernier.

Des nouveaux quartiers d'habitat vont y être développés, l'appareillage commercial et de services va être repositionnés au fil du temps autour de la place de l'église, la zone artisanale va être confortée sur place, Pour accompagner, ce renforcement de l'agglomération au sein du territoire, la collectivité entend bien mener des actions de valorisation du cadre de vie au sein de cette dernière.

Axe 1 : La valorisation des espaces publics

Il est notamment prévu du court au long terme :

- ***De réaménager intégralement les espaces publics aux abords de l'église*** avec pour objectif principal de recréer de véritables espaces de convivialité ou zones de rencontre au sein desquelles l'automobile vient au second plan. Ces aménagements devront également garantir une meilleure lisibilité et mise en lumière de l'offre commerciale et de services du bourg,
- ***De valoriser la place du Breil et l'espace public au Sud de la mairie. Des traitements du plus urbain au plus paysager seront mis en œuvre suivant la fonctionnalité du lieu et son positionnement au sein du bourg,***
- ***De convertir l'aire de jeux, route de Saint Sulpice des Landes, en espace vert*** venant marquer l'entrée d'agglomération. Le mur ceinturant le site pourrait être supprimé. Dans le prolongement nord de ce site, une ceinture verte viendrait marquer l'espace urbain et intégrer les ateliers communaux.
- ***De valoriser et préserver le vallon prolongeant l'étang de leuzeraie*** route de Châteaubriant.

9

Axe 2 : le « rapprochement » des quartiers et des centres d'intérêts

Pour une meilleure interconnexion des quartiers entre eux mais également avec les centralités de vie (place de l'église, pôle d'équipements au niveau du Breil, ...) de la commune, ***il est prévu d'ouvrir un axe de perspective, uniquement piétonnier, entre le secteur de la Masserie avec le restaurant scolaire et la place de l'église.***

Le rapprochement des quartiers et la convivialité seront également assurés par la mise en place de nouvelles liaisons douces à destination des nouveaux quartiers et des équipements d'intérêt collectif (une liaison au nord de la pharmacie à destination de l'école privée, une permettant d'assurer la continuité entre le bourg et le plateau sportif, une troisième assurant le lien entre la place de la superette et l'école privée et enfin une en partie Est de l'agglomération.

En conclusion sur la mise en valeur du cadre de vie, la commune veut également :

- *inciter les propriétaires privés à valoriser lorsque cela s'avère nécessaire, leurs espaces privés et biens immobiliers* afin de donner une image attractive du bourg,
- *protéger la petite zone de jardins au nord du bourg* pouvant constituer à terme un véritable espace de convivialité.

GARANTIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS ADAPTE QUANTITATIVEMENT ET QUALITATIVEMENT

L'offre actuelle en équipements, se trouve relativement bien étoffée et nécessite peu d'évolution pour la prochaine décennie. Des nouveaux équipements ont récemment été mis en place (restaurant scolaire, station de traitement des eaux usées, extension de l'école publique, ...).

A l'horizon 2030, il est simplement convenu d'entretenir l'offre en équipements existante afin de lui conserver un aspect qualitatif suffisant pour optimiser sa fréquentation.

Seul l'atelier communal, route de Saint Sulpice des Landes fera l'objet d'une extension.

10

MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Distante des grands bassins de vie de Nantes, Rennes et Châteaubriant, lieux de concentration de vie sociale et sociétale, *le territoire connaît de multiples déplacements quotidiens liés à l'emploi et aux habitudes de consommation.*

Si il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers moins de déplacements motorisés et vers moins de déplacements individualisés afin notamment de limiter notre empreinte écologique.

La commune ne dispose pas d'aire de co voiturage. Pour autant certains déplacements mutualisés s'organisent déjà ponctuellement à partir des sites de stationnements existants.

Axe 1 : Réduire les déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

Pour les années à venir, *il est prévu de mettre en place une politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés et incitant à plus de déplacements doux :*

- *Les programmes d'habitat, de développement économique, vont se polariser sur l'agglomération ou dans la continuité du site économique existant.*

- *Les développements urbains seront recentrés et connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces sécurisées.*
- *Le réseau cyclable et piétonnier sera complété au niveau de l'agglomération,*
- *Les aménagements sécuritaires programmés, tout comme la valorisation de certains espaces publics en espaces de convivialité vont contribuer à favoriser les déplacements non motorisés.*

Axe 2 : Sécuriser et valoriser l'agglomération

La commune prévoit de réaliser un certain nombre d'aménagements à moyen ou long termes et notamment :

- *La requalification complète des espaces publics au niveau de la place de l'église et à ses abords,*
- *Le retraitement de la route de Saint Sulpice des Landes,*
- *La sécurisation et la mise en valeur de certains lieux et notamment l'entrée d'agglomération route de Lusanger ou encore une intersection route de Grand Fougeray.*

A long terme, il est également prévu de créer une continuité routière complète entre la route de Grand Fougeray et celle de Lusanger. Cette dernière sera réalisée dans le cadre de l'aménagement de quartiers résidentiels. A échéance du PLU, seul le tronçon Sud pourrait être réalisé.

11

VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS : RENFORCER ET DEVELOPPER LE SITE DE LA HUNAUDIERE

La commune dispose d'un site historique (les forges de la Hunaudière), véritable point d'attractivité pour y développer une vie touristique et des loisirs. Le site est déjà en partie aménagé pour la balade. Il dispose d'un point restauration.

Dans le cadre de son PLU, elle souhaite développer prioritairement ce site.

Axe 1 : Le développement du site de la Hunaudière

Différents projets sont prévus du court au long terme :

- *La requalification du sentier de découverte autour de l'étang.* il est notamment envisagé de réaménager et sécuriser le sentier de randonnées ceinturant l'étang et de le rendre plus accessible sur certaines sections.

- *La conversion d'une bâtisse en entrée nord du village, en un espace dédié aux fondeurs, aux expositions, et à l'accueil d'artisans d'art ou d'associations relatives aux savoirs faïences traditionnels,*
- *La mise en place d'activités aquatiques (pédalos, paddles, barques ...), le développement de la pêche traditionnelle,*
- *La mise en place de quelques emplacements de campings, ou d'hébergements insolites, de quelques places dédiées aux campings cars,*
- *L'identification des terrains arrières de la maison de maître comme un espace réservé aux grandes manifestations,*
- *La création de parcs de stationnement en amont du village pour dégager l'espace de l'étang,*
- *Le renforcement des installations pour les piques niques et le développement de parcours à thème (parcours santé, ...),*
- *La conversion, à terme, d'une partie de la maison de maître en gîte d'étape, salle de manifestations ou d'expositions, lieu de vente directe dans le cadre du développement des circuits courts, Une partie de cette dernière servira aussi pour le stockage des équipements liés aux activités aquatiques, à la billetterie.*

Dans le cadre de mise en valeur du site de la Hunaudière, *la collectivité souhaite également ne pas faire obstacle à des projets complémentaires qui pourraient se développer au niveau du village dans son ensemble.*

12

Axe 2 : Mettre en place des actions complémentaires

Il est prévu :

- *De favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gîtes à la ferme, chambres d'hôtes, camping à la ferme,),*
- *De créer en bordure de la rivière la Chère, une liaison douce permettant de relier le site de la Hunaudière au moulin du Pont,*
- *De préserver certains éléments patrimoniaux (patrimoine vernaculaire ou monumental, patrimoine naturel, ...) participant à la richesse locale et à l'attractivité touristique,*

En conclusion sur ce volet touristique, la commune souhaite également favoriser et faciliter la mise en place de projets touristiques sur l'ensemble du territoire communal, et ceux quelle que soit leur dimension.

UN ENVIRONNEMENT RICHE ET DES PAYSAGES A PRESERVER

Le territoire communal dispose d'un environnement naturel et paysager intéressant et relativement préservé, mais également d'un caractère agricole marqué.

La nécessité de concilier les deux s'avère être impérative pour maintenir l'équilibre existant.

Un grand corridor écologique emprunte le territoire d'Ouest en Est (la vallée de la Chère). Il est complété, d'un grand nombre d'autres vallons affluents ou non, mais également de zones sources de bio diversité patrimoniale ou locale (ZNIEFF, massif boisés, ...)

Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour le territoire, mais restent fragiles.

Sion les Mines souhaite donc affirmer, au travers de son PLU la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire.

Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage :

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal (espaces de production/vallées, ...), dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer d'une préservation du paysage général de son territoire.

13

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, grands ensembles boisés, ... dépourvus d'urbanisation ou faiblement urbanisés seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

Axe 2 : Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...), plusieurs types d'actions vont être menées (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- ***Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées.*** Des pratiques qualitatives et quantitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,
- ***Maintenir ou reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole,***
- ***Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques.***

Axe 3 : Protéger et valoriser les zones sources de biodiversité patrimoniales, les corridors écologiques - Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

- ***Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité patrimoniales.*** Ainsi, il est notamment prévu de protéger strictement les grands réservoirs de bio diversité (les ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles, les grands massifs boisés d'intérêt : étangs de la Hunaudière, de Chahin, de la Petite Fenderie, marais tourbeux au Nord de la Hataie, forêt de Domnaiche, ...),
- ***De préserver également les vallées (la Chère et ses affluents, l'Aron, les ruisseaux de la Bouillonnois, du Méniguel, de la Bénestaie,),*** marquant des corridors et des continuités écologiques et constituant la composante essentielle de la trame bleue,

Axe 4 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation,

14

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de ***protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :***

- Le réseau bocager structurant,
- Les massifs boisés et boisements intéressants.

Axe 5 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue

Les éléments structurants de la trame verte et bleue (Zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. ***Ils seront préservés, mis en valeur autant que de possible dans le cadre du PLU.***

PRESERVER LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE LOCALE

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- ***De préserver également au titre du permis de démolir***, certains éléments du patrimoine architectural non protégé actuellement au titre des monuments historiques, qu'il s'agisse d'éléments monumentaux ou d'éléments faisant parti du patrimoine vernaculaire (logis, manoirs, petit château, fours à pains, calvaires ...), mais également certains éléments retraçant l'histoire industrielle locale,
- ***De protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables***,

SE PREMUNIR DES RISQUES

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, inondations/atlas des zones inondables de la Chère, remontées de nappe ...).

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- ***D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet***,
- ***D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.***

15

FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques.

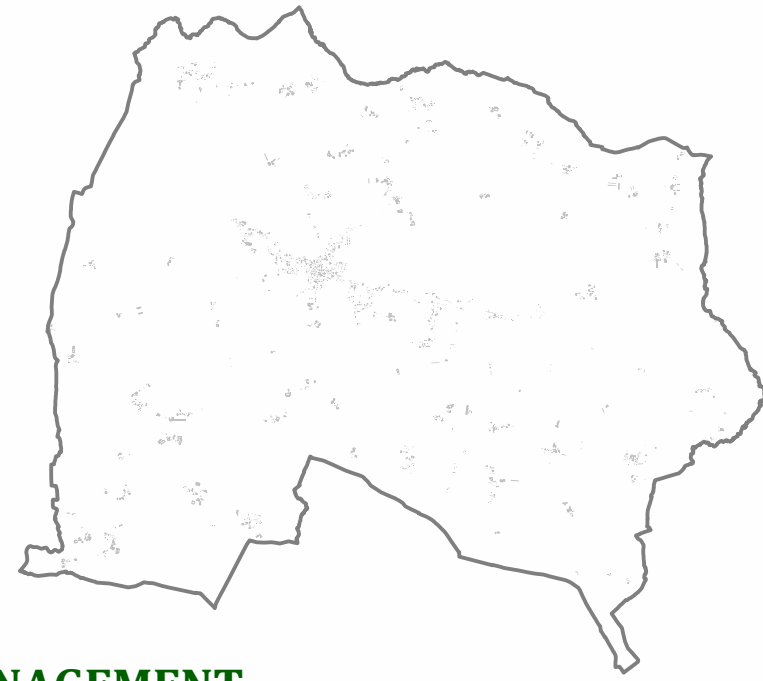
Dans le cadre du PLU, ***il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire***, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

En conclusion,

La commune ne fera également pas obstacle au développement des énergies renouvelables ou à la mise en place de réseaux d'énergie sur le territoire.

PLU

Révision



P 3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU - 1
Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 22/06/2017
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 20/02/2020
Enquête publique du 26/10/2020 au 27/11/2020 incluant
Approuvée par délibération du Conseil Municipal le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du

Le Maire :

Parc d'activités des Estuaires - 1 allée du Rocheteur - 44590 DERVAL
Tél. 02 40 55 48 57 - urbaeouestconseil@orange.fr

Objectifs :

Accueillir 7 à 8 logements par an à l'horizon 2030

Atteindre les 1700 habitants en 2030

Légende :

Un développement urbain et une politique d'habitat exclusivement centré sur le bourg

- ## 1 - La commercialisation des quartiers aménagés

- Quelques lots encore disponibles à commercialiser à court terme

- ## 2 - La reconquête d'enclaves naturelles proches de l'hypercentre

- A court et moyen termes : la mise en place de nouveaux quartiers associant habitat/activités comptables

- ### 3 - La reconquête d'enclaves naturelles éloignées de l'hypercentre

- A long terme : la mise en place de nouveaux quartiers associant habitat/activités comptabilisables

- #### 4 - La mise en place de logements spécifiques

- La création d'un pôle d'habitat non médicalisé pour les séniors

Maintenir la dynamique économique existante / Permettre son renforcement

- Un développement contenu de la zone artisanale

- Vers un recentrage progressif de l'appareillage commercial et de services autour de la place de l'église

Faire du site des forges de la Hunaudière un véritable pôle touristique et de loisirs

- Le développement d'activités, de loisirs, touristiques, d'hébergements, ...

Permettre le confort d'une activité isolée

- ☒ Permettre le confort d'une activité de travaux agricoles

Améliorer et sécuriser les déplacements

- Créer à terme des aménagements sécuritaires en certains lieux

- ■ ■ ■ Réaménager à terme l'accès à l'hypercentre depuis l'entrée de bourg, route de St Sulpice des Landes

- • • • • La création de nouvelles liaisons douces

- La création d'une nouvelle voie

Entretien de l'offre en équipements, la compléter ponctuellement

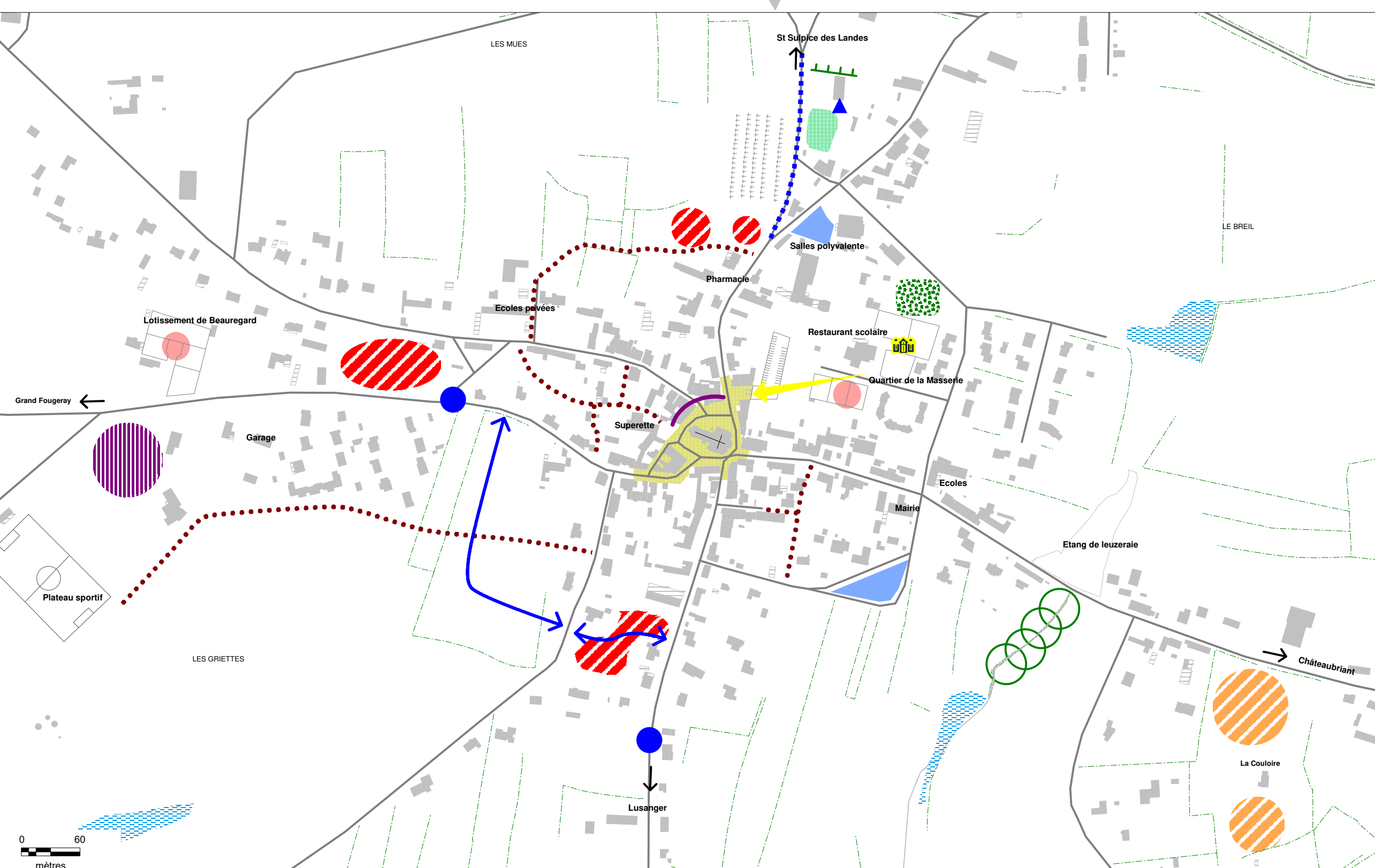
- ▲ Extension de l'atelier communal

Améliorer le cadre de vie / la convivialité

-  Réaménagement des espaces publics en espaces de convivialité
-  Ouverture des quartiers Est et celui de la Masserie sur la place de l'église
-  Mise en valeur des espaces publics (traitements plus urbains ou paysagers)
-  Protection et mise en valeur du vallon
-  Reconversion de l'aire de jeux en espace vert
-  Mise en place de ceintures vertes
-  Protection de la zone de jardins familiaux

Protéger l' "Environnement", le cadre de vie, préserver et reconstituer le réseau écologique

-  Protéger les grands ensembles boisés, les grands sites sensibles au niveaux environnemental et paysager
-  Protéger les corridors écologiques et les sites de vallées
-  Préserver les zones humides inventoriées (Syndicat de la Chère)
-  Soumettre au permis de démolir certains éléments du patrimoine



Agglomération