

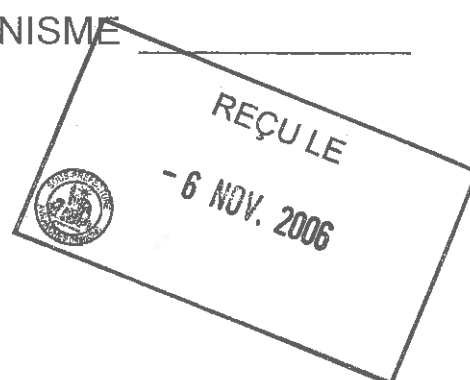
DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de _____

VIREY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



Pièce n°3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
17 AOUT 2006
LE MAIRE DE VIREY



OUEST-AMENAGEMENT
8 avenue des Thébautières - 44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40 - Fax : 02.40.63.03.93
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

OBJECTIF 1 PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN SUFFISANT ET COHERENT

Le rapport de présentation du P.L.U. souligne la forte attractivité de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET et portant sur l'ensemble des communes contigues, se traduisant notamment par :

- Une progression constante de la population depuis 25 ans à raison de 1% par an en moyenne (836 habitants en 1975, 898 en 1999),
- Une évolution très forte du parc des résidences principales, 7 unités entre 1990 et 1999.

Le territoire de VIREY bénéficie incontestablement de cette dynamique, et le rythme d'accroissement de population doit se poursuivre dans les années à venir, ainsi que le développement de l'habitat.

La commune a donc choisi de prendre en compte les évolutions passées, soit un rythme d'environ 7 résidences principales par an en moyenne.

Du fait que la pression urbaine soit moyenne à VIREY, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (*dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation*) ;
- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière.

On se doit donc de prendre en compte cette fluidité de l'offre et appliquer le coefficient modérateur de 2, et le nouveau Plan Local d'Urbanisme devra donc prévoir entre 15 et 20 hectares de zones constructibles pour pallier les besoins estimés.

Dans un souci de cohérence, la commune n'envisage pas de développer les villages où le potentiel est considéré comme résiduel et sans importance au regard des objectifs de développement envisagés par les élus : ceux-ci se matérialiseront principalement dans de nouveaux espaces vierges, les zones d'urbanisation futures, en accroche directe sur le centre bourg.

Par ailleurs, considérant que le village des Haies, dans sa configuration actuelle, constituait un support au développement, la commune a fait le choix d'y étendre une zone constructible, qui sera d'ailleurs assainie collectivement.

OBJECTIF 2 ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

L'objectif de progression continue de la population communale et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent les élus à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires principalement*). Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacement en réduisant les fuites et en favorisant les déplacements sur place, internes à la commune.

Le positionnement géographique de la commune en façade sur la RN 176 est favorable au développement d'un site d'activités sur des terrains relativement éloignés des quartiers d'habitation : les risques de nuisance sont donc réduits. Cette zone d'activité, d'intérêt communautaire, couvre environ 10 hectares, dont la moitié est aujourd'hui disponible.

En outre, le PLU favorise la mixité entre habitat et activités non nuisantes, et répond ainsi à certaines demandes des artisans locaux.

OBJECTIF 3 PROTEGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Le territoire de VIREY recèle quelques richesses reconnues, la vallée de la Séluné et ses versants.

L'objectif de la commune est de pérenniser le patrimoine exceptionnel : l'ensemble des vallées et des vallons doivent être protégés, et cette protection stricte est un objectif prioritaire car ces paysages représentent des sites remarquables, sont très fortement emblématiques de la commune et sont encore préservés du mitage.

Ce sont par ailleurs des sites, d'une dimension pluri-communale et d'un enjeu régional.

Les intentions de la commune sont de maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères et écologiques : ces intentions recourent le souci de valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux. Il s'agit de trouver l'équilibre entre la préservation des sites et l'accueil du public.

La protection des ressources en eau par la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement visant à améliorer la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, et ainsi la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval, est une priorité et va de pair avec la préservation des richesses naturelles, donc constitue un des axes du développement durable.

OBJECTIF 4 PROTECTION VIS A VIS DES RISQUES ET DES NUISANCES

Il existe certaines zones à risques et/ou à nuisances sur le territoire :

- Risques liés à la sécurité routière le long des axes où l'habitat s'est développé, notamment le long de la RN 1
- Nuisances sonores liées au trafic automobile le long des principaux axes routiers.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle et artisanale.

Ces questions sont intégrées aux réflexions d'aménagement et il a été choisi de ne pas augmenter le nombre de personnes soumis à ces risques et/ou nuisances, ou bien d'en traiter et limiter les effets.

C'est ainsi que la programmation de nouveaux sites d'activités au Nord de la RN e de l'agglomération répond à un souci de mise à l'écart de certaines activités afin de ne pas créer de nuisances au voisinage.

OBJECTIF 5 PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique constitue un objectif majeur du PLU : une attention particulière a été 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*).

L'activité agricole est en effet très importante sur le plan spatial, puisqu'elle concerne les 3/5^{ème} du territoire communal.

Or, le nombre d'exploitations est en constant déclin depuis plus de 30 ans : 150 en 1979, il n'en subsiste plus que 85 en 2000.

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée n'a pas 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 sont 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.

La protection de l'espace agricole se mesure aussi à la lisibilité que le PLU apporte aux exploitants, notamment ceux situés dans les secteurs péri-urbains : l'objectif est ici de garantir l'activité jusqu'à son terme, tout en affirmant la vocation urbaine des sols à la fin de l'activité. Ainsi, les quartiers Sud du Bourg sont-ils gelés, c'est-à-dire fermés à l'urbanisation, afin de donner toutes garanties à l'exploitant de la Foulonnière pour la poursuite de son exploitation.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, sans créer de nouvelles possibilités de construction dans les villages autres que celles qui existent au P.O.S. en vigueur.

D'ailleurs, 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 ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable (*villages par exemple*). 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, ...

De plus, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ordures ménagères...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.