

→ COMMUNE DE GLENAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

2



### Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012



# Sommaire

<b>I. REFERENCES REGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
1 L'article L.110 .....	3
2 L'article L.121-1 .....	4
<b>II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE</b>	<b>6</b>
1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	6
1.1 Une urbanisation maîtrisée .....	6
1.2 Le développement de la commune .....	6
1.3 Densité et compacité du bourg .....	7
2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	7
2.1 L'activité agricole .....	7
2.2 L'offre en commerces et services .....	7
2.3 L'artisanat .....	8
2.4 L'activité touristique .....	8
3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	8
3.1 Des équipements suffisants actuellement .....	9
3.2 Vers de nouveaux équipements à terme .....	9
4 LES DEPLACEMENTS .....	9
5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL .....	9
6 LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....	10
7 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI .....	10

---

## 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.**

**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 grands enjeux présents sur la commune de Glénac sont les suivants :**

- Le développement maîtrisé de l'urbanisation
- L'urbanisation maîtrisée et limitée de la campagne face à une forte demande en constructions neuves
- La préservation de l'environnement
- La préservation de l'espace naturel et de l'activité agricole
- Le développement des énergies renouvelables et la réduction des gaz à effet de serre

**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
- Préserver l'espace agricole
- Protéger et valoriser l'identité et le patrimoine bâti

---

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

---

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

### 1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

#### 1.1 Une urbanisation maîtrisée

Depuis 2000, il est construit une moyenne de 5 maisons neuves par an, la commune de Glénac a vocation à poursuivre son développement démographique afin d'assurer le renouvellement de sa population et l'occupation de ses divers équipements

L'urbanisation est en évolution grâce à la place privilégiée de Glénac située à proximité de La Gacilly et de ses nombreux emplois liés au groupe Yves Rocher, du pôle commercial et de la gare de Redon mais aussi du fait de sa situation à une heure de Rennes, Vannes et Nantes.

Il apparaît donc nécessaire de tirer profit de cette situation et ainsi de permettre le maintien de la population locale mais aussi l'accueil de nouveaux habitants tout en gardant l'identité, la qualité de vie, le patrimoine rural, l'environnement naturel.

Pour ce faire, le développement communal devra s'appuyer à la fois sur de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation, sur le comblement de dents creuses en campagne mais aussi sur la densification du tissu bâti existant afin de privilégier une urbanisation peu dévoreuse d'espace et afin de préserver l'espace rural.

#### 1.2 Le développement de la commune

La commune souhaite avoir un développement raisonnable et raisonné.

La commune de Glénac souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 950 habitants d'ici 10 ans afin de permettre un renouvellement de sa population, d'occuper et d'optimiser les équipements existants.

Ainsi il est envisagé de construire en moyenne par an 5 maisons neuves et d'autoriser 4 réhabilitations

### 1.3 Densité et compacité du bourg

L'urbanisation future devra contribuer à éviter le phénomène d'étalement urbain, ainsi il apparaît nécessaire de redéfinir les contours du bourg et de limiter le développement de l'urbanisation linéaire le long de la RD 149, une urbanisation récente qui peu à peu rattache les hameaux les uns aux autres. Il devra donc être défini des limites plus précises au bourg.

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, social devra être intégré au sein des prochains programmes de constructions de manière à obtenir une mixité du bâti au sein de la commune.

## 2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique repose sur plusieurs enjeux

L'activité économique présente sur la commune est aujourd'hui une activité pérenne, qui sera confortée et accrue avec l'augmentation de la population notamment au niveau des commerces.

### 2.1 L'activité agricole

C'est la principale activité économique 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 et la diversification agricole

### 2.2 L'offre en commerces et services

La commune compte peu de commerces et services.

Il est envisagé le développement de nouveaux commerces, ainsi la commune a le projet de créer un commerce multi services afin d'offrir un service de proximité et répondre ainsi aux attentes de la population.

La commune souhaite se donner les moyens de développer les activités commerciales de proximité et de futurs services.

### 2.3 L'artisanat

La commune compte quelques artisans sur son territoire, mais aussi plusieurs zones d'activités.

En terme de nouvelles implantations artisanales, Glénac souffre de sa proximité avec La Gacilly, en effet, il est interdit aux poids lourds d'emprunter la Rue Lafayette en direction de Glénac, ainsi la zone d'activités de la Bande Badin s'en trouve mal desservie.

L'accès à la zone d'activités du Pré Naval a été amélioré et rend ainsi la zone plus attractive.

Il est envisagé une extension de la zone d'activité à la Bande Badin pour l'activité artisanale locale.

Il s'agira aussi de favoriser l'implantation de l'activité dans les zones existantes afin de préserver l'espace rural et limiter les nuisances au sein des hameaux.

De plus, il n'est pas souhaitable que l'activité artisanale se développe à proximité de la maison d'habitation, ces implantations rendent difficiles les transmissions lors de la cession d'activité

### 2.4 L'activité touristique

Le tourisme est assez présent sur la commune, celui-ci est lié à la présence du mortier de Glénac (vaste étendue de marais poissonneuse), à la vallée de l'Oust et de l'Aff, de plus la commune offre plusieurs équipements liés au tourisme (halte nautique et aire de pique nique, sentiers de randonnée et locations de bateaux)

La commune bénéficie de l'attrait touristique de La Gacilly par sa proximité, plusieurs équipements sont ainsi liés (centre équestre et aéré, hippodrome sur la commune de Glénac).

A cette proximité, s'ajoute l'effort communal en matière d'embellissement et de fleurissement de la commune, cette initiative est un attrait touristique, des touristes fréquentent ainsi spécialement les communes ayant plusieurs fleurs au niveau du fleurissement.

Il s'agira d'adapter les équipements à une éventuelle hausse de fréquentation touristique

## 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 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, 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.

Les investissements en équipements, services et commerces se feront progressivement selon les finances publiques et la demande des habitants.

## 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, cependant, la commune n'a aucune demande de déplacement collectif.

Une aire de covoiturage pourrait être envisagée à terme.

Il s'agira également de poursuivre les politiques d'aménagement du bourg en poursuivant la création de liaisons douces dans le bourg et vers le Mortier mais aussi d'améliorer les sentiers pédestres et VTT à l'échelle communale.

La commune compte également des chemins adaptés aux randonnées vélos / VTT, d'autres circuits pourront être envisagés.

## 5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL

Il s'agira de mettre en valeur le patrimoine et l'identité paysagère de la commune

Il s'agira d'identifier les différents bois, haies, zones humides, trames vertes et bleues présentant un intérêt écologique afin de préserver la richesse de ces sites et de maintenir les continuités écologiques existantes.

Il s'agit notamment du site du Mortier de Glénac.

Un quart de la commune environ est boisée, il s'agira de préserver cette caractéristique, ainsi les coupes rases des bois sans autorisation seront interdites, seul l'entretien courant sera autorisé.

La commune souhaite sauvegarder, valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles, veiller à la préservation des équilibres entre le développement de l'urbanisation et l'utilisation agricole des sols.

## 6 LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole fait partie intégrante du territoire.

La principale priorité pour les élus étant le maintien de ce tissu rural, l'activité agricole représente l'identité de la commune et évite l'enfrichement des prés marais.

## 7 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

L'ancienneté caractérise le bâti de Glénac, il s'agira donc de permettre l'entretien de ce bâti et de le valoriser.

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 afin de ne pas entraîner la désertification des hameaux de Glénac.

Les hameaux de Glénac comptent de nombreuses petites maisons de faible superficie, les élus souhaitent que cet habitat soit maintenu et qu'il soit laissé la possibilité à ces petites constructions d'évoluer et d'atteindre une surface habitable décente correspondant au mode de vie actuelle.

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