

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

MAURON



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision prescrite le : 29 novembre 2003

Document arrêté le : 27 septembre 2006

Document approuvé le : 29 août 2007

AVANT - PROPOS

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** (loi SRU du 13 décembre 2000) a introduit un nouveau document appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui n'existait pas dans les POS. Ce nouveau document présente les grandes orientations stratégiques du développement communal. Depuis, une nouvelle loi, **Urbanisme et Habitat** (juillet 2003), a clarifié le contenu des PLU, et en particulier la fonction des PADD.

Le PADD présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Certaines de ses orientations trouveront une traduction réglementaire dans le règlement et le zonage du PLU. **Le PADD, c'est le projet communal pour les années à venir.**

INTRODUCTION

La commune de Maunon dispose d'une situation privilégiée entre deux capitales régionales : Vannes et Rennes. Son territoire communal s'étend sur 6 723 ha. Une grande partie de son vaste territoire est mise en valeur par de nombreuses exploitations agricoles, même si le nombre d'exploitants et les surfaces des exploitations tendent à se réduire. La seconde caractéristique de la commune est de disposer d'un environnement de qualité reconnu et de paysages variés. La présence de la forêt de Brocéliande, de plans d'eau et de cours d'eau, est le principal support au développement du tourisme vert.

Quant à la population de Maunon, elle tend à diminuer depuis quelques années, ce qui a entraîné une augmentation des logements vacants. Certaines habitations abandonnées se situent en plein centre-bourg et participent à l'altération de l'image de ce dernier, même si elles dénotent d'une architecture de qualité. Parallèlement, Maunon dispose d'un contexte économique en plein essor de par une demande accrue pour des implantations industrielles sur son bassin d'emploi. Cet état de fait aura pour conséquence directe de relancer la progression démographique de la commune et nécessite que cette dernière débloque des opportunités foncières pour de nouveaux logements car la tendance dépassera certainement le volume existant de logements vacants.

Pour autant, l'organisation spatiale de la commune ne doit pas être déséquilibrée. Les secteurs concernés par l'extension de l'urbanisation devront prendre en considération l'intégration au site et aux paysages et la qualité des entrées du bourg. Ce développement doit s'accompagner de la requalification du centre-bourg.

C'est à partir de ces constats que le conseil municipal, dans la délibération du 29 Novembre 2003, a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols pour élaborer un PLU sur l'ensemble du territoire communal. Le présent projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit permettre, au travers des orientations d'aménagement qu'il contient, la mise en œuvre d'une nouvelle politique territoriale pour atténuer ou faire disparaître les excès ou les insuffisances ainsi constatés et concilier efficacement les différents intérêts.

Si le PADD n'est pas inclus dans la partie réglementaire du PLU – puisque non opposable aux tiers – ses orientations trouveront une traduction réglementaire dans le règlement et les zonages.

Le PADD de Mauron est structuré autour de **6 grandes orientations** :

- 1.** FACILITER L'IMPLANTATION DES ENTREPRISES
- 2.** AMELIORER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET FAVORISER L'INSTALLATION DE NOUVEAUX HABITANTS
- 3.** PRESERVER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE
- 4.** DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE
- 5.** SATISFAIRE LA DEMANDE EN EQUIPEMENTS PUBLICS
- 6.** AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU BOURG

1. FACILITER L'IMPLANTATION DES ENTREPRISES

La commune de Maunon possède de réels atouts permettant un développement économique orienté dans trois directions complémentaires, les zones d'activités, l'agriculture et le tourisme.

Afin de garantir un développement homogène et harmonieux des zones d'activités, la municipalité de Maunon a exprimé sa volonté de :

- regrouper les zones d'activités du pont de Gué (à Maunon) et des Pierres Blanches (à Saint-Léry) ;
- créer des réserves foncières en continuité, en liaison avec la future voie de contournement Est/Ouest, ce qui garantira leur bonne desserte.

2. AMELIORER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET FAVORISER L'INSTALLATION DE NOUVEAUX HABITANTS

Selon les estimations réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, la population communale devrait atteindre environ **4000 habitants en 2015 et 5000 en 2025**. Pour permettre d'accueillir cette nouvelle population, la commune de Maunon a prévu des zones à urbaniser à vocation d'habitat dont la superficie globale est de 32,9 ha sur le court et moyen terme et des réserves foncières d'environ 35 ha à ouvrir à long terme à l'urbanisation, de manière très progressive.

Ce sont les objectifs d'accueil de population qui, selon leur étendue, déterminent le type d'habitat, sachant que pour atteindre 4000 habitants à moyen terme, la construction de logements individuels uniquement serait insuffisante. Il sera donc nécessaire de prévoir également la construction de logements collectifs.

L'offre foncière sera différenciée. D'une part, le projet de ZAC constituera un secteur d'opération groupée, comprenant un habitat relativement dense. D'autre part, les demandes de construction de pavillonnaire plus desserré seront satisfaites par la création de secteurs d'urbanisation future non groupés.

L'ensemble de l'offre devra répondre à un souci de mixité sociale, d'autant plus au sein du projet de la ZAC. Cette offre sera donc diversifiée, et devra répondre aux différents types de demandes. Les opérations d'urbanisation seront échelonnées dans le temps, et leur mise en œuvre en matière de satisfaction de la demande devra être équilibrée. Les secteurs à urbaniser seront à traités par ordre de priorité, de manière à assurer un développement urbain progressif et harmonieux.

Enfin, les zones à urbaniser (AU) sont relativement regroupées géographiquement, afin que l'extension du bourg se fasse dans la continuité du noyau urbain existant, et évite les « dents creuses » et une urbanisation diffuse.

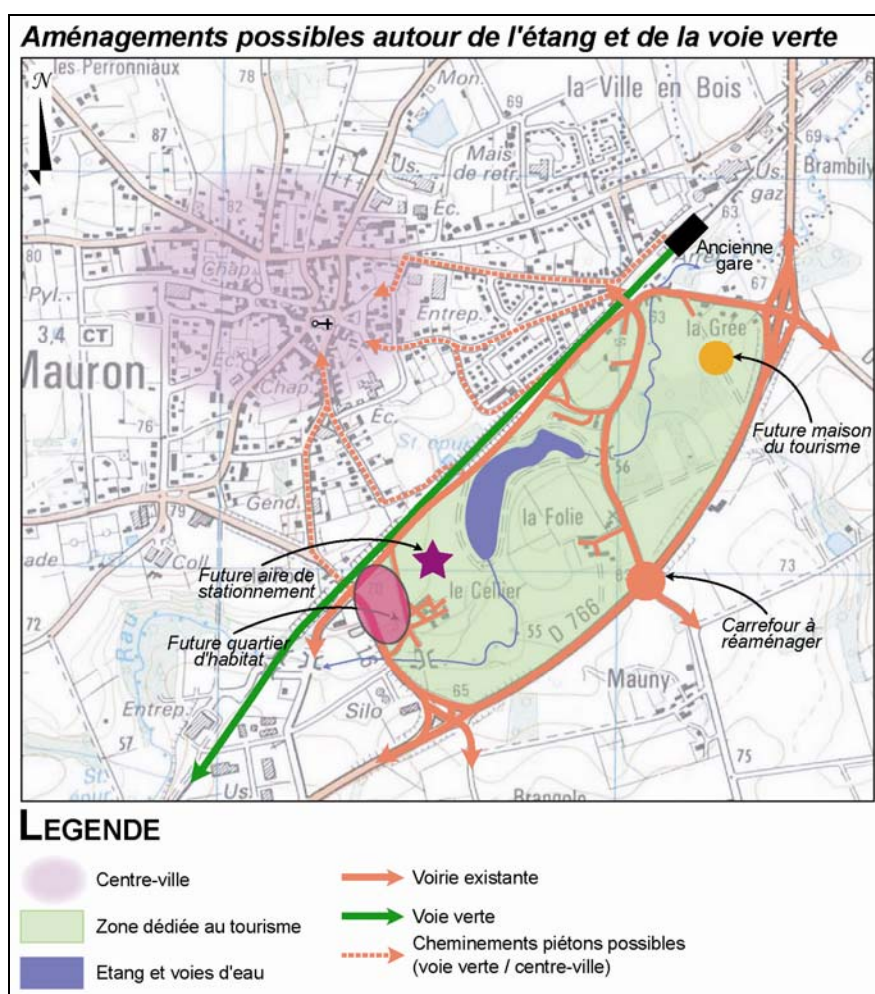
3. PRESERVER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture est l'une des activités économiques les plus importantes sur la commune, elle justifie pleinement des mesures de protection des exploitations dans le cadre du PLU.

4. DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Avec la forêt de Brocéliande et la voie verte, l'activité touristique à Mauron s'oriente vers le tourisme vert. La capacité actuelle de Mauron est actuellement de 58 lits. Il s'agit donc de renforcer les possibilités d'implantation de gîtes d'étapes et de soutenir l'aménagement de chemins de randonnées pour un meilleur développement touristique.

Un renforcement des aménagements autour de la voie verte et du plan d'eau sera le bienvenu pour le développement de l'activité touristique à Mauron. Il s'agira de développer des cheminements et des continuités piétonnes entre ces deux sites et le centre bourg. Des chemins de randonnées ont déjà été aménagés, et l'implantation de la nouvelle maison du tourisme est prévue près de la Grée, ainsi qu'une aire de stationnement. Ce secteur autour de l'étang a donc une vocation touristique, et pourra par la suite voir l'aménagement d'autres équipements de mise en valeur et d'animation touristique.



5. SATISFAIRE LA DEMANDE EN EQUIPEMENTS PUBLICS

Le niveau d'équipement actuel à Mauron est jugé satisfaisant, à l'exception des équipements dédiés aux activités sportives. C'est la raison pour laquelle il est prévu dans le PLU un emplacement réservé à proximité des équipements sportifs existants, destiné à accueillir un agrandissement du complexe sportif.

Il existe également un projet, dit « îlot Mairie », dont l'objectif est de renforcer le pôle administratif par le regroupement de services et non par une nouvelle offre d'équipements.

6. AMELIORER L'ACCESSIBILITE

6.1 Le projet de voie de contournement

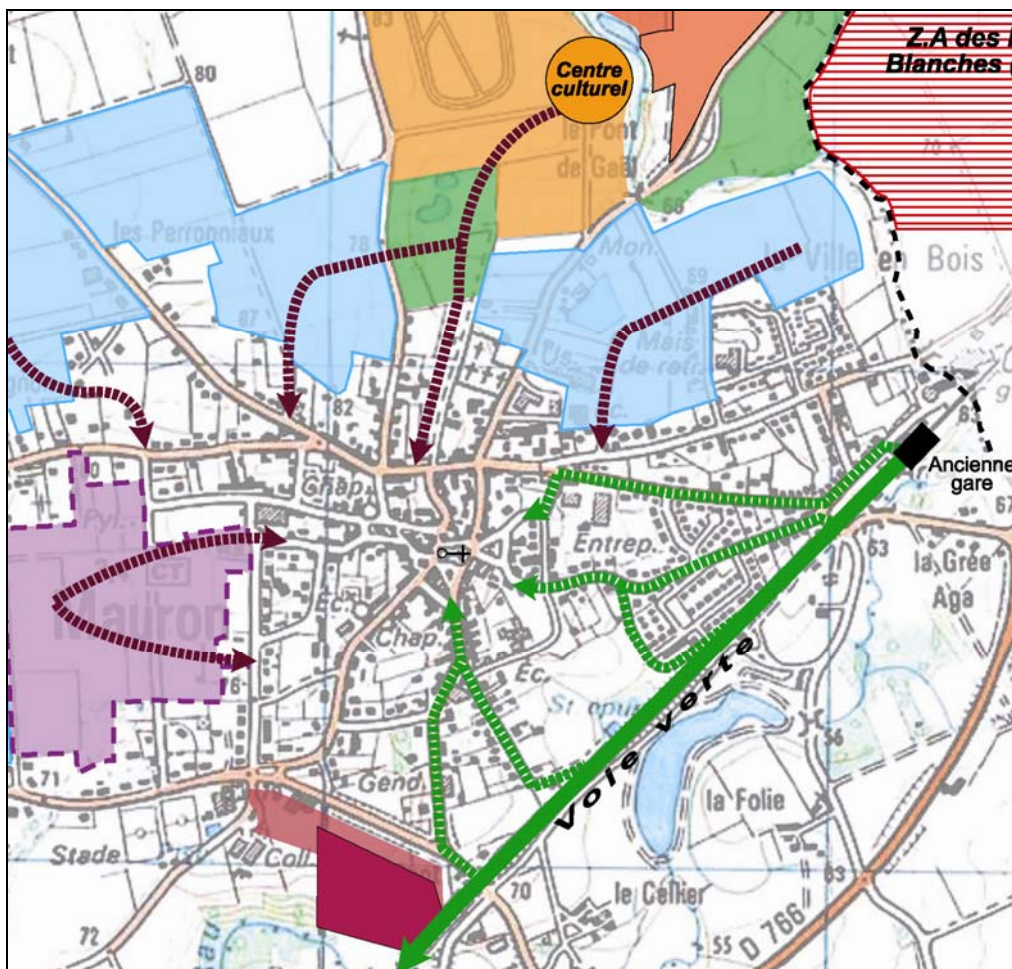
L'objectif de ce projet est de dévier le trafic poids lourd du centre bourg. A terme, il structurera l'espace en étoffant indirectement l'enveloppe urbaine du bourg et en permettant des dessertes supplémentaires. Les nouveaux carrefours devront être suffisamment dimensionnés pour le passage d'engins agricoles et les ouvrages devront tenir compte des éventuels problèmes de traversée des animaux que cette coupure pourrait engendrer.

Actuellement, le tracé est une intention sur laquelle des études de faisabilité doivent être engagées ; aucun emplacement réservé n'est encore prévu sur le plan de zonage. La réalisation de cette nouvelle voie urbaine (qui pourrait être de 2x1voies) se concrétiserait suivant deux tranches (cf. schéma ci-dessous).



L'amélioration des déplacements dits « doux » est envisagée à l'intérieur du centre-bourg par :

- La création de nouveaux accès piétons afin de relier les équipements et les nouveaux quartiers du centre, notamment :
 - entre les zones d'urbanisation future et les zones déjà urbanisées
 - dans les interstices reliant les différentes zones résidentielles et les établissements scolaires
 - depuis la voie verte vers le centre-ville
 - depuis le centre culturel
- L'aménagement de sentiers de randonnée pédestre, en lien ou non avec la voie verte
- La création de parcours cyclistes



Cheminements piétons possibles vers le centre-bourg

6.3 Le traitement des entrées de bourg

- L'entrée depuis le nord (RD 766 bis)

Cette entrée, qui va jusqu'au centre du bourg, dessert également le centre culturel, l'hippodrome et la zone d'activités du Pont de Gué. Elle sera traitée lors de la réalisation de la nouvelle voie de contournement, puisqu'un embranchement reliera les deux voies au niveau du Moulin Servaud.

Des cheminements piétons seront réalisés entre le bourg et le centre culturel pour constituer une continuité piétonne et matérialiser une liaison manquante à ce jour.

- L'entrée depuis le sud (RD 167)

Une requalification de l'entrée sud permettra d'améliorer l'image du bourg en mettant en avant la qualité du paysage naturel pour atténuer l'aspect industriel donné par le parc d'activités de Brocéliande.

6.4 Renforcement de l'armature urbaine du bourg

La commune a demandé aux bureaux d'études CERCIA et AUGEA International de procéder, dans le cadre du PLU, à une étude diagnostique et prospective relative au développement commercial et à la requalification du centre-ville.

Il est ressorti de cette étude que la volonté d'insuffler une nouvelle dynamique commerciale au centre-bourg de Mauron doit s'inscrire dans un contexte plus large de projet global de renouvellement urbain incluant :

- Un développement de programmes d'habitations pour accueillir une nouvelle population ;
- La requalification des espaces publics dont les entrées de ville ;
- L'aménagement d'une place de marché ;
- Le retraitement des îlots mairie, historique et commercial ;
- La mise en place d'un plan de circulation intégrant l'offre en stationnements.

ECONOMIE

Certification Qualiparc des zones d'activités existantes.
Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises

LOISIRS

Relier le centre culturel au centre bourg

VILLAGES

Respecter l'agriculture
Limiter l'urbanisation

HABITAT

Reconduite et extension des zones d'urbanisation future
Embellissement et requalification du bourg

VOIE DE CONTOURNEMENT

Réduire le trafic poids lourds du centre
Améliorer les transits
Projet à long terme

ECONOMIE

Préservation du tissu commercial du centre bourg, réhabilitation des halles.

ENVIRONNEMENT

Protéger les abords des espaces sensibles

ESPACE VERT A VALORISER

En entrée de ville, valorisation du site en lien avec la voie verte et le cours d'eau qui traverse la zone d'activités.
Favoriser le tourisme vert avec la future Maison du Tourisme.

AGRICULTURE Préserver et pérenniser l'activité agricole