

COMMUNE DE MOLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION

APPROBATION

2. P.A.D.D. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Espace, Aménagement et
Développement du Morbihan
B.P. 55
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé à notre
délibération du conseil municipal
du 10 décembre 2010

Le Maire

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003.

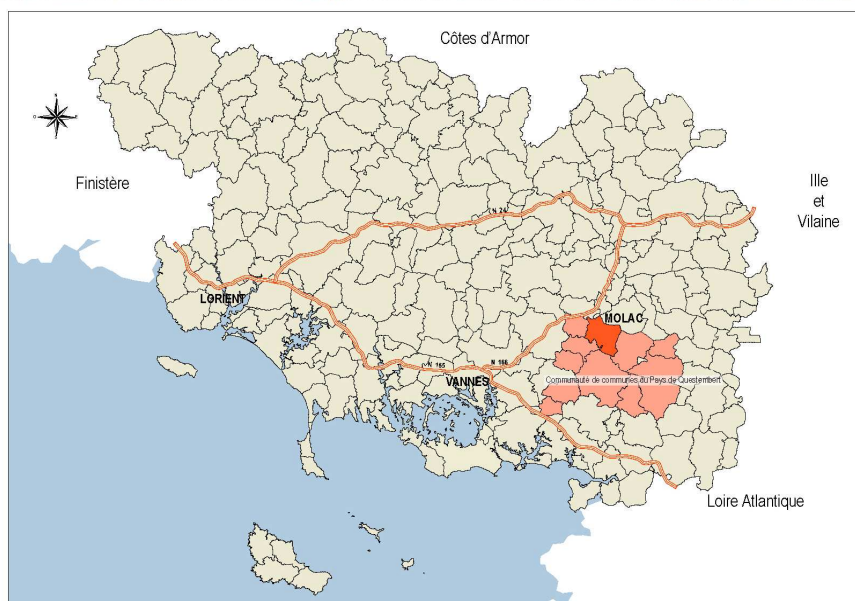
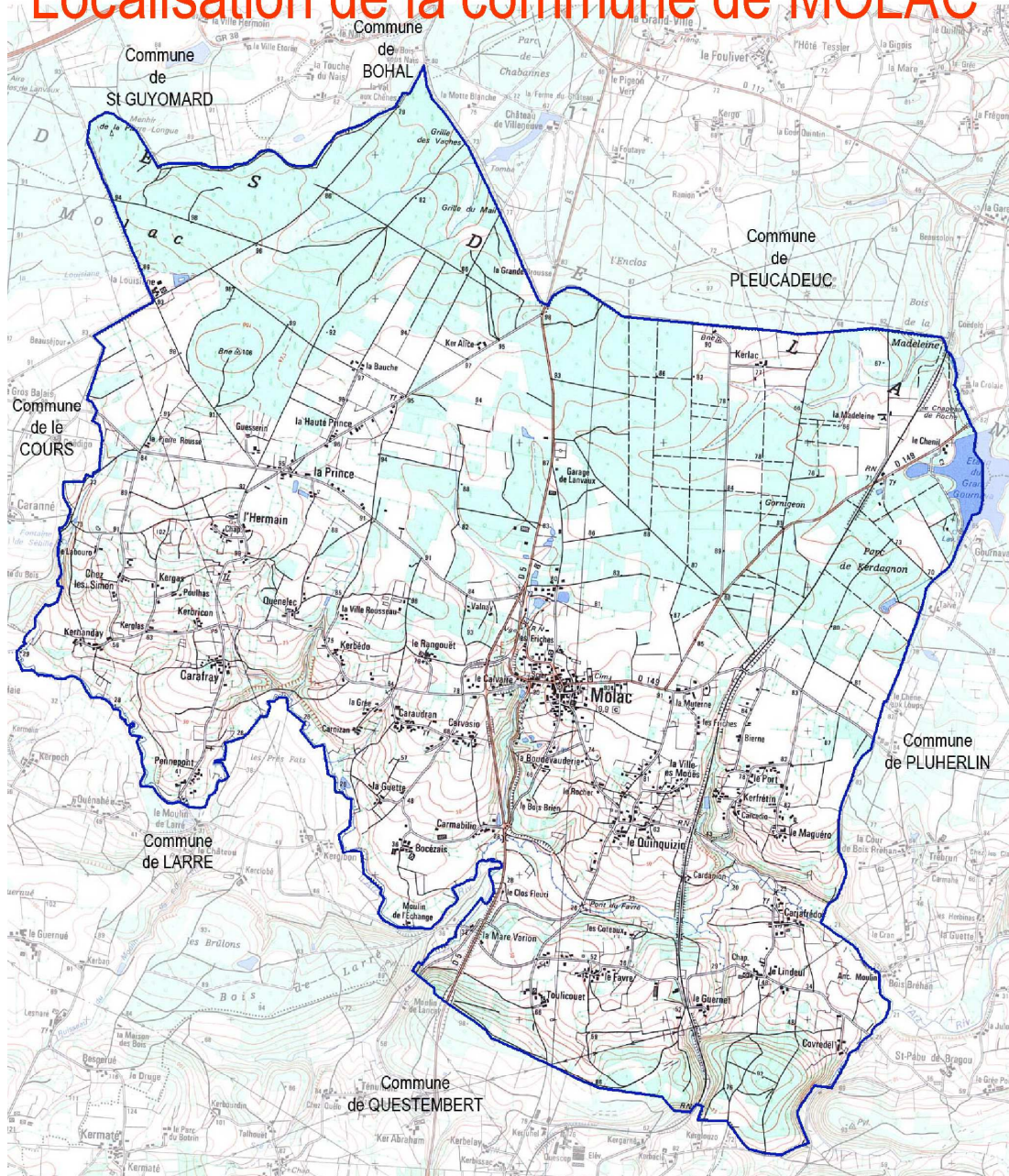
Il fixe les orientations d'aménagement du territoire communal qui doivent contenir des principes d'équilibre, de diversité dans un souci de respect de l'environnement.

Le développement actuel doit répondre aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.

L'épuisement des énergies fossiles, les évolutions climatiques, induisent des risques vis à vis de l'environnement à l'échelle mondiale. Le vieillissement de la population, l'attraction des régions proches du littoral, la concentration de l'emploi dans les centres urbains conduisent à des inégalités entre les territoires et à des déséquilibres potentiels. L'organisation de l'urbanisation devient un défi à relever pour limiter l'artificialisation de l'espace, rationaliser les besoins en déplacement et assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures les conditions d'habitat, d'emploi et de services. Cette ambition se résume par la notion de la « gestion économe de l'espace », patrimoine commun de la nation décrit par l'article L.110 du code de l'Urbanisme.

Les orientations du P.A.D.D doivent conduire à la mise en cohérence des politiques de l'habitat, des déplacements, du développement économique, de la protection des espaces naturels afin de maîtriser les coûts de l'intervention publique.

Localisation de la commune de MOLAC



A. CONTEXTE

1. Le territoire communal

MOLAC est une commune rurale du canton de QUESTEMBERG, elle présente un territoire de 2 840 hectares très largement boisé dans sa moitié Nord, celle correspondant au plateau des LANDES de LANVAUX.

Le bourg occupe une position assez centrale au dessus d'un vallon encaissé qui s'écoule vers l'ARZ, autre grande unité paysagère du territoire. Cette rivière traverse une large vallée dominée par des coteaux comportant des pentes parfois abruptes le long des petits cours d'eau qui entaillent le plateau des LANDES de LANVAUX.

Les vues lointaines offertes par le coteau Nord de l'ARZ mettent en valeur le paysage agricole parsemé de petits hameaux.

A nouveau, en limite Sud de la commune, sur les hauteurs, apparaissent les boisements au contact de QUESTEMBERG.

La RD 5 traverse la commune du Sud au Nord et relie QUESTEMBERG à la RN 166 par l'échangeur de BEL ORIENT en BOHAL. L'accès à VANNES s'effectue en moins de 30 minutes. Le centre de QUESTEMBERG, qui anime une communauté de communes de près de 20000 habitants, est distant de 6 kilomètres (présence d'un cinéma, d'un lycée, supermarchés, hippodrome, gare SNCF voyageurs et marchandises...).

La surface agricole utilisée ne couvre que 45 % du territoire, la concurrence des boisements est notable sur le plateau de LANVAUX.

Le territoire de MOLAC est identifié pour l'intérêt de ses milieux naturels qui ont fait l'objet d'études naturalistes plus ou moins détaillées.

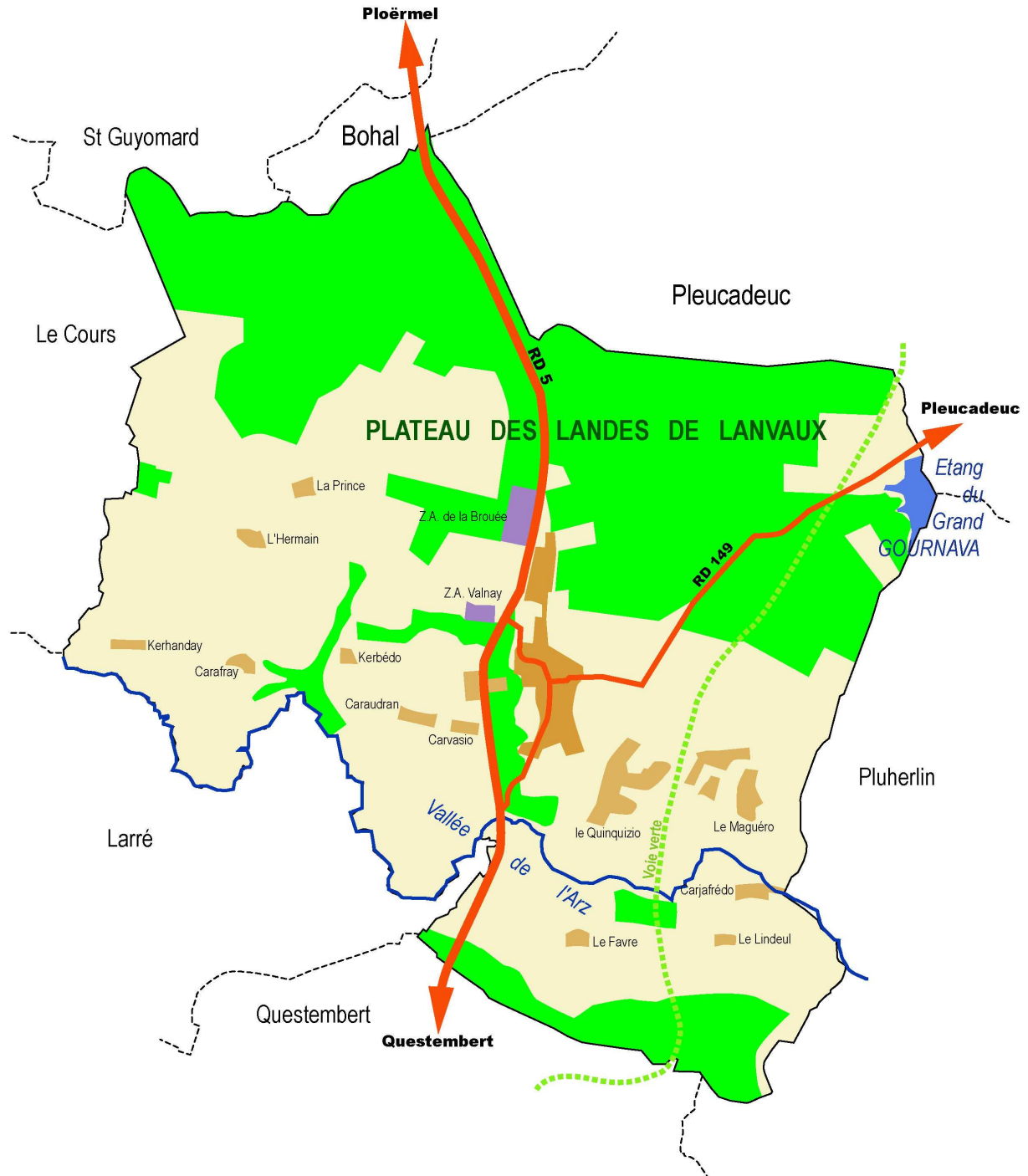
- ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique).
 - . Couvrant le Nord du territoire communal, elle correspond au grand secteur des LANDES DE LANVAUX qui se caractérise par la présence des milieux boisés, des landes et zones humides stagnantes. Les politiques globales d'aménagement ou de développement devront prendre en compte la sensibilité de ces milieux naturels.
 - . Portant sur l'étang du grand GOURNAVA et ses abords, elle souligne la particularité d'un milieu naturel spécifique favorable à la présence d'espèces végétales rares et protégées (Drosera et Galé odorant) caractéristiques des tourbières.
- NATURA 2000
 - . Au Sud-Est de son territoire, une partie de la vallée de l'ARZ est concernée par la présence du site NATURA 2000.

Le rapport de présentation du PLU évalue les incidences notables que peut induire le projet de développement communal sur l'environnement et présente les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sur les espèces animales ou végétales à préserver.

Les interventions prévues par le Plan Local d'Urbanisme contribuent au maintien de la biodiversité connue du territoire communal, et à la conservation des couloirs écologiques entre le massif boisé de LANVAUX, et la vallée de l'ARZ par le biais des lignes bocagères qui accompagnent les petits ruisseaux perpendiculaires à la vallée, voire même l'itinéraire de la voie verte (ancienne voie ferrée désaffectée).

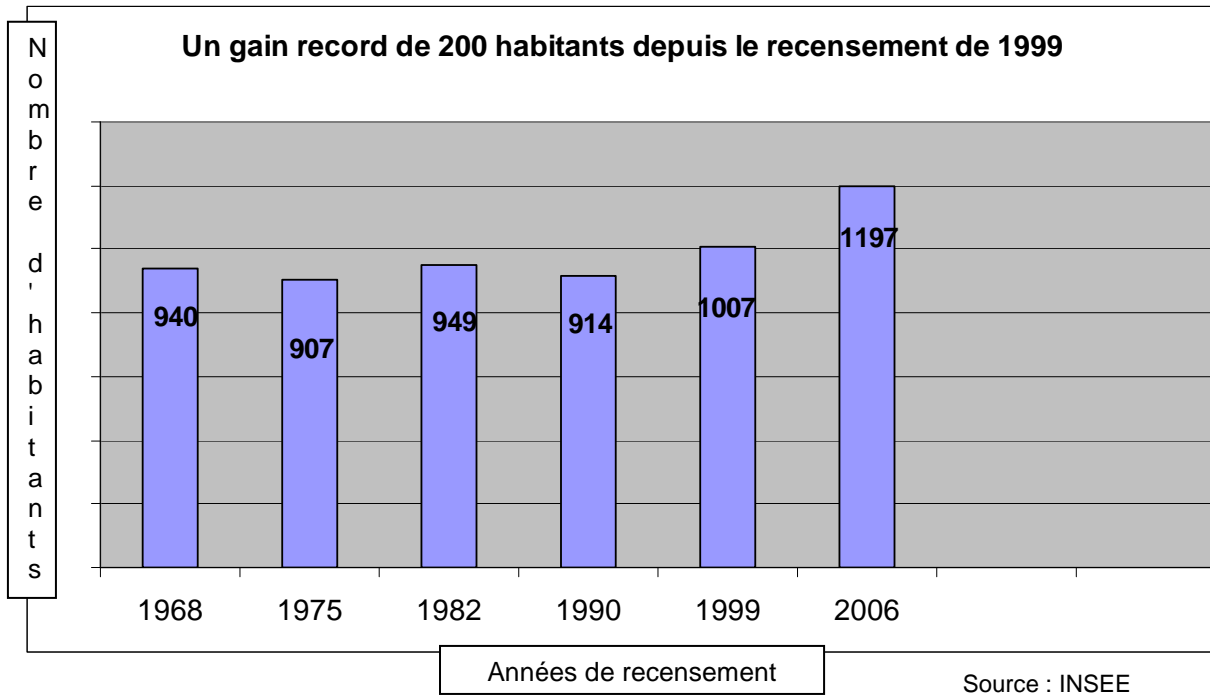
Commune de MOLAC PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

EADM - Février 2007



2. Le retour de la croissance démographique

Le chiffre officiel de la population municipale en 2006 porte la population communale à 1197 habitants soit un gain record de plus de 200 personnes depuis 1999.

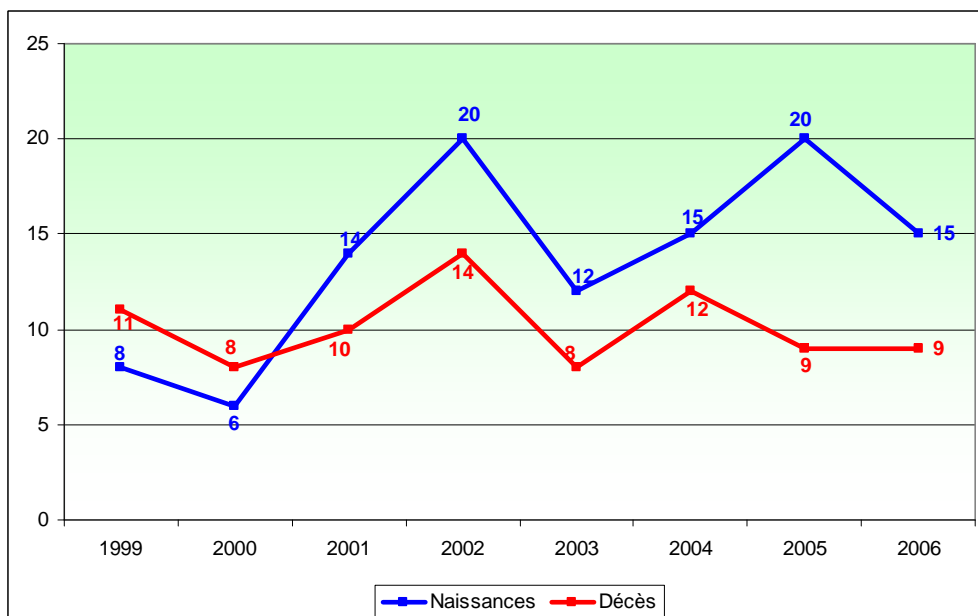


L'évolution de l'état civil depuis 2001 et les effectifs scolaires depuis 2004 attestent d'une forte poussée démographique. La croissance provient d'un cumul positif du solde naturel et du solde migratoire.

L'élévation du coût du foncier à la périphérie de VANNES conduit les jeunes ménages souvent primo-accédants à s'installer de plus en plus loin de la ville-centre.

La localisation de MOLAC permet aussi aux ménages actifs de bénéficier de la proximité d'autres pôles d'emplois secondaires : QUESTEMBERG, PLEUCADEUC, MALESTROIT voire PLOËRMEL. En 1999, l'emploi dans l'activité agro-alimentaire était notable. Les mouvements domicile-travail sont très développés, moins d'un quart des habitants avait un emploi à MOLAC.

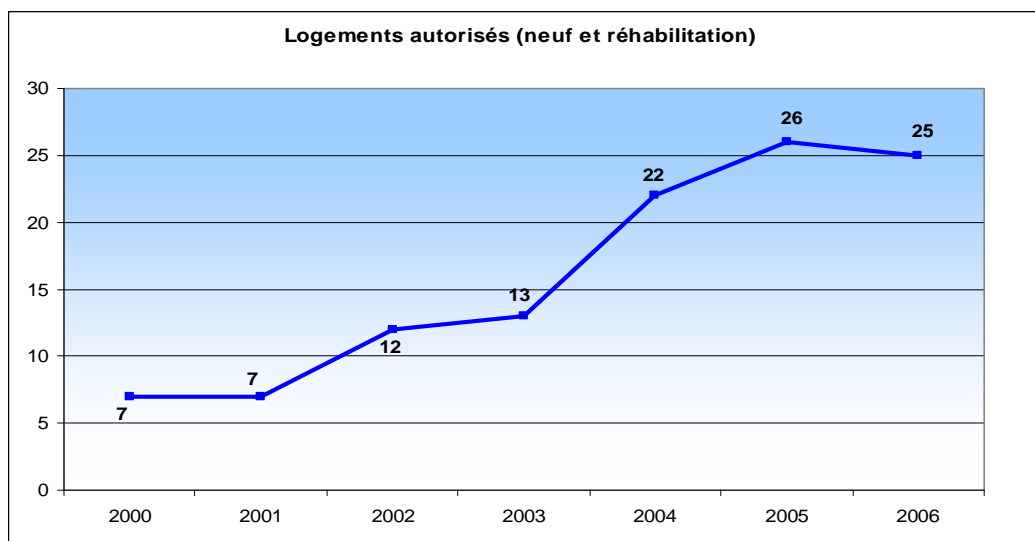
Etat civil : un solde naturel nettement positif depuis 2001



Source : mairie

En matière de logement, le rythme d'urbanisation s'est accéléré en 2004. Depuis cette date, la commune enregistre plus de 20 créations annuelles de logements. L'urbanisation s'effectue autour du bourg mais se diffuse aussi dans les périmètres constructibles des hameaux. L'urbanisation de MOLAC est assez particulière, la topographie empêche la croissance régulière du bourg sur l'Ouest immédiat (vallon encaissé du ruisseau du CALVAIRE) et l'activité agricole reste très présente à l'Est, aussi la première ligne des hameaux bénéficie du report de l'urbanisation. Il s'agit de CARVASIO au delà de la RD 5 au Sud Ouest, et surtout du QUINQUIZIO au Sud Est proche de la voie verte.

La commune mène une politique active de maintien de l'animation du bourg avec la présence de petits commerces autour de l'église, la restauration de logements anciens (presbytère réhabilité) et l'aménagement des espaces publics autour de l'église et de la mairie.



Source : Mairie

Selon l'INSEE, entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires est resté stable avec 93 logements, pendant ce temps, le nombre de logements vacants se réduisait, ce qui tend à démontrer l'impact de la réhabilitation des constructions anciennes notamment dans la partie rurale de la commune.

B. PERSPECTIVES

Le Plan Local d'Urbanisme est la matérialisation d'un projet communal d'organisation du territoire. Toutefois, celui-ci doit être conciliable avec la préservation de l'intérêt des milieux naturels et particulièrement la protection de l'eau. Le PLU doit prouver qu'il contribue à une gestion économe de l'espace. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) présente de façon résumée les choix en matière d'occupation de l'espace en démontrant qu'ils garantissent la qualité de l'environnement naturel notamment vis-à-vis du site d'intérêt communautaire de la vallée de l'ARZ (NATURA 2000). Il doit établir la cohérence entre les surfaces ouvertes à l'urbanisation et la mise en place d'équipements collectifs comme le renforcement des réseaux : assainissement, desserte routière par exemple.

Le développement durable à l'échelle communale

La gestion économe de l'espace, objectif fixé par le code de l'urbanisme, conduit à mobiliser en priorité le foncier proche des bourgs et des villages dotés des équipements collectifs, de la proximité d'accès aux commerces et aux services. Le texte de loi encourage même les opérations dites de renouvellement urbain, lorsqu'il existe des terrains sous occupés ou en friche (bâtiments vétustes, hangars inutilisés) dans les secteurs déjà bâtis.

En l'absence de commerces ou d'un équipement de proximité, l'essentiel des lieux-dits de la partie rurale de MOLAC, correspond plutôt à la notion de hameaux, il n'y a pas un village avec des fonctions spécifiques identifiées. Dans ce cas, l'extension de l'urbanisation devra se faire à l'intérieur du périmètre délimité par les constructions existantes sans extension linéaire le long des voies au delà de la dernière construction. L'extension des hameaux n'est pas systématique, plusieurs conditions doivent être réunies, par exemple : absence d'activité agricole (élevage, siège d'exploitation, voire installations telles que fosses, silos, fumières...), bonne aptitude du sol à l'assainissement individuel, respect des règles diverses de recul vis à vis des axes routiers départementaux, de servitudes (réseau d'électricité, transmissions radioélectriques), éloignement vis à vis des boisements (risque incendies), des cours d'eau (risques de pollution ou inondations), ... Sous ces nombreuses conditions, dont la liste n'est pas exhaustive, des hameaux peuvent être confortés par quelques habitations neuves.

L'autre possibilité pour le secteur rural est la restauration d'ensembles architecturaux anciens intéressants. Le PLU peut les identifier, toutefois les travaux admis ne doivent pas remettre en cause l'aspect initial ; les gabarits des bâtiments d'origine sont à conserver.

Le développement durable dans le règlement du PLU

Le P.L.U peut favoriser l'usage des dispositifs respectueux de l'environnement tels que des panneaux solaires, ou des toitures végétales, voire la généralisation de réserves pour recueillir l'eau pluviale. L'acceptation de ces éléments contribue à envisager une rédaction ouverte des règles traitant de l'aspect architectural des constructions pour permettre la mise en œuvre de nouveaux matériaux ou des techniques innovantes.

Des souplesses sont également admises pour les implantations des bâtiments et éviter des reculs systématiques à plus de 5 mètres vis à vis de l'emprise des voies ou de 3 mètres vis à vis du voisin. Pour un usage plus rationnel des terrains étroits, il vaut mieux envisager une implantation sur les limites et tenir compte de la topographie ou de l'exposition favorable à la recherche du meilleur ensoleillement pour implanter la construction. L'alignement avec les constructions existantes peut être recherché pour des raisons architecturales, voire d'économies d'énergie.

Autre proposition formulée pour améliorer l'évolutivité des constructions et le changement de leur destination, l'absence de la référence au COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour les terrains desservis par l'assainissement collectif. Il est préférable de gérer le droit à construire par le biais d'un gabarit (volume constructible maximale défini par une emprise au sol et une hauteur maximale) plutôt que par une surface maximale de planchers à construire.

L'objectif d'urbanisation

Le rythme moyen de l'urbanisation se situe autour de 16 logements par an, même si depuis 2004, le nombre a évolué parfois au-dessus de 20 réalisations.

L'urbanisation récente est surtout produite sous la forme d'habitations individuelles sur des parcelles privées, notamment dans les hameaux et écarts. Le PLU doit organiser l'urbanisation de façon plus structurée à partir du noyau urbain du bourg, secteur le mieux doté en équipements collectifs et services aux habitants. Le PLU détermine ainsi en priorité un ensemble de 16 hectares de zones à urbaniser dans le prolongement des terrains bâtis du centre bourg.

Un phasage est retenu pour la mise en œuvre dans le temps et éviter que la collectivité soit obligée d'engager des travaux d'équipement dans plusieurs secteurs à la fois.

Avec une tendance à la réduction de la taille des parcelles nouvellement bâties, la possibilité d'engager des programmes sous la forme de lotissement communal ou d'opérations groupées d'habitat pour les personnes âgées voire de logement locatif social, la densité de l'urbanisation va devenir plus forte.

Le PLU table donc sur la capacité de réalisation de 160 à 200 logements supplémentaires. Cette hypothèse correspond de façon théorique à un apport de 400 à 500 personnes (moyenne de 2.5 habitants par logement). Cet objectif est rendu possible par l'augmentation de la capacité de traitement des eaux usées de la station du bourg et l'extension du périmètre de zonage d'assainissement collectif. Lors de sa mise en service en 2010, le nouvel équipement épuratoire possède une capacité résiduelle de 500 équivalents habitants (installation de 1000 équivalents habitants). L'étude de zonage d'assainissement collectif a été menée de façon simultanée avec l'élaboration du PLU, ce qui a permis de définir les secteurs futurs d'urbanisation (AU).

Pour maintenir l'animation de l'espace rural, le renforcement de petits secteurs d'habitat est prévu. De façon ponctuelle, cette urbanisation s'attache à l'extension de hameaux existants. La cessation d'activités agricoles, le relatif éloignement des bois vis-à-vis du risque incendie et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome sont des facteurs favorables à l'extension de ces espaces devenus résidentiels.

Respect des objectifs de diversité de l'habitat

La loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbains) et le plan de cohésion sociale appellent à la diversification de l'offre d'habitat.

Ces objectifs sont valables aussi bien en terme de mode d'occupation (location ou propriété) du caractère neuf ou ancien du logement, du niveau des loyers qu'ils relèvent du secteur social ou libre afin de correspondre aux différents besoins selon les âges et les situations socio professionnelles. Chacun doit avoir accès à un logement correspondant à son niveau de ressources et à ses besoins.

Cette amélioration de l'offre s'organisera plus facilement à partir du secteur bâti existant qui peut supporter une densification raisonnée et où pourront s'exprimer les différentes formes de l'habitat : pavillons, maisons individuelles mitoyennes, grande maison divisée en 2 ou 4 appartements, rénovation de l'habitat ancien...

L'architecture intégrera des innovations apportant de nouvelles solutions plus économes en énergie (respect de critères de la nouvelle réglementation thermique), voire d'installations telles que les récupérateurs d'eaux pluviales, les panneaux solaires...

La confortation de l'urbanisation s'accompagne d'un respect de l'identité du lieu, évite un étalement linéaire et respecte les coupures naturelles (ruisseau, ligne d'arbres) Le développement ne doit pas reproduire des formes standardisées de l'habitat (lotissement classique). La préservation des petits éléments du patrimoine qu'ils soient bâtis ou naturels est à mettre en valeur.

La loi ENL (Engagement National pour le Logement) donne de nouveaux outils en matière d'urbanisme et de foncier pour soutenir l'accession sociale à la propriété et l'offre locative à loyers maîtrisés. La commune peut délimiter dans son Plan Local d'Urbanisme des secteurs dans lesquels les programmes de logements peuvent comporter des catégories de logements locatifs correspondant au respect des objectifs de mixité sociale. MOLAC n'est pas pour l'instant dans le périmètre d'un Programme Local de l'Habitat.

C. OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante pour la qualité du cadre de vie et de l'environnement, tout en alliant un souci d'équilibre dans l'organisation des lieux habités pour permettre un égal accès des citoyens aux services et équipements collectifs.

1. Renforcer l'urbanisation autour du centre :

- Extension des secteurs constructibles en lien avec la proximité des écoles ou des commerces, dans le prolongement du centre urbain
- Mobilisation des espaces sous utilisés tels que les hangars, ateliers inoccupés, situés dans le bourg.
- Limitation de l'étirement linéaire des constructions en bord de voies, recentrage sur le Nord-Est immédiat du bourg.
- Diversification de l'offre de logements pour tous les âges et les moyens financiers (propriété, location) dans le neuf ou l'ancien.

2. Maintenir l'attraction du bourg

- Confortation de son rayonnement par la fréquentation des équipements collectifs, les commerces et les services.
 - Mise en valeur du secteur des écoles, à la base d'une animation quotidienne
 - Poursuite des aménagements de l'espace public vers le Nord du bourg.
- Réservation d'espaces autour des équipements collectifs en vue des besoins futurs.

3. Promouvoir les interventions en faveur du développement durable

- Organisation de nouvelles circulations piétonnes et cyclables entre les équipements, les écoles et les quartiers plus résidentiels.
- Sécurisation des parcours des piétons, continuité des trottoirs.
- Intégration des qualités du site initial pour une urbanisation respectueuse de la topographie, des éléments de la végétation, et en tenant compte de l'exposition aux vents ou au soleil.
- Utilisation de dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, les économies d'énergie ou les énergies renouvelables.



4. Embellir le cadre de vie

- Affirmation d'une entrée du bourg depuis la route bleue, et amélioration de l'aspect de cet accès jusqu'au centre.
- Composition des stationnements dans l'environnement urbain (végétalisation des grandes surfaces utilisées de façon occasionnelle).
- Mise en valeur des espaces naturels environnants : vallon du CALVAIRE, boisement, plan d'eau communal de LANVAUX, accès à la voie verte.

5. Favoriser les conditions d'exploitation de l'activité agricole

- Identification des secteurs agricoles, espaces les plus aptes à l'accueil de nouveaux élevages ou de nouvelles installations pouvant provoquer une gêne (silo, fumière, station de traitement des lisiers)
- Détermination des hameaux et écarts à vocation agricole.
- Conservation des capacités des surfaces pour l'épandage.

6. Protéger les espaces naturels et les paysages pour l'intérêt de leur biodiversité

- Préservation de la ressource en eau et de sa qualité :
 - Identification des secteurs de zones humides où la réalisation de retenues, de plan d'eau ou l'inverse le comblement, sont interdits.
- Protection des boisements :
 - Mention des principaux boisements dans le secteur naturel avec l'interdiction de défricher.
 - Débroussaillage et entretien des accotements, fossés de voies ouvertes à la circulation publique et des terrains bâtis jusqu'à une distance de 50 mètres autour des constructions afin de réduire les risques de propagation des incendies.
- Identification des talus comme éléments de paysage, même s'ils présentent d'autres intérêts (rôle antiérosif, brise vent, couloir écologique favorable à la biodiversité).

7. Mettre en valeur le patrimoine local

- Repérage des petits édifices constituant le patrimoine local (mégolithes, croix, puits, fours à pain...)
- Restauration des bâtiments de caractère dans les hameaux qui n'ont plus de vocation agricole.

Commune de MOLAC Projet d'Aménagement et de Développement Durable

EADM - Avril 2009

