

→ COMMUNE DE SAINT PERREUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

2



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

→ Débattu par le Conseil Municipal du 02 juillet 2013

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 avril 1986			
Révision	Le 10 mai 2007	Le 08 octobre 2013	Le 24 février 2015



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 établis 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.

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

Consciente de ses atouts généraux (accessibilité aisée, proximité de Redon, cadre de vie très attractif notamment lié aux vallées de l'Arz et de l'Oust, environnement naturel riche et bien préservé, niveau d'équipements très satisfaisant, ...), les élus de Saint Perreux ont pour objectif de s'engager dans un développement harmonieux, raisonné, adapté à sa dimension, à son potentiel réel d'évolution, et inscrit dans la logique communautaire d'aménagement (respectant les lignes directrices du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon).

L'accent sera également mis sur une gestion plus écologique du territoire communal et de l'urbanisation future.

Les grandes orientations suivantes forment le projet des élus pour les 10 années à venir

I L'accueil d'environ 8 nouveaux logements en moyenne chaque année pour atteindre 1401 habitants à l'horizon 2025

Les élus de Saint Perreux ont pour objectif l'accueil d'environ 8 nouveaux logements par an à l'horizon 2025, soit un apport de population de l'ordre d'environ 200 personnes supplémentaires.

Au travers de cet accueil, les élus souhaitent favoriser directement ou indirectement la mixité de population et garantir un certain équilibre social.

Pour ce faire, les élus projettent d'impulser une diversification des modes d'urbanisation au travers des éléments suivants :

- Le renforcement du bourg en intégrant un principe de densification.

Les élus souhaitent la création de nouveaux quartiers mixtes associant habitat individuel, groupé, collectif, locatif, équipements et activités de services ou de petit artisanat compatibles avec une dominante résidentielle.

La densité, et l'occupation urbaine (typologie de l'habitat) varieront suivant que l'on se trouve en plein centre ou en périphérie.

- Le comblement des dents creuses dans les écarts suffisamment constitués en favorisant la reconstitution des espaces urbanisés.

- La reprise du patrimoine rural de qualité par changement de destination et favoriser une évolution sous conditions particulières du bâti existant.

L'accueil sera maîtrisé spatialement et dans le temps

Cette expansion prolongera l'espace urbain. Elle s'appuiera sur l'assainissement collectif du bourg

A plus long terme, un développement vers le Nord en direction de la rue de l'Oust sera envisagé.

II La mise en adéquation des équipements avec l'existant et les évolutions projetées

Les élus de Saint Perreux ont pour objectifs :

- De développer et/ou de favoriser la mise en place d'équipements scolaires.

Au Sud de l'école publique, au centre bourg, les terrains seront réservés au développement du groupe scolaire et à la mise en place d'équipements nécessaires à l'enfance mais aussi à la création d'une nouvelle voirie.

- De favoriser la mise en place de logements, équipements et installations liés aux 3^{ème} et 4^{ème} âge au cœur même de l'espace urbain, à proximité immédiate des centres d'intérêts et de vie du bourg.

En partie Ouest du bourg, l'enclave naturelle outre le fait qu'elle sera le support de l'évolution du groupe scolaire, accueillera également des logements de tous types, dont une offre adaptée au 3^{ème} et 4^{ème} âge.

Les terrains au Nord et à l'Est du plateau sportif seront également dédiés à des logements, ainsi qu'à un confortement des équipements communaux

- La création, d'une aire de pique-nique et de loisirs, en bordure de L'Oust, et voire de l'Arz

Dans le cadre de la valorisation touristique de la commune et des activités de loisirs, il est prévu d'aménager (à plus ou moins long terme) en proximité de l'Oust (et peut être de L'Arz) une petite zone de pique-nique associée à quelques places de stationnement (le site sera articulé avec des cheminements de découverte du territoire existants ou à créer).

➤ Un meilleur accès aux communications numériques.

La politique numérique est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Redon, celle-ci a pour objectif de permettre la montée en débit des territoires aujourd'hui mal desservis en ADSL d'ici 2017.

La commune de St Perreux est concernée par cette initiative qui devrait apporter plus de confort aux habitants.

III Le renforcement du bourg et la réalisation d'un accueil multi générationnel

La priorité est donnée (du court au long terme) au renforcement et au recentrage du bourg, avec pour objectif la diversification des formes d'habitat et donc l'impulsion de la mixité de la population (toute une gamme de logements pour accueillir des célibataires, des jeunes couples, des foyers constitués, des personnes âgées, ...).

Les élus ont pour objectif la création de nouveaux quartiers dédiés à l'urbanisation :

- **A l'entrée Sud Ouest du bourg**, en provenance de Redon, un quartier à dominante résidentielle devrait être réalisé avec quelques logements locatifs.

- **En partie Ouest**, un quartier plus dense devrait prendre place.

Il associera :

- le confortement des équipements scolaires
- un habitat dense de type collectif avec des fronts bâtis notamment à proximité de la D 764 et des maisons individuelles

Le quartier sera ouvert sur le bourg via une liaison douce débouchant au niveau du bar/épicerie.

Le quartier servira également de lien piétonnier avec les futurs quartiers plus au Nord.

Le quartier, n'exclura pas non plus l'installation d'activités économiques compatibles.

- **En partie Est**, en léger promontoire par rapport à la vallée de l'Oust, un quartier plus « résidentiel » devrait être développé.

Le caractère particulier du site (topographie, paysage, environnement en général) doit conduire à la mise en place d'un quartier « paysagé » axé sur le développement durable.

L'association accession à la propriété et location est envisagée.

Une fois ces quartiers réalisés, et la restructuration du bourg effectuée, les élus prévoient de prolonger l'espace urbain vers le Nord.

Cet espace devra s'articuler avec l'existant et préfigurer le cheminement vert, entre le bourg et la vallée de l'Oust.

IV Le comblement des dents creuses dans les villages constitués dans un esprit de restructuration des espaces bâtis

Les élus de Saint Perreux ne négligent pas l'habitat épars, ils souhaitent donc favoriser une évolution sous contraintes particulières

Les élus ont pour objectifs :

- De combler les dents creuses subsistant dans les villages constitués :

Certains gros villages équipés des réseaux de viabilité ne présentent pas de contraintes particulières quant à l'accueil de nouvelles constructions.

Ils disposent d'enclaves naturelles pouvant participer à la restructuration du tissu bâti.

Ils seront le support de quelques nouvelles constructions.

L'esprit de densification sera recherché. L'extension des villages sera proscrite.

Pour l'ensemble du bâti hors agglomération (qu'il soit épars ou dans des écarts existants) :

- De permettre les extensions et la réalisation d'annexes / dépendances

Un certain nombre de contraintes sera imposé notamment pour éviter le mitage, la consommation abusive d'espaces naturels, la multiplication des logements dans des espaces à dominante naturelle ou agricole.

Des dispositions réglementaires garantiront également la préservation et la mise en valeur de la forme urbaine et de l'architecture

- D'autoriser les changements de destination afin de permettre une réutilisation de ce bâti et d'éviter la perte du bâti local

V La vie économique

Les élus veulent garantir la protection de l'espace agricole et des structures d'exploitation et mettre en place une politique de développement cohérente avec celle développée au niveau communautaire

Les élus ont donc pour objectifs de préserver les espaces agricoles et les exploitations agricoles notamment :

- En organisant un développement urbain, limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi il sera prévu environ 1/3 de superficies réservées à l'accueil de l'urbanisation à venir en moins
- En favorisant la diversification des activités agricoles,
- En stoppant l'étalement urbain

Au niveau artisanal, la zone du Verger sera en cohérence avec sa vocation première : l'accueil de nouveaux artisans, la décohabitation d'activités existantes enclavées dans des espaces d'habitat.

Elle assurera une complémentarité par rapport aux grands sites économiques communautaires.

Au sein de l'agglomération, la stimulation des commerces et services en place sera privilégiée, ainsi que le soutien à l'installation de nouveaux acteurs économiques

Ainsi la politique d'urbanisation recentrée, la bonne interconnexion des quartiers entre eux via des liaisons douces courtes, agréables et sécurisées doit garantir le maintien du tissu en place voire de favoriser un développement.

VI Le patrimoine et la dynamique touristique

Les élus veulent profiter des atouts patrimoniaux pour impulser une dynamique touristique et l'articuler avec celle déployée sur les communes limitrophes

Les élus ont pour objectif d'utiliser le caractère patrimonial intéressant bâti ou non (vallées de l'Arz, de l'Oust,...) pour renforcer son maillage de cheminements de découverte et de promenade.

Ainsi des sentiers autour du petit patrimoine vont être développés, mais aussi des bouclages entre les vallées.

Ces derniers seront connectés aux nœuds touristiques existants ou à créer associant des places de stationnement, mais également avec le centre bourg et les cheminements desservant les communes limitrophes

VII La protection et la mise en valeur du cadre de vie, des paysages et du patrimoine

Les élus ont pour objectifs :

- De protéger d'une manière souple la « trame verte » (haies composées d'arbres remarquables, arbres isolés intéressants et massifs boisés).

Cette disposition de préservation, au titre de la loi paysage (article L.123-1-5, 7° du CU), induira une demande d'autorisation préalable auprès de la collectivité pour toute intervention sur cette trame verte.

- De protéger strictement les grands sites sensibles au niveau environnemental et paysagés ainsi que « la trame bleue »

Il s'agit des vallées, vallons humides, zones de marais, les zones humides, des zones inondables, des cours d'eau et des zones répertoriées pour leur qualité environnementale : zone Natura 2000, marais de Vilaine et de l'Oust....

- De protéger certains éléments du patrimoine architectural non inscrits ou non classés au titre des monuments historiques

Il s'agit notamment du manoir et fontaine de la Graé, Chapelle du Vieux bourg, Eglise, les fours à pains, les puits mais aussi certains éléments du patrimoine plus traditionnel local

Le permis de démolir sera appliqué sur ce bâti qui forme le patrimoine communal.

- D'assurer une mise en valeur paysagère des deux approches Sud de l'agglomération.

Un traitement paysager particulier surlignant la vocation du lieu (espace naturel) sera proposé, il garantira la mise en valeur et l'insertion du tissu urbain.

Les aménagements inciteront également à l'abandon des véhicules et orienteront le public vers des liaisons douces et cheminements de promenade desservant l'ensemble du territoire et interconnectés à ces espaces,

- La création de ceintures vertes, isolant les futurs quartiers de certains lieux sensibles et garantissant l'insertion des formes d'urbanisation.

Ces dernières amélioreront considérablement le cadre de vie en donnant un caractère plus « naturel » à l'espace urbain.

Leur création est envisagée notamment le long de la RD 764 et en limite de la ZA du Verger.

- La création d'une liaison verte piétonnière articulant le bourg et la Rue de l'Oust via les futurs quartiers.

Véritable couloir naturel, il dirigera, les promeneurs, les résidents vers la vallée de l'Oust.

VIII Améliorer et sécuriser les déplacements au sein de l'agglomération mais également sur l'ensemble du territoire

Pour accompagner le développement urbain, les élus prévoient sur le long terme

- Le renforcement du maillage de liaisons douces

Il s'agit des liaisons douces interconnectant les quartiers entre eux, mais également interconnectant certains villages au bourg.

Une liaison piétonne sera aménagée progressivement depuis le secteur du Picot/la Verie, en passant par le secteur de la Brambohaie, à destination du bourg.

La création de nouvelles voies permettra une répartition équilibrée des flux de circulation.

- De sécuriser et de mieux identifier les entrées Sud et Ouest de l'espace urbain

Des aménagements particuliers de voirie associés à une zone « 30 » lorsque cela s'avèrera indispensable, seront réalisés.

- De requalifier et de sécuriser à long terme certaines voies en privilégiant des aménagements qui intégreront une logique de déplacement doux (piétons-cyclistes)

Des sections de chemins ruraux seront réaménagées pour assurer une continuité de desserte sur le territoire

- Le ré aménagement du bourg

Pour améliorer la qualité du cadre de vie, il est également prévu le ré aménagement (à plus ou moins long terme) d'une grande partie des espaces publics du bourg.

Un traitement plus urbain des places de stationnement, la mise en valeur et l'identification de certains espaces permettront la création de lieux de « convivialité sécurisés ».

Les élus prévoient que cette requalification invite à l'abandon des véhicules au profit des déplacements piétonniers.

Cette requalification doit également assurer indirectement une mise en valeur des équipements et activités en place et donc favoriser leur fréquentation

III. OBJECTIFS GENERAUX

ACCUEILLIR 8 à 9 logements par an à l'horizon 2020 et garantir la mixité d'habitat et de population.

SOUTENIR la mise en place de logements locatifs multi-générationnels (jeunes, couples, 3ème et 4ème âges,...).

RENFORCER le nouveau bourg et assurer une bonne rentabilisation des équipements au sens large et notamment du futur équipement épuratoire.

ASSURER un développement urbain concentrique, recentré, restructurant, interconnecté, visant la moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.

GARANTIR un développement économique en cohérence avec la dimension communale, et l'environnement local (Redon pôle d'emplois et d'activités significatif).

Rechercher la complémentarité économique au niveau communautaire.

PROTÉGER et mettre en valeur les grands sites sensibles au niveau environnemental et paysagé (vallées, zones humides, zone Natura 2000,...), les approches et perspectives sur certains ensembles (urbanisés ou non).

AMÉLIORER et sécuriser les déplacements (piétons, cyclistes, automobiles) et renforcer l'articulation des quartiers.

COMBLER les dents creuses dans les villages structurés

PROTEGER le patrimoine architectural et monumental,

PRESERVER d'une manière souple la trame verte (bois, haies, arbres remarquables)



1- Vers une urbanisation restructurante et recentrée appuyant un désir fort de mixité d'habitat et de population



Création d'un quartier dense associant habitat collectif, locatif, en accession, équipements, logements adaptés au 3^{ème} et 4^{ème} âge. Composition interne s'ouvrant et orientée sur le centre bourg. Mise en place d'un front bâti



Mise en place à court terme de quartiers mixtes (dominante plus résidentielle, logements locatifs individuels)



Secteur réservé au développement d'équipements collectifs.

2- La protection stricte des grands sites sensibles au niveau environnemental et paysagé et la mise en valeur du territoire



Création de ceintures vertes.



Protection des grands sites sensibles au niveau environnemental et paysagé



Création d'un mail vert articulant le nouveau bourg et la vallée de l'Oust



Mise en valeur des approches d'agglomération et des espaces de loisirs



Renforcer le rôle de liaison verte du chemin existant



Instauration du permis de démolir (petit patrimoine ou patrimoine remarquable)



Préservation au titre de la loi paysage des arbres isolés remarquables

3- Mise en adéquation des équipements avec l'existant et les évolutions projetées - Création de nouveaux équipements



Renforcement des équipements para et péri scolaires, cantine.



cimetière



Création d'une halte pique-nique, d'un espace de loisirs (pêche, jeux...)

4- Garantir la vie économique



Site économique

5- Sécurisation et amélioration des déplacements



Liaisons douces à créer.



Voirie à créer, à prolonger.



Création d'un franchissement



Création d'un sentier piéton permettant une liaison entre la vallée de l'Oust et de L'Arz, traversant quelques villages, sur le thème du patrimoine local



Sécurisation et identification de l'entrée d'agglomération (zone 30).



Sécurisation et identification de l'entrée d'agglomération (aménagement sécuritaire)



Aménagement sécuritaire à réaliser dans le cadre de traverse piétonne



Requalification et sécurisation de l'espace public, des espaces de stationnement, de la traverse d'agglomération au sens large...



Section de chemin à réaménager



Accès



Voirie à sécuriser à long terme



Connecter les nouveaux quartiers à la centralité économique et d'équipements



Création de liaison douce interconnectant les villages

