

→ COMMUNE DE SAINT MAUGAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

2



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

→ Dossier d'approbation
PLU au titre de la Loi ENE

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	12 novembre 2009	31 mai 2012	30 mai 2013



Sommaire

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES	3
1 L'article L.110	3
2 L'article L.121-1	4
II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	6
1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN	6
1.1 Une urbanisation maîtrisée	6
1.2 Le développement de la commune	6
2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	7
2.1 L'activité agricole	7
2.2 L'offre en commerces et services	7
2.3 L'artisanat	7
2.4 L'activité touristique	8
3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	8
4 LES DEPLACEMENTS	9
5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL	9
6 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'utili-

sation 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 Saint Maugan 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 d'une commune bocagère
- La préservation de l'espace naturel et de l'activité agricole

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

Lorsque l'on met en corrélation, les objectifs de la commune de Saint Maugan, 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 Saint Maugan 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 forte évolution (+5% par an entre 1999 et 2009) grâce à la place privilégiée de Saint Maugan située au cœur d'un triangle formé par les pôles de Saint Méen Le Grand, Montauban de Bretagne et Montfort sur Meu mais aussi du fait de sa situation avec l'agglomération rennaise. St Maugan se situe donc à proximité de plusieurs pôles offrant des emplois.

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

Le développement communal s'appuiera sur de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation en direction de la vallée du Meu.

L'urbanisation future permettra ainsi de rejoindre le bâti existant au sud du bourg et de créer une continuité urbaine.

1.2 Le développement de la commune

La commune de Saint Maugan souhaite poursuivre une croissance démographique de l'ordre de 2.5 % par an et atteindre environ 700 habitants d'ici 10 ans afin de permettre un renouvellement de sa population, d'occuper et d'optimiser les équipements existants.

Il est envisagé l'accueil de l'urbanisation future sur le secteur sud ouest du bourg en direction de la Vallée du Meu.

L'urbanisation de ce secteur est envisagée du fait de problèmes d'écoulement d'eaux pluviales sur les secteurs les plus proches du bourg et cela facilitera l'évacuation des eaux usées.

En effet, le centre bourg est confronté à des problèmes récurrents d'écoulement des eaux pluviales qui ont tendance à inonder plusieurs habitations, il est donc souhaité lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de limiter le risque inondation dans le centre 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, ainsi un habitat mixte devra être intégré au sein des prochains programmes de constructions

2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique repose sur plusieurs enjeux

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).

Il sera donc défini une zone agricole durable dans laquelle seule l'activité agricole pourra se développer.

2.2 L'offre en commerces et services

La commune compte peu de commerces et services. Il est nécessaire de permettre leur maintien, ce sont des lieux de rencontre pour les habitants et ils participent au dynamisme de la commune.

En cas de cession d'un commerce, il pourra être envisagé une opération de reprise par la commune pour maintenir ces services de proximité.

2.3 L'artisanat

La commune compte quelques artisans sur son territoire

Il est souhaité créer une petite zone artisanale face au stade afin de répondre aux besoins locaux en matière d'activité artisanale.

2.4 L'activité touristique

Le tourisme est peu présent sur la commune, celui-ci est lié à la randonnée pédestre majoritairement

Les projets touristiques (création de nouveaux sentiers de randonnées) liées à la découverte de la Vallée du Meu seront plutôt réalisés à l'échelle intercommunale.

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.

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.

Il est ainsi envisagé d'agrandir l'école en extension de l'existant, des terrains seront réservés pour cet accueil scolaire.

La mairie doit être réaménagée ainsi que la salle des mariages.

L'emplacement de la cantine actuelle pose des problèmes de sécurité dus à la traversée de la RD 30, il pourra être envisagé une délocalisation côté groupe scolaire, la cantine actuelle serait alors transformée en bibliothèque.

Il sera également nécessaire de prévoir un nouvel emplacement et une extension du local technique communal.

Une implantation proche de la mairie sera privilégiée.

Enfin, il existe des difficultés en matière de stationnement autour de l'école et de la mairie, il est envisagé d'augmenter les capacités de stationnement dans le bourg et de faciliter le stationnement autour de ce pôle de rencontre majeur sur la commune.

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

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.

Il est prévu à plus ou long terme la mise en œuvre de plusieurs orientations afin de favoriser la mobilité durable.

Il s'agira de poursuivre l'organisation des déplacements et de mieux partager la voie :

Ainsi il est souhaité la poursuite des aménagements du centre bourg pour sécuriser la traversée des piétons et pour limiter la vitesse.

La commune compte plusieurs sentiers, chemins piétons dans le bourg et à l'échelle communale, il s'agira de conforter et de poursuivre le développement de la circulation piétonne, il sera notamment créer plusieurs continuités afin de permettre la réalisation de boucles piétonnes mais aussi en direction des communes limitrophes.

L'aménagement de la RD 30 entre Gaël et Iffendic sera prochainement réalisé par le Conseil Général, la commune prendra en compte dans son PLU les aménagements réalisés afin d'améliorer et de sécuriser la circulation automobile.

5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL

Il s'agira de mettre en valeur le patrimoine et l'identité paysagère de la commune, patrimoine commun, le paysage communal est un ensemble incluant le bocage, l'espace agricole, la vallée du Meu mais également les zones relevant de l'occupation humaine.

Pour assurer la pérennité de cet espace, il est nécessaire de faciliter l'exercice de l'activité agricole, de maintenir le réseau bocager.

Il s'agira de préserver et de protéger les zones humides présentes sur l'ensemble du territoire communal et d'y apporter une protection stricte afin de préserver ces sites présentant un intérêt écologique.

Le bocage sur la commune de Saint Maugan est encore très présent, il s'agira donc de veiller à sa préservation, la commune compte également de nombreux boisements qu'il s'agira de préserver, ces éléments assurant le rôle de continuités écologiques, éléments essentiels à la préservation des espèces animales et végétales.

Les boisements et haies les plus remarquables seront protégées avec la protection espaces boisés classés, les autres qui participent également à l'identité de la commune seront préservés au titre de la Loi Paysages.

La commune souhaite également protéger les espaces naturels sensibles tels que la vallée du Meu, la Butte Les Brenoux et les vallées liées aux ruisseaux de la Haie de la Boulaie et de Montoray.

Enfin, seule l'évolution du bâti dispersé existant sera autorisée, les hameaux seront préservés dans leur forme et dans leur caractère, toute construction nouvelle sera interdite.

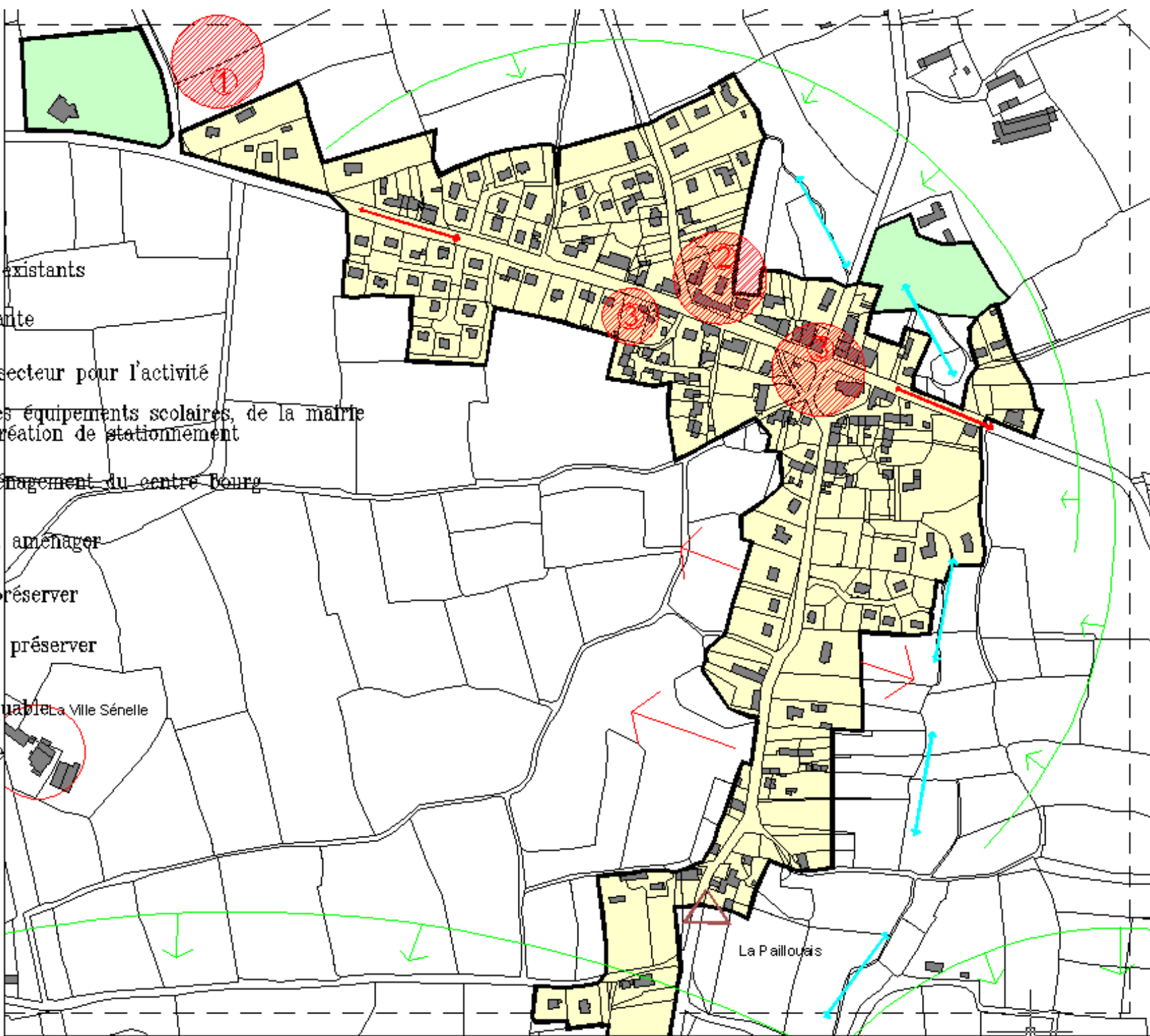
6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

L'ancienneté caractérise le bâti de Saint Maugan, 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.

Le bâti tels que les granges et étables en pierre... issus des exploitations agricoles qui ne sont plus en activité, pourra être réhabilité, étendu sous réserve d'être situés à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité.

Il s'agira également de veiller à l'intégration paysagère et verte des prochaines opérations d'ensemble et de veiller à permettre l'utilisation de matériaux visant à favoriser les économies d'énergie.

- 
- The map displays the village of La Ville Sennelle with various urban planning designations. A legend on the left explains the symbols used. The map includes several red hatched circles numbered 1, 2, and 3, indicating specific development areas. Green arrows show landscape interest to be preserved, while blue arrows indicate blue trames to be maintained. Red double-headed arrows highlight the RD 30 crossing for improvement. A red arrow points to a future urbanization area. The map also shows existing leisure sectors in green and existing urbanization in yellow.
-  Secteur de loisirs existants
 -  Urbanisation existante
 -  Aménagement du secteur pour l'activité
 -  Réaménagement des équipements scolaires, de la mairie de la cantine et création de stationnement
 -  Poursuite de l'aménagement du centre Bourg
 -  Traversée RD 30 à aménager
 -  Trames bleues à préserver
 -  Intérêt paysager à préserver
 -  Patrimoine remarquable
 -  Urbanisation future

