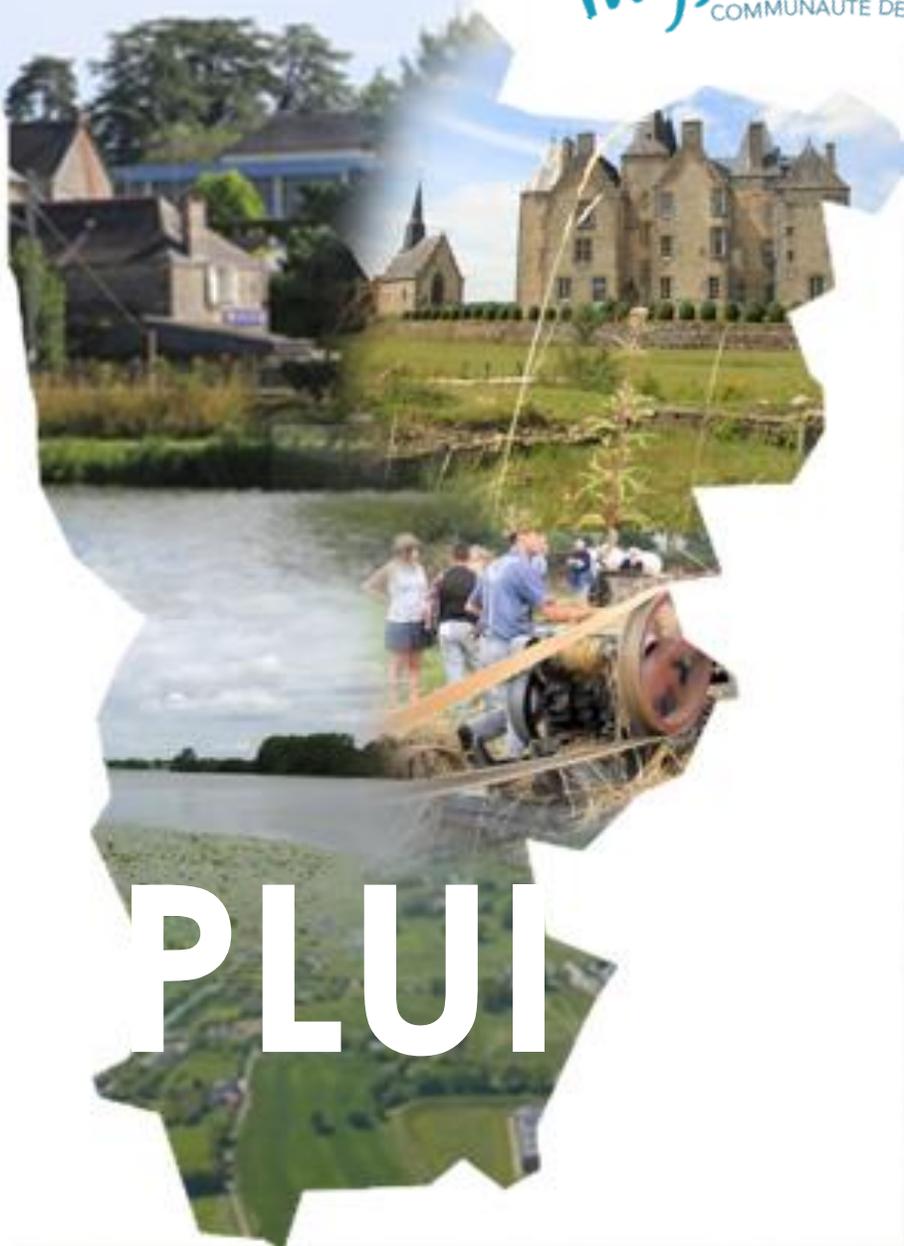


Pays de Loiron
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



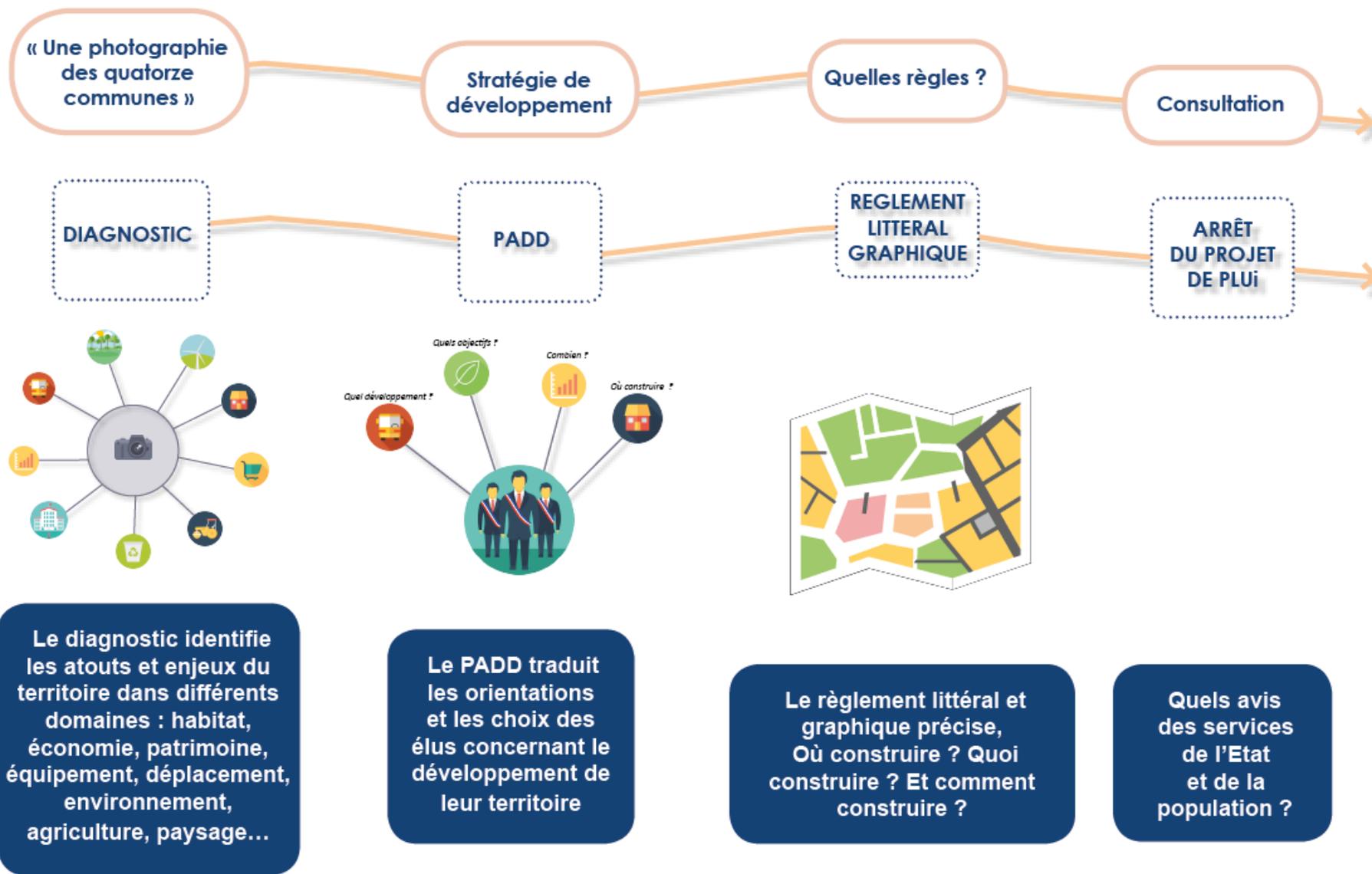
PLUI

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Débat en Conseil Communautaire

10 octobre 2018 18h00

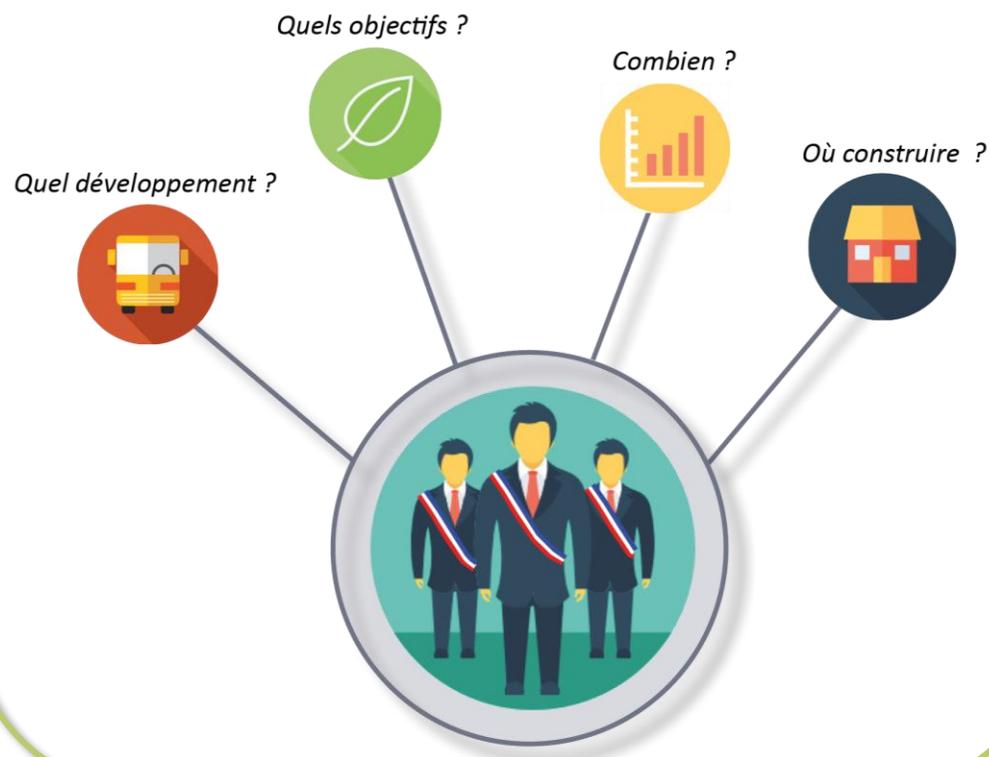


Etat d'avancement de la procédure du PLUi



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Stratégie et objectifs de développement du territoire



Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour fonction exclusive de **présenter le projet intercommunal pour les années à venir**. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal et en Conseil Communautaire.

Les Orientations Générales

- 1 L'affirmation d'une armature territoriale structurée
- 2 Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace
- 3 Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire
- 4 Valoriser le patrimoine naturel et paysager
- 5 Tendre vers un territoire à énergie positive

■ **Favoriser le développement des communes identifiées comme des « pôles structurants » ou comme « pôle local » en mutation, en tant que supports prioritaires d'un développement maîtrisé**

- Permettre l'accueil de nouvelle population par un volume de zones à urbaniser cohérent. Intégrer le potentiel des communes à accueillir des habitants au sein du tissu urbain (dents creuses)
- Conforter les services, commerces et équipements présents sur ces centralités

■ **Conforter le pôle décisionnel, politique, culturel et commercial de Loiron-Ruillé, en accompagnant la reconfiguration territoriale liée à la fusion des deux bourgs :**

- Connecter les deux anciennes centralités, en permettant le développement de l'habitat et la réalisation d'équipements entre les deux bourgs historiques
- Si besoin, réserver des emplacements ayant comme vocation l'implantation ou l'extension d'équipements à destination politique, culturelle ou commerciale

■ **Mettre en place un dispositif de marketing territorial**

- Affirmer le territoire du Pays de Loiron et donner de la lisibilité au cadre de vie
- Promouvoir l'économie locale et assurer le maintien et le développement des commerces de proximité

■ **Poursuivre le développement culturel**

- Maintenir et soutenir la création culturelle et artistique sur le territoire en valorisant des équipements culturels de proximité existant

■ **Poursuivre les initiatives de cohésion sociale au sein de l'intercommunalité afin de dépasser les disparités territoriales :**

- Encourager la mutualisation d'équipements actuels et futurs, favoriser les entraides, notamment en matière de déplacements sur le territoire intercommunal, en développant les transports à la demande/transport solidaire
- Permettre la mise en place de structures commerciales développant la cohésion sociale (épicerie sociale...)

■ **Permettre aux communes rurales de maintenir la population en place et d'accueillir de nouveaux habitants :**

- S'adapter à l'évolution des demandes d'habitat, dans le respect du contexte existant, du cadre de vie et du contexte historique
- Encourager les communes rurales à se développer dans la limite de l'enveloppe foncière qui leur est impartie
- S'assurer du respect du cadre de vie rural dans l'aménagement des nouvelles opérations

■ **Mener une stratégie territoriale d'ensemble, équilibrée et durable**

- Mutualiser les réponses aux besoins (équipements, commerces, zones d'activités), dans une dimension intercommunale

■ **Appuyer l'armature du territoire sur un niveau d'équipement adapté :**

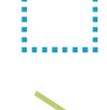
- Conserver les services de proximité essentiels à la vie quotidienne des habitants au sein de chacune des communes du territoire
- Maintenir un niveau d'équipement suffisant sur chaque commune, préservation du tissu associatif contribuant au dynamisme et au lien social à l'échelle des bourgs, à proximité des écoles (équipements sportifs et de loisirs, bibliothèques, salles communales, équipements scolaires...)
- Mise en place de réserves foncières spécifiques à la réalisation de nouveaux équipements intercommunaux

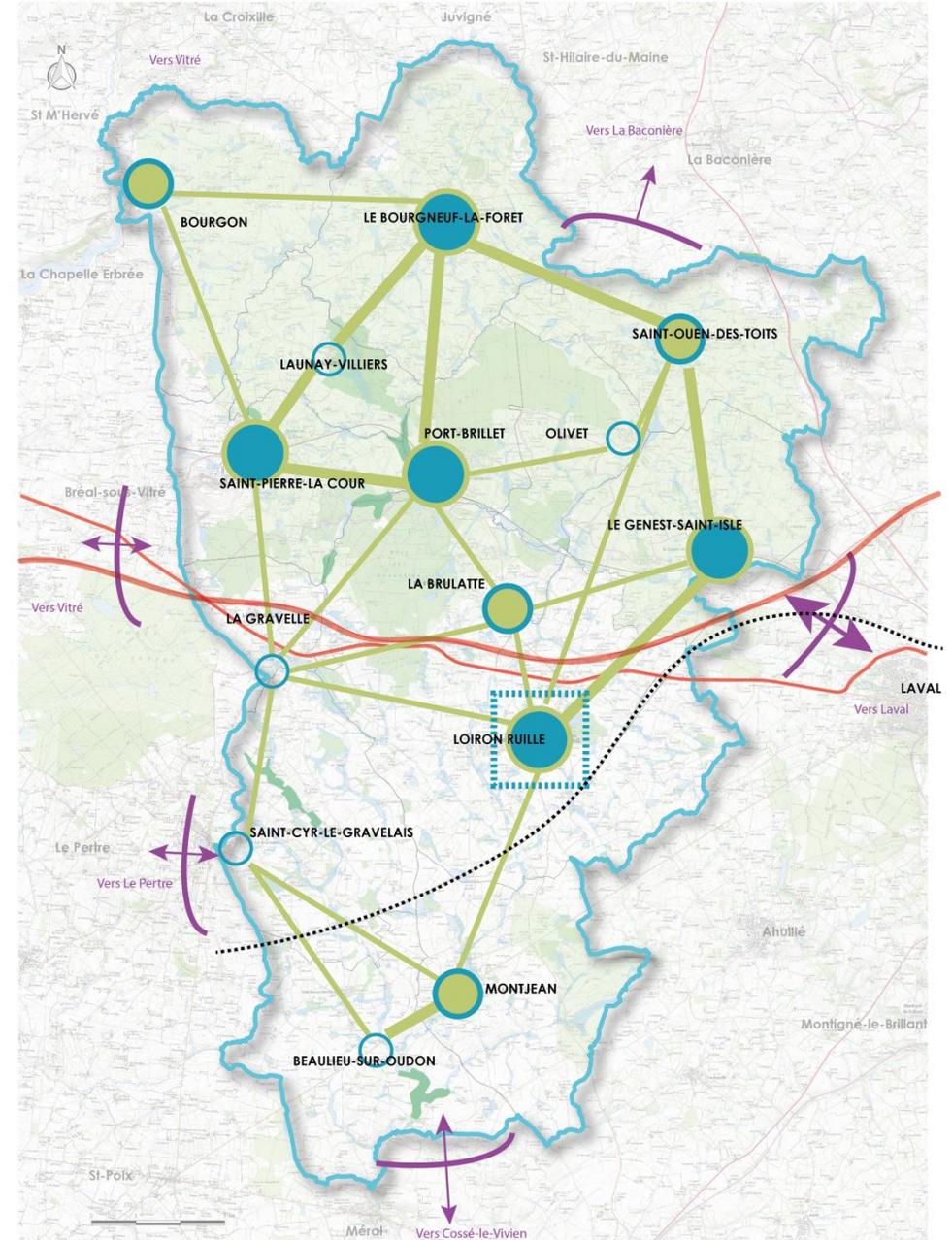
■ **Intégrer les réflexions départementales portant sur les aménagements d'infrastructures routières :**

- Intégrer à la réflexion le futur contournement au sud de la CCPL
- Traduction des emplacements réservés liés à l'axe Montigné-Loiron
- Intégrer le Plan Routier Départemental dans la réflexion

L'affirmation d'une armature territoriale structurée

L'affirmation d'une armature territoriale structurée

- 
Pôles structurants (Le-Bourgneuf-la-Forêt, Port-Brillet, Le-Genest-Saint-Isle, Saint-Pierre-La-Cour) et **pôle local en mutation** (Loiron-Ruillé)
- 
Pôles intermédiaires (La Brûlatte, Saint-Ouen-des-Toits, Montjean, Bourgon)
- 
Communes rurales (La Gravelle, Launay-Villiers, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Beaulieu-sur-Oudon)
- 
 Loiron-Ruillé, **polarité intercommunale** en construction
- 
 Liens privilégiés, internes au territoire
- 
 Liens privilégiés, externes au territoire



Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace

■ Des formes urbaines maîtrisées

- L'urbanisation nouvelle se réalisera de préférence en comblement des dents creuses ou en continuité immédiate des bourgs
- Seuls les villages et parties agglomérées de La Lande aux Torts, St Roche, Le Haut Bourg, Saint Isle et Lépalé sont considérés comme présentant une forme « urbanisées »

■ Un développement urbain dans le respect de l'identité du patrimoine bâti

- La qualité architecturale des constructions alliera le respect du vocabulaire architectural local et l'innovation architecturale.

■ Des ambitions de développement résidentiel pour renforcer la croissance démographique

- Viser les objectifs de construction inscrits au SCOT de 116 à 149 logements par an. Atteindre un objectif d'une croissance démographique de l'ordre de + 1,25% de croissance démographique.
- Les objectifs retenus sont cohérents avec les scénarios proposés, basés sur les tendances récentes
- Le PLUI se base également sur une réduction de la taille des ménages et une évolution du parc existant équivalentes à ce qui a été observé sur les dernières années.
- Sur ces bases, le territoire du Pays de Loiron devrait atteindre une population de l'ordre de 19 000 à 21 000 habitants à l'horizon 2030.

■ Diversifier l'offre d'habitat pour permettre la réalisation des parcours résidentiels et répondre aux évolutions des besoins et des modes de vie

- Répondre à la demande des seniors avec une offre intermédiaire entre habitat autonome et EHPAD => des « résidences de services de plain-pied proches de commerces », plutôt en centre bourg, à proximité des lieux actuels de résidence des personnes âgées.
- Favoriser la mixité sociale et répondre à la demande de jeunes ménages par de petites opérations mixant logements locatifs et primo-accession, sous forme de logements semi-individuels – maisons de ville.
- Intégrer les 20% de logements sociaux sollicités dans le SCoT du Pays de Laval-Loiron pour les pôles structurants et appliquer ce pourcentage au pôle local en mutation de Loiron-Ruillé.
- Répondre aux besoins des familles monoparentales par une offre de petits logements adaptée et proche des centres bourgs, en particulier dans les pôles structurants et intermédiaires (grâce à leur offre de services).
- Expérimenter une offre de quelques logements pour des personnes de passage à titre privé ou professionnel : meublés, hôtels, gîtes.
- Favoriser la résorption de la vacance des logements et de manière transversale, réinvestir l'habitat en centre bourg, pour contrer le phénomène de dévitalisation.

Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace

■ Maîtriser la consommation d'espace :

- Prévoir **une densité minimale de construction** en fonction de l'importance de la commune au sein de l'armature territoriale pour les extensions urbaines :

- *Pôles structurants/pôle local en mutation* : **16 logements/ha** (Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet, Saint-Pierre-la-Cour, Loiron-Ruillé)

- *Pôles intermédiaires* : **14 logements/ha** (Bourgon, La Brûlatte, Montjean, Saint-Ouen-des-Toits)

- *Communes rurales* : **12 logements/ha** (Beaulieu-sur-Oudon, Launay-Villiers, La Gravelle, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais)

- Afficher des **objectifs affirmés de modération de la consommation d'espace** par rapport au modèle de développement urbain des dix années précédentes, **soit 80 ha au lieu de 90,7ha.**

- *Pôles structurants/pôle local en mutation* : **62%** du développement urbain en extension

- *Pôles intermédiaires* : **28%** du développement urbain en extension

- *Communes rurales* : **10%** du développement urbain en extension

- Intégrer les objectifs du SCoT Laval-Loiron relatifs au pourcentage du développement urbain en densification et en extension :

- **25% du développement urbain en densification** du tissu urbain existant

- **75% du développement urbain en extension** du tissu urbain existant

=> Soit *20 hectares en densification* et *60 hectares en extension*

- Répartir la production de **805 logements en extension en fonction des polarités** :

- *Pôles structurants/pôle local en mutation* : **objectif de 62% de logements à produire**

- *Pôles intermédiaires* : **objectif de 24 % de logements à produire**

- *Communes rurales* : **objectif de 14% de logements à produire**

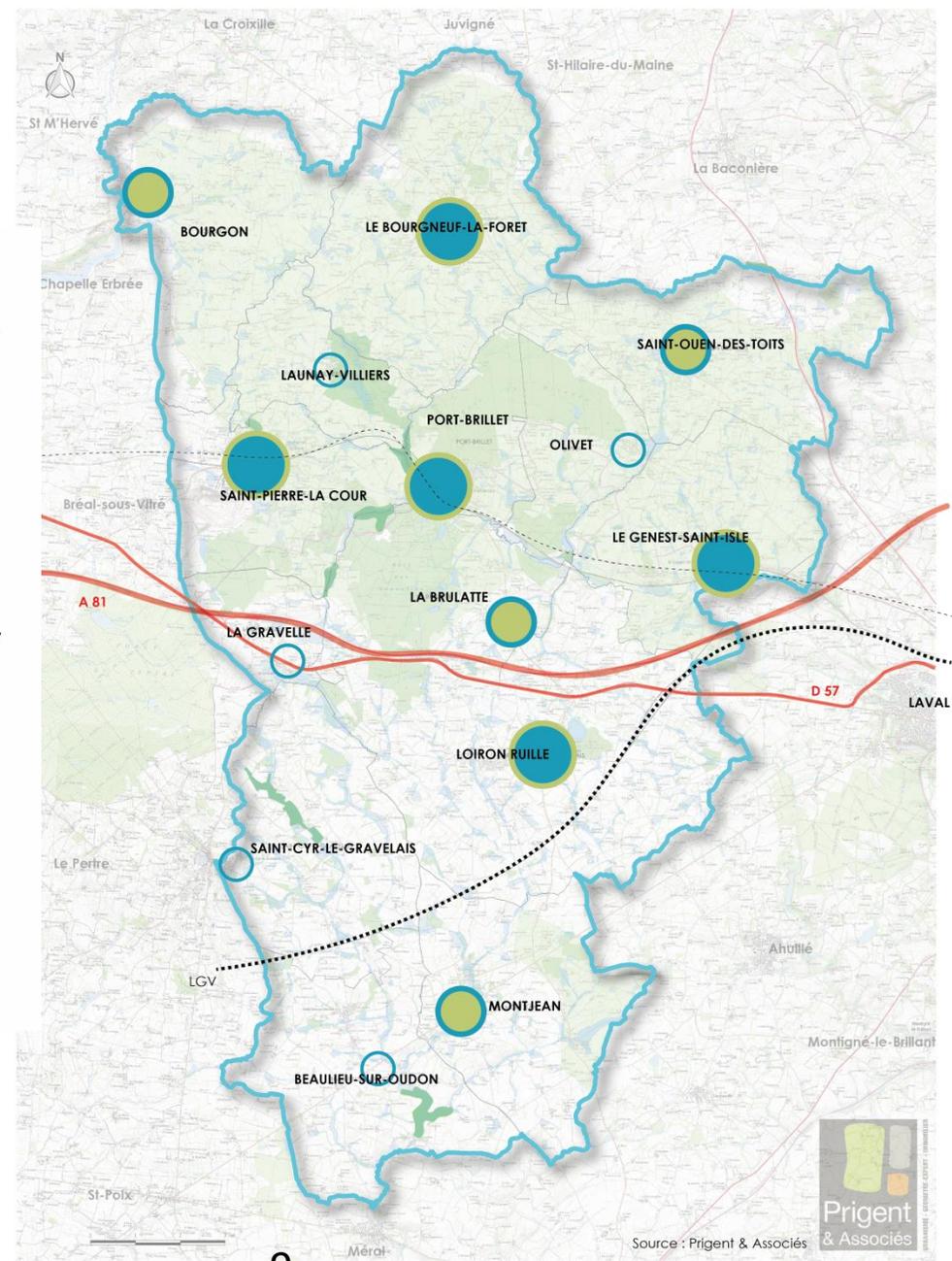
- Se fixer un objectif de **107 logements produits par an**



Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace

Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace

-  **Pôles structurants** (Le-Bourgneuf la-Forêt, Port-Brillet, Le-Genest-Saint-Isle, Saint-Pierre-la-Cour) et **le pôle local en mutation** Loiron-Ruillé
Densité à atteindre : **16 logements/ha**
-  **Pôles intermédiaires** (La Brûlatte, Saint-Ouen-des-Toits, Montjean, Bourgon)
Densité à atteindre : **14 logements/ha**
-  **Communes rurales** (La Gravelle, Launay-Villiers, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Beaulieu-sur-Oudon) :
Densité à atteindre : **12 logements/ha**



Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire

■ L'agriculture comme support d'une activité économique structurante du territoire :

- Conserver le foncier à vocation agricole, sa valeur nourricière et l'outil de travail des exploitants agricoles et de l'ensemble des professions qui y sont liées afin de maintenir et développer les exploitations agricoles en place et **favoriser la reprise** en menant une réflexion fine sur les emplacements réservés à vocation infrastructures routières/élargissement de voirie, en **limitant l'urbanisation sur les terres ayant une forte valeur agronomique**
- Préserver les sièges d'exploitation en activité et éloignant le développement urbain

■ S'adapter aux systèmes de production agricole

- Intégrer la notion des mobilités agricoles en s'assurant de l'absence d'impact des aménagements sur les circulations des engins agricoles et en n'enclavant pas ces terres agricoles
- Valoriser le bocage comme développement du potentiel agronomique des terres

■ Préserver les sites d'exploitation en activité

- *Encadrer les possibilités d'extension d'urbanisation à vocation d'habitat à proximité des exploitations agricoles existantes pour pérenniser l'activité et permettre son développement, dans le respect des préconisations du SCoT.*

■ Favoriser la reprise de l'artisanat en milieu rural

- Permettre le réinvestissement du bâti à vocation artisanale en milieu rural

Conforter les activités artisanales existantes

■ Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale, en favorisant dans un premier temps la reprise des exploitations

- Identifier l'ensemble du bâti susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de répondre *aux critères par la CDPENAF*
- Fixer une durée de 3 ans de cessation d'activité agricole avant transformation du bâti en habitat

■ Poursuivre le développement économique du territoire

- Prévoir des terrains supports du développement économique ainsi que les infrastructures nécessaires
- Permettre le réinvestissement du site industriel de Port-Brillet
- Développer et promouvoir les pratiques touristiques locales (Abbaye de Clermont, Musée Jean Chouan, plan d'eau d'Olivet, gîtes, hébergements, étang de Montjean...)

■ Optimiser le foncier économique existant :

- Apporter une réflexion sur la densification des zones d'activités existantes
- Favoriser et encourager la re-diversification des commerces de bourgs en mettant en place des linéaires de commerces protégés
- Articuler la redynamisation du commerce local par une réflexion intégrant les circuits-courts

■ S'adapter aux nouveaux modes économiques :

- Accompagner l'auto-entreprenariat, le télé-travail et l'indépendance des professionnels du territoire en favorisant l'accès à internet et aux nouvelles technologies de communication
- Accompagner le développement de l'économie numérique

Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire

■ Affirmer les sites privilégiés d'implantation des activités économiques, en cohérence avec le SCoT des Pays de Laval et de Loiron

- Intégrer le potentiel foncier inscrit au SCoT à vocation d'accueil des activités économiques, réparti de manière équilibrée sur le territoire.

■ Poursuivre le développement économique du territoire

- Prévoir des terrains supports du développement économique ainsi que les infrastructures nécessaires
- Permettre le réinvestissement du site industriel de Port-Brillet
- Développer et promouvoir les pratiques touristiques locales (Abbaye de Clermont, Musée Jean Chouan, plan d'eau d'Olivet, gîtes, hébergements, étang de Montjean...)

■ Optimiser le foncier économique existant :

- Apporter une réflexion sur la densification des zones d'activités existantes
- Favoriser et encourager la re-diversification des commerces de bourgs en mettant en place des linéaires de commerces protégés
- Articuler la redynamisation du commerce local par une réflexion intégrant les circuits-courts

■ S'adapter aux nouveaux modes économiques :

- Accompagner l'auto-entreprenariat, le télétravail et l'indépendance des professionnels du territoire en favorisant l'accès à internet et aux nouvelles technologies de communication
- Accompagner le développement de l'économie numérique



Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire

Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire



L'**agriculture** comme support d'une activité économique structurante

- > Favoriser la reprise des exploitations
- > Limiter l'urbanisation des terres à forte valeur agronomique



Friche industrielle de Port-Brillet

- > Permettre le réinvestissement de l'ancien site PEBECO



Favoriser et encourager la **(re)diversification des commerces de bourg**



Zones d'activités dont l'**extension est permise**

- > Eco-Parc des Pavés à La Gravelle
- > La Chapelle du Chêne à Loiron-Ruillé

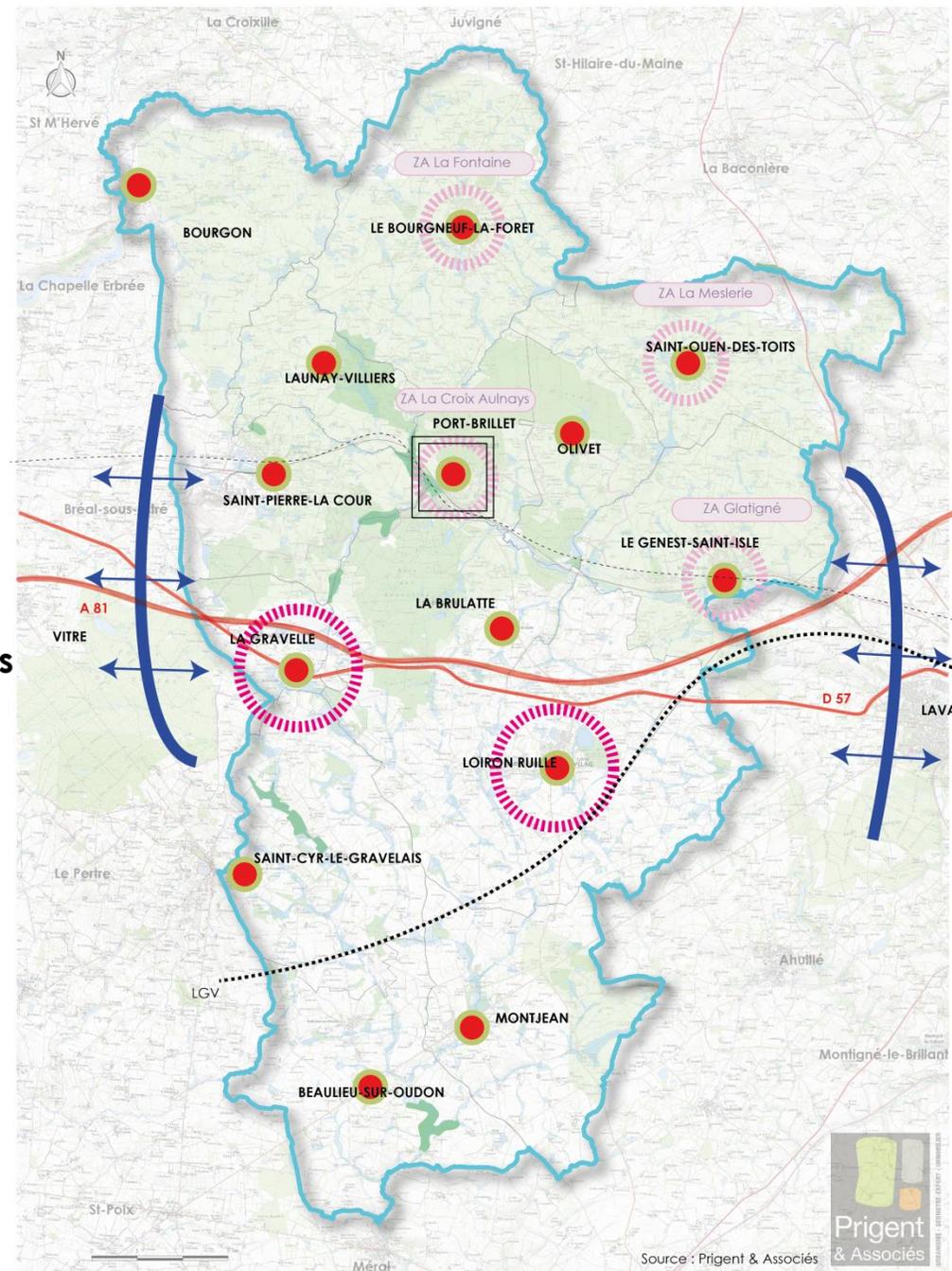


Zones d'activités dont le développement est permis dans la limite de l'enveloppe existante

- > ZA La Fontaine (Le Bourgneuf-la-Forêt)
- > ZA La Meslerie (Saint-Ouen-des-Toits)
- > ZA LA Croix Aulnays (Port-Brillet)
- > ZA Glatigné (Le Genest-Saint-Isle)



Liens économiques avec Laval, Vitré



Valoriser le patrimoine naturel et paysager

■ Préserver et restaurer les continuités écologiques du Pays de Loiron :

- Préserver les espaces à forte valeur écologique : les réservoirs de biodiversité. Différents outils de gestion et périmètres de protection et d'inventaires sont recensés sur le territoire (ZNIEFF, site classé, site inscrit,...).
- Favoriser les continuités écologiques et garantir leur fonctionnalité.
- Intégrer la notion de trame verte et bleue en cœur de bourg (biodiversité urbaine, nature **en bourg**).

■ Protéger la ressource en eau présente sur le territoire :

- Veiller à la préservation des fonctionnalités des cours d'eau et des zones humides.
- Restaurer et ralentir les circuits de l'eau pour améliorer la qualité de l'eau et lutter contre les risques d'inondation (bocage, gestion des eaux pluviales,...).
- Garantir une alimentation en eau potable et **mettre en œuvre des mesures d'économie d'eau**
- **Affirmer le territoire du Pays de Loiron comme tête de bassin des trois bassins versants du Vicoin, de l'Oudon et de la Vilaine**

■ Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages

- Préserver, **restaurer et entretenir**, les paysages remarquables de bocages, de vallées et de zone humide
- Identifier les éléments majeurs de l'identité paysagère du territoire au travers d'un inventaire bocager adapté aux problématiques du territoire.
- Favoriser la rediversification des paysages agricoles

■ Assurer un développement de l'habitat soucieux de l'identité des paysages et valoriser leur site d'implantation

- Préserver et valoriser l'histoire de l'intercommunalité et son patrimoine bâti rural et industriel.
- Apporter lisibilité aux entrées et traversées de bourg
- Identifier et intégrer dans le paysage le seuil des parties agglomérées des bourgs en utilisant les motifs paysagers



Valoriser le patrimoine naturel et paysager

Valoriser le patrimoine naturel et paysager



Protéger le paysage (espaces boisés, bocage) et la biodiversité associée



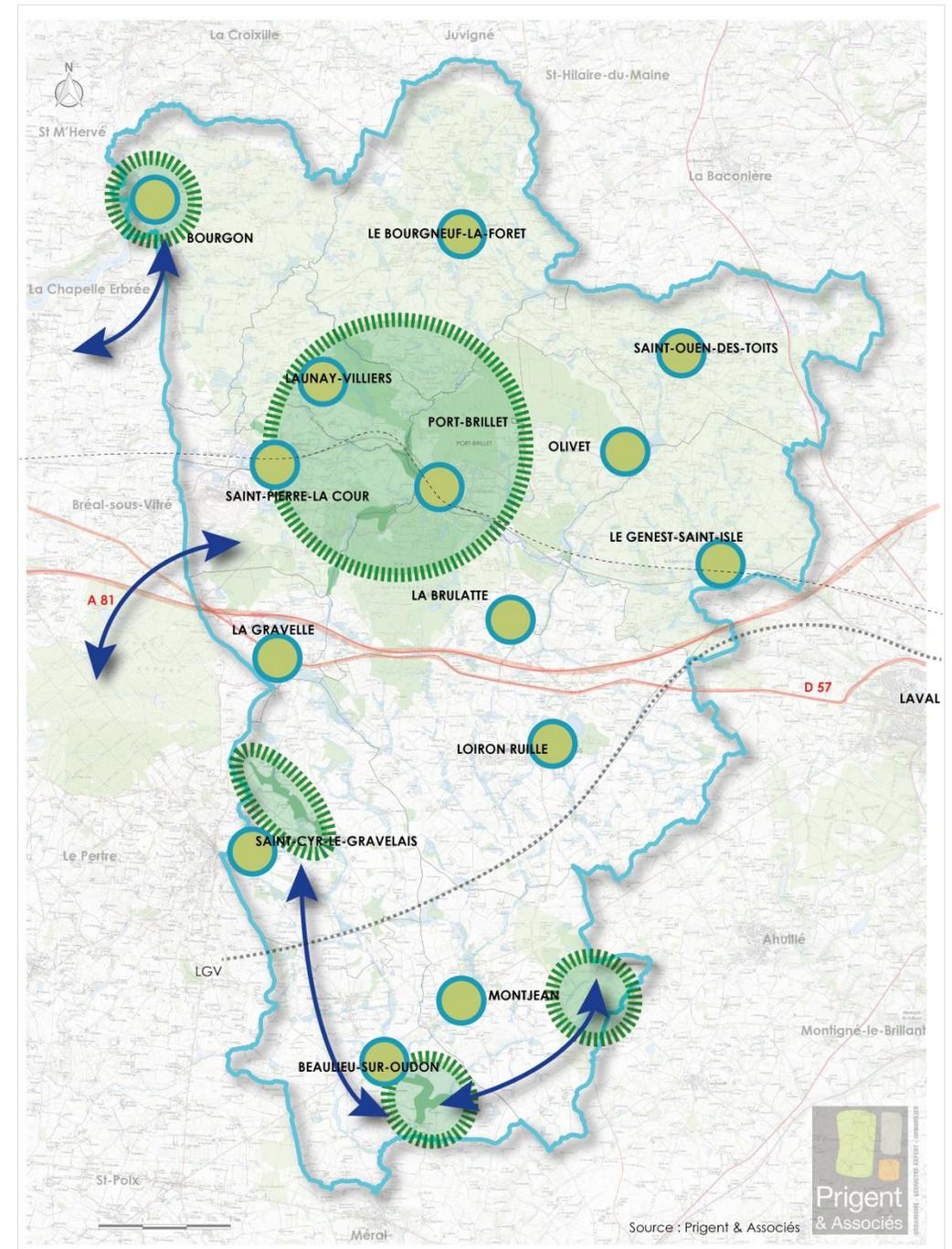
Maîtriser les extensions urbaines



Préserver les grands espaces naturels sensibles



Maintenir et favoriser les continuités naturelles entre réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, étangs etc)



Les grands thèmes

5

Tendre vers un territoire à énergie positive

■ Affirmer les communes gares comme pôles multimodaux :

- Considérer les études gares réalisées dans le cadre du SCoT lors de la conception des projets d'aménagement
- Permettre l'accueil de plateformes multimodales (parkings véhicules, TCSP, liaisons douces, liaisons cycles, bornes de recharge électrique, arrêt de train)

■ Maîtriser l'usage de la voiture, réduire les distances et les obligations de déplacements, conforter les liaisons douces et les transports en commun :

- Conforter les pôles et les centralités tout en assurant les services de proximité et le niveau d'équipements suffisant pour chaque commune
- Développer le maillage de transport en commun et de liaisons douces
- Le projet doit favoriser l'utilisation des équipements de transport collectif et l'utilisation du vélo (voies spécialisées, parkings vélo protégés proche des transports en commun)

■ Promouvoir la production d'énergie renouvelable et encourager son utilisation :

- Inciter et accompagner l'utilisation d'énergies renouvelables sur les logements collectifs neufs afin de limiter le recours aux énergies fossiles et à l'électricité.

- Favoriser l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables électriques ou thermiques sur les bâtiments à vocation agricole, activités ou industrielle (par exemple photovoltaïque en revente ou en autoconsommation individuelle ou collective, méthanisation-biométhane, chaufferie bois, éolien, cogénération)
- Favoriser la production d'énergie sur les bâtiments collectifs et les bâtiments d'activités
- Utiliser les bâtiments publics comme vitrines efficaces de promotion des énergies renouvelables

■ Lutter contre la précarité énergétique, favoriser la réhabilitation thermique et la construction neuve performante :

- Permettre une réhabilitation du bâti dans le respect du contexte urbain existant et des nouvelles dispositions énergétiques. Permettre notamment l'isolation par l'extérieur.
- Rénover durablement : avoir prioritairement recours aux technologies soucieuses de l'environnement.
- Favoriser les approches globales qui prennent en compte la performance technique mais également l'usage, le confort et les impacts environnementaux.

■ Interdire les constructions dans les zones exposées et anticiper les risques pollution et qualité de l'air :

- Identifier les zones à risque et interdire dans ces zones les constructions
- Construire une culture énergétique et environnementale commune pour accompagner les habitants dans les futures mutations.

■ Développer les liaisons douces et les modes de déplacement alternatif à l'usage de la voiture individuelle :

- Promouvoir des espaces de voirie partagées et apaisées entre usagers dans les opérations d'aménagement
- Favoriser les plateformes multimodales, notamment au sein des pôles gares
- Identifier les réseaux de voies piétonnes et cycles
- Permettre la réalisation de bornes de recharge à destination de vélos ou véhicules électriques
- Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des rejets de polluants par le développement des utilisations mutualisées et collectives des véhicules thermiques ou électriques et notamment par le développement des réseaux de partage et de covoiturage sur le territoire et entre le territoire et les pôles urbains voisins

■ Développer les énergies électriques propres :

- Favoriser et accompagner les projets de production d'énergie électrique renouvelable sur le territoire, notamment les projets favorisant la production et la consommation collective d'énergie locale