

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOURDAIN

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES /

*Approuvé par délibération  
du Conseil municipal du 19 décembre 2017*



# SOMMAIRE

## **PRÉAMBULE / 5**

## **RAPPEL DES ENJEUX / 7**

LE CONTEXTE MÉTROPOLITAIN ET COMMUNAUTAIRE / 8

LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE / 10

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES / 13**

VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES RESSOURCES TOUT EN CONSERVANT SES RACINES RURALES / 14

GRANDIR POUR NE PAS MOURIR ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN / 17

SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE / 20



L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'occasion pour les élus de se pencher sur les problématiques identifiées sur le territoire et sur les atouts et opportunités à saisir pour le développement de la commune. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner



un projet de territoire réaliste en proposant des orientations d'aménagement à court, moyen et long terme. Le présent PADD constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), 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.

Il arrête 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 la commune. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre

modification et révision allégée) qui ne devront pas remettre en cause l'économie générale du PADD, de ce qui nécessitera une révision générale du PLU (remise en cause du PADD).

# PRÉAMBULE

l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui. Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

Il permet notamment :

- ❖ la tenue d'un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet.
- ❖ de fournir une information claire à la population des engagements des élus.
- ❖ de définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLU (procédures de





# RAPPEL DES ENJEUX

LE CONTEXTE MÉTROPOLITAIN  
ET COMMUNAUTAIRE / 8

LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE  
DÉVELOPPEMENT DE LA  
COMMUNE / 10



## LE CONTEXTE MÉTROPOLITAIN ET COMMUNAUTAIRE

La métropole rennaise compte au rang des territoires qui connaissent les plus fortes dynamiques de développement en France.

Le Pays de Rennes a élaboré un projet pour consolider son rôle de métropole française et européenne, et permettre la poursuite de la dynamique démographique et économique.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, qui regroupe 76 communes et près de 500 000 habitants, se donne pour ambition de poursuivre le développement de la métropole en s'appuyant sur un modèle de développement urbain original qui allie polycentrisme, bien-vivre ensemble et mixité : la « ville archipel ». Le SCoT fixe des objectifs qui doivent être mis en œuvre au niveau des communes.

Le SCoT s'appuie sur trois piliers fondamentaux :

### Une organisation pertinente du territoire

Le SCoT préconise de construire une armature urbaine avec des rôles différents selon les types de communes. À partir de cette armature, il envisage un développement différencié en matière d'accueil de population, de développement économique,

d'offre de transport, d'équipement commercial.

Dourdain est considérée comme un pôle de proximité dans l'armature urbaine. C'est-à-dire qu'elle organise le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités (offre de services et d'emplois, accueil de population).

La ville archipel repose sur deux piliers : les espaces construits et leur organisation et les espaces naturels et agro-naturels qui jouent un rôle économique et un rôle récréatif (loisirs, cadre de vie).

Enfin, la ville archipel doit garantir la fonctionnalité écologique du territoire, déclinée dans une trame verte et bleue.

### Un développement assumé, soutenable et sobre

Le Pays de Rennes connaît un dynamisme démographique continu depuis plusieurs décennies. Ce dynamisme est assumé mais il doit rester sobre en espace et soutenable.

Pour assurer un développement urbain économe en foncier, le SCoT fixe pour chaque commune un potentiel urbanisable maximal à l'horizon 2030. Ce potentiel est égal à 21 hectares pour Dourdain. Il accentue également les objectifs de densité minimale, qui doivent tendre vers 20 logements/hectare pour les pôles de proximité. De plus, il poursuit la maîtrise du

développement de l'habitat dispersé.

Pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, le SCoT accorde une place importante à la mobilité et favorise, par l'armature urbaine et la densité, une organisation efficiente des transports en commun. Le SCoT prône également des solutions de mobilités alternatives.

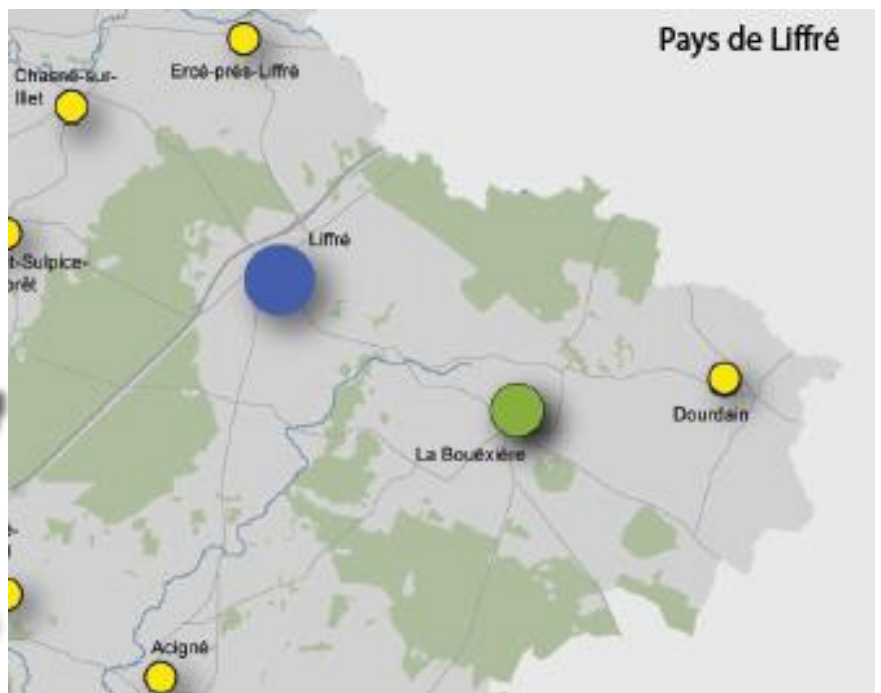
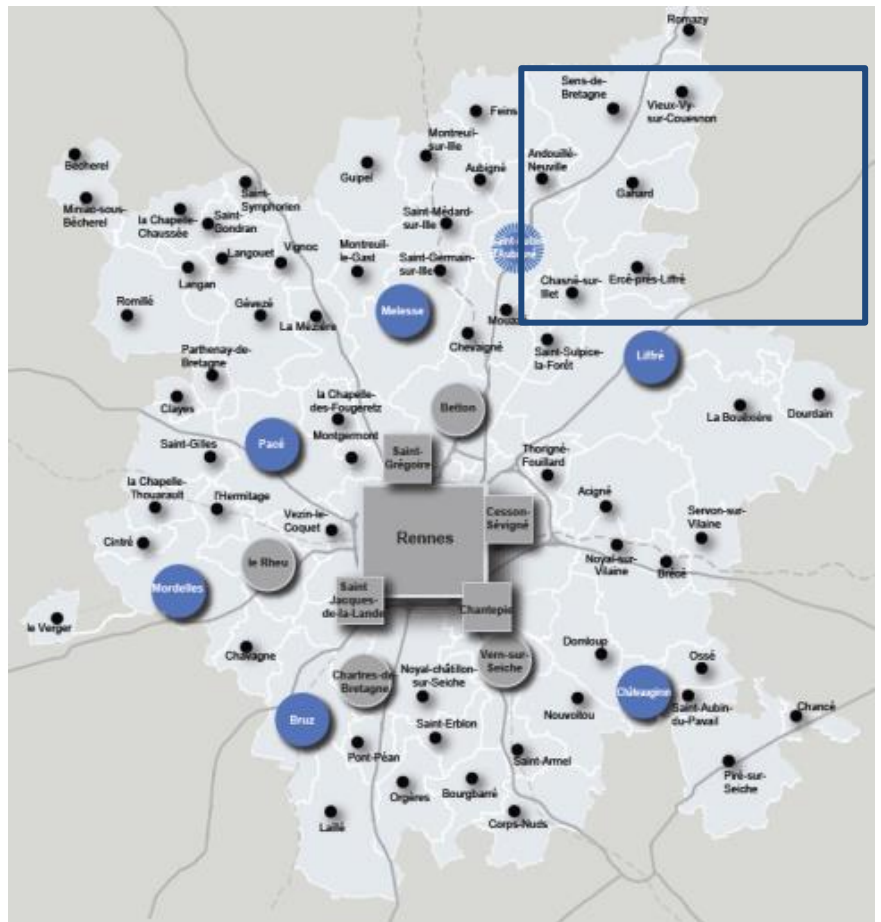
### Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne







Le Pays de Rennes a un rôle de capitale régionale et doit assurer les fonctions métropolitaines qui lui sont dévolues. Ainsi, le SCoT assure les conditions du développement démographique du Pays, son rôle de moteur pour le dynamisme économique de la région Bretagne et sa position stratégique du point de vue des transports notamment logistique.

Les choix retenus par le SCoT sont de permettre le développement et l'accueil d'habitants prévus par un scénario prospectif de l'Insee et des agences d'urbanisme bretonnes. Pour assurer son rôle dans l'armature urbaine et participer à l'accueil de cette population, l'intercommunalité du Pays de Liffré doit, au minimum, prévoir la construction de 130 logements par an. Cette production doit être répartie de manière différenciée en liaison avec l'armature urbaine.



D'autre part, le SCoT préconise l'aménagement de sites d'activités et la rénovation des sites d'activités existants afin d'accueillir de nouveaux emplois.



- Cœur de métropole 
- Pôle d'appui au cœur de métropole 
- Pôle structurant de bassin de vie 
- Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme 
- Pôle d'appui de secteur 
- Pôle de proximité 

▣ L'armature urbaine 2030 (source : SCoT du Pays de Rennes)





## LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

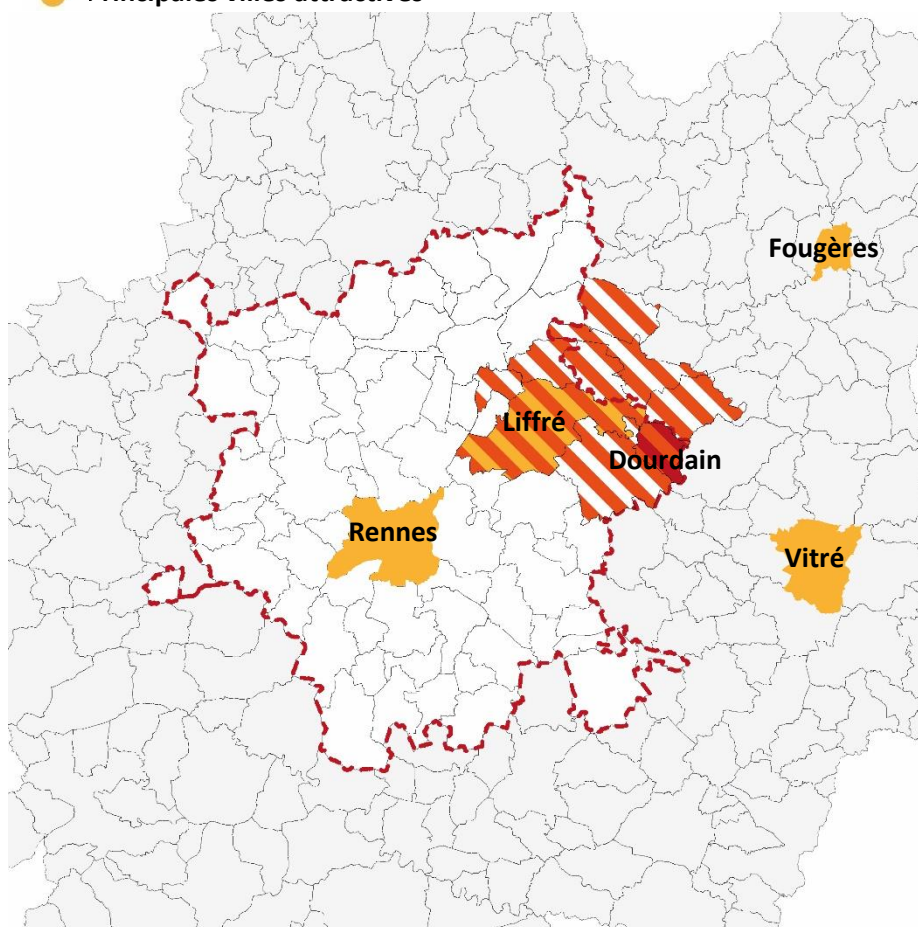
Le PADD est issu des conclusions du diagnostic territorial.

Dourdain est membre de la Communauté de communes du Pays de Liffré. Cet établissement public de coopération Intercommunale (EPCI), créé en 2000, compte environ 16 000 habitants et regroupe 5 communes. La mise en application de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) entraînera la constitution d'une Communauté de communes intégrant quatre nouvelles communes à compter du 1er janvier 2017 : Gosné, Livré-sur-Changeon, Mézières-sur-Couesnon, et Saint-Aubin-du-Cormier.

La commune bénéficie d'une position géographique particulière, à la limite est du Pays de Rennes et à l'est du Bassin de Vie de Liffré. Elle bénéficie d'un cadre de vie de qualité. Les paysages, le patrimoine bâti et la richesse environnementale des espaces naturels participent largement à l'attractivité de la commune.

À l'instar de la plupart des communes rurales bretonnes, son développement s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse. L'armature bâtie de la commune est constituée du bourg, de secteurs

-  Pays de Rennes (périmètre du SCoT)
-  Périmètre de l'intercommunalité nouvelle
-  Dourdain
-  Principales villes attractives



▀ **Le contexte administratif et géographique**  
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

d'urbanisation linéaire et de plusieurs hameaux et écarts.

La position de la commune, au carrefour de plusieurs pôles d'emploi, rend la commune attractive et permet d'envisager un développement pour les prochaines années. La volonté des élus est d'accompagner ce développement tout en conservant le cadre de vie existant. Cette croissance démographique doit permettre le maintien, voir le développement, de l'offre de commerces, de services et d'équipements présents sur Dourdain. Il s'agit de conforter l'existant et sans nuire à la qualité de vie des habitants. A terme, l'objectif est de créer une nouvelle dynamique pour permettre au centre-bourg de devenir un espace de vie, avec une offre de commerces et de services de proximité enrichie.

Il ne s'agit pas d'ajouter les programmes de logements pour répondre à une demande de plus en plus forte mais de développer conjointement et de manière cohérente l'habitat, les activités économiques et commerciales, les équipements publics et les services à la population.

Malgré une forte dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi, la commune dispose d'atouts économiques à mettre en valeur, et notamment : une activité agricole qui tend à se stabiliser, et la présence de nombreuses entreprises individuelles.

**Le projet pour la commune de Dourdain s'appuie sur une valorisation de l'existant et encourage le développement économique et démographique de la commune.** Il promeut un développement permettant l'accueil de tous et favorise le maintien et l'installation des activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui font partie des fondements de son attractivité.

Les élus ont défini des orientations et objectifs fondamentaux afin d'assurer le développement de la commune. **Deux axes d'actions ont été identifiés :**

- ❖ **Valoriser le cadre de vie et les ressources tout en conservant ses racines rurales.**
- ❖ **Grandir pour ne pas mourir, et organiser le développement urbain.**

La stratégie de développement durable de la commune s'articule autour de ces axes. Ceux-ci ont été déclinés en sous-objectifs afin de définir clairement les orientations à mettre en œuvre dans le futur. Les thèmes présentés sont transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Une orientation peut répondre à plusieurs objectifs.



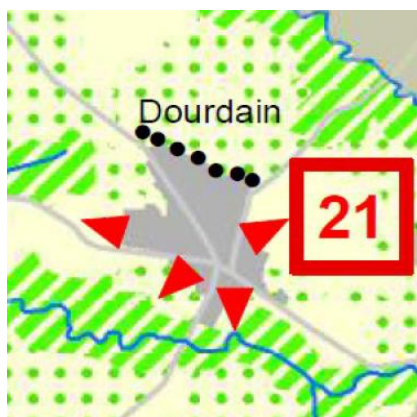


# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



**VALORISER LE CADRE DE VIE ET  
LES RESSOURCES TOUT EN  
CONSERVANT SES RACINES  
RURALES / 14**

**GRANDIR POUR NE PAS MOURIR  
ET ORGANISER LE  
DEVELOPPEMENT URBAIN / 17**



**SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE / 20**

## VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES RESSOURCES TOUT EN CONSERVANT SES RACINES RURALES

### Donner une nouvelle image au cœur de bourg

La volonté des élus est de dynamiser le centre-bourg, d'en faire un véritable espace de vie et de rencontre pour les habitants. Cela passe notamment par :

- ❖ La valorisation des espaces publics et l'amélioration de leur accessibilité.
- ❖ L'amélioration de la cohabitation entre les différents usagers de l'espace public (piétons, cyclistes, automobiles et poids-lourds).
- ❖ Le maintien, l'optimisation et le développement de l'offre de commerces et de services préexistante et future, atouts fragiles à pérenniser.

### Préserver et mettre en valeur le paysage agraire de la commune, garant du cadre de vie

La valorisation des paysages naturels passe nécessairement par la préservation des activités agricoles, des coupures d'urbanisation et des vues remarquables sur le grand paysage. Cet objectif traduit la volonté de préserver le paysage agricole, vecteur d'identité communale, et élément important du cadre de vie des habitants. Il s'agit de renforcer la trame verte existante et la valoriser au sein du tissu urbain.

Cette orientation traduit également la volonté d'agir en

faveur de la préservation des linéaires bocagers présentant un intérêt environnemental. Des dispositions seront prises pour le maintien voire la reconstruction ou la rénovation des haies représentant un intérêt paysager ou environnemental.

La protection du paysage comprend également la prise en compte des éléments du patrimoine bâti présents sur la commune. L'objectif étant de veiller à la protection de leurs caractéristiques architecturales et d'éviter leur abandon.

### Améliorer le caractère rural du tissu urbain

La municipalité souhaite améliorer la qualité paysagère du tissu bâti existant. Une réflexion sera menée sur l'amélioration de l'image de centralité du bourg.

Tout projet d'ensemble futur fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative, notamment à travers une réflexion sur l'implantation du bâti (topographie, vent, orientation, etc.), sur la création d'espaces publics, sur la ponctuation des parcours par des temps forts (point de vue particulier, couvert végétal remarquable, etc.), et sur l'opportunité de promouvoir la mixité fonctionnelle.

Une attention particulière sera donnée à la qualité des franges urbaines pour les quartiers en extension. De même, le traitement des entrées de bourg routières



sera amélioré, afin de réduire la vitesse de circulation et participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants riverains. Les nouveaux espaces urbanisés devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour ces secteurs.

### **Accompagner le développement urbain par la création d'espaces de loisirs, de détente et de rencontres à l'échelle du bourg**

La commune souhaite affirmer le rôle paysager des espaces verts situés à proximité du cœur de bourg et des principaux équipements. Ces espaces doivent autant que possible être reliés par des cheminements doux et permettre la création d'un parcours champêtre dans le bourg afin de conforter l'identité rurale de la commune.

### **Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune**

Ce désir se traduit d'abord par la protection des espaces remarquables reconnus (Milieux naturels d'intérêt écologique, haies bocagères, boisements, continuités écologiques) à l'aide d'un zonage spécifique.

Afin de maintenir la qualité de son milieu naturel dans son ensemble, les coulées vertes nécessaires à la biodiversité et à la préservation des milieux seront préservées. Il s'agit d'assurer leur rôle de corridor offrant un système

d'échanges pour la faune et la flore. Ce sont également des lieux de refuge, de nidification, de reproduction et d'alimentation pour la faune.

Cet objectif vise aussi à mettre en valeur le cadre paysager de la commune au sens large, la vallée, les vues, les chemins de découvertes et les liaisons vertes entre les sites naturels.

### **Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique**

La municipalité fixe comme objectif de préserver au maximum l'activité agricole qui participe activement à l'économie locale, à l'entretien des paysages et à l'identité rurale du territoire.

Plusieurs orientations sont associées à cette démarche, notamment :

- ❖ Favoriser au maximum le maintien du foncier agricole et des bâtiments d'exploitation en activité par la limitation des extensions urbaines.
- ❖ Les changements de destination et l'extension de logements en milieu rural ne sont possibles que s'ils ne nuisent pas aux exploitations agricoles.

Les moyens de protection de l'activité agricole consistent également à permettre la diversification des activités agricoles pour apporter une source

de revenus complémentaires (vente à la ferme, gîte, ferme pédagogique, etc.).

### **Valoriser le patrimoine bâti rural**

Par ailleurs, il apparaît souhaitable de ne pas figer le bâti n'ayant plus de vocation agricole. Cela signifierait à terme la disparition de nombreux éléments de patrimoine rural disséminés dans la campagne. Ainsi, il sera permis l'évolution des habitations existantes dans l'espace agricole et les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial tant qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les exploitations en activité.

### **Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource**

Le réseau hydrographique joue un rôle majeur pour l'écosystème en général. La qualité des eaux présente des enjeux particuliers, notamment pour l'activité agricole. En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, le PADD fixe plusieurs objectifs pour améliorer la qualité des eaux.

Il s'agira de :

- ❖ Protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique : talus, cours d'eau, zones humides, etc.
- ❖ Maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune.

- ❖ Limiter l'imperméabilisation des sols.

### Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés

Les élus souhaitent repenser les conditions de déplacements à l'échelle de la commune et permettre de :

- ❖ Développer le réseau de liaisons piétonnes, notamment les liaisons inter quartiers et celles reliant les équipements, les commerces et les services du centre-bourg.
- ❖ Valoriser le réseau de chemins ruraux en proposant un circuit de randonnée pour rejoindre La Bouëxière par les lieux-dits de La Touche et La Provautais Seiche.
- ❖ Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain (limiter les vitesses automobiles au sein du tissu existant, préférer le bouclage viaire aux impasses, sécuriser les déplacements des voies étroites, etc.).
- ❖ Renforcer la visibilité des transports moins polluants (co-voiturage, transports en commun).



## GRANDIR POUR NE PAS MOURIR ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

### Encourager la croissance démographique et l'accueil de nouveaux habitants

Le PLU de Dourdain a vocation à permettre la poursuite de la croissance démographique de la commune tout en proposant des objectifs adaptés aux tendances dernièrement observées. La croissance démographique permet d'envisager une population de 1470 habitants à l'horizon 2030, soit un accueil d'environ 320 habitants. Ces objectifs de croissance sont cohérents avec les chiffres fixés par le SCoT. Pour répondre à ce gain de population, 150 nouveaux logements devront être construits entre 2015 et 2030, soit une moyenne de 10 logements par an.

### Favoriser l'accueil d'une population par la création d'une offre en logements adaptée

La volonté de la municipalité est de permettre l'établissement d'un parcours résidentiel complet sur la commune. Il s'agit de diversifier l'offre en proposant des formes et types de logements en faveur des jeunes ménages et des personnes âgées. Cette diversité passe notamment par la proposition d'une offre alternative au modèle de lotissement pavillonnaire traditionnel.

Il s'agira de promouvoir les actions suivantes :

- ❖ Créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées et

handicapées, à proximité du bourg notamment.

- ❖ Augmenter l'offre en petits logements et en logements locatifs (y compris privés).
- ❖ Diversifier la taille des parcelles pour les logements individuels.
- ❖ Assurer une offre en logements sociaux adaptée aux demandes locales en tendant vers 20% de logements locatifs sociaux.
- ❖ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier constructible et en engageant une politique de constitution de réserves foncières.

### Lutter contre la précarité énergétique

Les élus souhaitent sensibiliser aux nouvelles pratiques de construction plus écologiques et respectueuses de l'environnement. Le plan masse des opérations devra être optimisé pour favoriser une bonne orientation du bâti. De même le recours aux matériaux innovants et aux ressources locales (biomasse forestière, énergie solaire) sera encouragé.

### Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

La municipalité souhaite que l'urbanisation permette, d'une part, le développement démographique, et d'autre part, un impact minimal sur l'environnement et les paysages. La

commune souhaite proscrire tout risque de mitage du territoire.

#### Concentrer le développement dans le bourg

Les nouveaux logements seront strictement édifiés au niveau du bourg où se concentrent services, équipements et commerces de proximité. Il s'agit de venir conforter et renforcer la centralité existante et lutter contre l'étalement urbain. Aussi, les constructions neuves en campagne seront interdites, sauf pour le logement de fonction.

Les extensions seront localisées de manière à participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et au maintien de l'équilibre du bourg.

#### Compléter le tissu existant

La commune compte plusieurs secteurs non bâtis au sein du tissu urbain. Dans un souci de maîtrise foncière, de respect des espaces naturels et agricoles, et de préservation des paysages, l'urbanisation s'effectuera notamment par densification du tissu urbain existant.

Si l'objectif est de permettre une densification du tissu existant, ces nouvelles densités doivent s'adapter au tissu urbain alentour pour des raisons d'intégration paysagère et d'ombre portée.

#### Limitier la consommation des espaces agricoles et naturels

La commune souhaite mettre en place différentes actions visant à réduire sa consommation foncière.

Dans ce cadre, la consommation d'espace liée à la construction de logements sera limitée à 6,05 hectares en extension urbaine sur les 15 prochaines années. Pour cela la commune compte notamment :

- ❖ Augmenter les densités au sein des opérations d'aménagement, avec comme objectif de tendre vers une densité de 20 logements / hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.
- ❖ Mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux secteurs à enjeux afin d'y promouvoir des opérations combinant des formes d'habitat denses.

La consommation d'espace liée aux équipements est estimée à 1,08 hectare.

#### Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune

La commune possède actuellement une offre en équipements de bon niveau qui se concentre au sein du bourg. À moyen terme, l'évolution programmée de la population communale pourrait nécessiter une prise en compte de la hausse des effectifs scolaires. De plus, la création d'une salle multifonction

est à prévoir. Son implantation se fera à proximité de l'actuel terrain des sports, au nord du bourg. Une surface de 0,5 ha (équipement et stationnements) urbanisable est donc à prévoir.

Des dispositions seront prises pour mettre en œuvre des liaisons piétonnes entre ces lieux de vie et les lieux de résidence.

#### Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles

Les élus, soucieux que leur commune ne devienne pas une cité-dortoir, souhaitent encourager les activités économiques présentes sur la commune. Il s'agit notamment de :

- ❖ Pérenniser l'activité économique à l'entrée sud du bourg et permettre l'accueil d'activités nouvelles.
- ❖ Permettre le maintien de l'activité économique dans le milieu rural.
- ❖ Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi.
- ❖ Disposer d'une offre en stationnement adaptée aux types de commerces.
- ❖ Définir une centralité commerciale cohérente à l'échelle du bourg afin de pérenniser l'offre commerciale de proximité et permettre son

développement,  
notamment par la création  
d'un emplacement à  
destination d'une petite  
superette à proximité des  
places de stationnement  
mutualisées.

- ❖ Développer  
l'aménagement des  
réseaux numériques en  
prenant appui sur le projet  
Bretagne Très Haut Débit.
- ❖ Permettre le  
développement des  
structures d'accueil  
touristiques.

#### **Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants**

La commune dispose d'un réseau  
d'énergie existant (électricité, etc.).  
Les évolutions de l'urbanisation  
(densification, extension en  
continuité du bourg) prendront en  
compte ces réseaux afin de  
favoriser leur optimisation.

# SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

