

# → COMMUNE DE SAINT MARC SUR COUESNON

## PLAN LOCAL D'URBANISME

2



### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation	Modifications
Elaboration	17 janvier 2006	25 septembre 2007	09 septembre 2008	
Révision n°1				



# Sommaire

<b>I. REFERENCES REGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
<b>II LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
2.1 Poursuivre la croissance démographique de Saint-Marc sur Couesnon.....	5
2.2 Conserver le caractère rural de Saint-Marc sur Couesnon.....	6
2.3 L'aménagement d'un cœur de bourg.....	7
2.4 Soutenir et développer l'activité économique rurale.....	8
2.5 Valoriser le cadre de vie et les paysages.....	9

---

## I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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.

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 :

### **L'article L.110**

---

« 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 transport répondant à la diversité des besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement ; les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

### **L'article L.121.1**

---

« Permettre d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces, naturels et paysagers, d'une part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes,

des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des sites 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 et n'est pas opposable aux tiers.

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

---

Lorsque l'on met en corrélation, les objectifs de la commune de Saint-Marc sur Couesnon, les conclusions du diagnostic dans le respect de la Loi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut se décliner de la façon suivante :

### 2.1 Poursuivre la croissance démographique de Saint-Marc sur Couesnon

#### **Permettre la croissance démographique...**

---

La commune entend permettre la croissance démographique pour :

- poursuivre son développement
- pour permettre un renouvellement de sa population
- pour maintenir les effectifs scolaires.

Dans ces conditions, il est prévu un objectif démographique d'environ 750 habitants sur les 15 prochaines années.

#### **...Afin d'accueillir des populations nouvelles ...**

---

##### **... et répondre à une demande en augmentation en logements sur le secteur Rennes / Fougères**

Le contexte local avec la traversée de la commune par l'autoroute des Estuaires (A84) met la commune de Saint-Marc sur Couesnon à une distance temps de Rennes et de Fougères beaucoup plus courte.

De plus, la pression foncière de l'agglomération rennaise est de plus en plus forte et recule ainsi les limites de la zone d'attractivité de Rennes.

Ainsi, cette pression foncière rennaise se répercute sur la commune de Saint-Marc sur Couesnon par une demande croissante en logements.

##### **... et favoriser une certaine mixité sociale**

En réalisant des logements sociaux qui répondraient à une demande de populations à revenus plus modérés (personnes âgées, jeunes, familles à revenus modestes...)

En réalisant de petits logements collectifs et de logements intermédiaires (maisons de ville), ce qui devrait permettre le maintien ou l'accueil de nouveaux habitants sur la commune.

### **... et lutter contre le vieillissement de la population**

Il s'agit ici de permettre à la commune d'assurer le renouvellement de sa population, de redynamiser la commune et maintenir les structures actuelles d'équipement en laissant la possibilité aux personnes qui le souhaitent de s'installer sur la commune, en offrant des possibilités aux jeunes ménages en quête d'une première accession à la propriété.

## **2.2 Conserver le caractère rural de Saint-Marc sur Couesnon**

### **Par un développement urbain harmonieux du bourg ...**

L'urbanisation autour du bourg doit permettre de renforcer le bourg de Saint-Marc sur Couesnon, de le dynamiser ...

Pour cela, les secteurs d'extension urbaine devront répondre à des préoccupations :

- Que le programme de constructions soit :
  - - adapté au lieu et au contexte environnant (architecture, topographie...)
  - - diversifié : avec la réalisation de logements multiples (en forme, en typologie)
- Qu'il y ait une ambition de qualité :
  - - Que les nouveaux secteurs communiquent avec les anciens par la création de voiries notamment piétonnes.
  - - Qu'il y ait une recherche paysagère afin que les nouveaux secteurs d'urbanisation s'intègrent au mieux dans le contexte environnant.
  - - Qu'il y ait une démarche de développement durable dans la mise en place de solutions environnementales sur les économies d'énergies, l'assainissement, l'écoulement des eaux pluviales ou la valorisation des déchets.
- Qu'il y ait un déroulement par phases, de manière à ce que les arrivées de nouvelles populations soient étalées dans le temps et que la commune puisse faire face aux impacts sur les équipements publics.

### **...en respectant sa particularité : la présence d'exploitations agricoles**

---

Saint-Marc sur Couesnon est une commune rurale à forte vocation agricole.

La présence de plusieurs sièges d'exploitation à proximité immédiate du bourg en atteste.

Les zones d'urbanisation sont déterminées en fonction de ce constat. L'urbanisation de ces secteurs devra être faite de manière à protéger au mieux ces sièges d'exploitation par une implantation des constructions limitant au maximum les risques de conflits de voisinage.

### **... et par un développement du secteur du Pâtis Buret**

---

La commune de Saint-Marc sur Couesnon, possède deux pôles urbains : le bourg avec son Eglise, sa mairie, son école... et un secteur, qui lui fait face, le Pâtis Buret.

Ces deux pôles se font face de part et d'autre de l'autoroute.

Le Pâtis Buret est de taille similaire au bourg et accueille quasiment autant d'habitants.

La municipalité a également souhaité envisager le développement de l'urbanisation sur ce secteur.

## **2.3 L'aménagement d'un cœur de bourg**

### **En réorganisant et en renforçant le dispositif en équipement de la commune**

---

Les perspectives d'accroissement démographiques et les projections du développement urbain auront des influences sur les besoins en matières d'équipements et de services à l'échelle locale.

Après analyse des besoins, il est notamment envisagé :

- La création d'une aire de jeux (un playground) à proximité de l'école, de manière à avoir un regroupement des équipements dans un seul secteur, en plein cœur du bourg.
- Le réaménagement de la place de l'Eglise et l'arrière du presbytère pour créer un parking voire un jardin public, accessible à tous.
- D'autres équipements publics pourront être prévus, en fonction des besoins.

## **En valorisant le patrimoine bâti**

---

C'est l'identité d'une commune qui est montrée par son patrimoine, dans le bourg mais également dans les hameaux en campagne, ce patrimoine est donc à valoriser.

La municipalité a choisi d'autoriser le changement de destination du bâti agricole sous certaines conditions et dans le respect de l'activité agricole voisine.

## **2.4 Soutenir et développer l'activité économique rurale**

### **En protégeant les sièges agricoles...**

---

La ruralité de la commune est forte.

L'objectif est de pérenniser l'agriculture de Saint-Marc sur Couesnon, pour tous les sièges et sites agricoles du territoire communal mais en particulier pour les sièges installés dans ou juste à côté du bourg.

**Le développement de l'urbanisation sera limité au bourg et à certains villages** sous certaines conditions afin de limiter la consommation de l'espace agricole.

### **... Et en autorisant leur développement**

---

Les sièges classés dans la zone agricole pourront poursuivre leur développement et construire de nouveaux bâtiments liés à leurs activités.

### **...En permettant la création et le développement des activités sur la commune**

---

La commune de Saint-Marc sur Couesnon possède quelques entreprises, la municipalité souhaite qu'elles puissent se développer si nécessaire et accueillir également la création de nouvelles entreprises et / ou commerces.

### **...En créant une zone d'activités**

---

La commune de Saint-Marc souhaite pourvoir accueillir de nouvelles activités sur son territoire qui en possède peu.

Elle prévoit donc la création d'une zone d'activités, à destination des artisans, sur le secteur de Villeneuve / Les Landes



## 2.5 Valoriser le cadre de vie et les paysages

### **Protéger et valoriser les paysages et les espaces naturels**

---

Saint-Marc est longée dans son secteur sud par le fleuve Couesnon.

Le Couesnon présente une vallée dans un premier temps très ouverte, le lit du cours d'eau est large et les terres à proximités reçoivent régulièrement les eaux du fleuve.

Dans une seconde partie, la vallée devient rapidement très encaissée et les abords y sont très boisés.

La commune se doit de protéger tous les éléments caractéristiques des espaces naturels : cours d'eau, zones inondables, zones humides, zones boisées, perspectives intéressantes... qui constituent l'identité communale.

### **Prendre en compte la dimension touristique de Saint-Marc sur Couesnon**

---

En faisant en sorte de ne pas bloquer d'éventuel projets sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des exploitations agricoles.

### **Valoriser les entrées de bourg**

---

C'est à travers les entrées de bourg que se constituent les premières impressions sur l'urbanité d'une commune.

Certains secteurs sont les lieux du développement urbain retenus par la municipalité pour les années à venir.

La réussite de leur intégration repose sur la volonté d'inclure des prescriptions urbaines, paysagères et de sécurité notamment routières.

L'implantation du bourg de Saint-Marc sur Couesnon sur un promontoire rend parfois très perceptibles les limites de l'urbanisation.

Un traitement de ces entrées de bourg permettra d'assurer une meilleure liaison cohérente entre espace rural et agricole d'une part et d'autre part avec le bourg, espace urbain.

## **Renforcer les circulations douces**

---

Les circulations douces sont un moyen de déplacement non polluant à favoriser. A Saint-Marc sur Couesnon, elles sont à développer :

- au sein des zones à urbaniser : pour que les habitants puissent se déplacer en toute sécurité dans le bourg, au sein des différents quartiers et que les habitants puissent se rendre aux équipements ou services sans utiliser leur véhicule.
- vers les espaces naturels : par une amélioration du circuit de randonnée le long du Couesnon.
- vers les autres communes : à long terme par la réalisation d'un piste cyclable entre les communes de Saint-Marc sur Couesnon et de Saint-Jean sur Couesnon qui accueille la salle intercommunale de sports.