RAPPEL :

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

1.1.- LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le tissu économique local s'appuie sur l'agriculture et les petites entreprises. Même si la commune ne peut prétendre à trouver un équilibre entre poids de population et emplois sur place, il est vital qu'elle conserve un tissu d'activités pour préserver la dynamique de son centre bourg. Elle possède notamment trois restaurants qui vivent essentiellement des repas ouvriers.

Les objectifs sont donc de deux ordres :

- Maintenir et permettre aux activités existantes (artisanales et agricoles) de se développer sur place ou tout le moins sur le territoire communal, qu'elles soient implantées dans le bourg ou dans les écarts.
- Conserver la possibilité d'accueillir de nouvelles unités, de taille petite à moyenne dans une zone artisanale mais aussi dans les écarts, dont certains sont vacants. Ces écarts ont été abandonnés depuis peu. Ils sont éloignés de pôles d'habitat importants et ils possèdent souvent un logement et des locaux annexes conséquents utilisables comme local d'activité. Cette possibilité de diversifier l'utilisation du bâti désaffecté constitue une réponse au risque de « désertification » de la campagne castelbriantaise.

Considérant que les besoins en gros établissements sont de compétence intercommunale et qu'ils impliquent une réflexion plus globale quant à leur intégration dans l'environnement, quant à leur desserte, il n'est pas prévu de dispositions particulières pour ce cas.

* <u>Le cas particulier de l'activité agricole.</u>

Le maintien et le développement des activités agricoles, à l'échelle du PLU, repose aussi sur les perspectives d'évolution de l'utilisation de l'espace. Les enjeux de développement du territoire communal ne sont pas soumis à des projets d'envergure supra-communale. Dans ces conditions, les objectifs de développement de l'activité agricole sont uniquement « tributaires » des besoins de la commune en terrains susceptibles d'accueillir les nouveaux logements et équipements collectifs, sachant que l'objectif principal est de faciliter le maintien des exploitations.

* <u>Le cas particulier de l'activité d'extraction de sable</u>

Dans la mesure où il existe déjà une activité de ce type sur la commune, et où le gisement est disponible, son maintien et son développement doivent être rendus possibles par le PLU, sous réserve que l'exploitant prenne toutes les mesures de préservation de l'environnement et du cadre de vie des riverains.

3.2.- LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ACCUEIL DE LA POPULATION : PREVOIR UNE CAPACITE D'ACCUEIL SUFFISANTE ET COHERENTE EN FONCTION DES EQUIPEMENTS

3.2.1 - Accueil de la population : aspects quantitatifs

La commune perd régulièrement des habitants cependant elle en accueille de nouveaux qui s'installent soient dans des logements neufs, rénovés ou dans son parc de locatifs.

L'objectif majeur est de maintenir une population dans le bourg mais aussi dans l'espace agricole qui a tendance à se désertifier.

Son profil démographique et sa situation géographique ne favorisent pas une grande diversification de sa population. Compte tenu du profil essentiellement accueilli, des efforts sont déjà engagés dans le domaine de l'accueil scolaire (besoins en locaux de l'école et circulation) et périscolaire (cantine, garderie, bibliothèque). Les objectifs de développement doivent être cohérents avec ces orientations.

L'objectif de la commune est avant tout de poursuivre le renouvellement de sa population ; si ce n'est sa progression. On posera l'hypothèse de retrouver, à terme, la population de 1990 soit 750 habitants environ.

A l'appui, la commune a choisi de maintenir et de développer une offre diversifiée en terrains constructibles sur son bourg. Dans les villages, seule la rénovation, voire le changement de destination sont possibles dans la continuité du POS. L'offre diversifiée s'appuie sur des terrains déjà partiellement équipés le long de voies, en continuité de l'agglomération, et sur des terrains qui imposeront une viabilisation préalable.

- ✓ *Les besoins en logements individuels (privatifs ou locatifs) à usage de résidence principale peuvent donc être estimés à :*

Pour une population de 750 habitants,

Le nombre moyen d'occupants par logements est fixé à 2.5 (en 1999 il est de 2.56, il devrait se stabiliser dorénavant).

Le nombre de résidences principales devrait dont être de 750/2.5 soit 300 résidences principales, soit une progression de 13 % du parc de résidences principales/

- ✓ *Estimation de l'évolution du parc sur les bases du RGP 1999 :*

Le taux de renouvellement du parc actuel est fixé à 1% en raison de l'importance du parc de logements vacants et de sa stabilité depuis 1990. Pour 265 résidences principales, on aura donc, à 10 ans, 265x1/100x10 soit – 26.5 logements disparus.

Dans le même temps, le maintien du rythme de la construction neuve à 2.5 logements par an, soit 25 logements à 10 ans permet tout juste de maintenir le parc au niveau actuel.

La poursuite de l'évolution actuelle en terme de logements ne permettra pas de retrouver un niveau de population équivalent à celui de 1990.

3.3. -COHERENCE AVEC L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION

L'objectif est d'obtenir un développement cohérent de l'agglomération notamment à travers :

- ✓ la desserte existante et future en réseaux,
- ✓ en appui sur les voies structurantes du bourg les plus attractives : essentiellement la route de Châteaubriant,
- ✓ et dans le respect des activités artisanales et agricoles en place lorsqu'elles n'interfèrent pas avec les besoins de la collectivité.

Cela implique l'arrêt de l'étirement de l'agglomération et sa confortation dans le sens d'un « épaississement » du tissu bâti.

La partie traditionnelle et centrale du bourg est étroite et ne dispose pas d'espaces importants pour accueillir de nouveaux équipements collectifs en son sein. Les extensions urbaines à prévoir devront pouvoir accueillir les équipements nécessaires pour accompagner l'évolution de la population.

Les équipements dont la fréquentation évolue et qui nécessitent parfois des actions à court terme et qui devront satisfaire à de nouveaux besoins en fonction de l'évolution de la population sont :

- ✓ l'école qui souffre déjà de son enclavement,
- ✓ la restauration scolaire qui fonctionne avec un restaurant de la commune,
- ✓ la salle polyvalente qui dispose d'une faible superficie de stationnement,
- ✓ la station d'épuration (lagune) dont la capacité est de 400 équivalents habitants et qui peut donc aujourd'hui absorber 70 habitants supplémentaires environ.

La réalisation des équipements est à la charge de la commune et il est difficile de prévoir son évolution future. Sa démographie actuelle l'incite à intervenir avec prudence. Aussi le PLU doit prévoir les besoins à long terme, au fur et à mesure de son évolution (cf. une population permanente de 750 habitants nécessiterait de l'ordre de 300 résidences principales contre 265 en 1999).

Enfin, la révision du PLU est l'occasion de revoir l'affectation des sols prévue au POS en fonction de leur intérêt pour l'agriculture, pour le développement urbain notamment et en fonction des secteurs plus ou moins délaissés d'anciennes carrières aux abords immédiats du bourg et d'anticiper sur son aménagement à long terme.

3.4. -LES OBJECTIFS EN TERME DE PAYSAGES ET D'ENVIRONNEMENT

3.4.1. La préservation des paysages et des milieux naturels

- ✓ La vallée du Don, le Val et l'étang de la Forge constituent un support d'animation touristique en appui sur le réseau de sentiers pédestres qu'il convient de préserver.

- ✓ La gestion des entrées de bourg doit être prévue dans le souci d'identifier le Grand Auverné mais aussi avec pour objectif de sécuriser les traversées de l'agglomération où se trouvent maintenant de nombreux accès d'habitations.

- ✓ L'identité architecturale forte de la commune et notamment de son bourg et de ses villages doit être conservée dans les évolutions du bâti autorisées par le futur PLU.

- ✓ Les milieux naturels d'intérêt sont essentiellement représentés par les masses boisées et une zone de tourbières qui ne sont pas l'objet d'enjeux agricoles. Leur protection stricte est envisageable dans la mesure où elle ne présente pas de risque majeur de conflit d'usage.

- ✓ La possibilité de développer l'activité d'extraction du sable au sud de la commune, dans la mesure où elle est souhaitable pour l'économie locale, doit, conformément à la légalisation dont elle dépend mettre en œuvre toutes les dispositions en vue de ne pas altérer les milieux naturels et les paysages d'intérêt du secteur dont ceux qui sont identifiés par le présent document. De son côté, la commune prévoit de ne pas favoriser d'occupations du sol contraire à la pérennisation de ce type d'activité et notamment des logements nouveaux dans le secteur où le gisement de sable est exploitable.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LE PLU

1.1.- LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : les moyens mis en oeuvre

➜ **Concernant les activités économiques industrielles et artisanales**

- Les activités nouvelles seront accueillies dans la zone AUf. Deux secteurs AUf ont été identifiés et reprennent les zones réservées au POS antérieur. Ces zones bénéficient d'une accroche sur les routes principales de la commune : route de Chateaubriant et route de Saint Sulpice des Landes. Elles sont situées en périphérie de bourg et en continuité des activités existantes.

- Le PLU prévoit également à travers le règlement, la possibilité pour les autres établissements en place dans le bourg d'évoluer sous réserve de ne pas entraîner de contraintes d'environnement pour les riverains.

- Enfin, un zonage Nh2 a été créé sur les villages désaffectés en dehors du bourg où le changement de destination des bâtiments existants à des fins d'installation d'activités économiques est admis.

➜ **Concernant l'activité agricole:**

- Le P.L.U. délimite un secteur de développement urbain regroupé autour du bourg, qui préserve au mieux les secteurs d'intérêt agronomique représentés par les parcelles de cultures qui le cernent de toute part.

- Les secteurs d'extension urbaine identifiés au PLU tiennent compte des obligations fonctionnelles en terme de voirie et d'assainissement mais leur localisation et leur étendu est aussi le résultat d'un compromis permettant le maintien de parcelles d'exploitation cohérentes et praticables par les engins agricoles.

- La grande majorité du territoire communal est ainsi exclusivement vouée à l'exercice et au développement des activités agricoles : toute installation non directement liée à ce type d'activités y est interdite. Les abords des sièges d'exploitation sont systématiquement préservés de toute construction nouvelle, seules les extensions des habitations sont admises à condition d'être motivées par des besoins sanitaires et de confort. Dans les villages éloignés des sièges , il n'est par ailleurs pas admis de constructions de logements supplémentaires. Seuls les changements de destination sont admis.

- Le bâtiment d'élevage du Bourg au nord est immédiat de l'agglomération s'inscrit dorénavant dans le secteur de développement de celle-ci. Il s'agit d'une installation classée. Il est déjà, à travers le POS en vigueur, contraint par les zones U qui le cernent. Cette situation limite les possibilités d'extension physiques du bâtiment.

  Afin de concilier les enjeux urbains et l'évolution de l'exploitation concernée, un zonage 2 AU affichant la vocation urbanisable à long terme de ce secteur est retenue.

  Elle premet à l'élevage d'être maintenu. Mais seule la mise aux normes sanitaires à des fins de réduction des nuisances est admise en zone 2 AU. Aucune autre installation ou construction à caractère agricole n'est en revanche permise.

1.2.- LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET D'ACCUEIL DE LA POPULATION : les moyens mis en oeuvre

Le renforcement du caractère de centralité et l'accès au centre bourg.

Le centre-bourg

➜ La confortation du centre bourg s'effectue à travers l'identification d'un périmètre de zone UA qui circonscrit le centre traditionnel de l'agglomération en appui sur l'implantation du bâti dense, en vue d'en conserver la physionomie, le paysage et l'architecture.

Le règlement de la zone UA essentiellement à travers son article 6 en affichant comme règle générale l'implantation à l'alignement cherche, à travers les évolutions possibles du bâti existant, à conforter en l'étendant le paysage urbain spécifique d'un centre-bourg.

➜ La confortation du centre bourg s'effectue aussi en arrêtant l'étirement de l'urbanisation le long des voies et en concevant un développement plus concentrique des extensions possibles.

Ainsi l'essentiel des pôles d'accueil de nouveaux logements est assuré à travers les zones 1 AU (urbanisation sous forme d'opération d'ensemble) qui permettent « d'épaissir » l'agglomération à partir de la route de Chateaubriant, axe d'attraction « naturel ».

Les entrées d'agglomération et la circulation

➜ L'accroche des zones d'extension n'est envisageable qu'à partir de fenêtres existantes sur la RD 14 (vers Chateaubriant) et la RD 2 (vers le Petit Auverné), qui lorsqu'elles ne sont pas maîtrisées par la commune sont :

- soit inscrites en emplacement réservé : carrefour avec la route de Moisdon

- soit définies dans le règlement et dans le PADD pour la partie de zone 1 AU située au sud du village de la Grée : un seul débouché sur la départementale est admis et aucun accès privé. La marge de recul de 25 m permet d'afficher une urbanisation en retrait et d'organiser la progression du bâti de manière croissante vers le bourg.

Ces accroches ont deux autres objectifs : celui d'affirmer l'entrée de l'agglomération, et celui de prendre en compte la sécurité du trafic en limitant la vitesse (gestion des carrefours existants et futurs).

➜ Des emplacements réservés sont par ailleurs prévus sur les autres entrées principales d'agglomération en vue également de les qualifier sur le plan de la sécurité et du paysage urbain. Parmis ces emplacements réservés, figurent :

- Les abords du cimetière dont l'aménagement devra prévoir également des stationnements et anticiper sur la création d'un carrefour d'accès lorsque les zones 2 AU seront ouvertes à l'urbanisation.

- L'accès au complexe sportif route du Petit Auverné où la dimension des emprises de voirie est propice à la vitesse, doit également être traité. Les stationnements ne sont par ailleurs pas matérialisés et les flux de circulation non identifiés. Toutefois, les aménagements envisageables portent sur des terrains déjà maitrisés par la commune. Il n'est pas prévu de transcription spécifique autre que la mention dans le PADD de la nécessité d'aménager ce secteur à terme.

- L'entrée sud-ouest route de Joué, qui est pour l'instant une voie aux caractéristiques de voie de rase campagne, où l'aménagement devra plutôt porter sur une requalification de la chaussée et de ses accotements en vue d'annoncer la présence de l'agglomération. Cette requalification pourra s'inspirer des dispositions retenues pour le retraitement de l'entrée de l'agglomération route de la Meilleraye, objet d'un dossier FDAUR et de travaux non encore achevés au moment de l'approbation du PLU.

➜ Des continuités piétonnes sont amorcées dans le bourg, dans le lotissement situé sur la rive sud de la rue des Vorajoux. Cet itinéraire permet de rejoindre le complexe sportif sans longer la rue. Ce principe de continuités piétonnes à l'écart des principaux flux de circulation voitures est retenu sur les secteurs de développement des zones 1 AU en vue d'accéder à l'école et au futur pôle d'équipements le long de la route de Chateaubriant.

➜ L'évolution de l'école privée constitue un point particulier du projet d'aménagement et de développement durable.

En effet en 10 ans, elle est passée de 40 à 70 élèves. Outre son exiguité prévisible, le service de restauration, et les conditions de circulation autour de l'établissement doivent être prévus dans le PLU.

Le PADD retient deux étapes :

- **1 étape « court terme »** qui prévoit le maintien de l'école sur place avec des extensions possibles vers le sud sur des parcelles de jardins. Le maintien sur place impose de créer un plan de circulation capable d'absorber l'augmentation du trafic voiture. Un sens unique est souhaitable au regard de l'étroitesse des voies du secteur, il passe par la création d'un voie à partir de la rue B du Treuil vers la rue du Moulin qui permettrait de desservir un parking, voire une cantine. Ces dispositions sont transcrites par un emplacement réservé.

- **2 étape « long terme » :** elle consisterait dans le déplacement de l'école vers les « nouveaux quartiers » (1 AU), au nord, dans un pôle d'équipements publics situés en entrée de bourg également en emplacement réservé, matérialisant ainsi une extension de ce bourg en prolongement de la salle polyvalente existante.

La requalification urbaine et des espaces publics dans le centre-bourg

- La problématique de restructuration urbaine est limitée à l'échelle d'une commune de la dimension du Grand Auverné. Aucune disposition n'a été transcrite dans le projet de PLU. Mais, un projet est en cours de réalisation en vue de retraiter la répartition auto/piétons/stationnemenst, et le paysage urbain du centre bourg.

Le développement spatial équilibré de l'agglomération

➜ Le projet prévoit une densité décroissante du tissu urbain du centre-bourg vers les périphéries, transcrite notamment à travers les règles d'implantation dans le règlement des zones U.

➜ Les zones 1AU sont immédiatement urbanisables par le biais du présent PLU dans la mesure où elles s'inscrivent en continuité de l'agglomération et du tissu bâti existant.

Les aménagements prévus sur la route de Chateaubriant et en appui sur la salle polyvalente viseront à conforter et à étendre le centre-bourg, en l'éttofant avec l'accueil de nouveaux équipements publics à long terme et en accompagnement d'une progression signifcative de population.

- ➔ Les zones 2AU sont des réserves vouées à l'urbanisation future long terme au sud du bourg par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU. Elles présentent aujourd'hui un intérêt agricole mais dans la mesure où elles s'inscrivent en continuité évidente de l'agglomération, elles sont identifées comme zones de développement futur, préoccupation de développement urbain durable . Des emplacements réservés pour ménager des débouchers de voirie dans les zones U y sont prévus afin de préserver leur accessibilité directe au plus près du centre bourg.

Les modalités de transcription, la portée des prescriptions concernant les zones 1AU notamment.

- ➔ Le schéma d'aménagement du PADD présente notamment les principes d'accroche des continuités de voirie et de circulation piéton et vélo de ces extensions urbaines de l'agglomération. Ces principes mettent essentiellement en évidence les voies à partir desquelles devront être desservies ces opérations d'ensemble. Les continuités représentées n'ont cependant qu'un caractère indicatif quant à leur positionnement et à leur nombre qui ne pourront être justifiés qu'en fonction des différentes phases d'aménagement proposées.

1.3. -LES OBJECTIFS EN TERME DE PAYSAGES ET D'ENVIRONNEMENT : les moyens mis en oeuvre

L'aménagement du cadre de vie

➜ **Concernant les ouvrages et équipements publics :**

- Les principes de continuité piétons affichés dans le PADD doivent permettre de faciliter et de sécuriser l'accès vers ces équipements notamment à partir des pôles les plus éloignés du centre-bourg. La création de l'une de ces voies exploite le secteur humide de l'ancienne carrière au sud de la rue des Vorajoux. La transcription de cette disposition est uniquement assurée sous forme d'un principe de continuités dans le PADD, en appui sur les chemins existants.

➜ **Concernant les risques de nuisance :**

Le PLU prévoit de geler les terrains à proximité de la lagune de traitement des eaux usées.

Il ne prévoit pas de développer l'habitat au droit de l'exploitation du Bourg au nord est, ni le développement de cette exploitation, excepter sa mise aux normes.

Une zone tampon sera mise en place entre la zone 1AU et la zone AUf de la CAVAC.

Auncun développement urbain n'est prévu à l'ouest, route de la Meilleraye.

➜ **Concernant les paysages :**

Les aménagements des entrées de bourg posent le principe de l'arrêt de l'urbanisation linéaire à celle prévue au PLU. Les extensions de l'agglomération sont accompagnées de principes d'aménagements sous forme d'emplacements réservés et d'une marge de recul pour la zone 1 AU de la Grée au nord.

Des modalités d'implantation distinctes entre le bourg traditionnel et les extensions pavillonaires sont dorénavant prévues afin de conserver l'aspect du bourg.

Une attention partiuclière est portée dans le règlement quant aux matériaux utilisés dans les construcitons. Une harmonisation en terme de traitement des clôtures est également prévue.

Les anciennes zones ND devenues N ont par ailleurs été étendues autour des zones boisées et en appui sur les voies qui contournent ces boisements en vue de ne pas permettre l'implantation de bâtiments dans ces secteurs (NB : les seuls bâtiments envisageables auraient été des bâtiments agricoles).

Un périmètre N a été mis en place autour de la ZNIEFF de type 1 portant sur la tourbière à l'est de Villeneuve, ainsi que sur les abord du château de Launay.

Aucune disposition spécifique n'a été prévue autour du Manoir de la Petite Haye inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques ou il existe une exploitation agricole. La protection appliquée à cet édifice implique l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France préalablement à toute demande d'occupation du sol dans l'emprise de son périmètre de protection. Il n'est donc pas prévu d'autre mesure sur ce secteur.