

PLAN LOCAL D'URBANISME

LOURMAIS

PADD

*Document approuvé
Le 26 février 2010*

SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes
BP 30 333
35 103 RENNES CEDEX 3

Pièce n°2

Préambule

La loi S.R.U. du 13 décembre 2002 a profondément modifié les anciens plans d'occupations des sols, devenus depuis les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.). Elle définit les principes fondamentaux qui sont à respecter par les documents d'urbanisme :

. « Principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones monofonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.

. Principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions d'assurer le respect de ces principes. »

(extrait du commentaire des dispositions de la loi – articles L111-10 et L121-1)

Les dispositions d'urbanisme de la loi S.R.U. ainsi que le contenu des P.L.U. ont été par la suite simplifiés par la nouvelle loi *Urbanisme et Habitat* du 2 juillet 2003.

Un des principaux éléments concerne la rédaction obligatoire d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Ce nouveau document a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il constitue un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qu'il définit vont se traduire au niveau du règlement et du plan de zonage. En cohérence avec le P.A.D.D., des schémas d'orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

LE PROJET D' AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objectif de développement

- ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS SUR LA COMMUNE AVEC UN OBJECTIF D'ENVIRON 400 à 450 HABITANTS A L' HORIZON 2025, avec un rythme de construction de 3 à 4 logements neufs annuels.
- DEVELOPPER PRIORITAIREMENT LE BOURG AFIN D'Y CONFORTER LE DERNIER COMMERCE ET LES EQUIPEMENTS.
- DIVERSIFIER L'HABITAT EN PROMOUVANT LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS.

A l'échelle du territoire communal :

- PERMETTRE UN COMPLEMENT D'URBANISATION DANS CERTAINS HAMEAUX LORSQU'IL EST COMPATIBLE AVEC LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI SRU ;

Les critères retenus dans le choix des hameaux sont les suivants :

- Veiller à l'utilisation économe de l'espace et protéger les espaces naturels : les ensembles bâtis isolés n'ont pas été retenus.
- Protéger l'activité agricole : les hameaux dont le développement pouvait constituer une gêne pour l'activité agricole n'ont pas été retenus.
- Sauvegarder le patrimoine naturel et bâti : les secteurs trop sensibles sur le plan paysager n'ont pas été retenus, le règlement devra permettre une insertion satisfaisante des constructions nouvelles aux ensembles bâtis anciens.
- Sauvegarder le patrimoine bâti : les hameaux dans lesquels des constructions nouvelles ont déjà été implantées ont été privilégiés par rapport aux hameaux constitués uniquement de constructions anciennes.
- Veiller à ne pas créer de situations dangereuses en matière de sécurité routière.
- Protéger l'environnement : les secteurs en extension d'urbanisation doivent pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel.

Les hameaux retenus sont les suivants : la Fachelière, la Margotais, la Saintiolais, le Champ Gaucher, les Naudières.

- PRESERVER L' ACTIVITE AGRICOLE.
- SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI COMMUNAL en permettant sa restauration, son réinvestissement et son adaptation aux besoins actuels.
- PRESERVER LES ESPACES NATURELS PAYSAGERS DE QUALITE SUR LA COMMUNE. Il s'agit du territoire situé à l'Est de la commune, secteur ou le bocage associé aux boisements est particulièrement dense et du territoire à l'Ouest de la commune, territoire davantage vallonné, avec en pointe de mire l'étang de Trémigon, et où le bocage sur fond boisé est important. Il s'agit également du coteau au Sud de La Fachelière, tourné vers le COMBOURG, et très sensible visuellement.
- PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.

A l'échelle du bourg :

- ORIENTER LE DEVELOPPEMENT VERS LE NORD ET VERS L'EST, AFIN DE RECENTRER LE BOURG AUTOUR DE SON CŒUR ANCIEN.
- PRESERVER L'EXPLOITATION AGRICOLE AU SUD DU BOURG.
- PRESERVER LA TRAME BOCAGERE EXISTANTE AFIN D'ASSURER UNE MEILLEURE INSERTION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DANS LE PAYSAGE.
- PREVOIR DES DEVELOPPEMENTS SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE.
- PREVOIR L'AUGMENTATION DES CAPACITES DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ;

