

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département d'Ille et Vilaine

Commune de

DOMPIERRE-DU-CHEMIN

Vu pour être annexé à la
délibération
en date du 12.09.2006

Le Maire

APPROBATION

P.A.D.D. –Orientations générales

PIECE

N°

3



ATELIER DE PAYSAGE & D'URBANISME

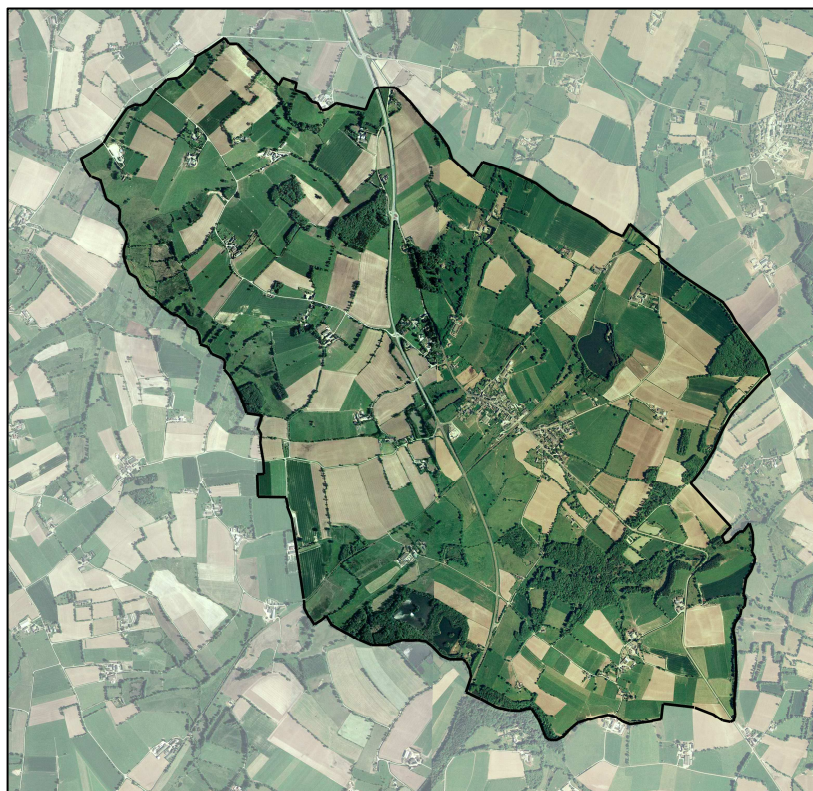
« Vieil Autel » 35133 PARIGNÉ

Tel : 02/99/97/23/72 - Fax : 02/99/97/29/86

Commune de **DOMPIERRE DU CHEMIN**

Département d'Ille & Vilaine

PLAN LOCAL D'URBANISME - PROJET D'AMENAGEMENT & DE DEVELOPPEMENT DURABLE -



INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) comportant les orientations générales, est un document à part entière qui fait partie du dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes. Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme. La notion de compatibilité entre ce document et les autres pièces du dossier doit être respectée.

Le Projet d'aménagement et de développement durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le P.A.D.D. a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- il est la "clef de voûte" du P.L.U ; les parties du P.L.U qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagements et règlement) doivent être **cohérentes** avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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 transports répondant à la diversité de ses 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.121.1 « Permettre d'assurer :

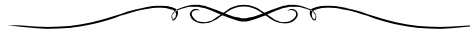
1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat 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 ;

L.121.1

(suite)

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la 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 risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Dans le respect de ces principes, il met en corrélation les objectifs de la commune et le diagnostic 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.



ORIENTATIONS GENERALES
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE DOMPIERRE-DU-CHEMIN

Lorsque l'on met en corrélation les objectifs de la commune de Dompierre-du -Chemin, les conclusions du diagnostic dans le respect de la loi, le P.A.D.D. se décline de la façon suivante :

1 - Renouvellement et développement urbain - orientation d'urbanisme et d'aménagement au niveau du bourg :

1.1 - Le tissu urbain existant :

En terme de renouvellement urbain, le P.A.D.D retient les principes suivants :

Dans le centre ancien :

- Préserver la qualité architecturale existante,
- Continuer d'assurer la mixité sociale par le biais des logements vacants ou des mutations de propriétaires,
- Continuer d'assurer la mixité urbaine en favorisant le maintien du tissu commercial existant et des services.
- Préserver les possibilités d'étendre les équipements.

Dans le reste du tissu urbain :

- Continuer d'assurer la mixité sociale par le biais des logements vacants ou des mutations de propriétaires en veillant à l'équilibre logement locatif/accession à la propriété,
- Continuer d'assurer la mixité urbaine en permettant le développement des activités existantes ainsi que les services, la venue de quelques nouvelles activités commerciales voire artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat.
- Préserver les possibilités de créer et d'étendre les équipements.

Reconnaître l'existence d'un secteur lié à l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat et permettre dans la mesure du possible, la venue de quelques nouvelles activités artisanales. Les marges de recul Loi Barnier seront revues en conséquence.

1.2 - Les zones d'extensions :

En terme de développement, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- assurer la mixité sociale et urbaine dans ces nouvelles zones,
- renforcer la centralité du centre bourg traditionnel, en gérant un développement équilibré des 3 secteurs constituant la partie agglomérée du bourg, en appui sur des limites paysagères existantes ou à créer.
- gérer un développement équilibré du bourg :
 - en confortant les secteurs d'urbanisation Nord et Sud
 - en développant la frange Ouest
 - en développant la frange Est dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel
 - en appui sur les trames paysagères à recomposer
 - en utilisant les ruptures physiques que constituent les talwegs, comme éléments de mise en valeur paysagère.
- avoir un développement cohérent dans la contiguïté de l'existant et dans le respect des exploitations agricoles,
- mettre en place un développement rationnel en terme d'optimisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années à venir et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et des services (école, sport,...)
- continuer dans ces zones d'extensions futures d'assurer la mixité sociale
- continuer de permettre la mixité urbaine en permettant l'installation de commerces ou de services dans les zones d'habitat
- prévoir les besoins en terme de stationnement
- permettre les projets touristiques qui ne sont pas encore connus à ce jour

En terme d'orientation d'urbanisme et d'aménagement, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- favoriser les déplacements piétonniers sécurisés par :
 - l'aménagement des chemins existants
 - la création de nouvelles connexions piétonnes pour assurer une convergence vers le centre bourg
 - la création de nouvelles connexions piétonnes entre les secteurs d'urbanisation existants ou projetés et vers les équipements
- hiérarchiser les voies en définissant un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- la cohérence du maillage routier devra être conservée en assurant une continuité des artères principales vers les zones d'extension projetées, ainsi qu'avec les voies communales et les chemins existants.
- valoriser les entrées en appui sur la recomposition paysagère
- aménager les voies en fonction des usages
- prévoir les emprises pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs et pour la réalisation de parkings nécessaires à ces équipements
- prévoir les besoins en stationnements liés à l'école
- aménager les secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme, en respectant les principes de l'étude urbanistique et paysagère notamment par la prise en compte des éléments marquants du paysage tels que les talwegs.
- les secteurs d'urbanisation projetés s'appuieront sur des limites paysagères existantes (talwegs, haies bocagères...), à recomposer ou à créer pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement

2 - Le reste du territoire communal :

2.1 - Préservation de l'environnement :

En terme de préservation de l'environnement, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- protéger par leur insertion dans un zonage spécifique, les trois espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers identifiés sur la commune, à savoir :
 - **au lieu-dit le Bas Marais** (présence de prairies humides, étang, peupleraies)
 - **Le Saut Roland** (bois, étangs, rochers)
 - **La Foucaudière - Le Tertre** (boisements)
- protéger par leur insertion dans un zonage spécifique, les trois sites classés identifiés sur la commune, à savoir :
 - **Les arrêtes rocheuses du Sault Roland** (rivière jusqu'à 20 m de largeur) comprenant une superficie de 1 ha.
 - **La lande du Saut Roland** entourant les rochers de ce nom sur une superficie de 4 ha.
 - **Le parc attenant au château de Kodéan** sur une superficie de 5 ha.
- éviter leur dégradation en n'autorisant pas notamment la création de mine et de carrière.

2.2 - Préservation de l'activité agricole :

En terme de préservation de l'activité agricole, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante nécessitant une protection strictement agricole
- protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par l'interdiction d'exploitation de mines et de carrières et par la non extension des hameaux.

2.3 - Préservation du reste du territoire communal :

En terme de préservation du reste du territoire communal, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et de fort intérêt écologique et paysager, la prise en compte de l'existant : sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte "A", habitations sans lien avec l'exploitation agricole, les entreprises artisanales existantes et la possibilité d'y admettre des activités nuisantes ou polluantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique,...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements
- Prendre en compte le bâti existant non lié aux exploitations agricoles et situé sur le reste du territoire communal pour :
 - permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
 - permettre les changements de destination dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel.

2.4 - Projets touristiques sur le territoire communal:

En terme de projet touristique, le PADD retient les principes suivants :

- prendre en compte la dimension touristique de la commune en ne bloquant pas les futurs projets et en se laissant la possibilité de faire évoluer le document pour des projets futurs (non encore identifiés) sur le territoire communal sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements.
- permettre l'évolution des emprises de la voie ferrée
- prendre en compte le plan départemental vélo

3 – Autres éléments à prendre en compte :

3.1 – Le patrimoine architectural de la commune :

En terme de préservation de ce patrimoine, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination de l'ensemble du bâti traditionnel pour qu'il soit autorisé dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve (A ou N) dès lors qu'il n'y ait pas dénaturation du dit bâti et dans le respect de l'activité agricole.
- éviter la destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal au titre de l'article L123-1-7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme et assurer sa sauvegarde par une réglementation adaptée.

3.2 – Préservation des éléments du paysage :

En terme de préservation des éléments du paysage, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- protéger fortement les sites sensibles et certaines haies marquantes du paysage,
- répertorier les haies qui structurent le paysage, qui participent à la mise en valeur du patrimoine rural ainsi que celles qui bordent certains sentiers piétons
- protéger les ruisseaux les mares, plans d'eau et les zones humides d'intérêt local dans l'environnement

3.3 – Prise en compte des chemins de randonnées:

En terme de prise en compte des chemins de randonnées, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- Procéder à leur création et leur aménagement
- Pouvoir intégrer de nouvelles possibilités au fur et à mesure des besoins et faire en sorte que le P.L.U ne s'y oppose pas.

3.4 – Prise en compte du risque d'inondation sur le territoire communal :

En terme de prise en compte du risque d'inondation la commune veut :

- répertorier les zones inondables et les identifier aux plans de zonage,
- édicter une réglementation particulière, afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

3.5 – Prise en compte des secteurs de captage sur le territoire communal :

En terme de prise en compte des secteurs de captage, la commune veut :

- répertorier la zone de captage et l'identifier aux plans de zonage par la servitude AS1.
