

Plaine - Haute

Plan Local d'Urbanisme



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD débattu en Conseil municipal le : 14.05.18

PLU arrêté le :

PLU approuvé le :



ATELIER DÉCOUVERTE
URBANISME - ARCHITECTURE - PAYSAGE
Léon ROBERT - URBANISTE



SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
Orientations générales	4
1. Préserver l'identité du territoire.....	4
2. Maintenir une commune vivante	6
3. Maîtriser l'évolution de l'urbanisation	7
4. Conforter l'attractivité de la commune en termes de loisirs et de tourisme.....	8
5. Renforcer l'intégration des constructions nouvelles dans leur contexte.....	9

PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

(Article L151-5 du Code de l'Urbanisme)

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Plaine-Haute vise à répondre aux enjeux communaux d'aménagement mis en évidence par le diagnostic territorial.

1. Préserver l'identité du territoire

- **Préserver les caractéristiques paysagères majeures de la commune**

Pour préserver l'identité paysagère de Plaine-Haute, il semble indispensable de garantir la pérennité des points de vue les plus forts sur le grand paysage. En effet, les points de vue permettent l'ancrage territorial visuel de la commune sur son territoire. L'intérêt porte principalement sur les relations visuelles entre le bourg et la campagne environnante.

Par ailleurs, les boisements et le bocage sont essentiels dans la perception du paysage plénaltais. L'objectif est de préserver ces éléments tout en conservant des possibilités d'évolution du territoire. En effet, le bocage doit rester une composante vivante qui évolue et se renouvelle, avec un maillage qui se redessine selon les besoins.

- **Préserver les éléments naturels**

Plaine Haute présente une variété de milieux naturels (cours d'eau, zones humides, boisements, haies bocagères, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à sa qualité paysagère.

La commune possède un réseau hydrographique d'une densité importante, notamment à travers les cours d'eau du Gouët et de la Maudouve. La préservation de cette Trame Bleue, nécessaire au maintien de la biodiversité, passe par un maintien voire une amélioration de la qualité des cours d'eau et de leurs abords. Les berges du Gouët, très fréquentées, sont notamment à protéger. Les zones humides identifiées doivent être mises en valeur et leurs fonctionnalités écologiques préservées.

La trame verte est beaucoup plus diffuse et variée que la trame bleue sur le territoire, dans les milieux qui la composent (boisements, haies bocagères, espaces ouverts à dominante agricole). Le maintien des milieux boisés et des entités bocagères est une garantie de la richesse des espaces naturels de la commune. Leur prise en compte dans le document d'urbanisme est essentielle pour préserver la biodiversité, au même titre que le maintien de l'activité agricole, gestionnaire des espaces ouverts du territoire communal.

Si les grands vallons, notamment le long de la vallée du Gouët, forment des réservoirs de biodiversité, les linéaires de haies et les cours d'eau constituent des continuités écologiques nécessaires en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire. Le projet communal entend respecter ces principales continuités écologiques communales.

- **Valoriser le patrimoine culturel**

La commune présente un patrimoine culturel constitué d'éléments remarquables, que ce soit des bâtiments (moulins, manoirs...) ou du petit patrimoine (menhir, croix...). Il tient à cœur pour la commune de conserver ces éléments témoins de l'histoire de Plaine-Haute.

Le bâti ancien en pierres est aussi un marqueur majeur du territoire, que ce soit au sein du bourg, comme sur l'ensemble de l'espace rural (hameaux, écarts...). Il s'agit de conserver la qualité de ce bâti tout en lui offrant des possibilités d'évolution (rénovation, changement de destination..) et d'extension pour éviter son abandon. L'enjeu est notamment le maintien de la vie sur les hameaux sans compromettre l'activité agricole et la préservation des espaces naturels.

2. Maintenir une commune vivante

- **Garantir la pérennité de l'activité agricole**

L'agriculture est importante aussi bien pour son rôle économique que sa participation majeure dans l'entretien des structures paysagères et environnementales de la commune.

Ainsi, la volonté est de limiter les incidences de l'urbanisation sur l'activité agricole par une maîtrise et une organisation appropriée des développements urbains. La commune veillera à préserver les capacités d'évolution et de développement des activités agricoles et permettre leur diversification.

- **Maîtriser le rythme de l'évolution démographique**

L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants pour garantir la pérennité des équipements, commerces et plus largement de la vie de la commune. Cependant, il s'agit également de projeter un développement en accord avec la capacité des équipements.

Ainsi, la volonté est de poursuivre un rythme d'accueil similaire à la moyenne des 15 dernières années (+1,7 %), en tendant vers une évolution plus constante, pour disposer d'un accueil de nouveaux habitants réparti dans le temps.

- **Favoriser le développement d'une offre en logements adaptée aux besoins**

Le rythme de construction devra permettre de répondre à l'objectif de population à horizon 2030. Cette production de logement se fera dans un souci de mixité sociale, en favorisant notamment la diversification de l'offre foncière.

- **Maintenir une offre en commerces**

L'objectif est de conserver une offre commerciale de proximité, en préservant les conditions d'accueil des commerces dans le bourg : maintien d'une population suffisante, visibilité, liaisons vers le centre-bourg, ...

- **Permettre le maintien d'emplois sur le territoire, en favorisant la cohérence de l'offre d'accueil**

Afin de maintenir voire développer les emplois sur son territoire, la commune souhaite disposer d'une offre d'accueil cohérente, au sein du bourg et au sein d'espaces d'activités identifiés.

Sur le bourg, dans un souci de mixité fonctionnelle, il s'agit de pouvoir accueillir des activités compatibles avec le voisinage de l'habitat.

En complément, la commune souhaite disposer d'une offre d'accueil différenciée pour les activités générant des nuisances ou celles nécessitant des espaces plus importants.

3. Maîtriser l'évolution de l'urbanisation

- **Modérer la consommation foncière**

Sur les prochaines années, la commune souhaite avoir un rythme de construction de logements similaire au rythme moyen des 15 dernières années, mais moins consommateur d'espaces.

Pour cela, il paraît nécessaire de favoriser les développements au sein des espaces urbanisés existants, en incitant au renouvellement urbain et à la densification. Cette densification ne doit pas pour autant aller à l'encontre de la valorisation du bâti ancien et de la qualité de vie.

Étant donné les possibilités relativement limitées au sein de ces espaces, des secteurs d'extension sont nécessaires. Sur ces secteurs, il sera essentiel de garantir une densité minimale, permettant une réduction de la consommation foncière.

Ainsi, la commune se fixe comme objectif de réduire le rythme de la consommation d'au moins 25 %, pour ce qui concerne l'accueil de l'habitat (le rythme était de 1,13 hectare par an entre 2007 et 2016).

- **Dimensionner les espaces d'activités en cohérence avec les besoins**

La commune souhaite permettre l'extension des activités existantes, mais aussi disposer d'un potentiel d'accueil pour de nouvelles activités économiques.

En ce qui concerne les espaces d'activités communaux, il s'agit de pouvoir accueillir des activités d'ampleur relativement locale, notamment des activités artisanales.

Pour d'éventuels espaces de gestion intercommunale, la commune répondra aux besoins formulés par l'intercommunalité.

- **Inscrire les urbanisations nouvelles dans une cohérence globale à l'échelle du bourg**

Pour garantir une cohérence urbaine de la commune à long terme, il est essentiel que les opérations nouvelles s'inscrivent dans une logique d'ensemble, à l'échelle du bourg, que ce soit en termes de desserte routière, de desserte en transport en commun, ou de liaisons douces.

Il s'agit aussi de structurer le bourg pour mieux percevoir ses limites et disposer d'une meilleure lisibilité du centre-bourg.

Dans l'objectif de limiter l'urbanisation au coup par coup, la commune souhaite favoriser les opérations d'ensemble sur les secteurs de développement majeurs.

- **Optimiser et gérer le développement des réseaux**

Les règles du PLU seront pensées pour permettre l'implantation de réseaux d'énergie mutualisés à partir de sources d'énergie renouvelables, mais également pour favoriser et soutenir le développement des communications numériques haut débit et très haut débit.

4. Conforter l'attractivité de la commune en termes de loisirs et de tourisme

- **Assurer la pérennité et la qualité des cheminements majeurs**

Les chemins ont un rôle d'attrait majeur pour la commune, que ce soit pour la promenade et la randonnée, comme pour l'accès aux cours d'eau pour la pêche.

La commune souhaite donc préserver ses chemins et leurs qualités.

- **Encourager le développement de l'offre touristique et de loisirs**

En s'appuyant sur ses atouts (chaos du Gouët, patrimoine, chemins de randonnée...), la commune souhaite concourir au développement de l'économie de loisirs et touristique.

Pour cela, elle souhaite inciter au développement des hébergements touristiques, mais aussi mettre en synergie toutes les composantes de l'offre : atouts, hébergements, aire de camping-car, commerces...

- **Garantir les conditions d'accès aux attraits touristiques**

Le renforcement de la dynamique touristique et de loisirs passe également par la desserte de ses composantes. Il s'agit notamment de garantir la pérennité et/ou prévoir la création d'espaces de stationnement aux abords.

Cependant, le souhait de la municipalité est que Plaine-Haute reste un village « nature », en favorisant un tourisme vert. Ainsi, les accès et stationnements ne devront pas se faire au détriment de la qualité paysagère et environnementale du territoire, mais à l'inverse, leur organisation doit permettre la préservation des atouts naturels.

5. Renforcer l'intégration des constructions nouvelles dans leur contexte

- **Prendre en compte la topographie**

La volonté est de mettre en œuvre une urbanisation qui tienne compte de la topographie de la commune, que ce soit en termes de localisation et d'organisation des secteurs de développement, mais aussi en disposant de règles d'implantation adaptée pour les constructions.

- **Assurer l'insertion des constructions dans le paysage**

Les entrées de bourg sont un élément important de l'image de la commune. L'objectif est de préserver et renforcer les qualités des entrées de bourg actuelles et futures.

Par ailleurs, les nouvelles constructions doivent pouvoir s'inscrire de façon harmonieuse dans leur environnement proche et éloigné, que ce soit en termes de paysage (gestion des interfaces entre construction et espace agricole ou naturel...) ou en termes urbains (morphologie, échelles, teintes...).

- **Limiter et maîtriser les incidences sur les milieux naturels**

Le développement de l'urbanisation doit se faire en assurant une cohérence entre aménagement du territoire et gestion des milieux naturels, notamment en promouvant une gestion écologique de l'eau.

Chaque projet sera élaboré en visant la meilleure option environnementale compatible avec les exigences du développement durable.

La préservation et l'amélioration de la qualité des cours d'eau nécessite de limiter l'imperméabilisation des sols et de maîtriser les rejets d'eaux pluviales, susceptibles d'aggraver les risques de pollution des eaux.

Enfin, la préservation et l'amélioration de la qualité des eaux souterraines et des cours d'eau nécessitent une gestion adaptée du traitement des eaux usées. Il s'agit de limiter l'urbanisation dans les secteurs d'assainissement non collectif. En zone d'assainissement collectif, il s'agit de garantir des rejets d'eaux d'usées conformes à la réglementation en vigueur (aussi bien pour les professionnels que pour les particuliers).