

→ COMMUNE DE SAINTE-MARIE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

2



### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

→ Dossier d'approbation

	Prescrite	Projet arrêté	Approbation
Révision du POS	Le 22 novembre 2011	Le 20 juin 2013	Le 24 avril 2014



# Sommaire

<b>I. REFERENCES REGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
1 L'article L.110	3
2 L'article L.121-1	4
<b>II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN	5
1.1 Une urbanisation maîtrisée	5
1.2 L'accueil de la population nouvelle	5
1.2.1 Une part importante dans le bourg	5
1.2.2 L'accueil sur la zone agglomérée de la RD 65	6
1.2.3 L'accueil sur les hameaux du nord	6
1.3 Densité et mixité de l'urbanisation nouvelle	7
2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	7
2.1 L'activité agricole	7
2.2 Les parcs d'activités intercommunaux	7
2.3 L'artisanat	8
2.4 L'offre en commerces et services	8
2.5 L'aérodrome de Bains sur Oust	8
3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	8
4 LES DEPLACEMENTS	9
5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES	10
5.1 Protection de l'environnement	10
5.1.1 Préservation des zones naturelles	10
5.1.2 Préservation de la structure végétale	10
5.2 Préservation des paysages ruraux	10
5.3 Prise en compte des risques	11
6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI	11

---

## I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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.

La définition du PADD est explicitée dans l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme:

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 ».*

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 :

### 1 L'article L.110

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

*Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »*

## 2 L'article L.121-1

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, 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 établis 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.**

---

## II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

---

Conscients de son attractivité tant en terme d'accueil de population qu'en terme d'activité économique, du fait de sa proximité immédiate avec Redon et de sa situation le long de la 2\*2 voies Redon / Rennes, les élus de Sainte Marie ont le souhait de renforcer la dynamique et l'attractivité communale et proposent leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

#### 1.1 Une urbanisation maîtrisée

La commune de Sainte Marie est une commune attractive, située en contact direct avec Redon, l'évolution de la population est en constante progression et l'enjeu du PLU est de maîtriser cette croissance.

Les élus de Sainte Marie se fixent comme objectif de maintenir sur la douzaine d'années à venir, le rythme de croissance actuel de l'ordre de 2.7% par an.

La population communale atteindrait donc environ 2800 habitants d'ici 2025 au terme de l'urbanisation nouvelle.

L'évolution de la population envisagée apparaît justifiée du fait des éléments suivants :

- Sainte Marie se situe dans l'aire urbaine de Redon, elle attire de fait de nombreux habitants notamment des ouvriers et des employés
- Sainte Marie est une commune dotée de nombreux équipements liés à la jeunesse comme en témoigne la réalisation de la nouvelle école publique
- Sainte Marie possède un poids économique important au sein du Pays de Redon avec de grands parcs d'activités intercommunaux qui seront amenés à s'étendre du fait de la proximité de l'axe Redon / Rennes

#### 1.2 L'accueil de la population nouvelle

La commune de Sainte Marie présente une caractéristique originale en matière de répartition de sa population : la tripartition de la commune.

- Le bourg qui regroupe l'ensemble des services et des commerces mais qui reste peu urbanisé
- Le sud avec un tissu urbain continu où les hameaux anciens sont reliés les uns aux autres par une urbanisation contemporaine linéaire à la RD 65
- Le nord avec des hameaux anciens qui comptent quelques constructions neuves mais qui apparaissent assez éloignés du centre bourg

##### 1.2.1 Une part importante dans le bourg

L'accueil de la population nouvelle doit être progressif et permettre une mise en adéquation avec les équipements existants.

Pour ce faire, le développement communal devra s'appuyer à la fois :

- sur la densification du tissu bâti existant dans le bourg
- sur le comblement de dents creuses dans la zone agglomérée de la RD 65
- de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation

L'accueil de la population nouvelle doit affirmer la place centrale du bourg par rapport au territoire communal et par rapport à Redon.

Ainsi il doit être privilégié l'accueil dans les dents creuses du bourg, la densification de la zone agglomérée tout en prenant en compte les contraintes techniques notamment la présence d'une ligne à haute tension.

Il sera, si nécessaire ouverts quelques nouveaux terrains à l'urbanisation.

L'urbanisation future devra contribuer à éviter le phénomène d'étalement urbain notamment le long de la RD 255

### 1.2.2 L'accueil sur la zone agglomérée de la RD 65

La commune de Sainte Marie a la particularité de présenter une urbanisation massive le long de la RD 65 en direction de Redon, urbanisation à l'origine liée à l'histoire des ardoisières et du Marais, zone agglomérée qui fait le lien avec Redon.

Peu à peu les hameaux se sont reliés entre eux et une grande zone agglomérée est désormais à environ 2 kilomètres du bourg jusqu'à la limite de Redon.

Ce secteur est très attractif et la demande est importante.

Les élus choisissent de maintenir l'accueil d'une population nouvelle sur ce secteur, il sera néanmoins nécessaire de revoir les contours de cette zone agglomérée, de limiter l'urbanisation nouvelle au comblement des dents creuses sur le secteur de l'Aumonerie / La Jouvergnais et de poursuivre l'urbanisation du secteur de la Grée St Jean et de St Jean d'Epileur.

L'urbanisation nouvelle devra prendre en compte :

- les contraintes techniques liées à la présence d'anciennes carrières et à aux risques potentiels de mouvements de terrain
- les contraintes naturelles liées aux Marais de Vilaine avec le risque inondation, mais aussi les contraintes liées aux espaces d'intérêt naturel identifiés sur les Marais de Vilaine
- la présence de plusieurs exploitations agricoles

### 1.2.3 L'accueil sur les hameaux du nord

Les élus ont pour objectif de permettre une urbanisation nouvelle dans les dents creuses de ces hameaux, sans que cela ne remette en cause la morphologie et l'identité de ces hameaux.

Cette urbanisation nouvelle permettra le maintien de la vie dans ces secteurs reculés du bourg, les élus ne souhaitent pas que ces hameaux dépérissent, il apparaît donc nécessaire de permettre l'accueil d'une population nouvelle mais limitée au comblement des dents creuses existante sans consommation excessive d'espace rural.



### 1.3 Densité et mixité de l'urbanisation nouvelle

La croissance démographique et urbaine doit se faire dans un souci de diversité des programmes en introduisant une densité au minimum conforme au SCOT et des formes urbaines différentes.

Le bourg doit pouvoir répondre à la demande en lots libres mais aussi permettre une production de logements groupés et de petits collectifs, ces divers types de logements pourront se faire en accession ou en locatif.

L'accueil de logements sociaux est également prévu.

La densité de l'habitat permettra notamment de répondre aux enjeux liés au développement durable notamment en matière d'énergie, de déplacements (réduction des gaz à effet de serre, moins de nuisances et de pollution), de biodiversité (moins d'espace urbanisé donc une préservation de l'espace rural) et de gestion de l'eau (optimisation des dispositifs de régulation, moins de voirie, moins d'imperméabilisation des sols) et des déchets (collecte plus resserrée).

## 2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique repose sur plusieurs enjeux

L'activité économique présente sur la commune est aujourd'hui une activité communale et intercommunale importante, qui sera confortée et accrue avec l'augmentation de la population notamment au niveau des commerces et des services.

### 2.1 L'activité agricole

Les élus ont choisi de préserver le cadre de vie actuel et l'identité rurale de la commune par l'affirmation et la protection de l'activité agricole.

Cette activité doit être maintenue en veillant à préserver la fonction agricole (foncier et siège d'exploitation) mais aussi en permettant son développement et la diversification agricole.

La commune de Sainte Marie décide préserver et de conforter cette activité en l'intégrant au projet global associant aussi l'environnement, le paysage et le besoin d'accueil d'une population nouvelle.

Le PLU définira donc une vaste zone agricole ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole de la commune en intégrant l'ensemble des sièges existants mais aussi les terres.

La commune décide de préserver cette activité en interdisant l'urbanisation nouvelle à proximité des sièges existants afin de permettre la bonne évolution des exploitations.

### 2.2 Les parcs d'activités intercommunaux

La commune de Sainte Marie accueille une grande partie de l'activité économique du Pays de Redon sur deux grands parcs d'activités intercommunaux à savoir le Parc d'Activité Porte de Rennes – Lande de Saint Jean et le Parc d'activité du Guénet.

La Communauté de Communes du Pays de Redon est compétente en matière de développement économique sur le territoire, cependant les élus de Sainte Marie ont pour objectif de permettre l'occupation des délaissés liés aux travaux de la 2\*2 voies sur le Parc de

d'activité Porte de Rennes – Lande de Saint Jean, l'extension de ce Parc n'est pas possible du fait du passage de la 2\*2 voies.

Pour le Parc d'activité du Guénet, les élus ont pour objectif de permettre son agrandissement pour l'accueil d'entreprises industrielles mais aussi pour l'accueil d'un village d'artisans. Du fait de sa situation le long de la 2\*2 voies, il y a une forte demande pour l'implantation de nouvelles activités, les élus ont le souhait de permettre cet accueil dans le but d'accroître le dynamisme économique de Sainte Marie d'entraîner l'arrivée de nouveaux habitants.

Les élus se fixent comme objectif de permettre l'accueil de la politique de développement économique menée par la Communauté de Communes du Pays de Redon tout en respectant une démarche qualitative.

### 2.3 L'artisanat

Tous les artisans présents sur la commune de Sainte Marie ne sont pas regroupés sur les parcs d'activité, la commune compte de nombreux artisans éparpillés au sein de son territoire. Les élus ont pour objectif de permettre le maintien de cette activité en prenant en compte les risques liés aux nuisances notamment en cas de proximité avec l'habitat.

Il est également souhaité permettre l'extension de l'activité artisanale sur le secteur de La Groussiniais.

### 2.4 L'offre en commerces et services

La commune compte plusieurs commerces et services qu'il s'agira de maintenir et permettre la transmission des fonds

La commune a pour objectif de se donner les moyens de développer les activités commerciales de proximité et de futurs services.

Le dynamisme commercial du centre bourg favorise également l'attractivité de la population extérieure.

### 2.5 L'aérodrome de Bains sur Oust

La commune de Sainte Marie accueille sur son territoire les locaux liés à l'aérodrome de Bains sur Oust, il s'agira de permettre l'extension des installations existantes et la création de nouveaux bâtiments pour le développement du site et permettre ainsi l'accueil d'un dirigeable.

## 3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'offre en équipements et services constitue un important levier pour l'attractivité d'une commune et le bien être des populations locales et environnantes.

La commune a réalisé de plusieurs gros investissements ces dernières années pour les équipements notamment pour les équipements liés à la jeunesse, garante de dynamisme et de lien social pour le bourg



La création de nouveaux équipements à terme notamment culturels, scolaires, sportifs et de loisirs est à envisager au fur et à mesure des besoins communaux tout en adaptant et en améliorant l'offre de proximité existante.

Plusieurs projets sont d'ores et déjà envisagés, les élus ont pour objectif de rassembler les équipements scolaires, de loisirs et para scolaires sur un même secteur afin de faciliter leur fréquentation et de limiter les déplacements d'un équipement à l'autre.

- en termes d'équipements sportifs, la commune aura besoin entre autres d'un nouveau tennis, des réserves foncières seront prévues afin de prévoir l'extension des équipements sportifs alliés au pôle scolaire
- en termes d'équipements scolaires et para scolaires : des réserves sont à prévoir afin de permettre à terme l'extension des équipements actuels et la création ou la délocalisation d'équipements (par exemple la cantine et la bibliothèque
- en termes d'équipements publics : déplacement de la mairie dans le presbytère qui sera réhabilité, agrandi et adapté à l'accueil du public, une liaison douce sera aménagée afin de relier l'espace associatif.  
Il sera également nécessaire de prévoir des réserves pour l'extension du cimetière et de la station d'épuration
- Mais aussi il est souhaité la poursuite de l'aménagement du centre bourg en terme de sécurité, plusieurs actions ont déjà été réalisées, d'autres sont à réaliser mais cela nécessite de moyens financiers importants
- L'aménagement du centre du bourg doit également s'accompagner d'un réaménagement de la place centrale

## 4 LES DEPLACEMENTS

La problématique des déplacements est aujourd'hui un enjeu majeur pour les familles du fait de la hausse constante des coûts.

Les élus ont pour objectif de favoriser le transport en commun notamment le covoiturage. Afin de favoriser le développement durable, il sera créé prochainement une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur, les élus ont pour objectif la création d'une seconde aire dans le centre bourg.

Mais aussi, le transport en bus, un arrêt sera nécessaire dans le centre bourg, mais les élus rappellent cependant que ce type de transport est une compétence communautaire.

Les élus ont pour objectif de favoriser les déplacements doux, déplacements qui doivent être sécurisés :

- Une liaison douce doit être prévue entre le stade et le centre bourg, actuellement la liaison s'effectue le long de la RD 65 et pose des problèmes de sécurité et de visibilité notamment en période hivernale
- Une liaison douce doit être créée vers Redon afin de permettre un accès direct pour les travailleurs de Sainte Marie sur Redon, le secteur de St Jean d'Epilleur étant en limite communale avec Redon

- Il doit être poursuivi le maillage piétonnier du centre bourg, des réserves seront, au besoin créées, en cas de discontinuité.  
Ce maillage piétonnier permettra un accès plus aisé aux services, aux équipements et aux commerces, il est lié au projet de réaménagement du centre bourg

## 5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### 5.1 Protection de l'environnement

Les élus ont pour objectif de préserver, de protéger mettre en valeur le patrimoine et l'identité paysagère de la commune

#### 5.1.1 Préservation des zones naturelles

Il s'agira d'identifier les zones humides, les marais de Vilaine et le site Natura 2000, les ZNIEFF, la vallée du Canut, fonds de vallons, tous ces éléments présentant un intérêt écologique notamment lié à la présence de l'eau.

Ainsi les sites présentant un intérêt majeur seront classés en zone N afin de leur permettre une protection stricte.

#### 5.1.2 Préservation de la structure végétale

La structure végétale se compose des boisements, des haies, de la végétation des berges, des landes des ardoisières,... ces éléments présentent eux aussi un intérêt environnemental à préserver et jouent un rôle majeur pour la préservation des espèces animales et végétales et pour la lecture paysagère de la commune.

Il s'agira de préserver la richesse de ces sites et de maintenir les continuités écologiques existantes.

Les bois les plus importants tels que le Bois des Landriaux seront protégés par la mention Espace Boisé Classé (EBC), les autres bois et haies, les landes des anciennes ardoisières, présentant un intérêt écologique moindre seront identifiés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU

### 5.2 Préservation des paysages ruraux

La commune de Sainte Marie dispose de larges espaces agricoles qui doivent être protégés Ces sites présentent également un intérêt paysager particulier notamment en permettant de grands cônes de visibilité paysagers.

Ainsi les élus ont pour objectif de garder des espaces de transition et d'ouverture sur le marais notamment par rapport au développement de l'urbanisation le long de la RD 65.

Il convient également de protéger les espaces de transition entre le plateau et le marais : en effet, l'implantation de nouvelles constructions y compris agricoles aurait un impact paysager important.

Il convient donc de protéger cet espace en y interdisant tout type de constructions sans remettre en cause l'activité agricole présente sur ce site.

### 5.3 Prise en compte des risques

Le PLU devra prendre en compte les différents risques recensés sur la commune :

- Le risque inondation lié à la Vilaine Aval, le PPRI sera reporté et annexé au PLU, il ne devra pas être prévu d'urbanisation nouvelle dans ces secteurs
- Le risque mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes ardoisières notamment sur le secteur de St Jean d'Epileur
- Le risque SEVESO lié au Parc d'Activité Porte de Rennes – Lande de Saint Jean

## 6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

L'ancienneté caractérise le bâti de Sainte Marie notamment dans les hameaux situés au nord du territoire communal, il s'agira donc de permettre l'entretien de ce bâti et de le valoriser dans le respect des règles architecturales et du caractère traditionnel du bâti.

Certains secteurs seront donc identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU pour leur intérêt architectural et patrimonial, le règlement littéral du PLU imposera des prescriptions particulières permettant de préserver la qualité et l'identité des noyaux anciens.

La commune souhaite autoriser les changements de destination du bâti présentant un caractère architectural et sans lien avec l'activité agricole aujourd'hui.

Le changement de destination des anciennes granges rendu possible permettra d'offrir de nouvelles possibilités d'accueil en campagne malgré la limitation de la constructibilité aux comblements des dents creuses

Ces changements de destination seront possibles sous conditions et notamment vis-à-vis du respect de l'activité agricole voisine.

Le changement de destination du bâti en campagne permettra :

- de valoriser le bâti existant,
- de permettre le maintien de la population dans certains hameaux et d'accroître la population dans d'autres

Les élus ont pour objectif de préserver le petit patrimoine, ainsi les fours, la Chapelle St Jean, le Pont du Grand Pas seront identifiés et préservés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU.