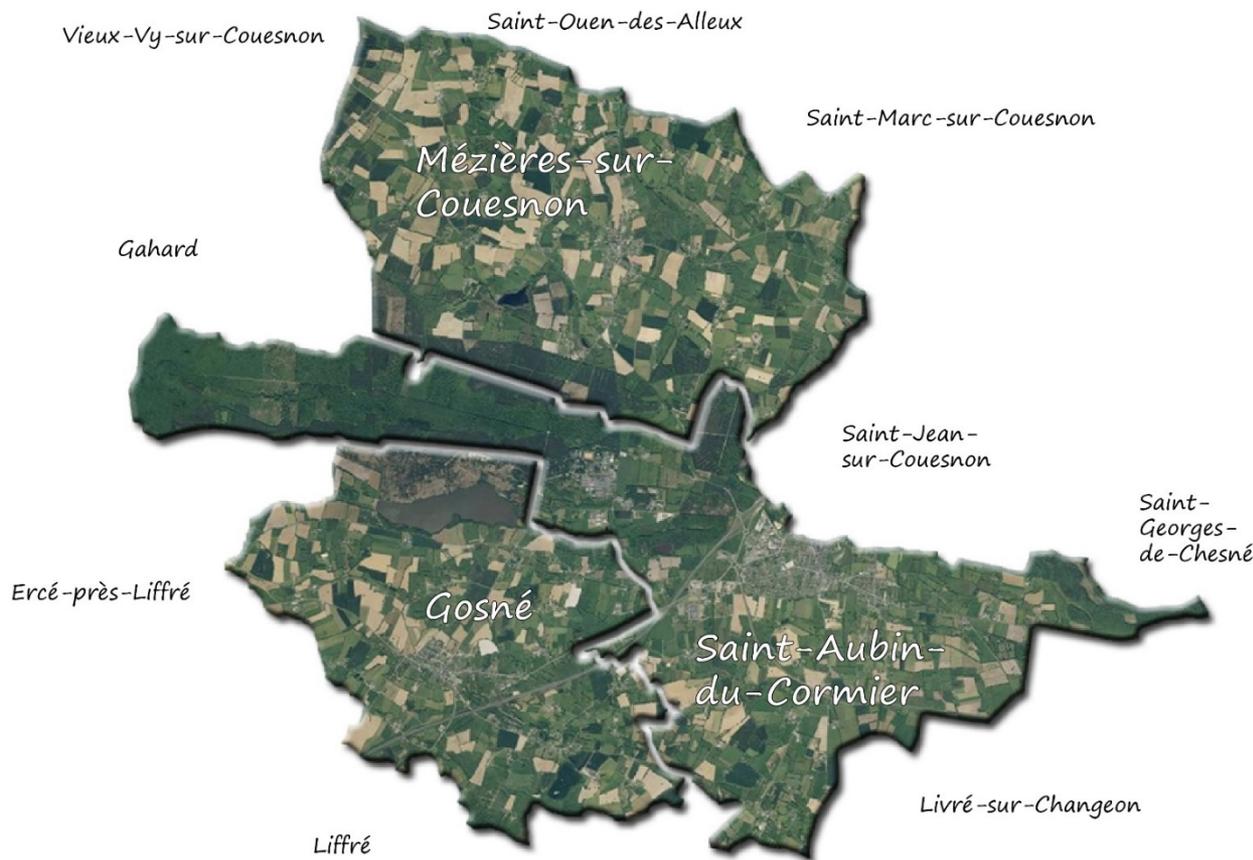


RÉVISION DES PLU DE GOSNÉ, MÉZIÈRES-SUR-COUESNON et SAINT-AUBIN-DU-CORMIER



Réunion publique – 2 mars 2017



PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE ET DE SON ORGANISATION

Une équipe pluridisciplinaire

Mandataire :

Société L'ATELIER D'YS

M. DURAND Cyril, Géographe-Urbaniste
M. JAFFRÉ Fabien, Urbaniste-Géomaticien
Mme POIRIER Laure, Urbaniste
M. LE BOURSICO Mathieu, Urbaniste



Co-traitants :

Société BIG PAYSAGE

M. MUNOZ Olivier, Paysagiste DPLG



Société ATELIER PARALLÈLE

M. RITZENTHALER Sébastien, Architecte DPLG
Mme VALLÉE Hélène, Architecte DPLG



Société DM EAU

M. MOREAU Samuel, Écologue
M. GANDON Romain, Spécialiste EP



LE FONCTIONNEMENT

Groupe de travail

Bureaux d'études
Géographes – Urbanistes
Écologue,
Paysagiste
...

Assistance

**P
r
o
j
e
t**

Cohérence/Compatibilité

**Personnes
Publiques
Associées**

Concertation

**Population,
associations
...**

**Approbation en conseil
municipal**

QU'EST-CE-QU'UN PLU ?

Les missions d'un plan local d'urbanisme sont de :

- ✓ Planifier le projet politique de développement de la commune sur environ **10 ans**.
- ✓ Réglementer les formes urbaines et la densité des constructions sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Permettre la délivrance des autorisations (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, etc...) sur la base des règles définies.

En conclusion, le PLU permet d'orchestrer l'ensemble des projets d'aménagement et des projets de construction dans un cadre cohérent à l'échelle de la commune.

Le PLU s'impose à tous : particuliers, entreprises, administrations...

PRINCIPES DE RÉVISION D'UN PLU

1. Espaces Naturels et Sensibles

Espaces boisés
Zones humides
Corridors écologiques

...

2. Terres exploitées (sols et sous-sols)

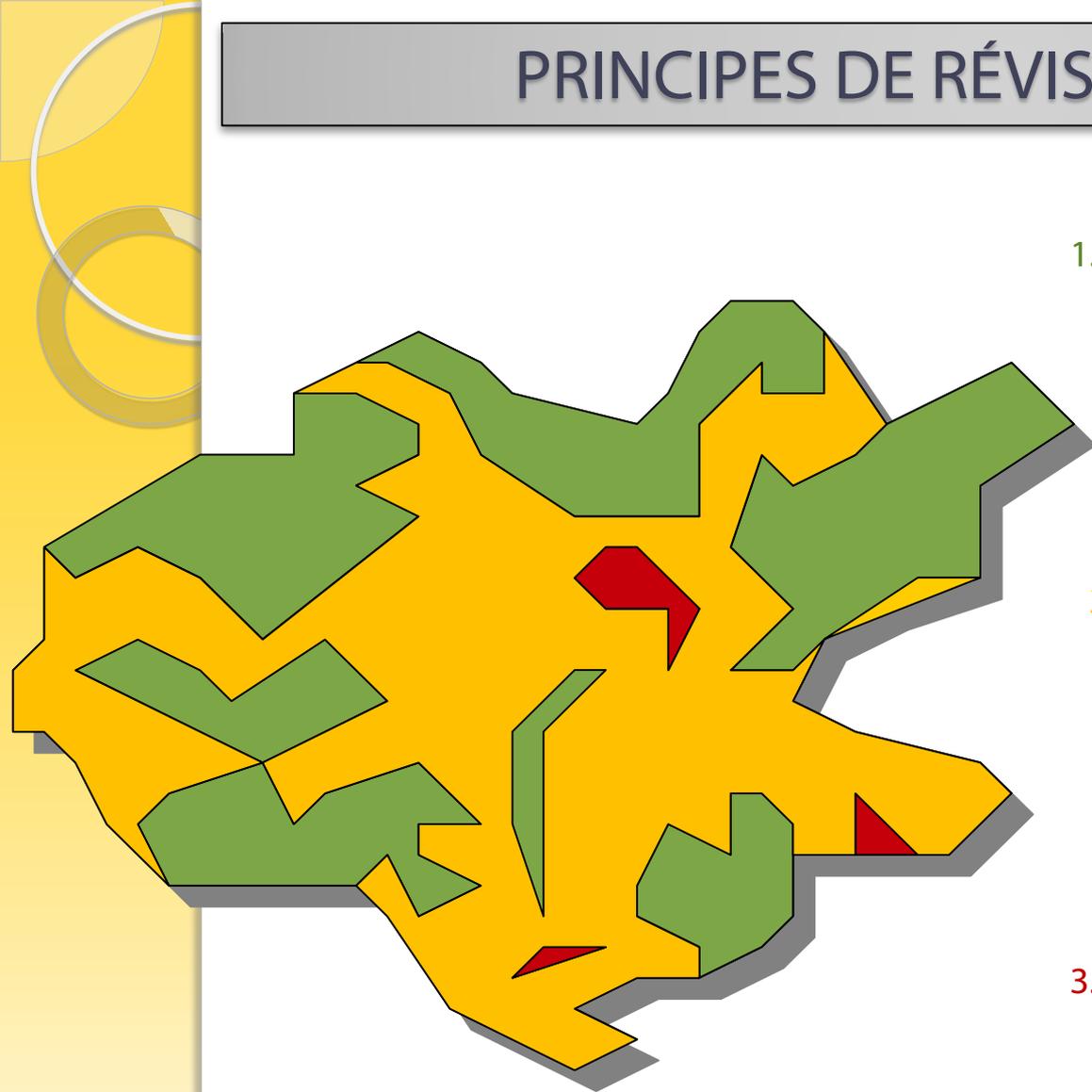
Espaces agricoles
Carrières
Exploitations forestières
Points de captage des eaux

...

3. Espaces urbanisés ou à urbaniser

Tissu urbain
ZA

...



FINALITÉS D'UN PLU

Le PLU régule localement l'aménagement urbain et ses multiples composantes...



... et détermine les objectifs de développement durable :

Préserver le patrimoine naturel & architectural

Promouvoir la mixité sociale

Favoriser l'équilibre entre renouvellement et développement urbain

Privilégier la préservation des ressources, prendre en compte les risques et nuisances

Développer les modes doux et les transports en commun

QUESTIONNEMENTS

- Comment régler les formes urbaines ?
 - Quelle hauteur pour les constructions ?
 - Quelle implantation ?
 - Quels matériaux utiliser ?
 - ...
- Comment assurer les besoins en équipements collectifs ?
 - Création d'un nouvel équipement ?
 - Agrandissement d'un équipement existant ?
 - ...
- Comment conforter l'activité économique ?
 - Quel devenir pour l'activité économique ?
 - Quelle évolution pour le commerce de centre-bourg ?
 - ...

QUESTIONNEMENTS

- Comment préserver l'activité agricole ?
 - Autoriser le changement de destination des constructions de caractère ?
 - Définir des espaces agricoles durables dans le temps ?
 - ...
- Comment améliorer les déplacements ?
 - Création de nouvelles liaisons douces ?
 - Voies existantes à sécuriser ?
 - Création de chemins de randonnée ?
 - ...
- Comment protéger la biodiversité et les paysages ?
 - Y a-t-il des éléments arborés à protéger ?
 - Le petit patrimoine doit-il être préservé ?
 - ...

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Loi SRU (13/12/2000)

→ Le PLU remplace le POS.



Loi Grenelle II (12/07/2010)

- ✓ objectifs de développement durable.
- ✓ Préservation de la biodiversité, Trame Verte et Bleue.



Loi MAP (27/07/2010)

Objectif de **baiss**er de **50%** la **consommation foncière** d'ici 2020.

- ✓ **CDCEA** : avis sur les documents d'urbanisme / consommation d'espaces agricoles.



Loi ALUR (27/03/2014)

- ✓ Protection renforcée des zones agricoles et naturelles.
- ✓ Transformation de la CDCEA en CDPENAF.



Loi d'avenir pour l'agriculture (13/10/2014)

Loi MACRON (06/08/2015) ...

POURQUOI RÉVISER LES PLU ?

- Les PLU en vigueur ont été approuvés en :
 - 2006 pour GOSNÉ,
 - 2007 pour SAINT-AUBIN-DU-CORMIER,
 - 2007 pour MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.
- C'est pourquoi ces documents ne prennent pas en compte les dernières grandes lois nationales (Grenelle II, ALUR, LAAAF...).
- **Les PLU actuels restent opposables pendant toute la durée de révision.**

LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

Diagnostic territorial

Diagnostic socio-économique
État initial de l'environnement

PADD

Projet d'aménagement et de développement durables

Traduction réglementaire

Zonage
Règlement
Orientations d'aménagement et de programmation

Procédure administrative

Arrêt
Enquête publique
Approbation



LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

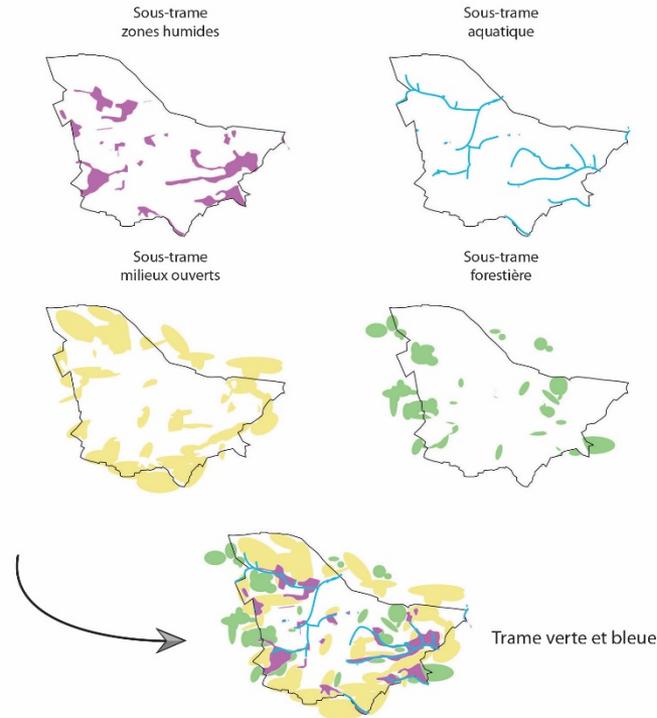
Diagnostic territorial

Diagnostic socio-économique

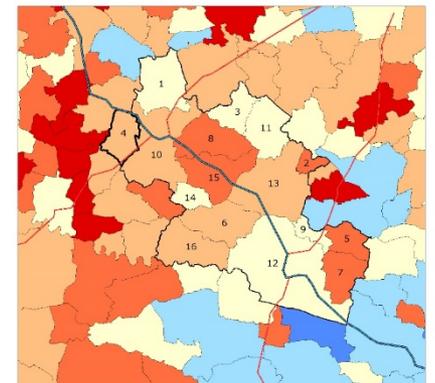
État initial de l'environnement

Atouts/contraintes

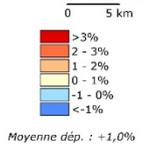
Enjeux



Taux d'évolution annuel moyen de la population (2006-2011)



- | | |
|--------------|-------------------------|
| 1 Amanlis | 9 Forges-la-Forêt |
| 2 Arbrissel | 10 Janzé |
| 3 Boistrudan | 11 Marcillé-Robert |
| 4 Brie | 12 Martigné-Ferchaud |
| 5 Chelun | 13 Retiers |
| 6 Coësmes | 14 Sainte-Colombe |
| 7 Éancé | 15 Le Theil-de-Bretagne |
| 8 Essé | 16 Thourie |



— Axes principaux
— Axes secondaires

□ Limites intercommunales
□ Limites communales

Source : Recensement 2011 - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015

LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

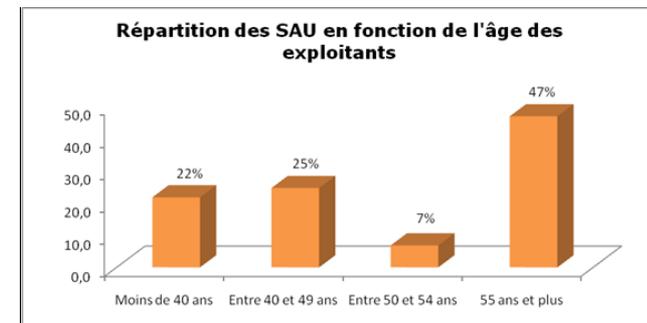
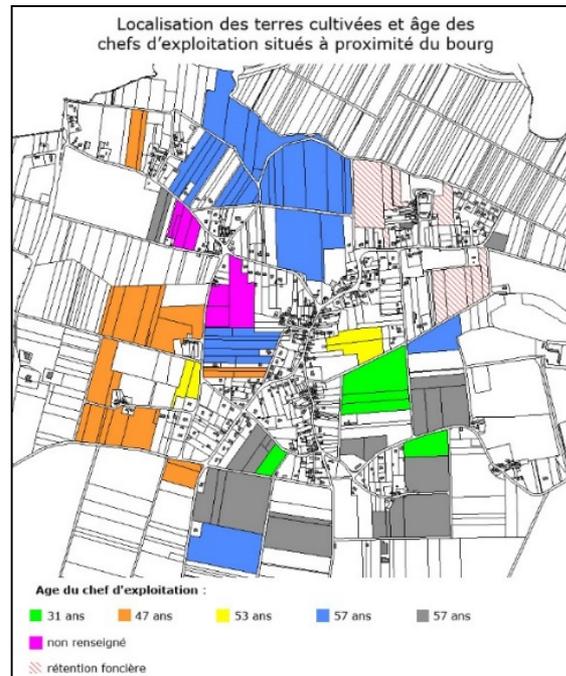
Diagnostic agricole

Objectifs multiples :

- évoquer la pérennité des différents sièges d'exploitation.
- cibler précisément l'implantation des bâtiments agricoles.
- recenser des informations sur les terres cultivées à proximité immédiate du bourg.
- aider les élus dans le choix du zonage des parcelles concernées par l'exploitation agricole.

Rencontre individuelle avec chaque exploitant

Réalisation de planches cartographiques et de tableaux de synthèse



LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

PADD

Projet
d'aménagement et
de développement
durables

Projet politique communal

4. Préserver les paysages et protéger l'environnement

La commune possède un caractère rural avec des plateaux situés en périphérie de la commune se distinguant par des points hauts généraux des vues lointaines. Dans leurs prolongements, des cotaux se caractérisent par leur pente. Ils s'orientent vers les ruisseaux qui les ont créés en creusant le socle. Ces vallons se signalent par la rivièraille qui les accompagne quasi-systématiquement. Ils correspondent à la ligne de talweg, et au replat du fond de vallée.

Une des particularités géographiques de CLÉGUÉREC réside dans son relief qui lui confère une structure en amphithéâtre orienté vers le Blavet. Ainsi, les points hauts périphériques sont visibles depuis la quasi-totalité du territoire communal et propose des vues sur les cotaux et les vallons.



Près de 98% du territoire communal sont des espaces naturels, dont 85% d'espaces agricoles et près de 13% d'espaces végétalisés.

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : l'allée couverte de Bot et Mohed,

de multiples chapelles, manoirs, châteaux, croix et fontaines.

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, CLÉGUÉREC engage une démarche de développement durable.

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour CLÉGUÉREC dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal. Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, inclut un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces. Il s'agit en l'occurrence :

- de garantir la protection et la mise en valeur des ZNIEFF (Lande de Ti-Mouël, Tourbière de Bodic et Forêt de Quévauc)
- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- de renforcer les corridors écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supra-communales.



Redéfinir les boisements remarquables

Le maillage bocager et les espaces boisés de qualité méritent d'être mieux protégés qu'il ne le sont aujourd'hui. Le PLU déterminera les haies, les coülées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver.

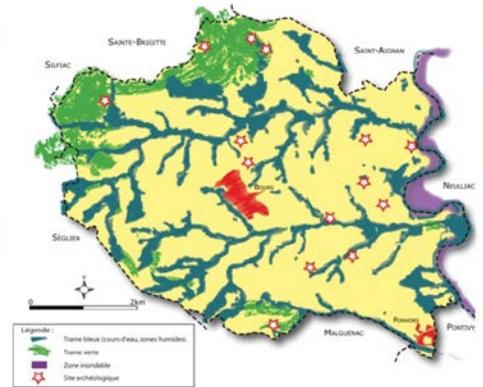
En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.



Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

Composant le patrimoine bâti de CLÉGUÉREC, les constructions de caractère seront protégées et mises en valeur. Dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine bâti Cléguérecien et maintenir une dynamique sociale dans les hameaux et villages, le changement de destination des constructions de qualité, en habitations, sera favorisé dans le respect de l'activité agricole.

En vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (cah-vaires, croix...) fera l'objet d'une identification.



Urbanisation

Cadre de vie

Economie

Environnement

LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

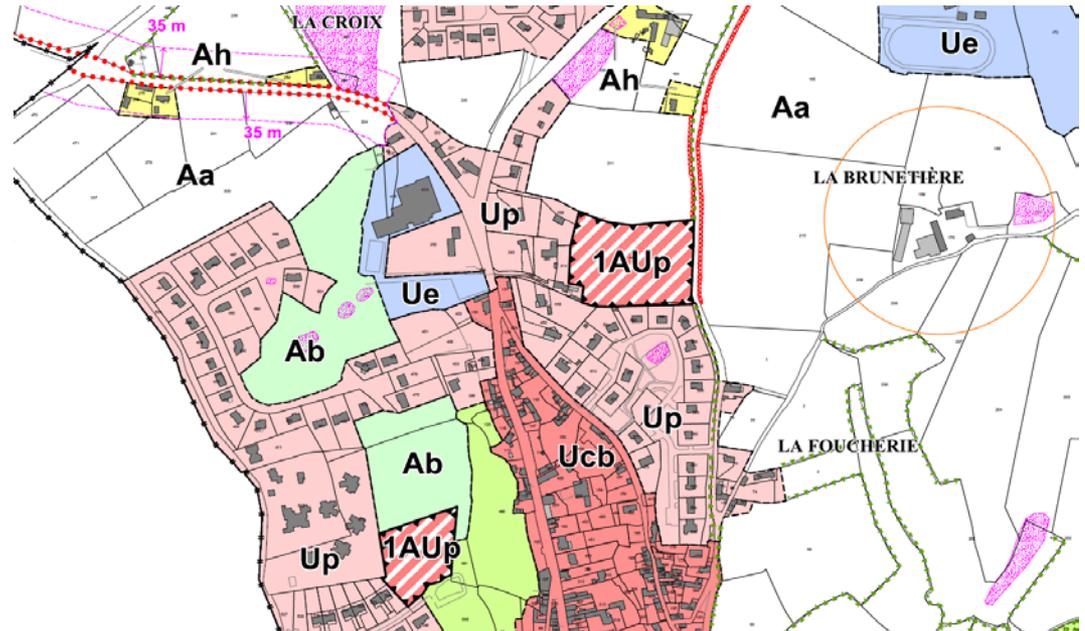
Traduction réglementaire

1. Zonage

2. Règlement écrit

3. Orientations d'aménagement et de programmation

4. Les outils



LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

Procédure administrative

Arrêt du projet de
PLU

Consultation des
PPA

Enquête publique

Approbation

Délais incompressibles de 6 mois minimum.



LA CONCERTATION

Elle devra entre autres :

- Faciliter la démarche engagée par les élus.
- Prendre en compte les observations exprimées en amont de l'enquête publique.
- S'adresser et s'adapter aux acteurs du territoire : élus, habitants, institutions, associations, commerçants, entrepreneurs...

INFORMER

- La mise à disposition en mairie d'un dossier de PLU.
- La diffusion d'information sur le PLU dans la presse, au travers du bulletin municipal et du site internet.
- Une exposition permanente sous forme de panneaux A0.
- La mise en ligne du dossier de PLU via des QR codes.

LA CONCERTATION

CONSULTER

- La tenue d'une permanence à un stade avancé du PLU, dans le but de répondre aux interrogations de la population.
- La création d'un courriel spécifique permettant à quiconque de s'exprimer par mail :
 - GOSNÉ : plu.gosne@gmail.com
 - MÉZIÈRES-SUR-COUESNON : plu.mezieressurcouesnon@gmail.com
 - SAINT-AUBIN-DU-CORMIER : plu.saintaubinducormier@gmail.com
- La mise en place d'une boîte à idées en mairie, permettant à la population de s'exprimer en toute confidentialité.
- La mise en ligne de questionnaires à destination des habitants.
- L'animation de 3 réunions publiques.

PLANNING

ÉTAPES DE LA MISSION	ÉCHÉANCIER
Réunion de coordination	N
Présentation du diagnostic territorial	N+3 mois
Présentation du PADD	N+8 mois
Validation du règlement graphique et littéral	N+13 mois
Présentation des OAP	N+15 mois
Mise en forme du projet de PLU – Arrêt du projet de PLU	N+17 mois
Fin des consultations	N+20 mois
Enquête publique	N+20 mois
Examen des avis des personnes consultées, du registre d'enquête et du rapport du commissaire enquêteur	N+22 mois
Modification éventuelle du dossier suite à l'enquête publique	N+23 mois
Approbation	N+24 mois

Le délai prévisible pour la révision des PLU est de **24 mois**.



QUESTIONS/RÉPONSES