

PREAMBULE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédure se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

Il exprime le projet communal pour les 7 à 10 ans à venir.

Les objectifs de la commune, au travers de la révision du Plan d'Occupation des Sols, sont :

- de déterminer un développement harmonieux en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain,
- de protéger des zones d'intérêt paysager,
- de protéger des zones agricoles, et d'étudier le devenir des hameaux dans le respect des sièges d'exploitation agricoles.

Cet objectif se décline en quatre axes :

→ Renforcer le rôle de commune pôle de Saint Aubin du Cormier

→ Redonner de la centralité au bourg

→ Maîtriser le développement de l'urbanisation

→ Protéger et valoriser l'environnement naturel, paysager et le patrimoine bâti

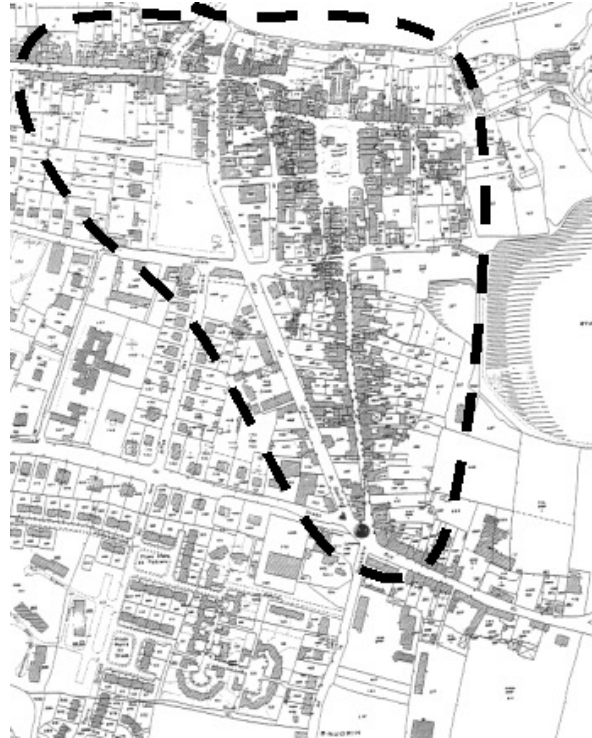
AXE 1 : RENFORCER LE ROLE DE COMMUNE POLE DE SAINT AUBIN DU CORMIER

⇒ ROLE DE POLE COMMERCIAL

Depuis quelques années, la commune voit de nombreux locaux commerciaux se transformer en logements. Cela entache le rôle historique de pôle commercial de la commune.

Elle souhaite donc **favoriser le maintien de l'activité commerciale de proximité en centre bourg en instituant une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux dans un périmètre donné** comprenant la Rue de la Garenne, la Rue du Général de Gaulle, la Rue de la Porte, La Rue Edouard Pontallie, la Rue Heurtault, la Rue du Pavement, la Place Alexandre Veillard et la Rue de l'Ecu.

Afin d'appuyer sa démarche, la commune envisage de **conforter les commerces et services en renforçant l'attractivité du bourg**, notamment par la réalisation d'aménagements visant à améliorer l'environnement du centre bourg.



⇒ ROLE DE POLE ECONOMIQUE

Le rôle de pôle économique industriel et artisanal

Saint Aubin du Cormier présente déjà un bassin d'emploi conséquent, cependant les nouveaux arrivants résident à Saint Aubin, mais n'y travaillent pas. La commune souhaite donc favoriser le développement de l'offre d'emplois.

Pour cela, elle compte :

- **prévoir des espaces d'accueil d'activités industrielles et artisanales**

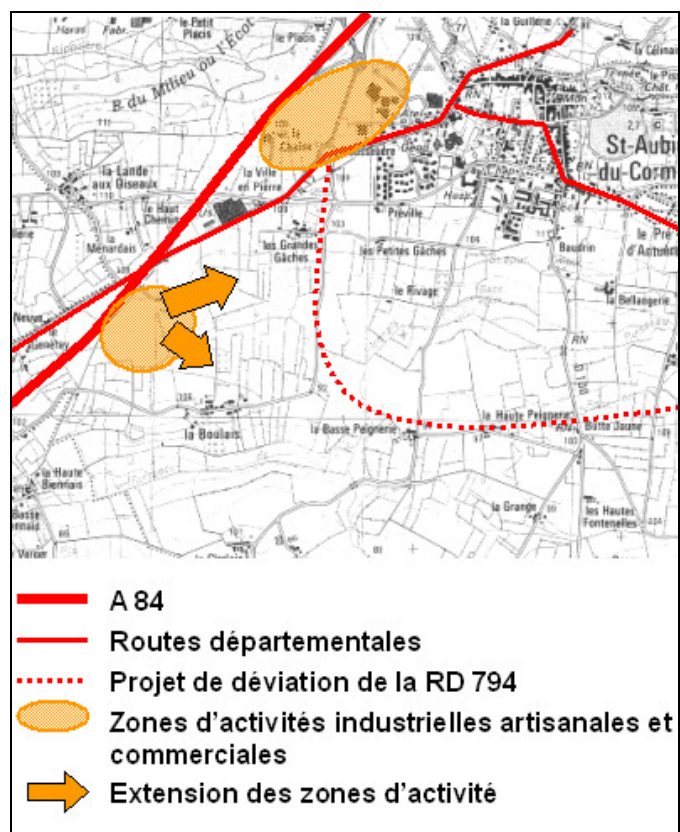
Cela permettra aux entreprises incompatibles avec la proximité des zones d'habitat de trouver un espace d'accueil spécifique qui favorisera le développement de l'activité économique.

- **développer les secteurs d'activités aux abords des grands axes de circulation** (déviation de la RD 794, RD 812 et A 84)

L'objectif affiché est de profiter de la situation privilégiée de la commune au croisement d'axes structurants, favorisant l'attrait de cette zone d'activités non seulement lié à la facilité d'accès mais aussi à l'effet vitrine.

- **assurer la bonne intégration paysagère de cette zone située en entrée d'agglomération.**

La future zone d'activité marquera l'entrée d'agglomération de Saint Aubin du Cormier. C'est pourquoi des prescriptions architecturales particulières ainsi que des obligations de réaliser des espaces verts qualitatifs seront définies afin de valoriser l'entrée Ouest de l'agglomération.



Le rôle de pôle économique agricole

La commune compte 23 sièges d'exploitation agricole en activité en 2006. Mais cette activité reste fragile au regard du développement urbain de la commune. Elle a donc pour objectif de :

- **Protéger l'activité agricole par la mise en place d'un zonage approprié ;**
- **Accueillir des activités diversifiées qui participeront au maintien de l'agriculture ;**
- **Limiter les conflits d'usage en interdisant les constructions diffuses en milieu rural.**

A travers le Plan Local d'Urbanisme il s'agit de garantir le maintien dans de bonnes conditions de l'activité agricole. Cela passe par la préservation des terres de meilleure

valorisation agricole, la matérialisation des limites entre les activités agricoles et l'habitat et la pérennisation du bâti caractéristique rural.

Le rôle de pôle économique touristique

La commune propose actuellement une offre d'hébergement insuffisante au regard de la demande. Elle souhaite donc :

- **Diversifier l'offre d'hébergement**, en autorisant l'installation de complexes hôteliers notamment ;
- **Offrir un nouveau type d'accueil sur le site de l'étang**. La commune envisage de valoriser le site de l'étang dans le cadre d'un projet d'accueil de « chalets », pour répondre à une demande de tourisme de villégiature ;
- **Favoriser la pluriactivité des exploitants agricoles**, en autorisant les changements de destination pour le développement de gîte à la ferme, de chambre d'hôtes...

⇒ROLE DE POLE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

La commune compte déjà de nombreux équipements. Cependant, ceux-ci ont vieilli et ne répondent plus aux besoins de la population, toujours croissante aussi bien à l'échelle communale qu'intercommunale.

C'est pourquoi la commune souhaite :

- **Réserver des espaces ou des bâtiments existants pouvant accueillir des équipements sportifs, culturels et de services ;**
- **Avoir une approche intercommunale dans la gestion des besoins en équipements.**

AXE 2 : REDONNER DE LA CENTRALITE AU BOURG

⇒ EN AMELIORANT L'IDENTIFICATION ET L'ACCES AU CENTRE BOURG

Saint Aubin du Cormier n'est pas dotée d'un centre bourg marqué, mais de plusieurs centres, qui sont de plus en plus indiqués aux abords des axes structurants. L'objectif est d'améliorer le cadre de vie pour les Saint-Aubinais et la « lecture » de la commune (signalisation du centre bourg, marquage formel d'une espace central pour la mairie...), pour les personnes de passage.

La commune a donc pour projet de :

- **Aménager la Place du Champs de Foire, la Place Alexandre Veillard**

Le projet vise à réaliser des aménagements qui permettront de valoriser le patrimoine bâti du centre ancien.

- **Réorganiser le stationnement en centre-ville**

Alors que la commune est dotée d'espace de stationnement suffisant, de nombreux véhicules stationnent de façon anarchique en centre bourg, et en particulier au cœur du centre ancien. La commune a donc pour projet de mener une réflexion sur l'organisation du stationnement.

- **Libérer de l'espace en délocalisant le garage et les services techniques communaux**

La commune a pour objectif de favoriser une densification de l'agglomération et de délocaliser les activités consommatrices d'espace.

⇒ EN ASSURANT UNE BONNE ORGANISATION DE LA CIRCULATION SUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMERATION

La voirie n'est pas organisée sous la forme d'un réseau, en particulier au niveau de la desserte des lotissements. La commune souhaite donc :

- **Veiller à la réalisation d'un réseau viaire dans le cadre de l'extension de l'agglomération qui favorisera et sécurisera les liaisons (piétonnes, cycles et automobiles) centre ville / espace résidentiel.**

- **Ainsi que les liaisons centre ville / accès à la RD 794 (déviation)**

Dans le cadre de la réalisation de la déviation de la RD 794, la commune souhaite que la réalisation de cet aménagement soit l'occasion de réorganiser les déplacements sur l'agglomération, d'améliorer l'attrait du centre bourg et non de favoriser la fuite des habitants vers les agglomérations voisines.

- **Faciliter les liaisons inter-quartier et développer les modes doux de circulation (pédibus, éclairage des liaisons piétonnes,...)**

L'objectif affiché est de favoriser le développement des modes doux de circulation en assurant la création de liaisons piétonnes dans les opérations d'urbanisation future et leur connexion avec les liaisons existantes.

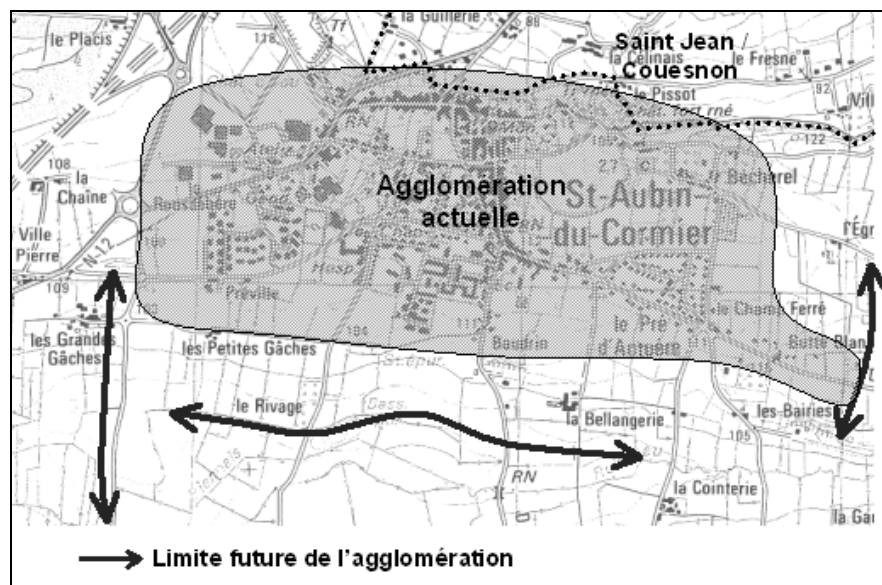
AXE 3 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

⇒ EN DEFINISSANT DES LIMITES FRANCHES A L'URBANISATION

La commune souhaite concentrer le développement de son urbanisation en continuité du bourg, dans un souci de gestion économe des ressources et de l'espace. Elle se fixe donc les objectifs suivants :

- **Endiguer l'étalement urbain :**
 - A l'Ouest, se donner pour limite la voie concernée par le contournement de l'agglomération ;
 - Au Sud, s'appuyer sur une limite topographique et sur la trame bocagère existante ;
 - A l'Est, définir une limite et densifier entre cette « limite » et l'agglomération.

Ainsi les espaces privilégiés de développement urbain sont localisés au Sud de l'agglomération et à l'Est, dans le but de restructurer la limite Est de l'agglomération.



⇒ EN ASSURANT LE RESPECT DE LA DIVERSITE DU TYPE D'HABITAT

Le développement de la commune se fera dans un souci de mixité de l'habitat que ce soit au regard de la typologie des constructions (individuel, semi-collectif et collectif) ou des types d'offres de logements. Conformément aux premières orientations du Programme local de l'Habitat en cours de réalisation, l'objectif de la commune est de **produire entre 40 et 50 logements neufs par an**, et ce en veillant à :

- **Diversifier l'offre de logements en réalisant de petits collectifs.** Alors que jusqu'à ce jour, la production de logements s'est faite sous la forme de pavillons individuels, la commune souhaite aujourd'hui se donner la possibilité d'accueillir des bâtiments composés d'un rez de chaussée + deux étages droits + combles.
- **Poursuivre le développement pavillonnaire**, répondant à la plus grande part de la demande des personnes venant s'installer sur la commune.
- **Réaliser des logements sociaux.** Au cœur de l'agglomération, deux espaces sont réservés à cet effet, dans le but de favoriser la production de logements locatifs conventionnés et de permettre leur intégration dans le tissu urbain et social.

AXE 4 : PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

⇒ PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche (étang, boisements, zones humides, etc.) qui caractérise son territoire.

Préserver les richesses du milieu naturel et des paysages est un enjeu pour Saint Aubin du Cormier, tant pour la qualité du cadre de vie que pour son potentiel en matière de tourisme vert. La commune a donc pour objectif de :

Conserver, protéger et restaurer la variété et la qualité des sites naturels et des paysages :

- **les espaces boisés**
- **les milieux sensibles identifiés** (les zones humides notamment)
- **la trame bocagère**
- **les coupures vertes dans les espaces d'urbanisation future**

Les éléments majeurs et identitaires de la commune feront donc l'objet d'une protection au titre du L.123-1 7^{ème} § du code de l'urbanisme.

⇒ ASSURER L'INTEGRATION PAYSAGERE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

L'agglomération, située sur un point haut, est très prégnante dans le paysage. Afin de limiter son impact paysager, la commune envisage de :

- **Restructurer l'Est de l'agglomération, qui s'est développée en linéaire le long de la RD 794 ;**
- **Protéger et maintenir les haies bocagères existantes dans les zones d'urbanisation future ;**
- **Recréer ou créer une trame bocagère dans les espaces où elle est inexistante (plantation d'arbres de hauts jets).**

⇒ MAINTENIR ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BATI

La commune est riche d'un patrimoine bâti conséquent que ce soit en centre bourg ou en espace « rural ». La commune souhaite donc protéger et valoriser son patrimoine :

- **Instaurer un permis de démolir sur le centre bourg et sur les bâtiments d'intérêt repérés** (grange, maison, fournil, ...) ;
- **Prévoir une opération d'amélioration des façades** (place Alexandre Veillard, Rue du Pavement ...) ;
- **Définir des prescriptions architecturales particulières**, notamment pour la rénovation afin de conserver une certaine cohérence dans le tissu urbain traditionnel.