

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOURDAIN

**NOTE EXPLICATIVE DE
PRESENTATION DU
PROJET /**

CONTEXTE D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dourdain dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 novembre 2007.

Afin de garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de son territoire et de disposer d'un document d'urbanisme conforme à la législation en vigueur, Dourdain a engagé la révision de son Plan local d'urbanisme.

Les principales étapes

Par délibération en date du 3 mars 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU de la commune. Les objectifs fixés ont été énoncés ainsi :

- ▶ Permettre la mise en œuvre du projet communal qui vise notamment à un développement maîtrisé de la commune, la préservation des paysages et la cohésion sociale de ses habitants ;
- ▶ Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes ;
- ▶ Adapter le PLU actuel au contexte réglementaire et législatif, notamment prendre en compte les lois Grenelle 2 et ALUR.

Cette même délibération définissait les modalités de concertation qui ont été mises en œuvre tout au long de la procédure.

Après avoir dressé le diagnostic, les orientations pour l'élaboration du projet communal ont été définies au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du PLU qui traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune à l'horizon 2030.

Celles-ci ont été soumises à débat au conseil municipal le 25 octobre 2016.

Les orientations du PADD ont ensuite été traduites dans les documents graphique et littéral qui composent le PLU.

Le Conseil municipal du 11 avril 2017 sera appelé à délibérer sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU.

Ce projet sera ensuite soumis aux Personnes Publiques Associées qui devront émettre un avis dans les 3 mois. À la suite de ce délai, il sera soumis à enquête publique. Au vu des résultats de l'enquête publique et de l'avis et conclusions du commissaire enquêteur, le PLU sera approuvé.

Les principaux éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic a été réalisé dans un souci de cohérence entre plusieurs variables (sociales, démographiques, urbaines, économiques, environnementales), afin de dresser un portrait complet du fonctionnement du territoire à différentes échelles (quartiers,

commune, intercommunalité, aire urbaine, bassin de vie).

Premier temps fort de la démarche de construction d'un PLU, cet état des lieux a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire et de réfléchir aux actions à engager afin d'accompagner le développement de la commune.

Les principaux constats du diagnostic sont présentés ci-après.

Dourdain connaît une hausse démographique continue depuis plusieurs décennies et qui s'est accélérée depuis les années 2000. La population est jeune et active et continue de rajeunir, du fait notamment de l'arrivée de jeunes ménages avec des enfants ou en âge de faire des enfants.

Le parc de logements est caractéristique d'une commune rurale : un taux de constructions individuelles et de propriétaires élevé. L'offre locative est toutefois relativement fournie. Le rythme de construction de logements est globalement soutenu mais varie selon les années.

En matière de développement économique, la préservation des activités agricoles existantes est l'un des enjeux du PLU. Le maintien d'un commerce de proximité en centre-bourg et d'activités autres qu'agricoles dans le milieu rural constituent également un enjeu important.

Malgré la présence d'une ligne de transport collectif de réseau Illenoo, la commune est marquée

par l'importance de l'usage de la voiture individuelle correspondant notamment à un mode d'habitat diffus. Les moyens d'action du PLU sur cette problématique sont réduits.

De la qualité du cadre de vie dépendent l'image et l'attractivité d'un territoire. Celui de Dourdain possède de nombreux atouts, tant du point de vue des paysages que des milieux naturels.

Dourdain bénéficie d'un environnement physique et biologique de qualité. Le réseau hydrographique en est une composante majeure, notamment les zones humides principalement situées dans les vallées de la Veuve et du ruisseau de la Barbotais. Ces vallées sont des milieux très riches présentant une diversité biologique et permettant à la faune de se reproduire. 4 Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) y sont présents.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteurs de son attractivité.

Le PADD débattu en Conseil municipal s'articule autour de 2 axes structurants :

- Valoriser le cadre de vie et les ressources tout en conservant ses racines rurales ;
- Grandir pour ne pas mourir et organiser le développement urbain.

La traduction réglementaire à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement

Les orientations réglementaires du PLU se déclinent au travers de plusieurs documents.

Des documents graphiques qui comprennent notamment :

- Les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- Les espaces boisés classés ;
- Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 (haies, arbres remarquables, espaces non bâtis du bourg) ;
- La sous-trame des zones humides.

Un règlement écrit qui comprend 4 types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser et de garantir la cohérence du développement urbain.

Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation du PLU par le Conseil municipal.

Par ailleurs, les OAP précisent les conditions d'aménagement des

secteurs définis comme stratégiques par la commune.

La concertation

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une concertation avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, etc.) et avec les citoyens, notamment par l'organisation d'une réunion publique, d'informations transmises sur le site internet de la commune, etc.

Cette concertation a permis d'étoffer le projet de PLU (voir bilan de concertation).

Conclusion

Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, que sur le plan social par la mise en valeur des lieux de vie de la commune par exemple, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, que sur le plan urbain en favorisant la densification du tissu existant, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable, conformément à la législation en vigueur.