



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARPIRÉ

N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 24 mai 2019



COMMUNE DE MARPIRÉ

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

p.3

1. **CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LE PRIORISER DANS LE BOURG**

p.4

2. **SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET CONFORTER LE CADRE DE VIE**

p.6

3. **PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES**

p.8



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de MARPIRÉ en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Vitré, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2027 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A MARPIRÉ, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Marpiréens.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 3 grandes orientations :

1. Contenir le développement de l'habitat et le prioriser dans le bourg
2. Soutenir l'activité économique et conforter le cadre de vie
3. Protéger l'environnement et les paysages

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LE PRIORISER DANS LE BOURG

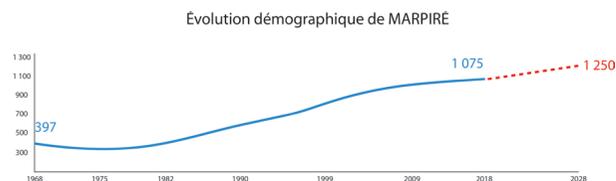
OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Du début des années 1980 jusqu'au début des années 2010, MARPIRÉ a connu une croissance démographique très marquée, nettement supérieure à la moyenne départementale.

Lors des dernières années, cette croissance démographique s'est ralentie, ce qui peut s'expliquer par le fait qu'aucun lotissement n'ait vu le jour récemment. On dénombre aujourd'hui 1 075 habitants à MARPIRÉ.

C'est pourquoi, afin notamment d'éviter une fermeture de classe à l'école et de répondre au manque de foncier constructible sur la commune, la municipalité souhaite tabler sur un rythme de croissance réaliste et acceptable, estimé à environ 1,5%/an jusqu'à l'horizon 2027.

Ainsi, la population envisagée au terme de ce PLU est d'environ 1 250 habitants, ce qui implique la réalisation d'environ 80 logements supplémentaires.



OBJECTIF N°2 : RECENTRER L'HABITAT

Lors des dernières décennies, le bourg de MARPIRÉ s'est fortement étiré en direction de l'ouest, et dans une moindre mesure en direction du sud. Ce type d'urbanisation n'est pas sans conséquence, notamment en ce qui concerne le coût des infrastructures nécessaires au développement et à l'entretien de ces nouveaux secteurs urbanisés (réseaux).

Les actions futures doivent donc s'inscrire dans une recherche de recentrage de l'urbanisation à venir.

C'est pourquoi une analyse fine du potentiel de densification et de requalification du bourg a abouti à la conclusion suivante : **une vingtaine de constructions** pourrait raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en cœur de bourg.

Il reste par ailleurs **7 lots** à vendre dans le lotissement L'Orée des Bois 2 en cours d'aménagement au nord-ouest du bourg, rue de la Gaieté.

La majorité des logements (une cinquantaine) prévus d'ici dix ans prendront place sur **deux secteurs d'extension urbaine au contact du bourg**, à proximité du commerce, de l'école primaire, de tous les équipements sportifs et culturels, mais aussi de l'arrêt de car de la ligne n°2 Val d'Izé-Vitré du réseau « Transport rural en commun » géré par Vitré Communauté.

Ces deux secteurs représentent au total environ **3 hectares**.

OBJECTIF N°3 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES

Au cours de la décennie passée, la consommation d'espaces agricoles constatée a été de 10 logements par hectare (50 logements construits pour 4,8 ha).

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de préserver l'activité agricole dans la commune, l'objectif retenu dans le PLU est d'appliquer une densité moyenne de 15 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cet objectif pourra être décliné de manière différenciée suivant les secteurs du bourg afin de tenir compte des contraintes propres à chaque site, de l'environnement bâti existant et des enjeux relevés en matière de paysage.

Ce parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles.

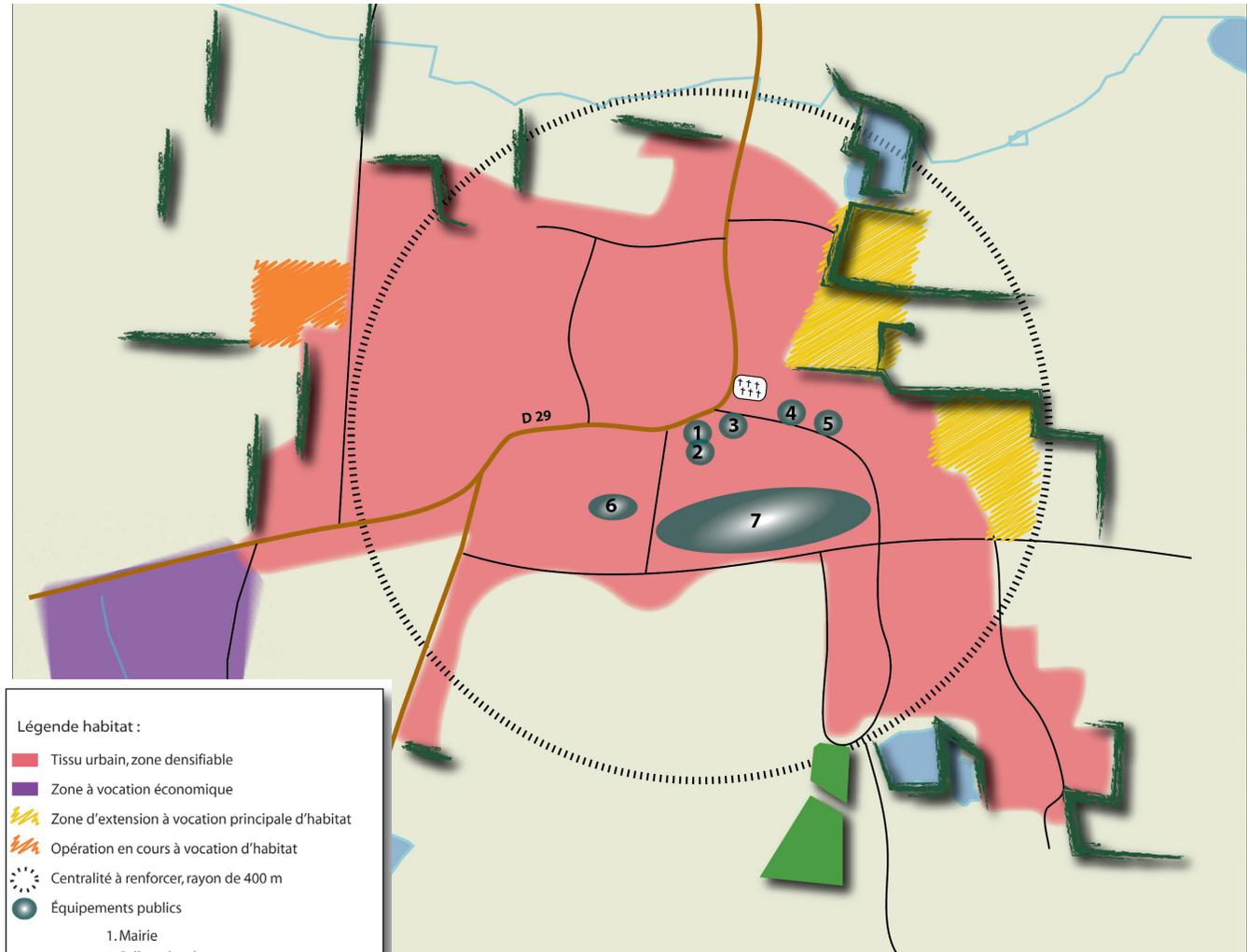


OBJECTIF N°4 : RÉÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Afin de répondre à la fois aux besoins de logements des familles, des séniors et des primo-accédants qui souhaitent pouvoir s'installer sur la commune, les élus de MARPIRÉ souhaitent diversifier l'offre de logements. Un équilibre global sera recherché entre la production de petits logements, de logements de taille intermédiaire et de grands logements. Ceci pourra également se traduire par le recours à l'habitat individuel groupé.

OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

Les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination. La détermination des bâtiments qui pourront changer de destination sera étudiée pour que chaque bâtiment retenu ne compromette pas l'activité agricole en place ou la qualité paysagère du site, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.



Légende habitat :

- Tissu urbain, zone densifiable
- Zone à vocation économique
- ▨ Zone d'extension à vocation principale d'habitat
- ▨ Opération en cours à vocation d'habitat
- ⊙ Centralité à renforcer, rayon de 400 m
- Équipements publics
 1. Mairie
 2. Salle polyvalente
 3. Bibliothèque
 4. Maison des associations
 5. Ecole
 6. Gymnase
 7. Terrains de football
- Linéaire végétal principal
- Boisements principaux
- Cours d'eau principaux



2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET CONFORTER LE CADRE DE VIE

OBJECTIF N°1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DES LANDES DE LA CROIX

La zone d'activités des Landes de la Croix accueille aujourd'hui plusieurs entreprises pourvoyeuses d'emplois. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité en raison de sa localisation en entrée de ville, elle doit rester un espace privilégié pour l'accueil d'activités économiques.

Cependant, les disponibilités foncières au sein de cette zone d'activités sont faibles. Ne reste plus que 0,5 ha de disponible.

C'est pourquoi, afin d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises ou de nouveaux services, une extension de la zone d'activités des Landes de la Croix, dans son prolongement est, est envisagée par les élus de MARPIRÉ sur une superficie de 1,4 ha.

Enfin, rappelons qu'au sein de cette zone, le maintien ou l'extension des entreprises en place doit être, autant que possible, facilité.

OBJECTIF N°2 : CONSERVER LE COMMERCE DU BOURG

MARPIRÉ dispose dans son bourg d'un commerce multi-services, jouant un rôle fondamental pour la commune et permettant de fournir des services quotidiens aux habitants, en particulier pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à

mobilité réduite...).

L'installation de nouvelles activités économiques sera rendue possible dans le bourg, dans la mesure où ces activités ne sont pas de nature à générer des nuisances pour le voisinage.

Rappelons enfin que dans le but de conforter cette activité, l'urbanisation future sera privilégiée au plus près du bourg.

OBJECTIF N°3 : PERMETTRE AUX ARTISANS INSTALLÉS EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

Sur son territoire communal, MARPIRÉ compte quelques artisans implantés en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail a décidé de créer plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, comme à La Mare du Teil ou au Champ Neuf, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer (possibilités d'extensions des bâtiments).

OBJECTIF N°4 : PROTÉGER L'AGRICULTURE

Quasiment 60% de la superficie communale possèdent un caractère agricole. Le parti d'aménagement adopté dans le cadre du PLU vise à préserver les sièges et sites d'exploitation dans leur fonc-

tionnement et leur perspective d'évolution.

La modernisation des exploitations et les nouvelles installations seront facilitées et des solutions appropriées permettant de limiter les conflits d'usage avec les fonctions résidentielles seront systématiquement recherchées.

Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

OBJECTIF N°5 : CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS

MARPIRÉ possède d'ores et déjà des équipements dans son bourg (école, bibliothèque, salle polyvalente, gymnase...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune, qui a procédé à de nombreux investissements lors de la dernière décennie en ce sens, souhaite conforter les structures existantes.

Les élus veulent également se réserver la possibilité d'en réaliser de nouveaux sur le terrain communal situé à l'est de la bibliothèque.



OBJECTIF N°6 : ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS DOUX

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés.

L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

Ainsi, les zones à urbaniser seront reliées aux services et équipements par le biais de liaisons douces.

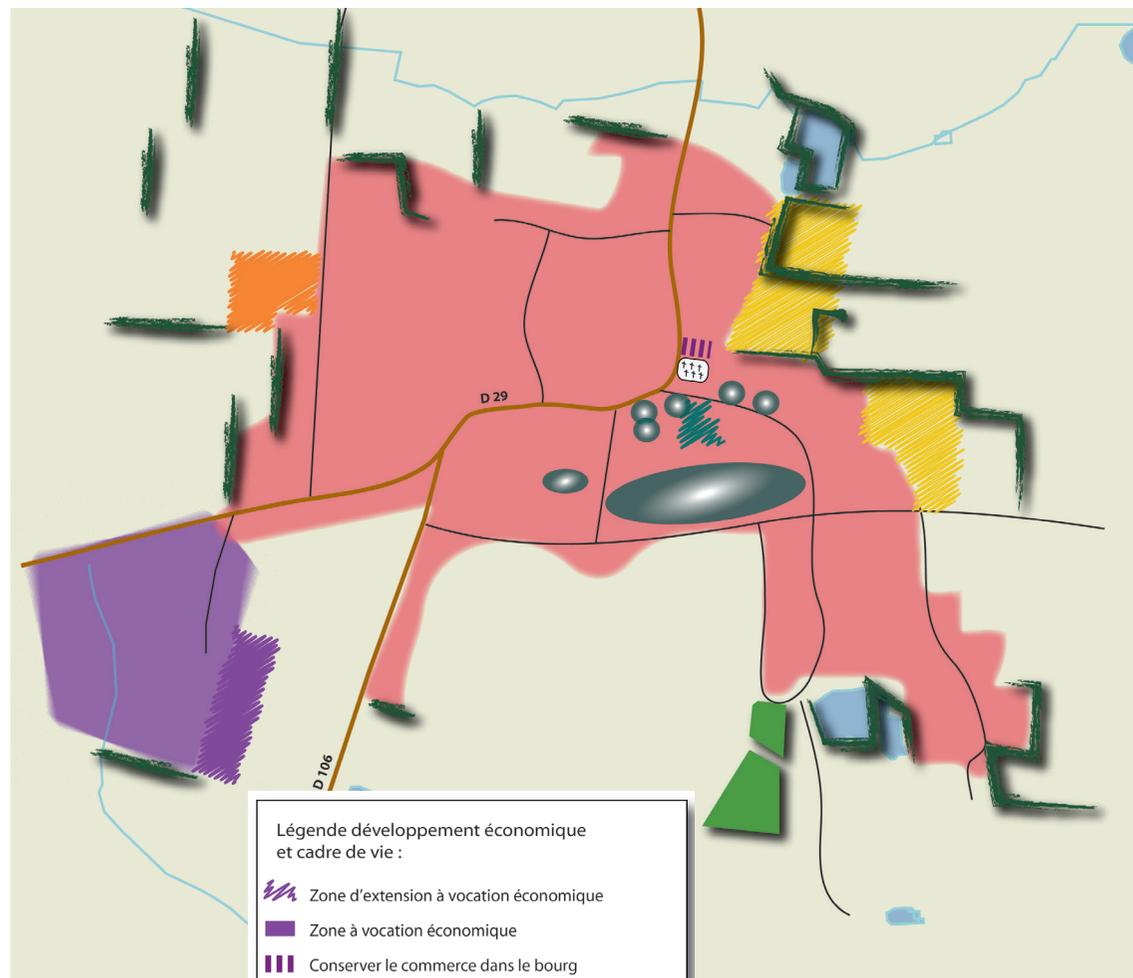
Rappelons aussi que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de MARPIRÉ sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

OBJECTIF N°7 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La commune souhaite favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables. La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.

OBJECTIF N°8 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Légende développement économique et cadre de vie :

- Zone d'extension à vocation économique
- Zone à vocation économique
- Conserver le commerce dans le bourg
- Zone d'extension à vocation principale d'habitat
- Tissu urbain, zone densifiable
- Opération en cours à vocation d'habitat
- Équipements publics à conforter
- Réserve pour nouveaux équipements publics
- Linéaire végétal principal
- Boisements principaux
- Cours d'eau principaux

Habitat

Economie - Cadre de vie

Environnement



3. PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

OBJECTIF N°1 : ASSURER LES CONNEXIONS ENTRE LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Pour assurer la circulation de la faune entre les réservoirs de biodiversité et favoriser le brassage génétique au sein des populations animales et végétales, il est nécessaire de conforter les corridors écologiques existants entre les réservoirs de biodiversité identifiés : forêt de Chevré et bois de la Lisière définis comme réservoirs principaux à l'échelle du Pays de Vitré, étang de Corbière classé Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ruisseau des Landes de Marpiré...

En effet, ces secteurs associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses.

En outre, le projet de PLU cherchera à diminuer ou du moins à ne pas accentuer les points de fragilité potentiels, c'est-à-dire les zones de croisement entre ces corridors écologiques et les éléments fragmentant le territoire, comme par exemple la RD 106.

OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LES MILIEUX AQUATIQUES

MARPIRÉ doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

de la Vilaine, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de protéger les zones humides, en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi plus largement la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (mares, abords des cours d'eau).

OBJECTIF N°3 : CONSERVER LES BOISEMENTS

La forêt de Chevré bénéficie déjà d'une protection puisqu'elle constitue une ZNIEFF mais aussi un espace naturel sensible départemental.

En revanche, le maillage bocager n'est pas protégé alors qu'il présente un intérêt écologique : fonction de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes... Or, la protection du patrimoine bocager constitue également un objectif inscrit dans le SAGE Vilaine.

En conséquence, la commune souhaite soumettre à déclaration préalable la destruction de certaines haies bocagères, ce qui traduit sa volonté de dé-

velopper le territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Le linéaire concerné par cette mesure sera défini précisément.

OBJECTIF N°4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES

Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère de MARPIRÉ, propre à la commune.

Plusieurs objectifs ont été définis :

- protéger les abords des cours d'eau ainsi que leur ripisylve.
- préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallons.
- sauvegarder les boisements, acteurs majeurs du paysage Marpiréen.
- traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes.
- limiter l'extension du bourg en respectant les portes urbaines (stopper l'urbanisation le long de la RD 106 au sud du bourg) et les fronts urbains définis (contenir les extensions liées à l'habitat sur la campagne avoisinante).

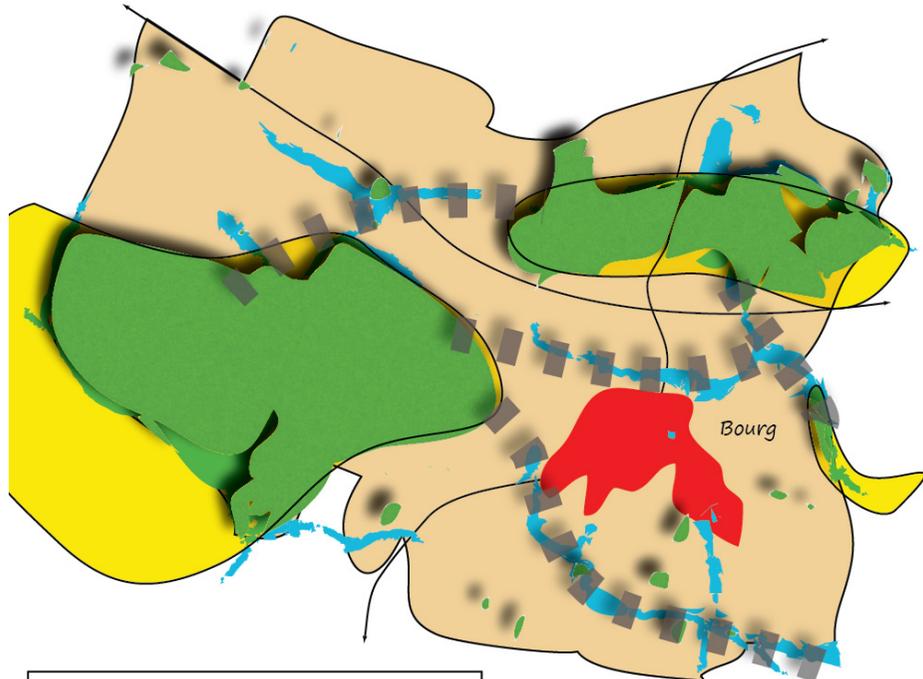
OBJECTIF N°5 : VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

MARPIRÉ dispose d'un petit patrimoine bâti qui mérite d'être connu, préservé et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Anciens moulins,



fours à pain, croix constituent des témoignages historiques et culturels, ainsi que, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées.

Biodiversité



Légende :

■ Urbanisation

Biodiversité

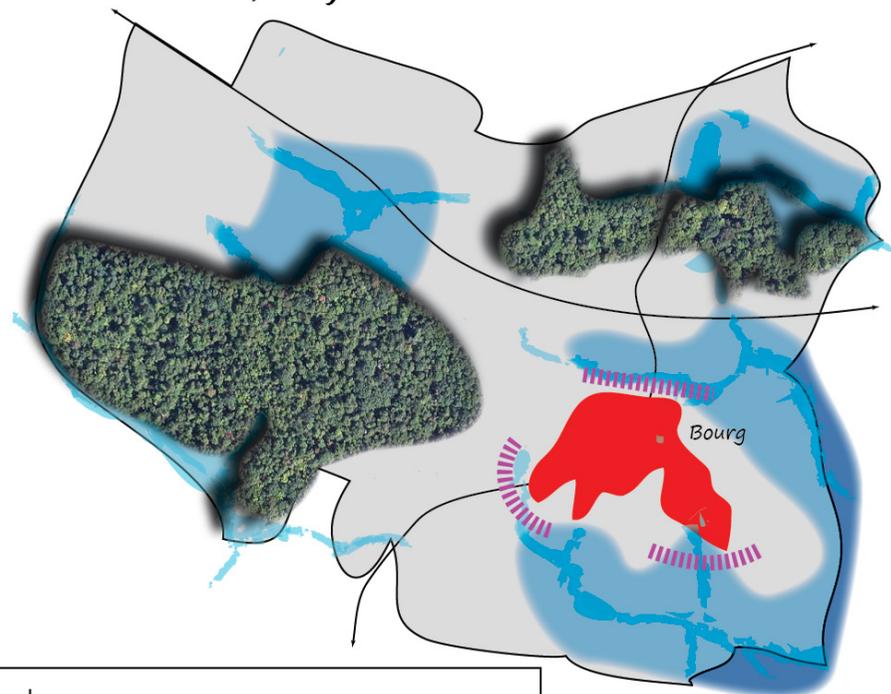
— Trames bleues

— Trames vertes

● Réservoirs de biodiversité

||| Corridors structurants

Paysage



Légende :

■ Urbanisation

Paysages

■ Grands boisements à maintenir

■ Vallons à préserver

||||| Urbanisation linéaire à stopper

Habitat

Economie - Cadre de vie

Environnement





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE