

**COMMUNE DE COMBOURTILLE
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE A L'HORIZON 2018
(P.A.D.D.)**

Avec sa proposition de P.A.D.D., la commune de Combourtillé affiche l'ambition de poursuivre la création d'un environnement pour l'homme de ce début de XXI^e Siècle, en exigence certaine – partout en Occident - d'un cadre de vie répondant à ses besoins de formes de vivre diversifiées :

Pour tous les habitants de Combourtillé, citadins et agriculteurs :

Par une mise en forme du Territoire Communal, favorisant le maintien de la population actuelle et l'accueil organisé de nouveaux habitants en répondant aux objectifs :

- De solidarité, de mixité sociale et de générations, dans une diversité
-des formes de vivre.
- D'un niveau minimal d'équipements collectifs ou de services « au public » pour le confort de tous au quotidien.

Pour les agriculteurs :

Par une protection du territoire agricole pour permettre une agriculture plurielle, durable parce qu'adaptable à des demandes et ou des nécessités nouvelles.

COMBOURTILLÉ, UNE PETITE COMMUNE DU XXI^E SIÈCLE, EN EMERGENCE

Les propositions du « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » et de la « Programmation » qui en découle orienteront le **cadre de vie** que nous souhaitons pour l'immédiat et le long terme, à Combourtillé :

- Celui de **banlieue ou de laisser-faire** par une urbanisation au coup par coup sans projet de vie.

Ou :

- **Celui d'une petite commune, équilibre entre ville et campagne**, mais intégrée dans un système organique plus complexe, maintenant l'infinie variété de ses particularités urbaines et paysagères initiales.

Le P.A.D.D. sera l'occasion d'une définition, dans le cadre des conceptions institutionnelles actuelles, d'une **programmation** qui permettra à la commune de Combourtillé de poursuivre son développement en conservant le charme d'un agréable bourg rural et l'agrément de ses hameaux semés dans le territoire agricole, offrant un calme repli campagnard.

Cela exige :

- De mettre à la disposition de tous les habitants un minimum de ressources, non pas en les concentrant, mais en les organisant dans un ensemble plus vaste (celui du Schéma de Cohérence Territorial – S.Co.T.) dont les éléments sont appelés à compenser les insuffisances locales.

- La mise en jeu d'une série de relais et d'articulations dans des rapports conçus sur une base de réciprocité et du respect des pouvoirs et organismes locaux.

Cette « **programmation** » à dix ans permettra, à travers toutes les formes de collaboration entre les habitants du Pays de Fougères et du bassin de vie de Rennes, de promouvoir un support de vie et de culture vivant et spécifique : loin de l'image de la banlieue banalisée, un potentiel d'accueil respectueux des particularités urbaines et paysagères initiales, un avenir qui se fonde sur l'histoire passée.

Cela exige :

- Pour un développement harmonieux de la commune, de protéger et de mettre en valeur ses particularités urbaines, aux nombreuses fenêtres paysagères qui font la transition entre la campagne lointaine et les bourgs denses plus proches de Fougères.

- Pour le développement des activités agricoles et artisanales et de services au « public », la mise en forme d'un règlement d'urbanisme permettant de les protéger, de les maintenir, de les accueillir et de faciliter leur évolution.

- Pour le développement des activités touristiques et l'animation de la commune, de faciliter l'offre hôtelière sous toutes ses formes, de réaliser des chemins de randonnée et des liaisons vertes entre les hameaux, le bourg et les landes de Jaunouse, et valoriser l'histoire de la commune, le patrimoine naturel (boisements, zones humides ...) et architectural ainsi que le petit patrimoine.

L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE DE COMBOURTILLÉ UN NOUVEL ART DU CADRE DE VIE : CELUI D'UNE COMMUNE - CONJUGANT BOURG ET HAMEAUX - AUX FORMES DE VIVRE DIVERSIFIÉES

OBJECTIF A L'HORIZON 2018 :

Favoriser la construction de 100 logements environ – soit 10 logements par an – pour atteindre une population de l'ordre de 800 habitants.

Où ?

Les habitants de Combourtillé ont exprimé de manière non négligeable, le souhait de voir leur bourg se développer de manière plus importante que les hameaux. De ce fait, si nous envisageons une hausse de 250 habitants, il semble bon de répartir la nouvelle population comme il suit :

- 60 à 80 % dans le bourg
- 20 à 40 % dans les hameaux

Cette répartition inégale des constructions aura de multiples avantages :

- Préserver l'outil agricole.
- Préserver le mode de vie campagnard des hameaux.
- Densifier et recréer un centre urbain fort, dans ses caractéristiques urbaines et paysagères initiales.

Nota : les pourcentages indiqués sont des fourchettes pour remédier à un éventuel manque d'offre foncière dans le bourg.

a. Le bourg (hors réhabilitation)

80 % soit :

- 200 habitants de plus sur 10 ans (20 par an)
- 80 logements de plus sur 10 ans (8 par an) dont une dizaine de logements à usage locatif

* Superficie nécessaire = 10 hectares environ

b. Les hameaux (hors réhabilitation)

20 % soit :

- 50 habitants de plus sur 10 ans (5 par an)
- 20 logements de plus sur 10 ans (2 par an)

Liste des hameaux proposés, répondant tous aux mêmes critères de choix, notamment ne pas gêner les exploitations agricoles :

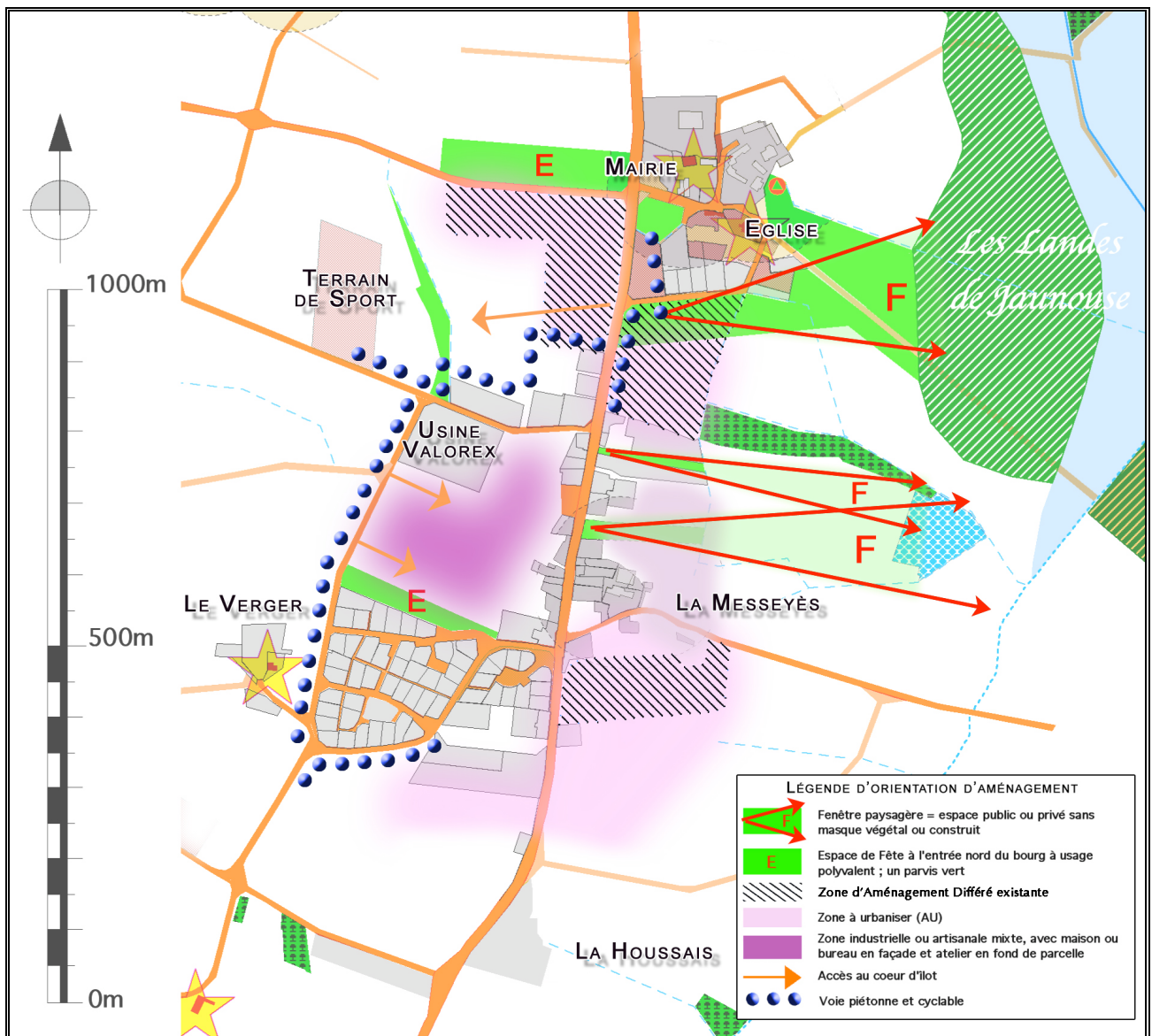
- La Pellerie (du bas)
- Les Richardières
- La Pellerie (du haut)
- Le Clairay
- Hurbize

LES OBJECTIFS PAYSAGERS DU P.A.D.D. : UN COEUR DE COMMUNE À L'HÉTÉROGÉNÉITÉ, À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR

Le cœur de la commune offre une image riche et complexe dont les particularités urbanistique et paysagère essentielles définies d'une façon évidente par l'étude paysagère, doivent être les ingrédients du développement paysager de Combourtille :

- Hétérogénéité qualitative.
- Diversité et rythme des volumes construits.
- Fenêtres paysagères et lignes de force qui composent la géographie et relie le centre bourg aux Landes de Jaunouse dont il ne faut pas oublier l'attrait touristique.

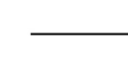
EXPRESSION GRAPHIQUE DU P.A.D.D. POUR LE COEUR DE LA COMMUNE



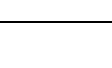
Le règlement écrit et graphique devra préserver et mettre en valeur cette hétérogénéité qualitative

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

LÉGENDE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

-  Fenêtre paysagère = espace public ou privé sans masque végétal ou construit
-  Espace de Fête à l'entrée nord du bourg à usage polyvalent ; un parvis vert
-  Zone d'Aménagement Différé existante
-  Zone à urbaniser (AU)
-  Zone industrielle ou artisanale mixte, avec maison ou bureau en façade et atelier en fond de parcelle
-  Accès au coeur d'îlot
-  Voie piétonne et cyclable

ETAT INITIAL

-  Routes départementales
-  Routes Communales/Rurales
-  Chemins d'exploitation
-  Parcelles urbanisées
-  Bassins
-  Ruisseaux
-  Fossés
-  Rivières
-  Lagunage
-  S.D.O. Retenue d'eau
-  Z.N.I.E.F.F. 1
-  S.D.O. Espace d'intérêt écologique
-  Peupliers
-  Boisement
-  Motte Castrale
-  Patrimoine Bâti - DRAC

NOTA :

Les « commentaires »
et « recommandations »
inclus dans l'analyse de l'état initial de
l'environnement naturel et urbain
(cf. chapitre II, le patrimoine
architectural et archéologique, le bourg
et ses abords, les hameaux)
devront être pris en compte par le
règlement (écrit et graphique)

Commune de Billé

Commune de St Georges-de-Chesné

Le Clairay

La Pellerie
du Haut

La Pellerie
du Bas

La Richardière
du Milieu

Commune de Mecé

Commune de
Montreuil
des-Landes

Les Landes
de Jaunousse

