



PLAN LOCAL D'UBANISME

arrêté par DCM du :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PACT ARIM 35

22, rue Poullain Duparc 35000 RENNES
Tel. 02 99 79 51 32 Fax. 02 99 79 79 30

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement du bourg sont basés sur trois points fondamentaux :

⇒ la préservation de la trame parcellaire et bocagère existante : les zones urbanisables sont inscrites dans cette trame qui va structurer les opérations successives d'aménagement pour :

- donner une échelle cohérente aux opérations ;
- former des limites bourg / campagne pour chaque tranche autonome d'urbanisation ;
- restaurer un réseau de chemin le long des haies principales pour assurer des liaisons piétonnes et cyclables entre les différents secteurs du bourg et vers la campagne.

⇒ le rééquilibrage de la forme urbaine en proposant des secteurs urbanisables au nord du bourg : le relief invite naturellement à une implantation sur le flan sud qui se poursuivra dans le prolongement du Clos Coris et en symétrie de l'existant, le long de la route de la Fourcherait (secteurs raccordables à l'assainissement collectif) mais le flan nord présente des sites de qualité le long de la route de la Malhère et en symétrie du Clos Coris au nord de l'avenue du Maine. Il s'agit donc de :

- animer le noyau ancien par la création d'un secteur résidentiel derrière l'église et autour du terrain de sports : reconquérir le centre ancien pour rééquilibrer l'urbanisation orientée aujourd'hui vers l'ouest, vers Fougères ;
- constituer un front bâti symétrique à la RD 806, pour donner un véritable statut urbain à l'avenue du Maine, et marquer l'entrée dans le bourg dont on ne perçoit pas actuellement la densité, du fait du relief.

⇒ le blocage d'une extension linéaire sur la RD 806 par la création de zones de loisirs et d'équipements : à l'ouest entre la Croix et la Croix au Mort, à l'est autour de la Touche

- assurer les limites bourg / campagne, et bourg / forêt, notamment à l'ouest où un site d'accueil randonnée peut être aménagé ;
- marquer les entrées du bourg par des aménagements routiers de sécurisation des accès, par des plantations et par la création de liaisons piétonnes entre les équipements et le cœur du bourg.

Les principes d'aménagement des secteurs urbanisables sont en cohérence avec les principes d'urbanisation du bourg :

- ⇒ **inscrire** des opérations d'ensemble de petite échelle dans la trame bocagère et compléter le réseau de haies pour réaliser des opérations successives autonomes ;
- ⇒ **composer** les aménagements et les voiries en fonction du réseau de chemins piétons existant ou à créer pour relier les opérations voisines à associer en continuité et désenclaver les parcelles adjacentes, à urbaniser éventuellement à long terme ;
- ⇒ **organiser** un parcellaire en dédensification vers la campagne : privilégier le positionnement des petites parcelles dans la continuité de l'existant et le long des voies principales pour former un front urbain cohérent et proposer des parcelles plus grandes vers les espaces non bâtis et les haies ;
- ⇒ **créer** des espaces publics structurant pour identifier des quartiers résidentiels, véritables unités de voisinage conviviales ;
- ⇒ **structurer** les aménagements par des plantations d'essences locales respectant l'identité de la commune et sa qualité d'environnement paysager ;
- ⇒ **proposer** des espaces de stationnement avec des traitements paysagers, bien intégrés à l'ensemble et privilégiant des revêtements de sol perméables ;
- ⇒ **intégrer** les systèmes de rétention des eaux pluviales à l'ensemble des aménagements, par des propositions diversifiées et avec un traitement qualifiant associés aux espaces publics (par exemples noues ou fossés associés aux haies, bassins plantés, ...)
- ⇒ **réaliser** les accès en symétrie des débouchés existants sur les voies de circulation principales :
 - pour le secteur 1 AUE nord-ouest, sur la RD 806 : face à la rue du Clos Coris et face à la route de la Foucherais.
 - Pour le secteur 1 AUE sud, sur la route de la Foucherais : face au chemin de la Pichonnais et dans le prolongement de l'accès en attente dans le lotissement du Clos Coris

Les débouchés sur les voies principales, ainsi que les traversées, seront sécurisés avec des vues dégagées.

Sur le secteur 1 AUE nord-ouest, au niveau du carrefour de la Foucherais, un secteur plus propice à des typologies intermédiaires ou / et à l'implantation d'équipements peut être envisagé, dans le prolongement de la zone UC, pour rééquilibrer les fonctions de centralité du bourg par rapport aux secteurs résidentiels et à la répartition des services.

L'avenue du Maine présentera un front urbain cohérent : l'urbanisation étant tournée vers l'intérieur du secteur, il s'agit d'éviter de présenter des fonds de parcelles. Un traitement paysager et l'aménagement des cheminements piétons le long de la voie peut y pourvoir.

Les secteurs 1 AUE et 2AUE sud présentent peu de contraintes mais le relief en pente douce invite à inscrire les logiques d'implantations dans les meilleures conditions d'ensoleillement et de gestion des ruissellements, et à une attention aux réciprocity visuelles avec un paysage lointain.

D'un manière générale, et pour pouvoir s'adapter à la demande et aux fluctuations conjoncturelles, le règlement reste souple et permet de proposer dans toutes les zones urbanisables différentes typologies d'habitat, groupé, intermédiaire et pavillonnaire, ainsi que des programmes spécifiques et des équipements structurants qui trouveront leur place dans un projet global.

