

Commune de LIEURON

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

débatu en Conseil Municipal le 13 octobre 2004



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02 99 79 28 19 Fax : 02 99 78 37 17
rennes@prigent-associes.fr

JP MEIGNAN
Architecte-Urbaniste

Parc Monier

167, route de Lorient - 35 921 RENNES
Tél.02.99.84.88.00. Fax. 02.99.84.88.01

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et Développement Durable) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Le P.A.D.D. est **un document simple, accessible à tous les citoyens qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal.**

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le P.A.D.D. a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité ;
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet est une garantie de démocratie ;
- il est la «clef de voûte» du P.L.U., les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui ;
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

Ce projet communal se décline en **UN PROJET DE TERRITOIRE** et **UN PROJET DE BOURG** qui ont pour objectif :

Poursuivre et accompagner le développement que connaît la commune actuellement tout en veillant à préserver son territoire et son identité

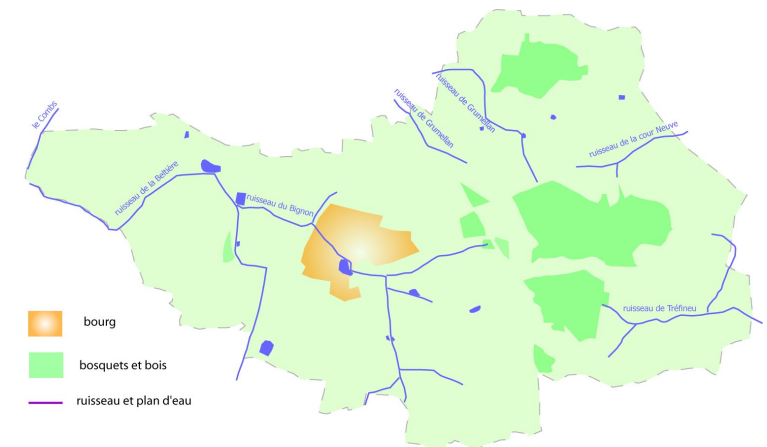
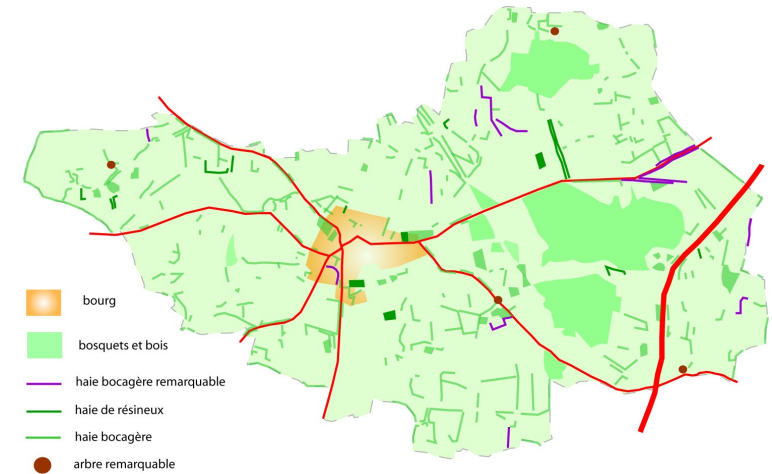
- le **PROJET DE TERRITOIRE** correspond aux grandes orientations d'aménagement et de développement à l'échelle du territoire communal :
 - préserver
 - développer
 - aménager
- le **PROJET DE BOURG** reprend les grands principes du projet de territoire et en applique de nouveaux à l'échelle du bourg
 - endiguer l'étalement urbain et s'appuyer sur la présence du vallon humide
 - identifier, dynamiser et densifier le bourg
 - connecter les différents pôles du bourg

LE PROJET DE TERRITOIRE

1. PRESERVER

Riche d'un patrimoine naturel, paysager et bâti, la commune de LIEURON, au travers de différents principes et actions, souhaite à la fois :

- **Sauvegarder la qualité et la variété des milieux naturels et des paysages**
 - protéger les espaces boisés ainsi que les éléments naturels remarquables (arbres remarquables par exemple)
 - préserver et conforter la trame bocagère, élément d'intégration de l'urbanisation
 - identifier et protéger les milieux sensibles, plus particulièrement les vallons humides (le Bignon, la Beltière, le Combs ...)
 - reconquérir la qualité des cours d'eau
- **Mettre en valeur et protéger un patrimoine bâti propre à LIEURON**
 - repérer et protéger les sites archéologiques, notamment en évitant toute urbanisation à proximité immédiate



- **sauvegarder et favoriser la restauration du patrimoine rural** : inciter à la réhabilitation du bâti ancien dans le bourg comme dans les hameaux pour éviter une désertification de ceux-ci
- **préservier de l'urbanisation les hameaux présentant un patrimoine remarquable** (manoirs de la Garenne, le Plessis-Mahé, le Melouer ...)



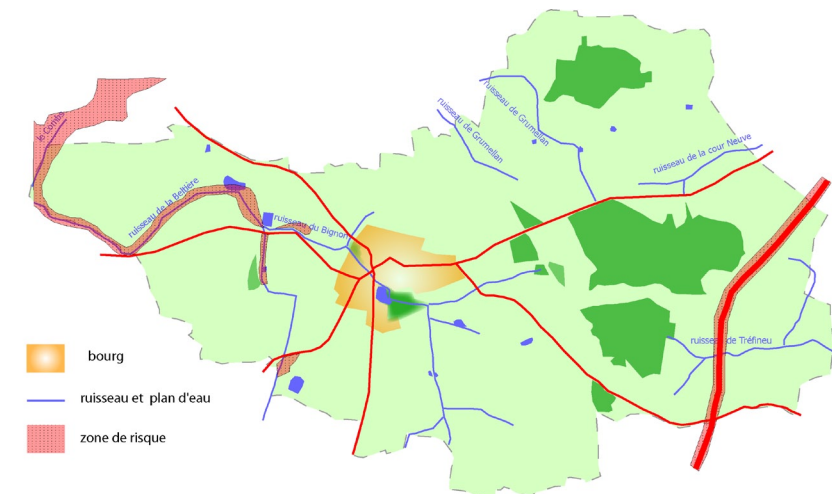
un patrimoine bâti qui reste encore à restaurer



le manoir du Plessis-Mahé, un élément patrimonial à préserver

■ Identifier et prévenir les risques

- **le risque d'inondation**, un risque présent autour du ruisseau de la Bel-tière
- **les risques liés au transport de matières dangereuses**, principalement ceux transitant par la RD 177



2 catégories de risques présents sur LIEURON : les risques d'inondation et de transport de matières dangereuses

2. DEVELOPPER

L'objectif de la commune de LIEURON est aujourd'hui d'accueillir de façon maîtrisée dans le temps et sur son territoire une population nouvelle afin de répondre de manière cohérente aux besoins de nouveaux résidents (habitat, équipements, ...)

■ Accueillir une nouvelle population

Objectif : accueillir d'ici 10 à 15 ans environ 300 nouveaux résidents, ce qui correspond à une croissance démographique moyenne de **3%/an**.

Cette estimation en matière de nouvelle population s'inscrit dans une tendance de croissance démographique soutenue et régulière depuis les années 1990.

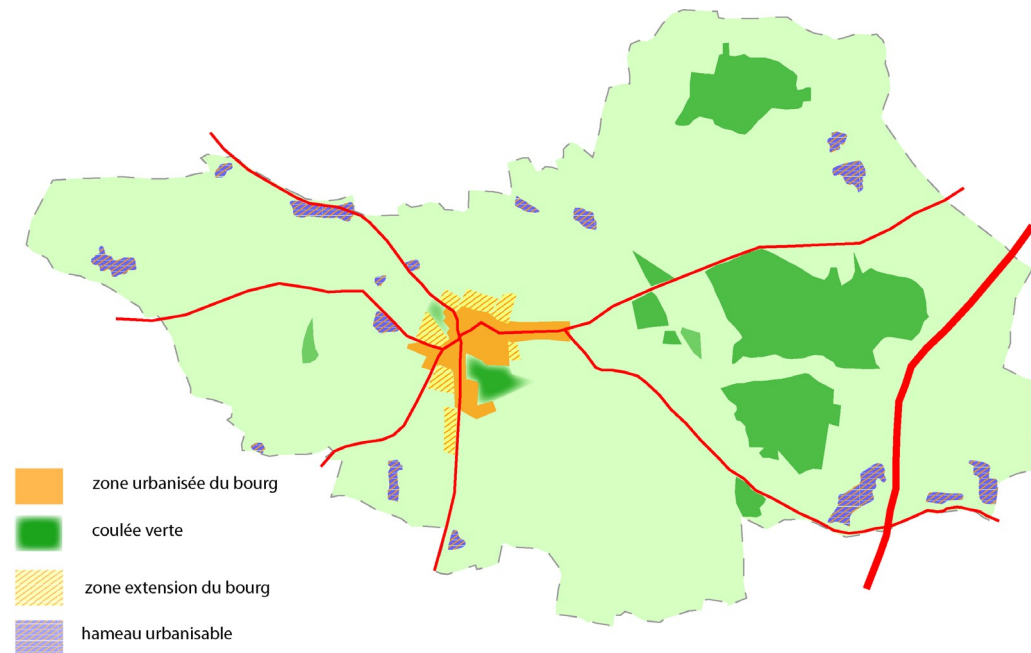
■ Anticiper les besoins en terme de logement

◆ Prévoir de nouveaux secteurs d'urbanisation

Cette croissance démographique prévue dans les années à venir doit trouver une réponse en terme de logement, et en conséquence en terme d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Le développement de l'urbanisation est ainsi envisagé :

- dans **la zone agglomérée**, le principe étant de **densifier et développer dans la continuité de l'existant**, en définissant des limites d'urbanisation, et d'**échelonner cette urbanisation dans le temps** ;



- et dans **un certain nombre de hameaux en ayant la capacité et répondant à certains critères** (préservation de l'activité agricole, desserte par les réseaux, respect au mieux du patrimoine paysager, naturel et bâti),

L'urbanisation dans les hameaux a pour principe de :

- privilégier l'urbanisation en interstices, dans les limites de l'existant pour densifier et restructurer un ensemble cohérent,
- développer de façon limitée certains hameaux qui le permettent.

♦ ***Adapter l'habitat aux profils démographiques (diversifier la taille, les statuts d'occupation et le type de logement)***

♦ ***Adapter l'urbanisation au site***

- dans le bourg :
 - un habitat plus dense en centre-bourg (habitat groupé, petits collectifs, parcellaire plus petit),
 - en périphérie du centre-bourg, un parcellaire moins dense.
- dans les hameaux, permettre un parcellaire plus grand, en cohérence avec la structure bâtie.

■ Conforter le tissu économique et social

◆ *Les activités industrielles, de service et artisanales*

- **maintenir et soutenir les activités présentes sur la Z.A. intercommunale de Courbouton**, qui va profiter dans les années à venir du projet d'échangeur de la RD 177 et de la mise en 2X2 voies
- **accueillir de petits artisans dans le cadre d'une petite zone artisanale** située dans le bourg (route de Pipriac, Croix Harel)
- **offrir la possibilité à de petits artisans de venir s'installer** sur le territoire communal afin de maintenir une vie économique sur LIEURON

◆ *Maintenir et développer le petit pôle de commerces et services du centre-bourg* (boulangrie, boucherie, bar ...)

◆ *Développer et soutenir les activités touristiques et de loisirs*

◆ *Soutenir l'activité agricole*

Il s'agit de permettre à l'activité agricole de se maintenir, de se développer et pour cela d'**éviter toute urbanisation trop proche des exploitations**, ce qui à terme peut constituer un frein à leur développement et de **préserver les terres agricoles**.



une accessibilité à la Z.A. facilitée par le futur nouvel échangeur de la RD 177



la Z.A. de Courbouton, pôle d'activités intercommunal



des petits commerces en centre-bourg à conserver



une activité agricole encore très présente sur LIEURON

3. AMENAGER

Pour les années à venir, LIEURON souhaite garantir un cadre de vie de qualité pour ses habitants et répondre aux besoins en terme de déplacements, d'équipements, d'espaces et d'aménagement publics.

■ Se déplacer

- **sécuriser et diversifier les modes de déplacement en favorisant les cheminements piétons** à l'échelle du territoire comme du bourg en développant:
 - le réseau de chemins de randonnée existants
 - un réseau de cheminements piétons permettant de liasonner les différents secteurs du bourg
- **créer de nouvelles voies de desserte** au sein des zones d'extension dans le bourg (cf.projet de bourg) et dans les hameaux pour une irrigation cohérente des zones urbanisées
- **aménager les entrées de bourg**

■ Equiper

- **répondre à des besoins actuels et futurs** grâce à des équipements (scolaires, sportifs, culturels, sociaux ...) qui, pour certains, sont en cours de réalisation (par exemple, la cantine)



un chemin de randonnée le long de l'ancienne voie ferrée



de nouvelles voies créées



un chemin de randonnée le long de l'ancienne voie ferrée



des équipements aujourd'hui en capacité suffisante pour répondre aux besoins d'une nouvelle population

■ Requalifier les espaces publics

- **travailler les espaces publics** comme points d'accroche et d'image dans le bourg et les hameaux
Des projets sont en réflexion pour la Mairie, le pôle autour de l'école et de la future cantine.

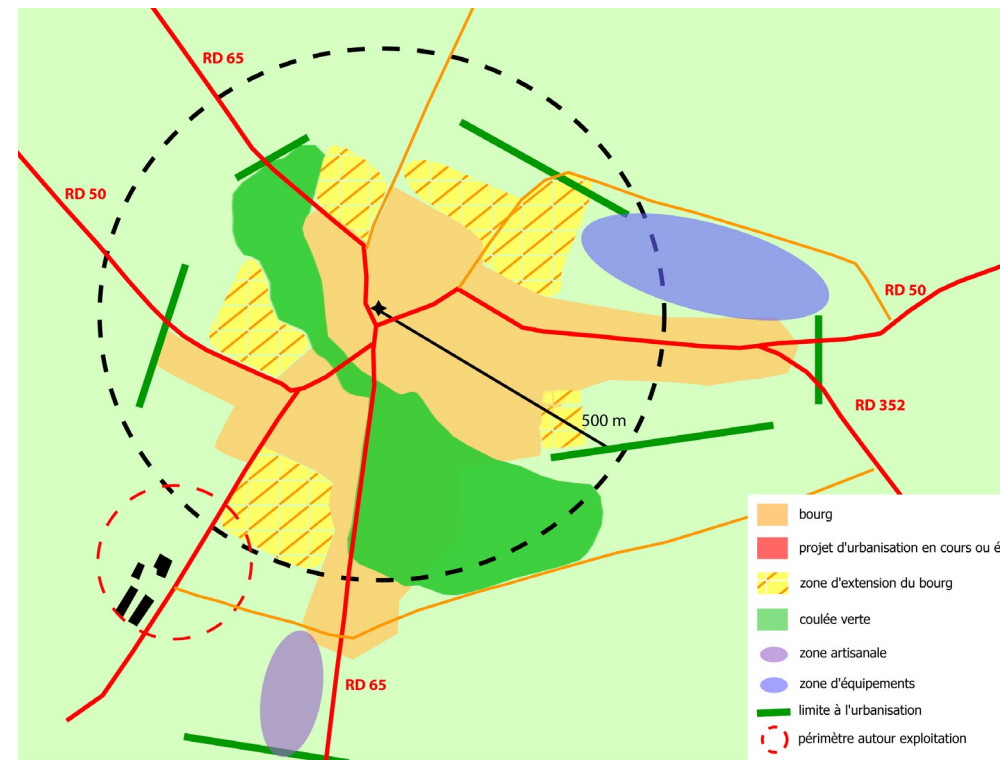
■ Gérer l'assainissement

- **assurer la conformité du réseau d'assainissement collectif et la desserte des zones d'extension** du bourg
Aujourd'hui, pour faire face à son développement et en vue de pouvoir accueillir ses nouveaux habitants, la commune a décidé d'agrandir sa station d'épuration.

LE PROJET DE BOURG

1. ENDIGUER L'ETALEMENT URBAIN ET S'APPUYER SUR LA PRESENCE DU VALLON HUMIDE

- **Urbaniser de façon concentrique et en épaisseur** pour rééquilibrer le développement du bourg qui s'est fait linéairement vers l'Est, et renforcer le noyau existant
- **Echelonner l'urbanisation dans le temps**
- **Orienter l'urbanisation autour d'un nouvel élément, la coulée verte**
- **Définir des limites à l'urbanisation** pour une intégration harmonieuse du bourg dans le paysage en se basant sur les limites existantes, les haies bocagères notamment, ou en en créant
- **Prendre en compte la proximité de l'exploitation agricole du hameau de la Lande** et son périmètre de protection de 100 m



2. IDENTIFIER, DYNAMISER , DENSIFIER LE CENTRE-BOURG

- **S'intégrer à l'existant en adaptant l'urbanisation au site :**
 - privilégier un habitat plus dense dans le centre ancien en prenant soin de respecter la qualité architecturale du centre et ses typologies
 - en périphérie du centre-bourg, un habitat moins dense avec un soin apporté à l'intégration au paysage

- **Diversifier l'offre d'habitat** pour répondre à des besoins amenés à évoluer

- **Promouvoir les réhabilitations dans le bourg**

- **Traiter les entrées de bourg**, éléments importants dans les perceptions de la commune

- **Aménager les espaces publics**

- **Accueillir une petite zone artisanale à la Croix Harel**, route de Pipriac afin d'offrir une structure pour les artisans qui souhaiteraient s'installer à LIEURON



un bâti de qualité en centre-bourg



de nouvelles typologies d'habitat à envisager



des réhabilitations encore possibles dans le bourg

■ **Faire du paysage un élément fort dans l'identité du bourg**

- **aménager et valoriser le vallon du ruisseau du Bignon** qui traverse le bourg et rejoint l'étang communal
- **préserv**er les **structures végétales existantes** (haies, arbres isolés ...) qui participent à l'identité rurale du bourg
- **privilégier et inciter à l'utilisation d'essences locales**, dans le cadre notamment de l'urbanisation de nouveaux secteurs du bourg
- **définir des limites à l'urbanisation en préservant ou créant les haies bocagères** pour affirmer les limites du tissu aggloméré et faciliter l'intégration du bourg dans le paysage



le vallon humide, support de l'urbanisation future



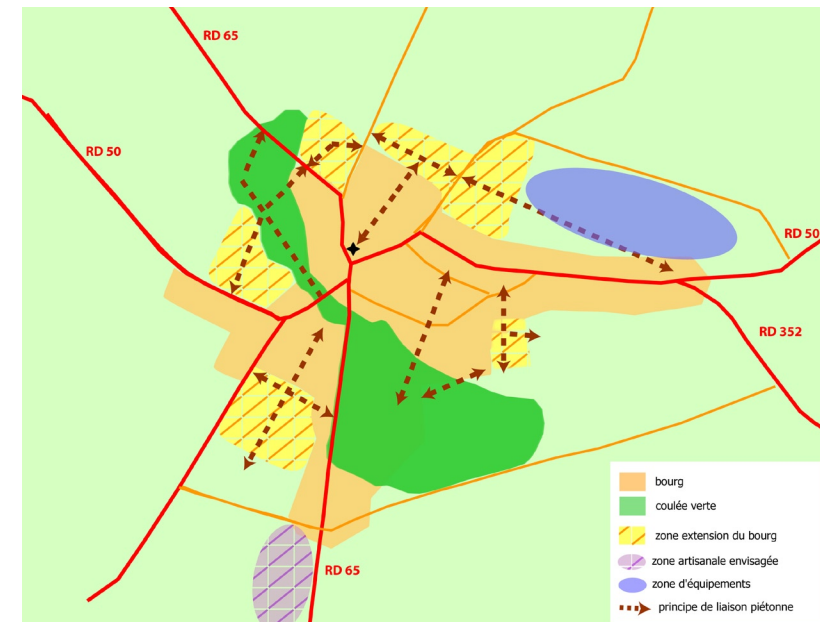
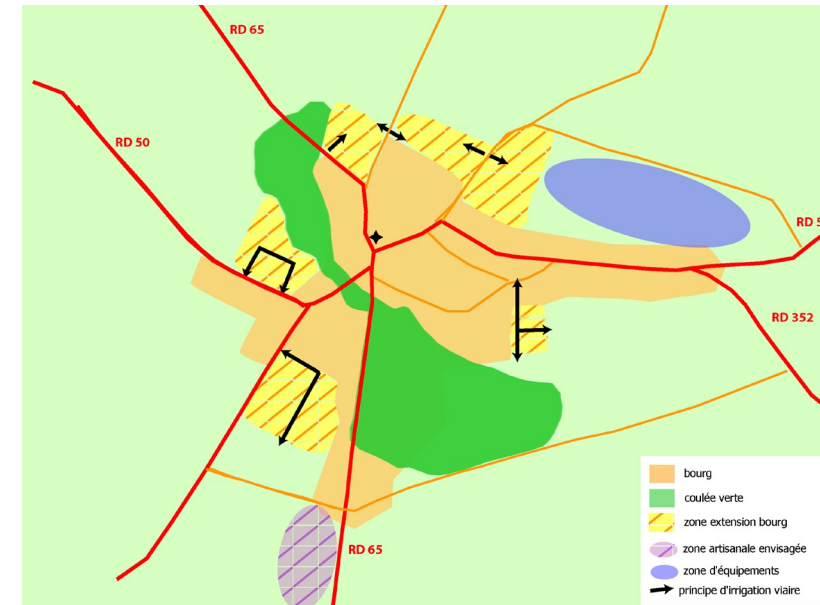
les haies, arbres, vergers ... vecteur d'identité pour le bourg de LIEURON



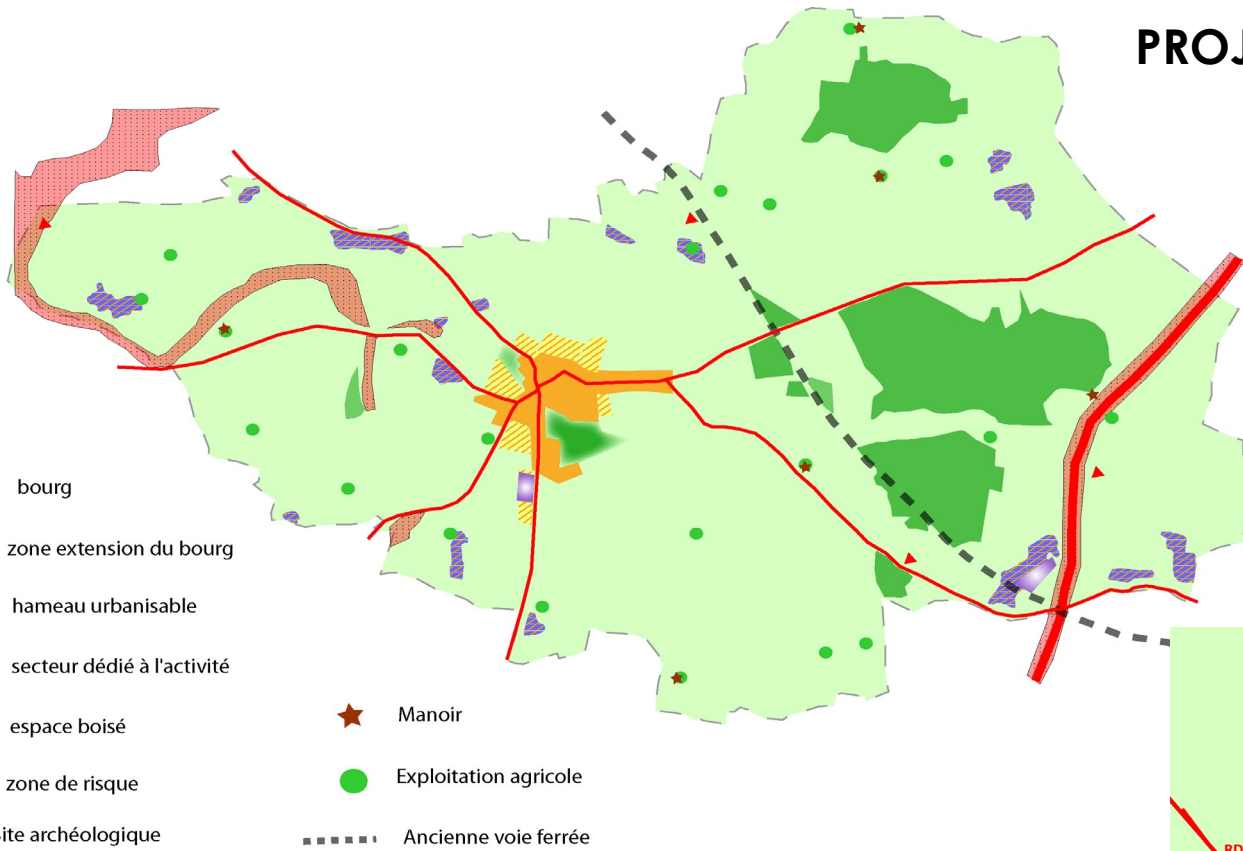
des haies bocagères de qualité en centre-bourg à conserver

3. CONNECTER LES DIFFERENTS PÔLES DU BOURG

- **Aménager un réseau viaire cohérent** intégrant les nouveaux quartiers et privilégiant l'accès au centre-bourg
 - **irriguer les nouvelles zones d'extension** en se greffant sur le réseau viaire existant (ex : éviter les dessertes en impasse)
 - **favoriser la fluidité des déplacements dans le bourg**
-
- **Développer le maillage piétonnier** à l'échelle du bourg de LIEURON
 - établir un réseau de cheminements piétonniers afin de **connecter les quartiers entre eux, ainsi qu'aux équipements, commerces et services du bourg**
 - **les connecter au vallon humide et à l'étang**
 - **faciliter l'accès au centre-bourg**



PROJET DE TERRITOIRE



PROJET DE BOURG

