

Atelier
du
MARAIS

PAYSAGE
URBANISME

Département de :

Ille et Vilaine

Commune de :

SAINT OUEN LA ROUERIE

Etude :

Elaboration du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme)

Projet d'aménagement et de développement durable / **PADD**

En vu de la réunion des PPA du 13.11.2007

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui comporte les orientations générales, constitue un document à part entière qui fait partie du dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes. Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme. La notion de compatibilité entre ce document et les autres pièces du dossier doit être respectée.

Le Projet d'aménagement et de développement durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'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. à 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 communal 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'aménagements et règlement) doivent être **cohérentes** avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

L.110 « Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L.121.1 « Permettre d'assurer :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;
3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Dans le respect de ces principes, il met en corrélation les objectifs de la commune et le diagnostic établi sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.



ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE SAINT OUEN LA ROUERIE

Lorsque l'on met en corrélation les objectifs de la commune de SAINT OUEN LA ROUERIE, les conclusions du diagnostic dans le respect de la loi, le P.A.D.D. se décline de la façon suivante

THEME 1

L'HABITAT

- P5 : 1. ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE :
 - 1.1. Continuer d'assurer la mixité sociale :
 - 1.2. Continuer d'assurer la diversité des fonctions urbaines :
- P6 : 1.2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET HARMONIEUX DU BOURG
 - 1.2.1. Gérer un développement équilibré du bourg :
 - 1.2.2. Assurer un développement cohérent des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes:
 - 1.2.3. Assurer un développement durable :
- P7 : 1.3. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN :
- P7 : 1.4. REVITALISER LE SECTEUR RURAL :

THEME 2

LES DEPLACEMENTS

- P9 : 2.1. MAITRISER LES DEPLACEMENTS :
 - 2.1.1 Hiérarchiser les voies :
 - 2.1.2. Limiter les conflits d'usages routiers :
- P9 : 2.2. AMENAGER LES VOIES EN FONCTION DES USAGES :
 - 2.2.1. Requalification des entrées de bourg :
- P10 : 2.3. FAVORISER LES LIAISONS PIETONNES :
 - 2.3.1. Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés :
 - 2.3.2. Permettre le développement des chemins de randonnées :

THEME 3

L'ECONOMIE

- P10 : 3.1. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE :
- 3.1.1. Reconnaître les activités situées sur l'ensemble du territoire :
- P11 : 3.2. PRESERVER L'ACTIVITE ECONOMIQUE AGRICOLE
- 3.2.1. Eviter l'étalement urbain :
 - 3.2.2. Protéger l'outil agricole :
 - 3.2.3. Prendre en compte le bâti existant :
- P12 : 3.3. PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION TOURISTIQUE :

THEME 4

LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- P13 : 4.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AUTOUR DE DEUX ENJEUX MAJEURS : L'EAU ET LA PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES
- 4.1.1. Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau
 - 4.1.2. Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local
 - 4.1.3. Gérer les risques liés à la présence de secteurs soumis au risque d'inondation
- P14 : 4.2. ORGANISER UN TERRITOIRE EN FONCTION DE L'ARMATURE PAYSAGERE COMMUNALE ET SELON LES RESEAUX ECOLOGIQUES EN PLACE
- 4.2.1. Promouvoir et garantir la pérennité des paysages remarquables
 - 4.2.2. Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent
 - 4.2.3. Favoriser les maillages écologiques d'intérêt local
- P15 : 4.3. PRESERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL COMMUNAL :
- P16 : 4.4. PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE DE LA COMMUNE.
- P16 : 4.5. LUTTER CONTRE LE MITAGE :

L'HABITAT

1.1. ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE :

1.1.1. Continuer d'assurer la mixité sociale en :

- veillant à l'équilibre logement locatif/accession à la propriété dans les secteurs actuellement urbanisés (centre traditionnel et secteurs d'habitats résidentiels) ;
- poursuivant cette mixité dans les nouvelles zones d'extensions futures en projetant la réalisation d'au minimum 3 logements locatifs lorsqu'une opération comporte au moins 15 lots libres;
- développant une offre de logement diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales
- assurant la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ loisirs) et permettant le développement des activités, équipements et services existants à l'intérieur du tissu urbain et permettre la venue de quelques activités commerciales voire artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat ;

1.1.2. Continuer d'assurer la diversité des fonctions urbaines pour :

- permettre le développement des secteurs d'activités voué à l'activité culturelle, aux loisirs, aux sports et détente, situés au Sud-Est du bourg pour envisager leur aménagement et l'accueil d'équipements nouveaux ;
- préserver les possibilités d'étendre les équipements, services et activités existantes ;
- permettre la réalisation des projets liés à l'amélioration du groupe scolaire (projet de cantine, extension si besoin de l'école) et prévoir les emprises si cela s'avère nécessaire ;
- contribuer au renforcement des liens sociaux et de la cohésion sociale en permettant la réalisation de projets d'espaces publics (parcs, squares...),
- permettre l'installation d'équipements et de services dans les zones d'habitats projetées ;
- prévoir les besoins en termes de stationnements liés aux équipements et services ainsi que leurs emprises nécessaires ;
- permettre la venue d'activités commerciales, voire artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat;
- permettre les projets touristiques qui ne sont pas encore connus à ce jour.

1.2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET HARMONIEUX DU BOURG

1.2.1. Gérer un développement équilibré du bourg en :

- complétant le tissu résidentiel par un développement sur la frange Sud du bourg au Nord du Chemin d'Exploitation n°242
- complétant au Nord du bourg, le tissu traditionnel existant pour assurer une densification des franges arrières du centre traditionnel.
- par un développement sur la frange Sud du bourg au Sud du Chemin d'Exploitation n°242, en appui sur des limites paysagères à créer par le biais de haies bocagères ;
- en confortant le développement au Sud du bourg de part et d'autre de la VC 101, en appui sur les limites bâties existantes, pour assurer une revalorisation de l'entrée depuis la VC n°101.
- permettant une extension limitée de la frange Nord du bourg pour conforter un développement dans la continuité de l'urbanisation déjà en place, dans le respect des règles de distances de 100 m applicables par rapport à la station d'épuration.
- permettant un développement de la frange Ouest du bourg au Sud de la RD 15 (rue d'Antrain) dans la contiguïté de l'existant, en appui sur la limite physique que constitue la RD 296, sous réserve du devenir de l'exploitation agricole et du périmètre sanitaire qu'elle engendre.
- confortant le développement du secteur Est du bourg, au Sud de la RD 15 (rue de Coglès) et au Nord de la RD 97 (rue de la Croix Bosselée), pour assurer une densification des franges arrière du centre bourg, tout en s'appuyant sur des limites paysagères à créer par le biais de haies bocagères;

1.2.2. Assurer un développement cohérent des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes:

- dans la contiguïté du bourg traditionnel et des secteurs d'habitats existants tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles ;
- en évitant la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme ;
- en mettant en place un développement rationnel en termes d'optimisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années à venir et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et des services (école, sports,...)

1.2.3. Assurer un développement durable et préserver le cadre de vie:

- Les secteurs d'urbanisation projetés devront :
 - s'appuyer sur des limites physiques ou/et paysagères existantes, à recomposer ou à créer pour assurer une intégration paysagère;
 - préserver et valoriser les qualités paysagères des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement ;
- L'aménagement des secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme devra :
 - utiliser les ruptures que constituent les vallées, comme des limites à l'urbanisation et les utiliser comme élément de mise en valeur paysagère ;
 - favoriser l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement par la création de haies bocagères et de marges vertes.

- Prendre en compte les exigences relatives à la préservation et la valorisation de la qualité environnementale, tout en assurant une cohésion sociale et en permettant un développement économique au sein même des secteurs de développement projetés.
- Permettre la réalisation au Nord du bourg d'un secteur naturel de loisirs qui permettra d'intégrer les ouvrages de régulations pluviales
- Prévoir les emprises pour l'aménagement de bassins de régulation des eaux pluviales.
- Favoriser la notion de développement durable en autorisant l'utilisation de matériaux novateurs dans les projets d'équipements et de logements sur la commune.
- Envisager des faisabilités techniques et une organisation urbaine qui s'inscrivent dans le respect de l'environnement (gestion des eaux de toitures sur les parcelles, espaces végétalisés au sein des secteurs d'habitats résidentiels, chaussées drainantes....)

1.3. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN :

> Dans le bourg afin :

- Préserver la qualité architecturale existante
- Préserver les constantes identitaires de la commune : murs et jardins
- de permettre l'évolution du bâti des équipements et activités existantes situé à l'intérieur du bourg ;
- d'utiliser certaines "dents creuses" pour assurer le désenclavement des franges arrière du tissu ancien.

> Sur le reste du territoire pour :

- prendre en compte sur le reste du territoire le bâti existant non lié aux exploitations agricoles pour :
 - permettre son évolution dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement) ;
 - permettre les changements de destination dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel.

1.4. REVITALISER LE SECTEUR RURAL

- L'intégration de l'agriculture dans un fonctionnement économique et culturel en mutation requiert que l'on facilite l'évolution et l'entretien du bâti rural. Dans cette optique, la commune souhaite afficher la volonté de diversifier les usages du bâti tout en protégeant l'espace agricole. Ainsi, le bâti qui présente un intérêt architectural et patrimonial, qu'il soit affecté à l'habitat ou à un autre usage, pourra être aménagé, étendu ou bien changé de destination. Ces différentes autorisations seront accordées :
 - dans la mesure où il n'y a pas dénaturation du dit bâti ;
 - sous réserve des conditions relatives à la zone dans laquelle le bâti se trouve ;
 - dans le respect de l'activité agricole.

- La revitalisation du secteur rural cherche à répondre aux besoins de la densification urbaine et permet d'obtenir une offre diversifiée de logements. Le territoire communal est caractérisé par une forte présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau). Au-delà de la volonté d'offrir une évolution du bâti en place, la commune souhaite permettre la densification des hameaux par l'accueil de constructions neuves dans la mesure où, elles s'effectueront dans des **espaces interstitiels** (dents creuses) et :
 - en appui sur des boisements ou des haies bocagères existantes à préserver ;
 - en appui sur les limites de la partie actuellement urbanisée ;
 - dans le respect de l'activité agricole ;
 - dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).

Cette limitation aux seuls espaces interstitiels à pour but de concilier la revitalisation du secteur rural avec la préservation des exploitations agricoles. **Il conviendra par conséquent, de prendre les mesures nécessaires pour identifier les entités bâties méritant la qualification de hameau grâce à la mise en place de critères de sélection qui seront établis ultérieurement.**

LES DEPLACEMENTS

2.1. MAITRISER LES DEPLACEMENTS :

2.1.1 Hiérarchiser les voies :

- Définir un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- Conserver la cohérence du maillage routier pour assurer une continuité des artères principales vers les zones d'extension projetées ou vers les zones naturelles, ainsi qu'avec les voies communales et les chemins existants.
- Aménager les voies en fonction des usages et en confortant la notion de rue (entrées/sorties directes) pour les axes secondaires.
- Prévoir les emprises pour la réalisation de voie de desserte ou d'amorce de voirie qui permettront de désenclaver les franges arrières du tissu bâti existant.

2.1.2. Limiter les conflits d'usages routiers :

- Assurer une cohérence dans le schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser et limiter les entrées/sorties sur les axes principaux.
- Prévoir les emprises pour la réalisation des échanges routiers (entre les voies existantes et à créer), et l'amélioration de la visibilité aux carrefours.

2.2. AMENAGER LES VOIES EN FONCTION DES USAGES :

2.2.1. Requalification des entrées de bourg :

- Valorisation des entrées en appui sur la recomposition paysagère.
- Prévoir les emprises nécessaires pour aménager les entrées de bourg et assurer les continuités piétonnes.
- Prévoir les emprises nécessaires pour sécuriser les entrées de bourg.

2.3. FAVORISER LES LIAISONS PIETONNES :

2.3.1. Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés :

- Aménager les chemins existants et permettre leur extension.
- Créer de nouvelles connexions piétonnes pour assurer une convergence vers le centre bourg et le secteur naturel de loisirs projeté, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements, les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs.
- Prévoir les emprises pour la réalisation de chemins de liaisons piétonnes ou/et cyclables.

2.3.2. Permettre le développement des chemins de randonnées :

- En raison de la typologie des chemins traversant le territoire communal, il s'agit au travers du document d'urbanisme de :
 - préserver les chemins de randonnées existants ;
 - pouvoir intégrer de nouvelles possibilités de chemins au fur et à mesure des besoins et faire en sorte que le P.L.U ne s'y oppose pas.

THEME 3

L'ECONOMIE

3.1. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE :

3.1.1. Reconnaître les activités situées en proximité du bourg :

- Reconnaître le secteur d'activités situé au Sud/Est du bourg, à l'Est de la RD 296, assurer son développement en permettant l'accueil de quelques nouvelles activités
- Reconnaître le secteur d'activités situé au Nord du bourg, à l'Est de la VC 6 (rue du Moulin) et permettre son développement

3.1.2. Reconnaître les activités situées sur l'ensemble du territoire :

- Prendre en compte les activités situées en dehors du bourg et permettre leur extension.

3.2. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE :

- L'activité agricole occupe une large partie du territoire de la commune. C'est une activité économique à part entière qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est donc centrale pour l'avenir du territoire.

3.2.1. Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène :

- La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agraire de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail", donc de l'espace agricole. Aussi, le document d'urbanisme affiche-t-il le principe d'une zone agricole homogène, cohérente et continue. Cette zone agricole stricte servira à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle sera réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique.
- La protection de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes :
 - protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et nécessitant donc une inscription en zone strictement agricole ;
 - protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.

3.2.2. Eviter l'étalement urbain :

- La consolidation des exploitations agricoles passe également par :
 - un développement du bourg qui respecte les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible ;
 - une densification maîtrisée de l'habitat rural et limitée aux espaces interstitiels des hameaux, qui devra s'opérer dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements (respect des périmètres sanitaires).

3.3.3. Prendre en compte le bâti existant :

- L'instauration d'une large zone agricole stricte révèle l'existence d'occupations ou d'activités sans lien avec l'agriculture. Ainsi, le document d'urbanisme permettra en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et des portions de territoire mis en évidence pour leur intérêt écologique et/ou paysager, la prise en compte de l'existant, à savoir :
 - les sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte « A » ;
 - les habitations sans lien avec l'agriculture ;
 - les occupations de sol sans lien avec l'agriculture ;
 - les entreprises artisanales existantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique, école agronomique...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements.

3.3 PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION TOURISTIQUE :

- Permettre l'évolution des projets touristiques et de loisirs et laisser la possibilité de faire évoluer le P.L.U pour autoriser les futurs projets touristiques (non encore identifiés à ce jour) sur le territoire communal, sous réserve d'une bonne intégration dans le cadre paysager et du respect des exploitations agricoles existantes et de leur développement.

LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

4.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AUTOUR DE DEUX ENJEUX MAJEURS : L'EAU ET LA PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES :

4.1.1. Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau :

- Le réseau hydrographique communal s'organise principalement autour des rivières du Tronçon et de la Loisançe ainsi que des ruisseaux du Guépillon et de la Barbaïs. Quelques mares et plans d'eau ponctuent le territoire. Le document d'urbanisme communal établira un inventaire de ce patrimoine communal afin de préserver l'intégrité des cours d'eau, mares, étangs et plans d'eau.
- Il s'agit d'appliquer aux éléments identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance, leur valeur et leur inscription dans des limites physiques. Il convient de préciser que le réseau hydrographique a été profondément modifié lors du remembrement. Cette particularité sera donc prise en compte dans l'inventaire.
- Les fonds de vallées clairement identifiables, qui constituent des sites sensibles, seront inscrit dans un zonage protecteur afin de garantir la libre circulation des eaux de surface et de préserver cette ressource qualitativement et quantitativement. Une réglementation particulière sera édictée.
- Le respect et la protection de la ressource en eau repose également sur la gestion des rejets. Le développement de la commune devra alors :
 - parer aux incidences de l'urbanisation sur la maîtrise des eaux usées ;
 - tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées.

4.1.2. Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local :

- Le territoire communal possède de profondes et très encaissées vallées qui accueillent des écosystèmes riches et diversifiés représentatifs des milieux humides. Le document d'urbanisme communal s'attachera à localiser les secteurs constituant les zones humides d'intérêt local et à en assurer leur pérennité.
- Il s'agit d'appliquer aux milieux et zones humides identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur.

- Les milieux et zones humides identifiés seront inscrits dans un zonage protecteur. Une réglementation adaptée pour préserver les écosystèmes aquatiques mais aussi pour les restaurer et offrir la possibilité de les ouvrir au public, sera édictée.

4.1.3. Gérer les risques liés à la présence de secteurs soumis au risque d'inondation :

- Il incombe à la commune d'identifier les secteurs soumis au risque d'inondation et de les repérer sur le règlement graphique du document d'urbanisme.
- Une réglementation particulière sera édictée afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.

4.2. ORGANISER UN TERRITOIRE EN FONCTION DE L'ARMATURE PAYSAGERE COMMUNALE ET SELON LES RESEAUX ECOLOGIQUES EN PLACE :

4.2.1. Promouvoir et garantir la pérennité des paysages remarquables :

- Les ensembles de vallées structurant le territoire communal forment un environnement et un cadre de vie de très grande qualité. Ces milieux, fort d'une topographie marquée, recèlent un patrimoine naturel riche et diversifié. Il s'agit donc pour la commune d'un atout majeur qu'il convient de mettre en évidence en tant qu'entité paysagère remarquable et identitaire à préserver.
- La promotion et la préservation de cette entité paysagère repose sur :
 - l'insertion des portions de territoire concernées dans un zonage protecteur ;
 - l'interdiction de création de mines et de carrières dans ces secteurs.
- Il conviendra toutefois d'appliquer à cette entité paysagère remarquable des mesures de protection qui soient en corrélation avec la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées.
- Par ailleurs, les mesures de protection devront prendre en compte l'existence de corps d'exploitation agricole et de constructions sans lien avec l'agriculture.
- Le territoire communal, sur sa partie nord, accueille le château de la Rouërie et le château des Blosses qui se fondent dans leur domaine boisé respectif pour ne former plus qu'une seule entité de très belle qualité.

4.2.2. Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent :

- De nombreuses formations boisées accompagnent le réseau hydrographique et participent activement à la lecture des vallées. En assurant leur protection, la commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver les vallées. Les bois, généralement de petites tailles, et les haies bocagères seront repérés et préservés. La volonté communale est non pas de figer l'ensemble du réseau arboré, mais de proposer le maintien d'une armature correspondante à cette identité de vallées boisées.
- Le reste du territoire communal, marqué par un aménagement foncier, possède un faible taux de boisement et de haies bocagères. Il s'agit donc pour la commune de repérer et de préserver les quelques haies bocagères qui sans être remarquables, structurent le paysage, assurent des continuums entre les massifs boisés et participent à la découverte du territoire et à l'intégration du bâti.

4.2.3. Favoriser les maillages écologiques d'intérêt local :

- Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection. Il repose en partie sur les éléments suivants :
 - la préservation de zones patrimoniales : les noyaux de biodiversité ;
 - le maintien des éléments de connexion ou de jonction entre les zones patrimoniales.
- Il s'agit donc de proposer, à une échelle communale, en fonction des armatures naturelles existantes, des objectifs de préservation respectant l'exploitation et le développement des activités humaines mais favorisant les maillages écologiques.
- Ces réseaux écologiques s'organisent, sur le territoire communal, majoritairement autour du réseau hydrographique. Aussi, les volontés émises précédemment visent-elles :
 - la promotion des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, mares et plan d'eau ;
 - le maintien d'une armature bocage-boisement au long des vallées.
- La corrélation entre les objectifs de préservation, le maintien de maillages écologiques et les activités humaines permet de favoriser la biodiversité et d'inscrire le document d'urbanisme communal dans une démarche de durabilité.

4.3. PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL COMMUNAL :

- La commune est ancrée à un territoire de granit et de schiste. Cette singularité se reflète assez largement au travers du patrimoine architectural communal, qu'il soit affecté à l'habitat ou à un autre usage. La préservation des constantes identitaires de la commune et la qualité architecturale du centre ancien est donc un enjeu majeur.

- L'ensemble du patrimoine architectural sera donc valorisé en autorisant l'aménagement, l'extension et le changement de destination de du bâti traditionnel :
 - dans la mesure où il n'y a pas dénaturation du dit bâti ;
 - sous réserve des conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve ;
 - dans le respect de l'activité agricole.
- Le bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal sera identifié, afin d'éviter sa destruction (totale ou partielle).

4.4. PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE DE LA COMMUNE :

- Quelques sites archéologiques sont visibles sur le territoire communal. L'aménagement du territoire communal devra prendre en compte l'existence de ses sites et en assurer leur protection selon la réglementation en vigueur.

4.5. LUTTER CONTRE LE MITAGE :

- L'instauration des zones naturelles de protection et des zones agricoles strictes ainsi que la reconnaissance d'hameaux clairement identifiés autorisant l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat, par les restrictions qu'ils opèrent sur les autorisations d'urbanisme, empêchent le mitage. La commune affirme ainsi la pérennité des grandes composantes paysagères et de son espace agricole.

ILLUSTRATIONS DES PROPOS TENUS DANS LE PADD A L'ECHELLE DU BOURG PLU / SAINT OUEN LA ROUERIE en vu de la réunion du 13.11.2007

PAYSAGE
URBANISME

Pierre Poiffa
50 rue de Vitry
35300 Fougères
tel : 02.99.97.23



THEME:
HABITAT

- Tissu du centre ancien
- Extension du centre ancien et comblement de "dents creuses"
- Tissu résidentiel
- Extension du tissu résidentiel
- Extension du tissu résidentiel à long terme
- Extension du tissu résidentiel sous réserve du devenir de l'exploitation agricole
- Secteurs d'habitat diffus
- Cimetière
- Projet à vocation touristique

THEME :
DEPLACEMENT

- Voies principales
- Voies de bouclages projetées (tracé à titre indicatif)
- Accès direct envisagé depuis les voies principales (nombre et emplacement à titre indicatif)
- Elargissement de voie projetée
- Chemin piétonnier à créer
- Point de naissance des voies à créer
- Point de naissance des voies de dessertes envisageables (positionnement à titre indicatif)
- Emplacement réservé
- Stationnement existant
- Espace de stationnement projeté

THEME :
ECONOMIE

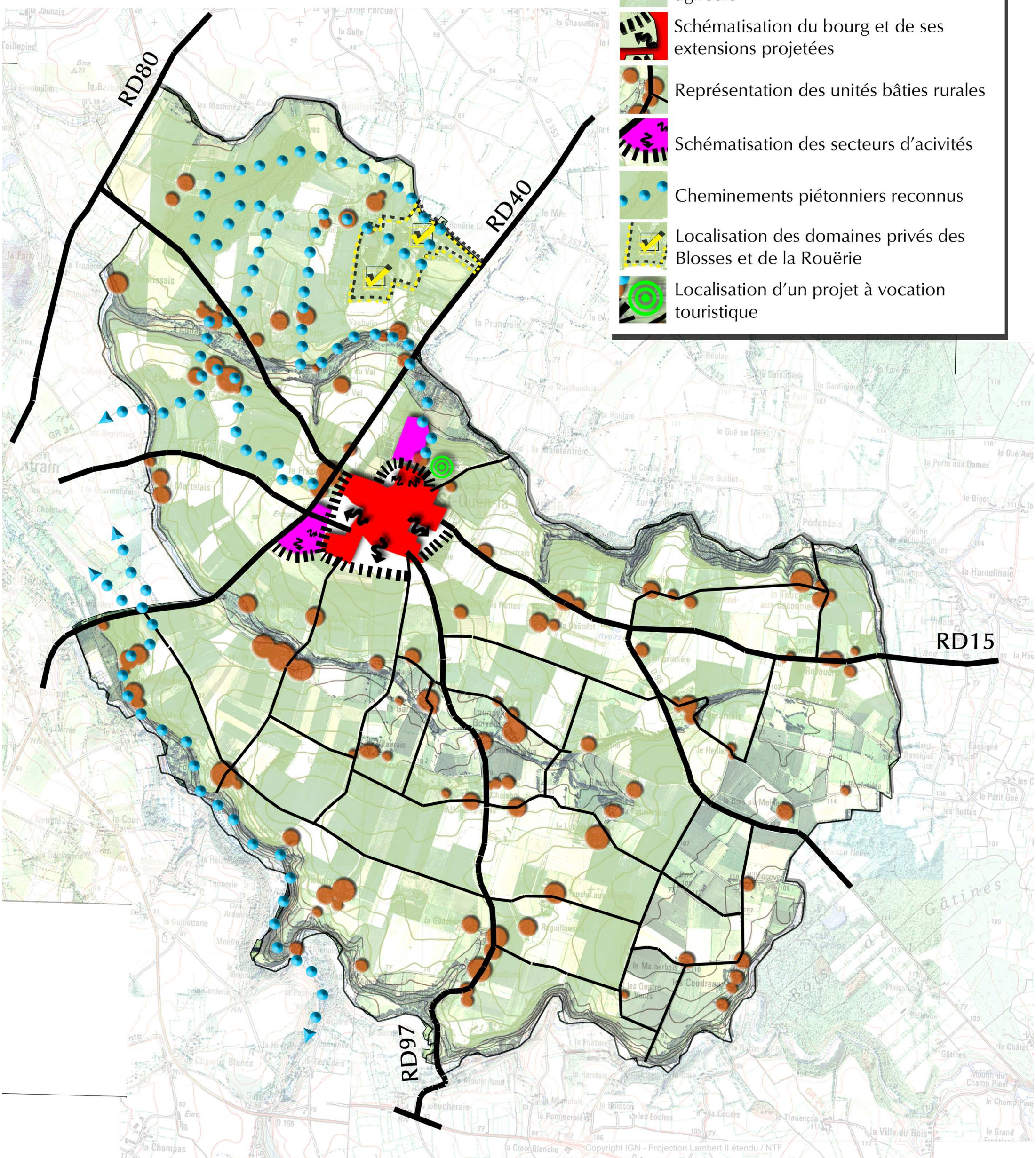
- Exploitations agricoles
- Secteur d'activités économiques existants et leur extensions projetées

THEME :
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

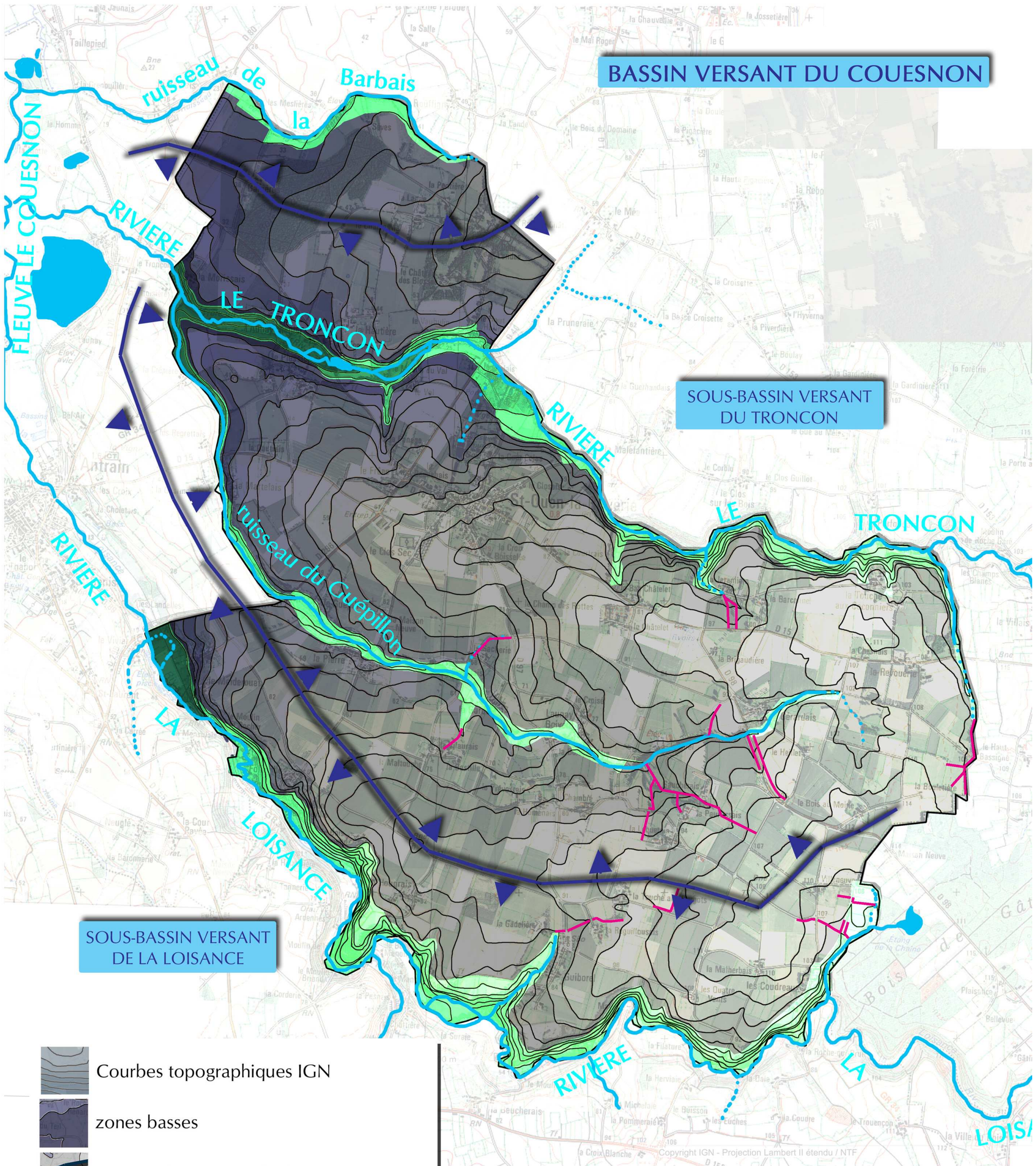
- Secteurs de jardins à préserver
- Espace vert public à créer
- Secteur à vocation de loisirs et sports
- Secteur naturel de loisirs
- Espace vert public existant
- Vergers
- Secteurs en devenir vocation activités ou loisirs
- Marge verte à créer pour la récupération des eaux pluviales
- Bassin tampon à créer
- Espace vert relatif à la marge de recul Loi Barnier (75 m)
- Haie bocagère à créer







L'ESPACE BÂTI, L'ECONOMIE ET LE TOURISME

-  Portion de territoire à large dominante agricole
-  Schématisation du bourg et de ses extensions projetées
-  Représentation des unités bâties rurales
-  Schématisation des secteurs d'activités
-  Cheminements piétonniers reconnus
-  Localisation des domaines privés des Blosses et de la Rouërie
-  Localisation d'un projet à vocation touristique



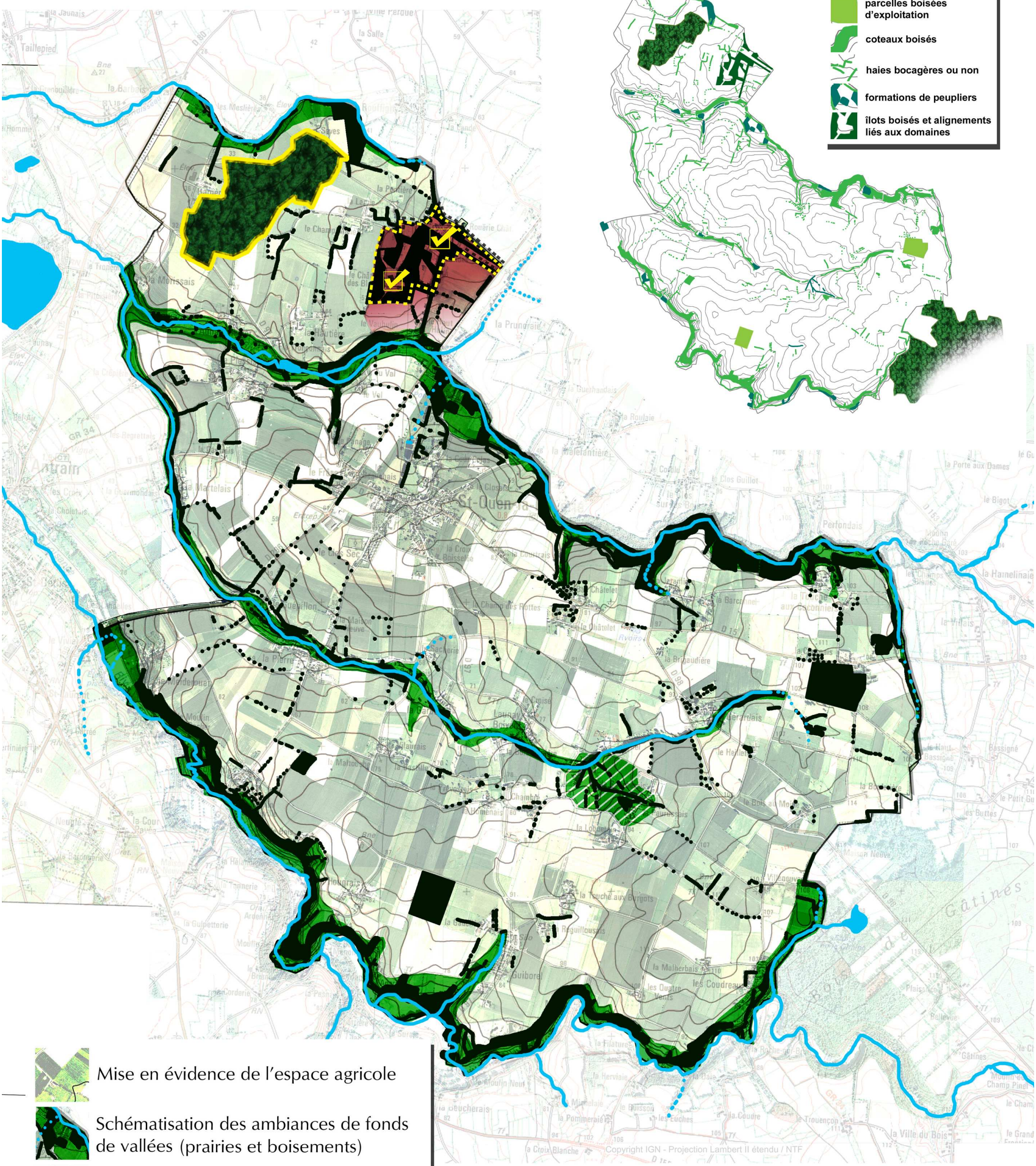
L'EAU DANS LES PAYSAGES







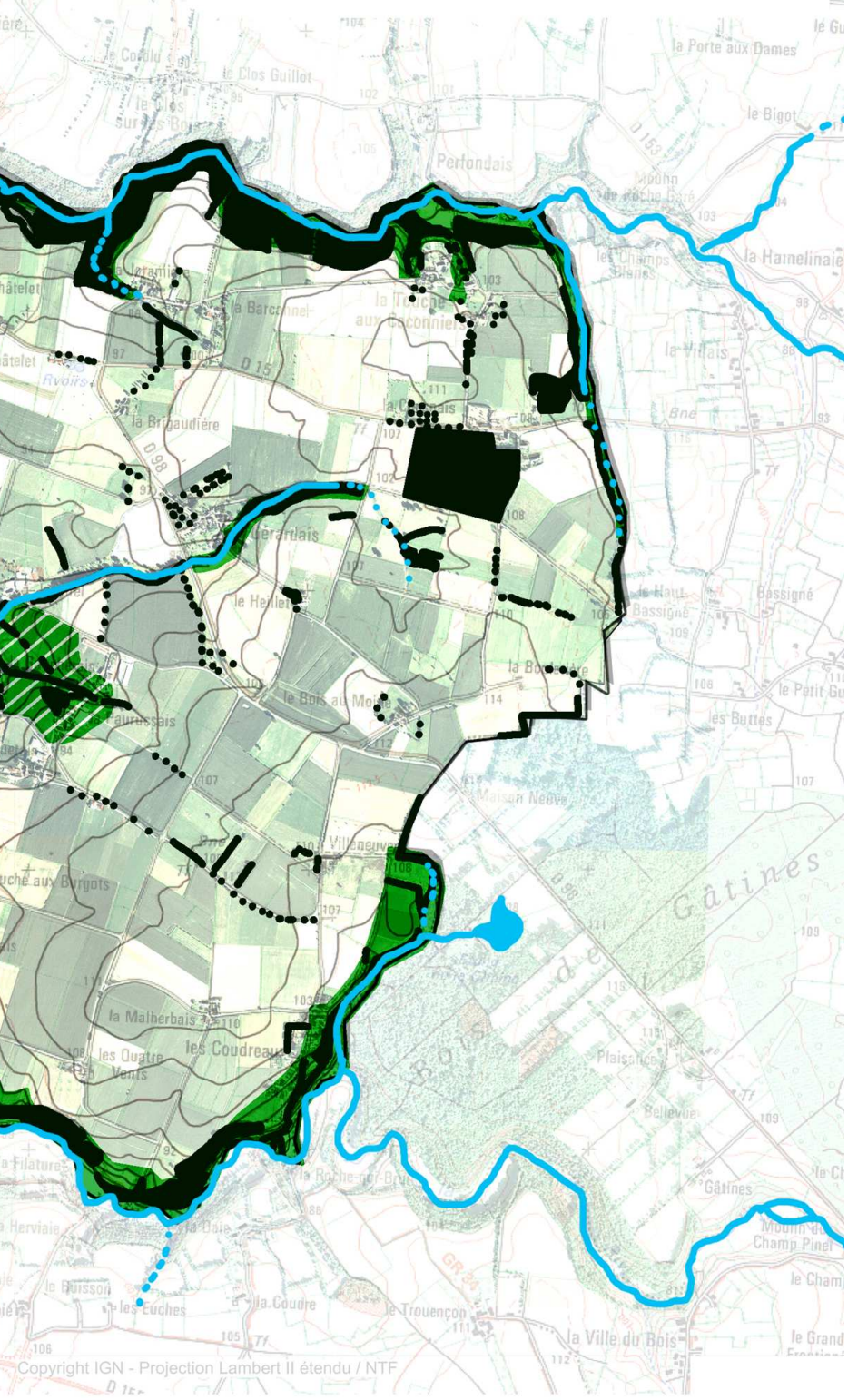
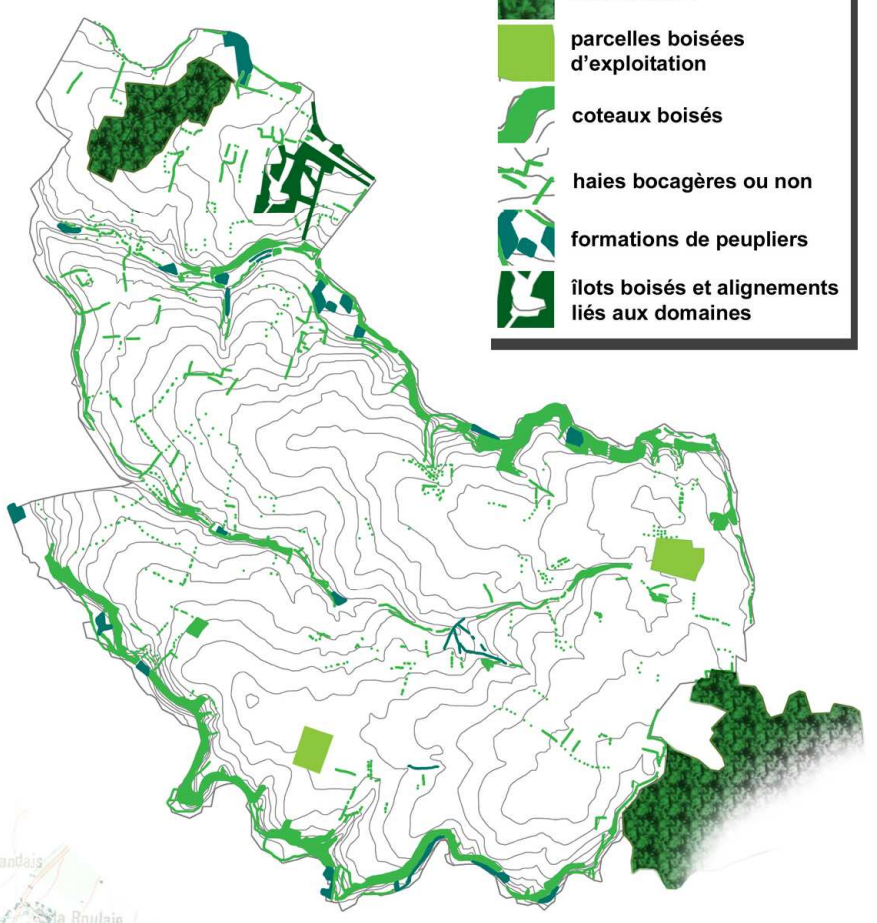
-  Courbes topographiques IGN
-  zones basses
-  Limites séparatrices des bassins versants
-  Schématisation du réseau hydrographique (cours d'eau, étangs...)
-  Portion du réseau hydrographique artificialisé (fossés liés au remembrement)
-  Zones de bas fonds clairement identifiables

LES COMPOSANTES PAYSAGERES IDENTITAIRES

-  massif boisé
-  parcelles boisées d'exploitation
-  coteaux boisés
-  haies bocagères ou non
-  formations de peupliers
-  îlots boisés et alignements liés aux domaines



-  Mise en évidence de l'espace agricole
-  Schématisation des ambiances de fonds de vallées (prairies et boisements)
-  Localisation des domaines privés des Blosses et de la Rouërie
-  Mise en évidence de l'entité boisée des Banières



Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF