

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Plan Local d'Urbanisme Commune de Saint Ouen-des-Alleux



2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal en
date du



47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUCHERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

Il exprime le projet communal pour les 7 à 10 ans à venir.

Les objectifs de la commune, au travers de la révision du Plan d'Occupation des Sols, sont :

- de permettre le développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain,
- d'étudier le devenir des hameaux dans le respect des sièges d'exploitation,
- de protéger les zones d'intérêt paysager.

Ces objectifs se déclinent en quatre axes :

➔ **Organiser l'extension urbaine**

➔ **Maintenir les activités économiques existantes et favoriser l'installation d'activités nouvelles**

➔ **Valoriser et préserver le patrimoine bâti communal**

➔ **Poursuivre la démarche de valorisation du cadre de vie**

AXE 1 : ORGANISER L'EXTENSION URBAINE

⇒ MAÎTRISER L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

Constats :

- Une augmentation de la population qui s'est accélérée de 1999 à 2007 avec l'accueil de 168 habitants entre 2005 et 2006 et 90 hab. entre 2006 et 2007, à gérer en terme d'équipements.
- Un développement urbain sous forme pavillonnaire, très consommateur d'espace.
- Une demande de logements de type T3-T4 à satisfaire.

La commune souhaite donc avoir une meilleure maîtrise de son développement urbain, et plus particulièrement une meilleure gestion dans le temps. C'est pourquoi elle envisage :

■ Prévoir une production de 10 à 15 logements neufs par an et la rénovation de cinq à dix logements par an.

Cet objectif correspond aux objectifs figurant au P.L.H.¹ de la Communauté de commune du Pays de St Aubin du Cormier.

■ Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune en développant une offre en logements locatifs et en logements à vocation sociale permettant le renouvellement de la population.

■ Prévoir un développement urbain moins consommateur d'espace, une densité plus forte de construction.

¹ P.L.H. : Programme Local de l'Habitat

⇒ PRIVILEGIER UNE RESTRUCTURATION DE L'AGGLOMERATION

Constats :

L'agglomération s'est historiquement développée sous forme linéaire, puis des opérations groupées venues s'installer au gré des opportunités foncières.

La commune a aujourd'hui pour objectif de :

■ Organiser une politique foncière et d'intervention des organismes de logements sociaux, tout en respectant le principe de mixité sociale au cœur des opérations groupées futures.

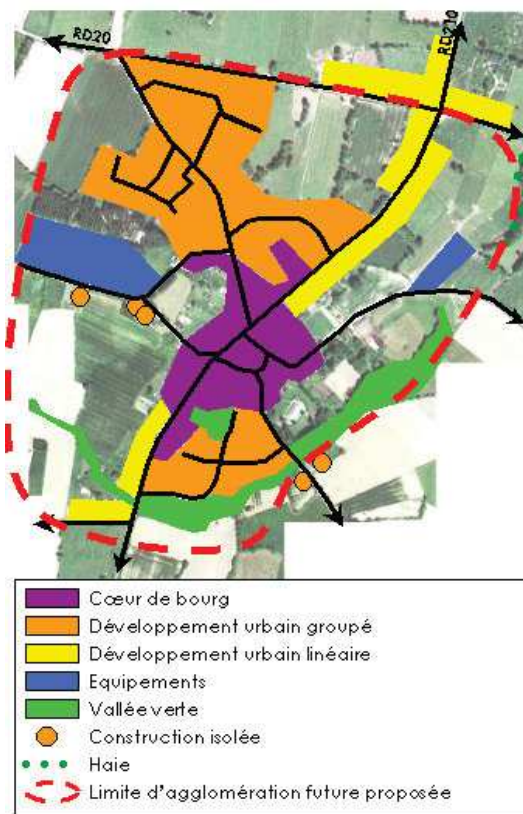
■ Densifier l'agglomération en donnant une « épaisseur urbaine » au centre.

■ Limiter l'étalement urbain en cantonnant l'accueil de constructions nouvelles aux limites physiques, urbaines et naturelles existantes:

-au Nord, la RD20,

-en limite Sud et Est, la vallée,

-à l'Ouest, la limite reposant sur les constructions existantes.



⇒ LIMITER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN ESPACE RURAL

Constats :

Des extensions linéaires importantes de villages, avec des constructions qui entachent la qualité paysagère, notamment sur les coteaux de la vallée du Couesnon.

C'est pourquoi il est fixé les objectifs suivants :

■ Limiter l'accueil de constructions neuves à usage d'habitation en espace rural (en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole) aux dents creuses répondant aux critères définis. Ces critères sont les suivants :

- Le village doit compter 5 foyers au minimum dans la partie actuellement urbanisée (PAU),
- Le hameau préconstitué ne doit plus être le support d'un siège ou d'un site de production agricole en activité,
- Il doit être doté d'une voirie et de réseaux suffisants,
- L'aptitude des sols à l'assainissement autonome doit être bonne,

- Il ne doit pas y avoir de problèmes de sécurité routière au niveau de l'accès à la parcelle,
 - L'ouverture à l'urbanisation du village ne doit pas engendrer de réduction des périmètres agricoles, et ne doit pas mettre en péril du patrimoine naturel (zone humide...)
 - Le village doit compter quelques constructions récentes.
- Favoriser la rénovation, le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
 - Stopper le développement urbain linéaire en bordure des axes majeurs et/ou dans le prolongement de l'agglomération.

AXE 2 : MAINTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET FAVORISER L'INSTALLATION D'ACTIVITES NOUVELLES

⇒ FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Constats :

La commune est riche d'une activité agricole fragile, mais dynamique avec un renouvellement des actifs agricoles (en 2000, 30% des actifs agricoles avaient moins de 40 ans).

C'est pourquoi la commune souhaite :

- Protéger les sièges d'exploitations de dimension économique importante de toute nouvelle construction ou changement de destination de construction, occupée par des tiers, à leur périphérie immédiate.
- Faciliter le changement de destination des bâtiments et la diversification des activités des sièges d'exploitation agricole (vente direct à la ferme, laboratoire, gîte, ferme pédagogique,...).
- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

⇒ FACILITER L'INSTALLATION D'ENTREPRISES ARTISANALES LOCALES

Constats :

La commune ne recense pas de demande d'installation d'entreprises. Cependant, une zone d'activités avait été délimitée dans au POS initial, cette zone n'a jamais été aménagée.

La commune souhaite aujourd'hui définir une nouvelle zone d'activités :

- Prévoir la délimitation d'une zone d'activités locales bénéficiant d'un effet vitrine,
- Faciliter la délocalisation du garage situé en centre bourg et son installation sur le site,
- Définir des prescriptions architecturales visant à donner une image qualitative à cette zone qui se situera en entrée de bourg.



⇒ FAVORISER LE MAINTIEN, VOIRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE COMMERCIALE

Constats :

L'activité commerciale est fragile (cessation d'activité) et la commune affiche sa volonté d'offrir aux habitants de St Ouen des Alleux des services de proximité.

C'est pourquoi elle souhaite :

- Autoriser la mixité habitat/commerces dans les zones d'urbanisation future.
- Poursuivre les efforts communaux visant au maintien des commerces (achat, rénovation et location de locaux commerciaux, droit de préemption urbain...).

AXE 3 : VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL COMMUNAL

⇒ PROTEGER LES MILIEUX NATURELS

Constats :

La trame bocagère a disparu sur de nombreux secteurs. De plus, la commune est riche d'un environnement de qualité qui bénéficie de peu de protection en dehors de la vallée du Couesnon.

La commune a donc pour objectif de :

- Repérer et protéger les éléments du patrimoine naturel : les haies bocagères et la ripisylve bordant les cours d'eau, éléments structurant le paysage, les parcelles boisées et les zones humides...
- Préserver les corridors biologiques : repérer les éléments naturels formant un réseau à l'échelle du territoire communal, dont les éléments majeurs pourraient être les vallées, notamment la vallée du Couesnon.

⇒ FAVORISER LA RENOVATION ET LA REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI*Constats :*

De nombreux hameaux sont constitués essentiellement de constructions anciennes, il serait souhaitable de les maintenir en l'état. Ce patrimoine bâti ne bénéficie actuellement d'aucune protection. Enfin, quelques constructions pourraient être réhabilitées en campagne.

Dans le but de maintenir le patrimoine bâti communal, il est envisagé de :

- Protéger les hameaux présentant essentiellement des constructions anciennes en définissant des prescriptions architecturales visant une réhabilitation dans le respect du style du bâti existant.
- Maintenir le patrimoine bâti en autorisant le changement de destination des constructions présentant une richesse architecturale et patrimoniale (située à distance des sièges d'exploitation agricole)
- Repérer les éléments du patrimoine bâti identitaire de la commune et les protéger (corps de ferme, puits, four à pain,...).

⇒ ASSURER L'INTEGRATION PAYSAGERE DU DEVELOPPEMENT URBAIN*Constats :*

L'agglomération bénéficie d'une bonne intégration paysagère en limite Sud. La typologie des constructions récentes est hétéroclite (couleurs d'enduits, pente des toitures, ...).

La commune souhaite donc :

- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations dans leur environnement par un traitement des limites des opérations groupées (haie bocagères, ...) et une diversité des plantations en cœur d'opération.
- Définir des prescriptions architecturales en matière de traitement des façades (couleurs d'enduit), des clôtures, des implantations et des hauteurs tout en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et des techniques écologiques dans la réalisation des constructions neuves.
- Prévoir dans les nouveaux développements urbains, l'aménagement d'espaces verts collectifs (aires de jeux, liaisons piétonnes,...).

AXE 4 : POURSUIVRE LA DEMARCHE DE VALORISATION DU CADRE DE VIE

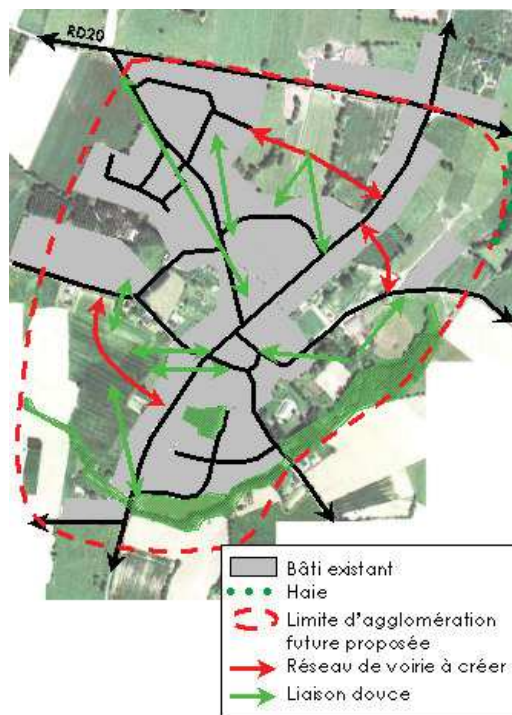
⇒ ORGANISER LES CIRCULATION SOUS LA FORME D'UNE RESEAU A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

Constats :

Les opérations groupées récentes fonctionnent sous la forme de « clos ». Des liaisons piétonnes aménagées en site propre au sein des derniers lotissements mais qui ne sont pas organisées sous la forme d'un réseau.

La commune désire :

- Organiser l'aménagement de la voirie sous la forme d'un réseau et éviter les lotissements aboutissant en impasse dans les zones d'urbanisation future.
- Prévoir la réalisation de liaisons douces piétons – vélos, entre les opérations futures et les espaces d'équipements et de services
- Et développer les liaisons « inter-quartiers ».



⇒ PREVOIR LES ESPACES NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS. *Constats :*

Des études sont en cours pour l'aménagement de voies du centre bourg, ainsi que pour l'implantation d'un pôle de santé. Des aménagements ont été réalisés, participant à un cadre de vie agréable (le plan d'eau et la liaison piétonne le longeant,...). D'autres équipements présentent des problèmes de vétusté. Enfin, la population augmentant rapidement, elle engendre une croissance des demandes en matière d'équipements et de services.

C'est pourquoi la commune envisage de :

- Poursuivre les projets d'aménagement visant à redonner de la centralité au cœur de bourg: aménager la place de l'église, organiser le stationnement,...
- Prévoir l'extension et la rénovation des équipements existants (salle des fêtes,...),
- Réserver des espaces pour la construction de nouveaux équipements.