

Commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

# Plan Local d'Urbanisme



## 2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Débatu en Conseil Communautaire le 18 octobre 2018*



**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



Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables  
(articles L.153-12 et L.153-13 du code de l'urbanisme)

« **Un débat a lieu au sein** de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou **du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables** mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme »

**Article L.153-12 du Code de l'urbanisme**

# VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet de territoire issu du diagnostic et des perspectives de développement de la commune. Il établit les grandes **orientations des politiques d'aménagement** et affiche des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace**

# AXE 1 : DÉMOGRAPHIE & LOGEMENT

- ▶ **MAINTENIR LA POPULATION EN PLACE ET REAMORCER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**
  - Attirer de jeunes ménages pour relancer la croissance et le renouvellement démographique
  - Prévoir la construction de logements pour répondre aux besoins qui n'ont pas d'effets démographiques,
  - Mener une étude spécifique sur les logements vacants afin d'enrayer la vacance et optimiser le parc de logement
  
- ▶ **ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX DEMANDES**
  - Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et une palette complète de logements
  - Intégrer à la réflexion les attentes des jeunes ménages (espaces extérieurs, stationnement,...) et des personnes plus âgées souhaitant se rapprocher des commerces et services du centre-ville
  - Intégrer à la réflexion sur le logement les prescriptions de l'AVAP\* réalisée sur la commune
  
- ▶ **INNOVER EN MATIÈRE DE LOGEMENTS**
  - Permettre la réalisation d'1/3 du parc à créer en densification du tissu bâti existant, soit :
    - 4 ha en densification si un objectif de 15 log/ha**
  - Créer :
    - 4 ha à ouvrir à l'urbanisation si un objectif de densité de 15 log/ha**
  - Permettre la création de 188 logements, dont 20 % en réinvestissement du logement vacant
  - Proposer des logements innovants et intergénérationnels, dans le respect de l'architecture locale
  
- ▶ **POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX**
  - Conserver un taux de 25 % de logements sociaux sur le parc total (24% en 2012), soit 45 logements à produire sur des secteurs ciblés (L.151-15 du Code de l'urbanisme).

\* AVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

## AXE 2 : DÉVELOPPEMENT URBAIN

### ▶ OPTIMISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE DE CONSOMMATION MESUREE DE L'ESPACE

- Définir les limites de l'agglomération en fonction de l'enveloppe urbaine existante (constructions)
- Poursuivre les efforts de qualité paysagère en lien avec le label «Village Etape» de l'agglomération

### ▶ AFFIRMER L'IDENTITE LOCALE ET LE CARACTERE RURAL

- Densifier les deux agglomérations Villedieu-les-Poêles et de Rouffigny, en cohérence avec le foncier libre,
- Aménager des liaisons piétonnes entre les agglomérations de Villedieu-les-Poêles et de Rouffigny
- Maintenir les enseignes commerciales de Rouffigny (bars/ tabacs)
- Proscrire le mitage
- Préserver les bâtiments en campagne (cadrer les changements de destination et établir des prescriptions architecturales)

### ▶ RECOMPOSER LE BOURG

- Intégrer les zones à urbaniser aux quartiers existants

### ▶ RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE

- Poursuivre la valorisation patrimoniale sur les secteurs AVAP de l'ordre de Malte ainsi que les faubourgs historiques
- Requalifier/réhabiliter les logements vacants du centre ville en mobilisant les outils à disposition, afin de faire revenir des ménages sur la centralité





## AXE 2 : DÉVELOPPEMENT URBAIN

- ▶ **PROPOSER DES FORMES URBAINES DIVERSIFIÉES, DANS LE BUT:**
  - Favoriser une gestion économe des sols,
  - Et de répondre à une demande diversifiée : petit collectif, maison en bande, pavillonnaire, tout en respectant une densité moyenne de 15 logements par hectare globalement, et en adaptant cette densité à la situation de chacune des opérations.
  
- ▶ **ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DE L'ÉNERGIE**
  - Favoriser une implantation des constructions orientées plein sud,
  - Intégrer à la définition des projets d'aménagement une réflexion sur les masques solaires,
  - Mettre en œuvre une certaine compacité\* des constructions.
  
- ▶ **RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE A L'HORIZON 2030**
  - Le PLU de Villedieu-les-Poêles qui était exécutoire depuis le 05 mai 2007 comprenait 78 hectares de zones à urbaniser. L'objectif à horizon 2030 est de réduire cette surface de 78 hectares au document d'urbanisme en vigueur à moins de 4 hectares.



\* Conserver des volumes simples

## AXE 3 : ENVIRONNEMENT & PATRIMOINE

- ▶ **PRESERVER LES ENTITES PAYSAGERES STRUCTURANTES**
  - améliorer la protection de la trame bocagère existante en identifiant des linéaires bocagers dans le règlement graphique
- ▶ **COMPLETER LE SCHEMA DES TRAMES VERTES ET BLEUES**
  - prescrire des règles ou recommandations visant à limiter l'impact des activités humaines sur les cours d'eau (taux d'imperméabilisation, limitation de l'emprise des voiries)
  - proposer un tramé Trame Verte et Bleue, y compris en zone rurale
  - intégrer le patrimoine naturel tels que la zone Natura 2000 de la Lande d'Airou, les zones humides, les cours d'eau...
- ▶ **AMELIORER LES PERCEPTIONS DE LA COMMUNE**
  - préserver les lignes de co-visibilités paysagères
  - améliorer la qualité des traversées d'agglomérations
  - accorder une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville (rompre les perspectives visuelles, sécuriser les entrées).



# AXE 3 : ENVIRONNEMENT & PATRIMOINE

## Légende

### LA TRAME VERTE

Préserver la densité bocagère telle que celle existe à ce jour



Bocage lâche à restructurer sur les hauteurs



Enveloppe bâtie, des transitions ville/campagne à travailler

### LA TRAME BLEUE

Cours d'eau principaux à mettre en valeur, support du cadre paysager (La Sienne, La Malainfandière...)



### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS A INTÉGRER AU PROJET DE TERRITOIRE

Infrastructures de transports doivent permettre les traversées faunes et les continuités écologiques



### PERCEPTIONS

Préserver les cônes de vue dans la réalisation des aménagements

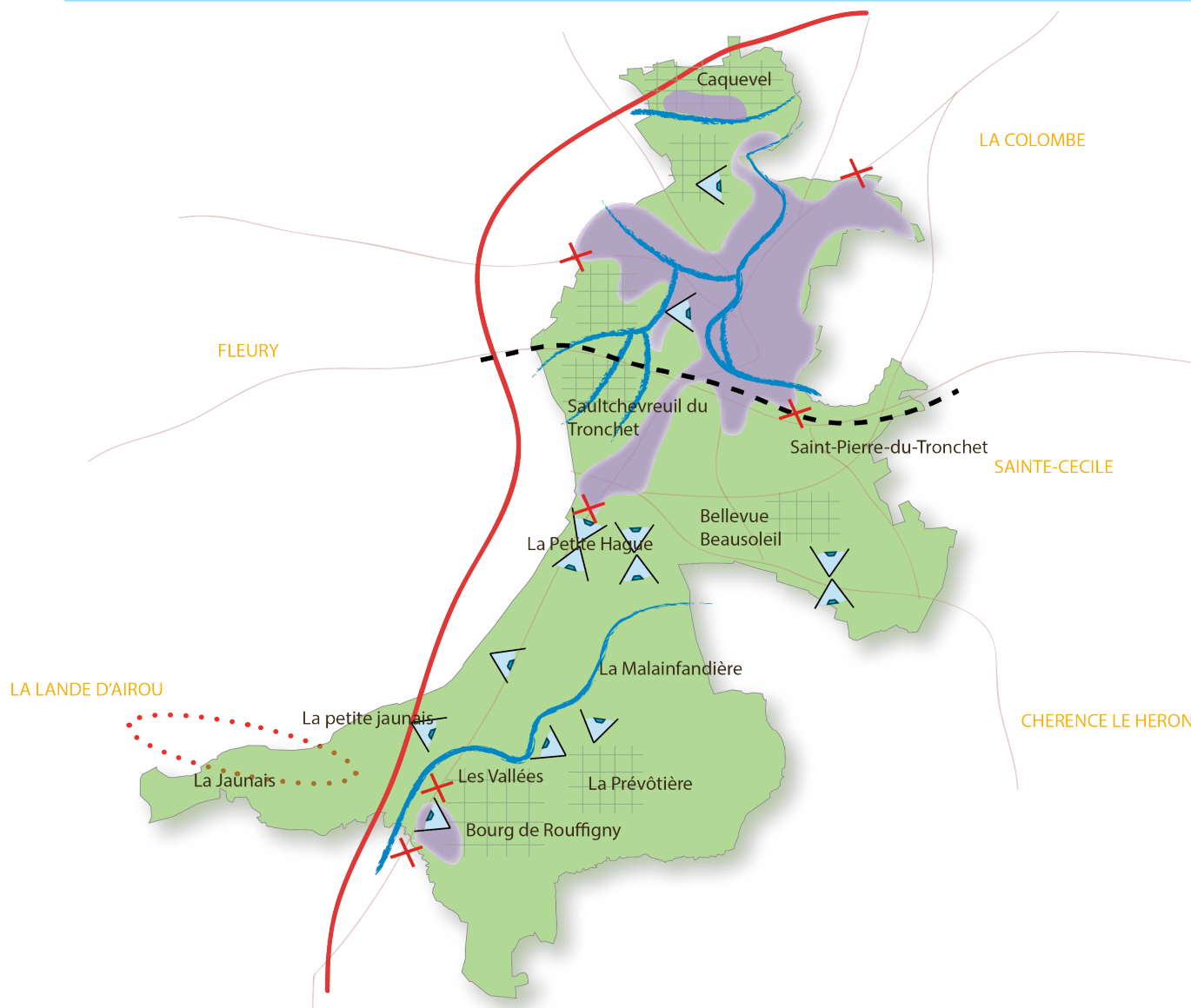


Poursuivre l'amélioration paysagère des entrées de bourg



### PROTECTION

Zone Natura 2000, inscrite au titre de la directive habitat du bassin de l'Airou





## AXE 4 : ENVIRONNEMENT & CADRE DE VIE

### ▶ INTEGRER LES ELEMENTS FRAGMENTANT AU PROJET DE TERRITOIRE

- déterminer des périmètres à proximité de l'A 84 où contraindre le développement de logements pour limiter les nuisances
- sécuriser les grandes voies de circulation pour que ces axes ne soient plus des contraintes mais des atouts

### ▶ CALIBRER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

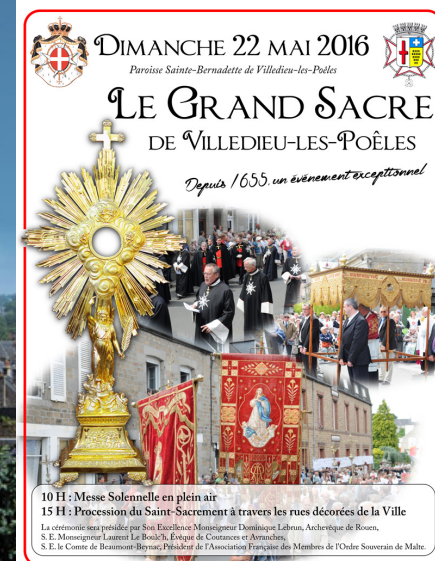
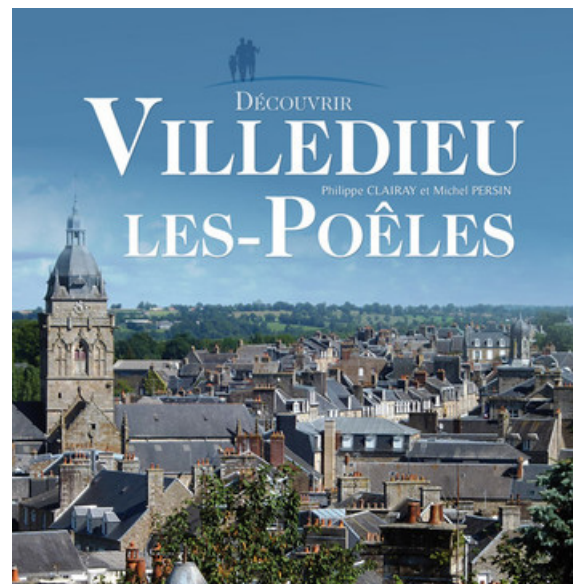
- adapter les équipements à destination d'un jeune public au regard des attentes démographiques, notamment par la réalisation d'une maison des jeunes
- relancer la croissance démographique afin d'optimiser les équipements en place

### ▶ METTRE EN OEUVRE UNE COMMUNICATION POSITIVE AUTOUR DU TERRITOIRE COMMUNAL

- promouvoir son cadre de vie (identité locale, patrimoine architectural et paysager, environnement)
- promouvoir son dynamisme (services, commerces, équipements sportifs, culturels, scolaires, touristiques)
- promouvoir son parc résidentiel diversifié

### ▶ COMMUNIQUER SUR LES ATOUTS DE LA VILLE

- asseoir le rôle de la commune pôle à l'échelle intercommunale
- communiquer sur la qualité des équipements et du cadre de vie local



# AXE 5 : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## ► MAINTENIR LES ACTIVITES EN PLACE

- Etablir des règles facilitant le maintien des commerces et de l'artisanat
- Sur le coeur de bourg de Rouffigny, maintenir les enseignes commerciales (bars/tabacs/restaurant)
- Sur le centre-ville de Villedieu-les-Poêles, définir des linéaires de secteurs protégés de commerce et d'artisanat au plan de zonage,
- Proscrire les changements de destination des locaux commerciaux sur ces secteurs lorsqu'il y a un commerce préexistant (art. L.151-16 du code de l'urbanisme)
- Permettre la mise en oeuvre d'une mixité d'usage sur certains secteurs agglomérés (habitat dans les étages et activités économiques en rez-de-chaussée)

## ► OPTIMISER LE FONCIER EXISTANT

- Permettre le développement des activités économiques en prévoyant des surfaces suffisantes, en cohérence avec les orientations du SCoT
- Densifier les zones d'activités économiques existantes en optimisant le foncier et en mutualisant certains espaces (stockage, stationnement)
- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère des zones d'activités, notamment en définissant des prescriptions architecturales.

## ► PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES

- Faciliter l'installation des jeunes agriculteurs,
- Permettre la diversification des activités agricoles (vente chez l'exploitant, visites à la ferme, valorisation du terroir local)
- Préserver le taux de terres utilisées par l'activité économique agricole,
- Conforter et promouvoir les circuits courts

## ► FAIRE VALOIR LE POTENTIEL ECONOMIQUE COMMUNAL

- Poursuivre les démarches engagées en faveur du développement de l'activité touristique : animations, développement de l'artisanat d'art,...
- Promouvoir l'économie touristique liée au patrimoine





# AXE 6 : DÉPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE

## ▶ VALORISER LA PROXIMITÉ DE GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

- Poursuivre la valorisation des «portes d'entrée» du territoire, en travaillant paysagèrement les entrées liées aux axes structurant que sont l'A84 et la D 924.
- Renforcer le rôle structurant de l'infrastructure ferroviaire en requalifiant les abords de la gare (-> été 2016, la gare de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny devient la desserte ferroviaire la plus proche du Mont Saint-Michel)

## ▶ AMÉLIORER LA COHABITATION VÉHICULES/DÉPLACEMENTS DOUX

- Poursuivre la pérennisation de certaines venelles du centre-ville
- Limiter l'impact du stationnement sur les déambulations piétonnes en aménageant des espaces tampons
- Sécuriser les carrefours dangereux de la centralité en rétrécissant certaines portions de voirie
- Favoriser les liaisons douces interquartiers et connectées aux secteurs de commerces et services
- Promouvoir et mettre en valeur les circuits de randonnée de la commune

## ▶ INTEGRER LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

- Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg par le biais d'aménagements ponctuels végétalisés
- Sécuriser et apaiser les entrées/sorties de bourg ainsi que les entrées/sorties des secteurs d'habitat

## ▶ OPTIMISER LA DESSERTE NUMÉRIQUE

- Participer au développement des communications numériques



Quelques exemples :  
- courbes,  
- terre-plein central franchissable,  
- verdissement des bords des chaussées