

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

# Commune de Romazy



## Plan Local d'Urbanisme

### ② Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PLANIS**

Aménagement • Environnement • Urbanisme

46, boulevard Jean Jaurès

35 300 FOUGERES

Tel : 02 99 17 08 68

Fax : 02 99 94 50 79

Email : planis35@wanadoo.fr

#### APPROBATION

ELABORATION DU P.L.U.

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



26 OCT. 2007

## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>2</b>
<b>Axe 1 : Maîtriser le développement urbain .....</b>	<b>3</b>
Privilégier un développement urbain en continuité du bourg .....	3
Maintenir en l'état les hameaux .....	3
<b>Axe 2 : Améliorer le cadre de vie .....</b>	<b>4</b>
Conforter les équipements et faciliter le stationnement .....	4
Réaménager la RD 175 dans sa traversée du bourg .....	4
<b>Axe 3 : Préserver l'environnement et les espaces naturels .....</b>	<b>5</b>
Poursuivre l'amélioration du cadre de vie en préservant l'environnement et les espaces naturels ....	5
Conserver la diversité paysagère et le caractère rural de Romazy .....	5

## 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.

Romazy connaît une baisse de sa population depuis plusieurs décennies. Face à cette perte de dynamisme communal, la municipalité souhaite mettre en place des actions visant à inverser cette tendance.

L'objectif de la commune, au travers de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, est de **maîtriser quantitativement et qualitativement l'accueil de nouvelles populations**.

### Cet objectif se décline en 3 axes :

- Maîtriser le développement urbain
- Améliorer le cadre de vie
- Préserver l'environnement et les espaces naturels



## AXE 1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

### PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITE DU BOURG

La commune souhaite concentrer le développement de son urbanisation en continuité du bourg, dans un souci de gestion économe des ressources et de l'espace. Il s'agit également de permettre le maintien des commerces de proximité en place.

Les espaces privilégiés de développement urbain sont **localisés au Nord, à l'Est et au Sud du bourg**. Les possibilités d'extension vers l'Ouest sont contraintes par la présence du coteau du Couesnon. Ce développement va permettre de rééquilibrer l'urbanisation actuelle.

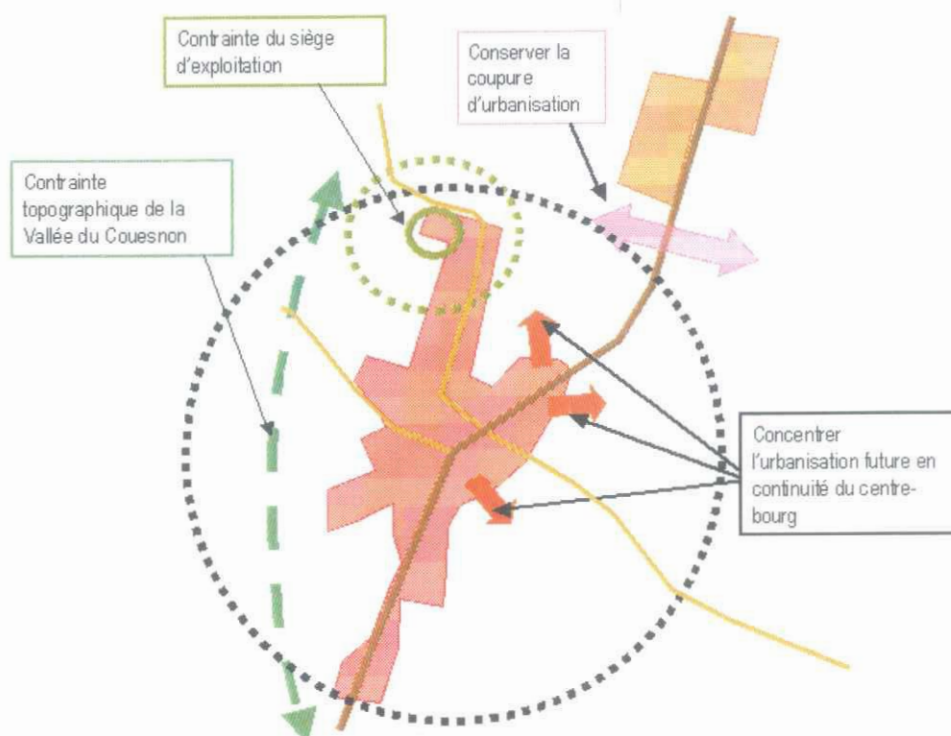
L'objectif communal est **d'accueillir environ 120 habitants** supplémentaires dans les 10 ans à venir (soit un rythme de construction de 4-5 logements par an en moyenne).

Ce développement se fera dans un souci de mixité de l'habitat en favorisant la diversité de l'offre en logements : l'objectif affiché par la municipalité est la réalisation de 3 logements sociaux (objectif défini dans le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Aubigné).

### MAINTENIR EN L'ETAT LES HAMEAUX

La commune dispose de plusieurs hameaux disséminés sur le territoire. Ceux-ci ont pour la plupart conservé un caractère agricole du fait de la présence de sièges d'exploitations.

La commune ne souhaite pas accueillir de constructions nouvelles dans les hameaux. Elle privilégie le confortement du bourg. Des changements de destinations, extension ou rénovation seront possible dans ces secteurs.



## **AXE 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE**

### **CONFORTER LES EQUIPEMENTS ET FACILITER LE STATIONNEMENT**

Etant donné la configuration du bourg (village-rue le long de la RD 175, tissu urbain dense, absence de place centrale), il existe peu d'espaces de stationnement. Le développement urbain, concentré autour du bourg, va induire une augmentation de la population et, par conséquent, une augmentation de la fréquentation du bourg et de ses équipements.

La municipalité souhaite offrir de nouveaux espaces de stationnement.

L'objectif est d'adapter les équipements existants au développement de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs va favoriser la venue de nouveaux ménages avec enfants. Ainsi, la commune réfléchit également au devenir de l'école. Aucun projet n'est en cours aujourd'hui.

### **REAMENAGER LA RD 175 DANS SA TRAVERSE DU BOURG**

Le bourg de Romazy se caractérise par la traversée, en son centre, de la RD 175, ancienne route de Normandie. Depuis l'ouverture de l'A84 (autoroute des estuaires reliant Rennes à Caen), le trafic routier sur cette voie a diminué. Toutefois, elle reste aujourd'hui encore une voie de transit très empruntée.

Le réaménagement de cette voie est important pour la commune en terme de :

- fonctionnement urbain ; il s'agit d'améliorer la sécurité piétonne et routière dans ce secteur,
- d'image ; le réaménagement contribuera à l'attractivité du bourg pour l'installation de nouvelles populations.

Le développement urbain se réalisera de part et d'autre de cette voie. Il est donc essentiel de la requalifier pour en faire une véritable « rue centrale ».

## AXE 3 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES ESPACES NATURELS

### POURSUIVRE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE EN PRESERVANT L'ENVIRONNEMENT ET LES ESPACES NATURELS

Le territoire communal se caractérise par la présence de plusieurs vallées, dont la Vallée du Couesnon. Elle ne dispose d'aucune mesure de protection de son patrimoine naturel.

**Préserver les richesses du milieu naturel** (vallées, zones humides, etc.) et des paysages est aujourd'hui un enjeu pour Romazy, tant pour la qualité du cadre de vie que pour son potentiel en matière de tourisme vert.

### CONSERVER LA DIVERSITE PAYSAGERE ET LE CARACTERE RURAL DE ROMAZY

Un des objectifs de la commune est de conserver son charme de petite commune rurale où il fait bon vivre. Pour l'atteindre, la municipalité compte mettre en œuvre différentes actions :

- **maintenir les paysages de bocage**, éléments identitaires de la commune en préservant les haies et alignements d'arbres remarquables,
- **assurer la pérennité des exploitations agricoles**, l'agriculture étant un des piliers de l'économie communale,

A travers le Plan Local d'Urbanisme il s'agit de garantir le maintien dans de bonnes conditions de l'activité agricole. Cela passe par la préservation des terres de meilleure valorisation agricole et la matérialisation des limites entre les activités agricoles et l'habitat (pour éviter les problèmes de coexistence),

- favoriser la **pérennisation du bâti caractéristique rural**, en précisant, dans le règlement, les modalités d'extension et de réhabilitation du bâti ancien,
- **assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions** par la définition de règles de constructions particulières. Il s'agit de conserver une certaine cohérence entre les formes urbaines traditionnelles et les nouvelles constructions.