

PLUi Val d'Ille - Aubigné

Feins

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 14 mars 2023

A - Chiffres clés

Population - 2013	926		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	17,5	Nombre de logements - 2013	434
Nombre de ménages - 2013	376	Part des maisons - 2013 (%)	96,5
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence – 2013	392	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	79,5
Part des actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	89,1	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	5,9

B - Note historique

Le nom Feins vient du latin et signifie « fini » ou « à la frontière ». En effet le village est situé à l'ancienne frontière celtique des deux civitas gallo-romaines, à savoir les Redones de Rennes et les Coriosolites de Corseul, ce qui prouve l'existence ancienne de Feins.

Les maisons les plus anciennes, datées du XVII^e siècle, sont autour de l'église. La carte de l'État-major (1820) démontre que le village de Feins était quelque peu éclaté, à peine aggloméré. Puis, les maisons et commerces de l'époque contemporaine ont été construits sur l'axe principal Montreuil-sur-Ille – Sens-de-Bretagne.

Depuis l'urbanisation est majoritairement concentrée autour de la place centrale qui formait déjà un noyau.



Cadastre napoléonien, photo aérienne

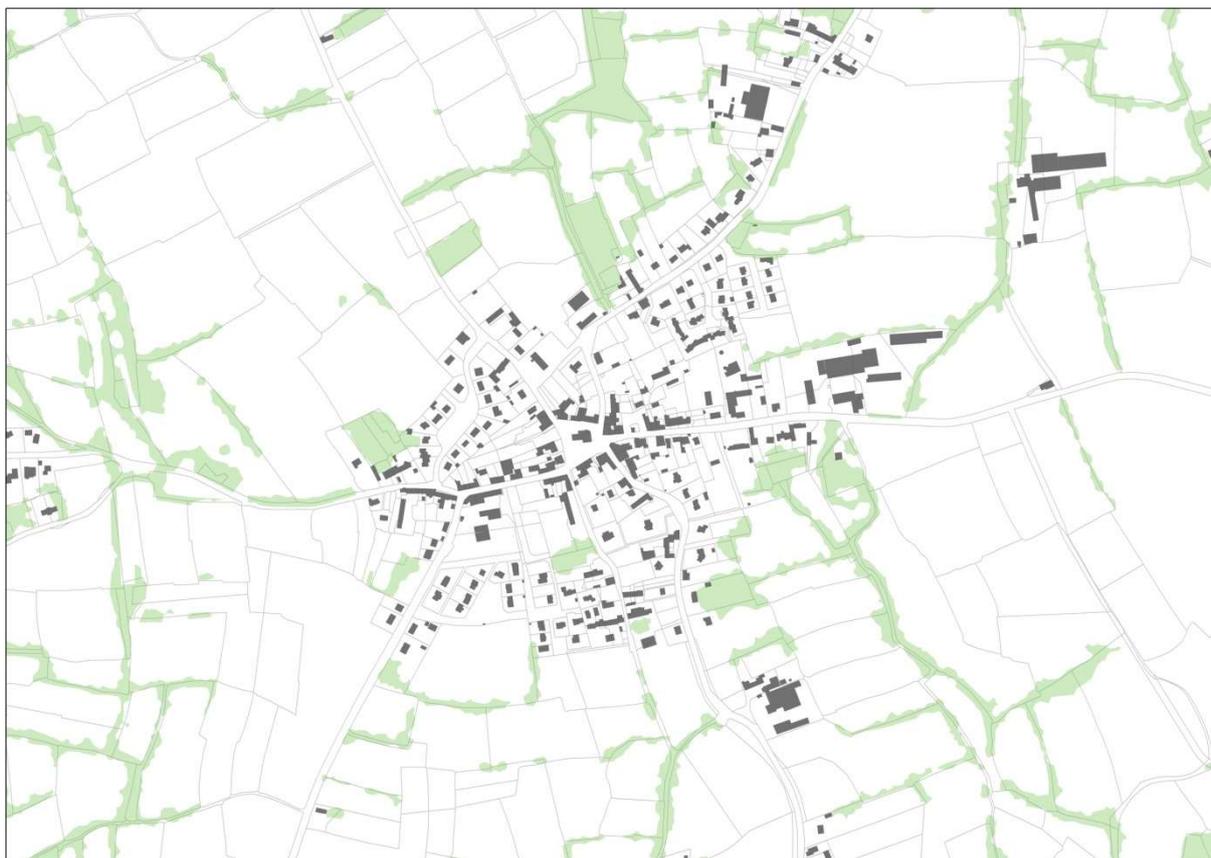
C - Contexte géographique

Contexte géographique

Le territoire de Feins couvre une superficie de 2 035 ha. La commune est traversée par les deux grands axes de communication que sont la route reliant Le Mans à Dinan et la route reliant Rennes à Avranches. Les étangs du Boulet au Nord et de Boëssel au Sud-Est, les Landes de Poscé au Nord et le Bois de Champbellé au Sud-Est occupent une grande partie du territoire de Feins. L'étang du Boulet est d'ailleurs le plus vaste point d'eau du département, il alimente et régule en période d'étiage le canal d'Ille-et-Rance construit entre 1804 à 1832 et est un site du réseau Natura 2000. Par ailleurs, la commune est encadrée à l'Ouest par les ruisseaux du Boulet et de la Maquerais. Finalement le centre-bourg est logé au sommet d'un petit plateau qui atteint 102 mètres d'altitude.

Le centre de Feins, est un carrefour de routes qui mène aux cinq communes limitrophes : Sens-de-Bretagne (Est), Aubigné (Sud), Montreuil-sur-Ille (Sud-Ouest), Dingé (Nord-Ouest) et Marcillé-Raoul (Nord-Est).

De manière usuelle, c'est l'église du village qui fait office de centre structurant autour duquel ce sont disposées les premières habitations dans un cercle radioconcentrique. L'urbanisation récente s'est globalement faite dans un rayon maximal d'à peine 300 mètres vis-à-vis du noyau central qu'est l'église, le tout majoritairement le long des voies de communications.



Contexte géographique

D – Enjeux et objectifs d'aménagement

Paysage et entrées dans le bourg

Identifier qualitativement les entrées du bourg par un traitement paysager. Pour cela, les haies bocagères existantes aux abords du bourg et en rapport avec la ZAC du Grand Clos pourront être préservées et renforcées si nécessaire. Cette attention paysagère a pour finalité l'intégration paysagère des nouvelles constructions et aussi la mise en valeur des rues aux entrées de Feins ainsi que de son patrimoine bâti traditionnel.

A l'est, le traitement de la lisière urbaine est particulièrement recommandé afin d'atténuer les vues sur l'exploitation agricole située en entrée de bourg.

L'entrée sud, accueillera un aménagement qualitatif via l'entrée de la ZAC du Grand Clos. Dans un souci de maintenir la qualité paysagère et le chemin creux aux abords de la zone à urbaniser, des haies bocagères pourraient être plantées au préalable.

Les entrées de bourg nord et ouest sont marquées par du patrimoine bâti inscrit dans des jardins paysagés. Ils présentent soit un verger, soit des murs de pierres traditionnels. La qualité paysagère de ces parties du bourg pourrait être garantie par un périmètre de non constructibilité sur les parcelles concernées.

Préserver les abords de la zone humide et ses atouts paysagers en étendant le périmètre d'inconstructibilité aux parcelles à proximité (au nord-ouest). Ce secteur d'intérêt naturel communal pourrait alors être accessible grâce au chemin communal à mettre en valeur et à agrandir pour qu'il intègre le tour de bourg.

Renouvellement urbain, habitat et espaces publics

La commune a lancé une Zone d'Aménagement Concerté multisite : la ZAC du Grand Clos. Cette opération prévoit environ 118 logements sur environ 6 hectares. La ZAC intègre du foncier en renouvellement urbain.

Les enjeux du renouvellement urbain sur le bourg de Feins sont les suivants :

- Dynamiser le cœur du bourg pour accompagner le projet de la ZAC du Grand Clos.
- Rénover le bâti de qualité et densifier les îlots situés autour de l'église afin de revitaliser le centre.
- Saisir l'opportunité d'opérations du renouvellement urbain en créant des logements adaptés aux besoins spécifiques des habitants et complémentaires à ceux programmés dans la ZAC : logements pour les seniors, les petits ménages, personnes seules ainsi que le propose le PLH en accession libre ou aidée.
- Accompagner les projets de renouvellement urbain par des espaces publics qui favorisent l'accueil d'usages divers et de services : animations culturelles, vendeurs ambulants, cheminements piétons et cycles, aménagements adaptés aux personnes à mobilités réduites (larges trottoirs, bancs ombragés, ...).

L'îlot situé entre la place de l'église et la rue de Montreuil. L'intérêt premier de ce secteur est de densifier le cœur d'îlot en exploitant les fonds de parcelles (exemple : habitat en bande ou semi-collectif avec jardin). Les différents fonds de jardins ainsi que la démolition du bâti vétuste, offrirait la possibilité de densifier l'îlot tout en créant des liaisons piétonnes et de connecter les logements aux voiries existantes.

Au sud de la rue de Montreuil plusieurs secteurs potentiels de projets apparaissent :

L'îlot situé à l'angle ouest de la rue de Montreuil est inscrit dans le projet de ZAC du Clos. L'objectif est de créer une cour sur le modèle des hameaux anciens autour de laquelle seraient implantées des maisons mitoyennes. Pour les deux autres secteurs l'objectif est de prolonger la densification et le renouvellement urbain engagé dans le projet de ZAC en s'attachant à une cohérence globale du projet communal. La possibilité de rénover les bâtiments anciens est à étudier afin de préserver le caractère traditionnel du bourg et de la place de l'église. La création d'habitat groupé ou semi-collectif permettrait de s'intégrer dans le bâti existant. Les terrains libres peuvent accueillir de l'habitat individuel dense.

La station d'épuration communale dispose d'une capacité de 900 équivalents / habitants, dans le cadre de la ZAC et du nombre de logement projeté, Feins devra envisager une étude pour l'extension possible de la station.

E – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteurs d'OAP



Orientations d'aménagement n°1. ZAC du Grand Clos

Secteur à destination d'habitat

Le site de la ZAC du Grand Clos est réparti au sud-ouest de la place de l'église et de part et d'autre de la rue de Montreuil. Scindée en plusieurs sites distincts, l'emprise du projet représente environ 6 hectares dont 1,7 hectare sur un secteur bâti qui fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Enjeux d'urbanisme

Il y a tout d'abord un enjeu paysager et patrimonial fort sur l'ensemble du projet, puisque le bourg de Feins comporte un patrimoine bâti ancien de grande qualité. Par ailleurs, le projet s'étend à l'interface du bourg et de la campagne alentour. L'impact paysager sera non négligeable.

Le caractère patrimonial du site de par la qualité architecturale des fermes anciennes, des maisons de bourgs et de certaines villas inscrites dans des parcs boisés nécessitent que soit portée une attention particulière aux nouvelles constructions ainsi qu'aux aménagements paysagers.

La création d'un nouveau quartier de 118 logements à l'échelle de la commune de Feins est un enjeu important du point de vue de sa vitalité et du renouvellement de sa population à long terme.

Objectifs

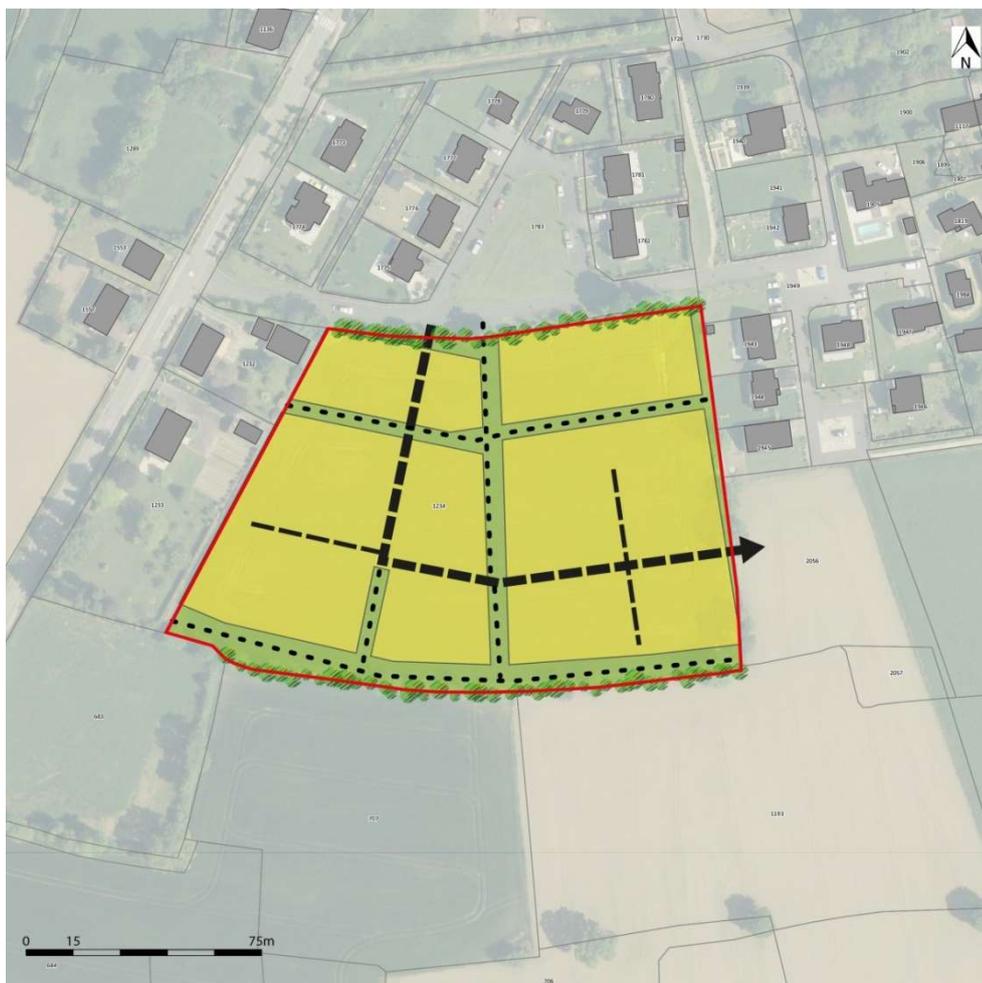
Il s'agit de prolonger l'urbanisation du centre-bourg et développer de nouveaux quartiers d'habitat pouvant accueillir notamment des espaces publics de promenades.

Les principaux objectifs de ce secteur sont :

- La création de logements de typologies variées qui répondent aux besoins des habitants du territoire et des nouveaux arrivants.
- La connexion de ce quartier d'habitat avec le bourg, les équipements et les autres quartiers de la commune.
- La préservation d'une ambiance architecturale et paysagère préservant le caractère traditionnel de Feins.

Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

Schéma d'orientation secteur Sud 1.1



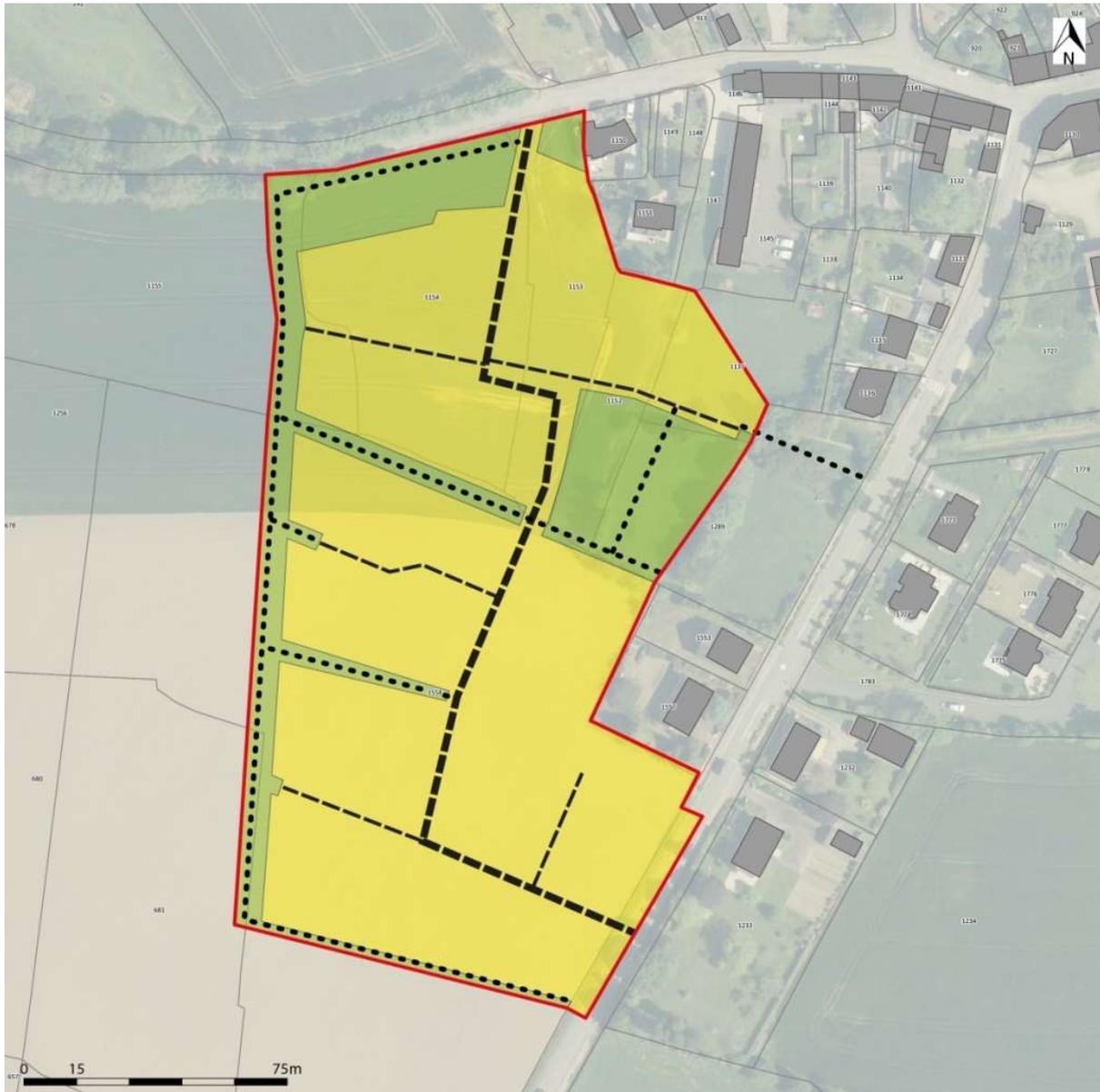
Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		Autre
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

Schéma d'orientation secteur Sud 1.2



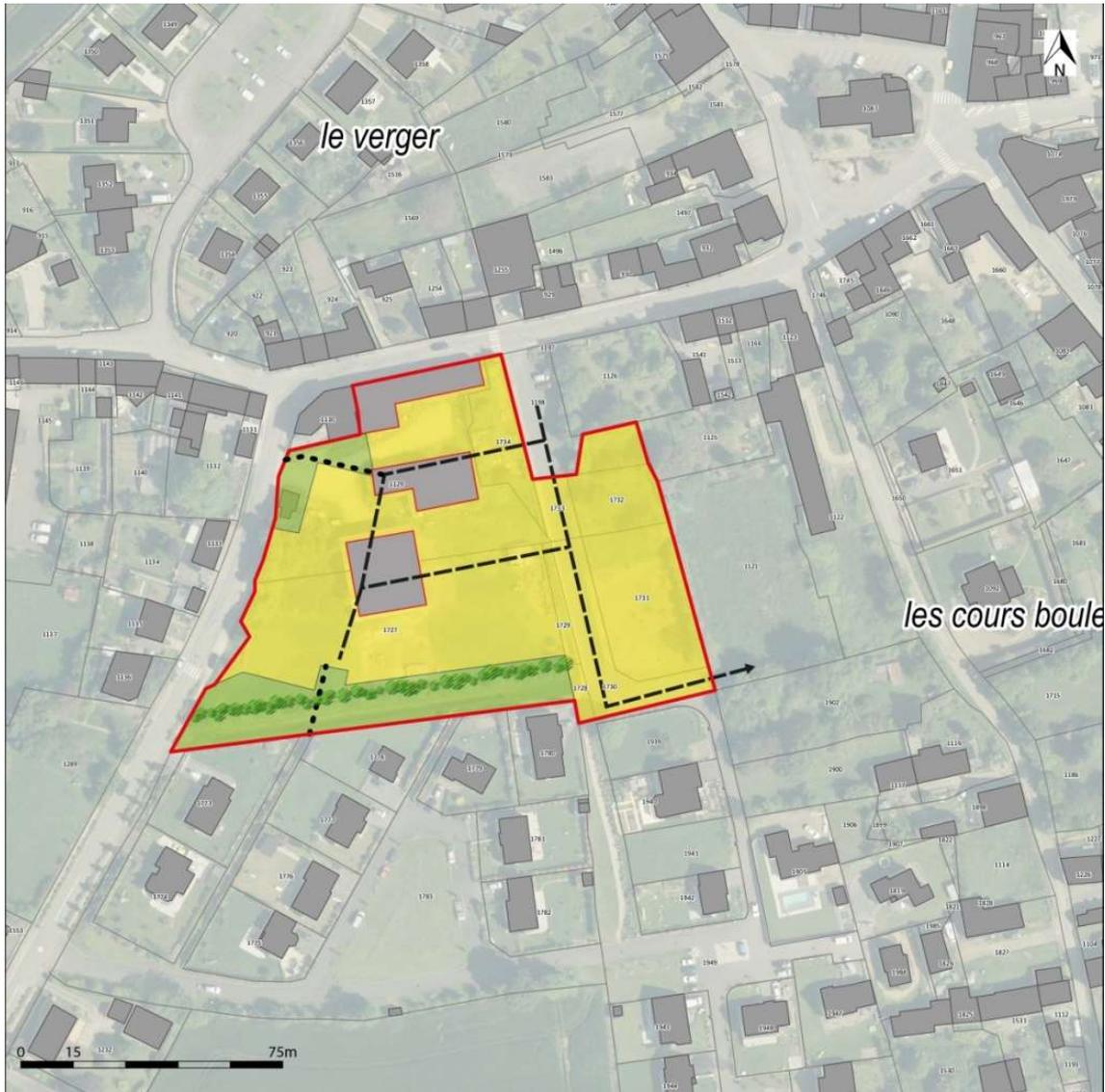
Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone			
	Dominante habitat / secteur plus dense		Patrimoine bâti à préserver
	Dominante activités		Bâtiment à démolir
	Dominante équipement		Orientation faitage
	Dominante espace vert et de loisirs		Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Renouvellement urbain		Espace public (à restructurer/ à aménager)
Principes de voiries			Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Maillage principal		Point de vue à préserver
	Maillage secondaire		Perspective particulière à mettre en valeur
	Principes d'accès		Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Zone de stationnement à créer		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	Autre	
			Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

Schéma d'orientation – secteur Ouest - 2



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
Dominante habitat / secteur plus dense		Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
Dominante activités		Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
Dominante équipement		Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
Dominante espace vert et de loisirs		Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
Renouvellement urbain			
Principes de voiries		Autre	
Maillage principal		Hydrologie	
Maillage secondaire		Secteur soumis au risque inondation	
Principes d'accès			
Zone de stationnement à créer			
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre			

Schéma d'orientation – secteur Nord de renouvellement urbain -3



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain	Autre	
Principes de voiries		Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
	Maillage principal		
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

Principes d'aménagement

- Les logements réalisés seront de typologies variées : habitat individuel sur lots libres ou en individuel groupé, habitat semi-collectif.
- La connexion de ce quartier d'habitat avec le centre-ville et les autres quartiers de la commune est primordiale pour la vie des habitants. Dans ce but, de nombreuses liaisons piétonnes desserviront le site de part et d'autre à travers les îlots ; ils pourront être aménagés d'espaces verts et de lieux de détente pour les habitants.
- Un ensemble de voiries de dessertes sera réalisé afin de compléter le réseau existant.

Programmation

La ZAC du Grand Clos prévoit environ 118 logements sur environ 6 ha dont 1,7 ha environ en renouvellement urbain, un secteur qui sera mis en œuvre en dernière phase du projet. La programmation de la ZAC dépasse l'horizon 2032 du PLUi, en effet le rythme de logement attendu est de 8 logements par an.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté sur le périmètre de l'OAP.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Répartition des logements dans les différents secteurs de la ZAC du Grand Clos

La ZAC du Grand Clos comprend trois secteurs distincts en termes de programmation :

- ✓ Le secteur Sud sera le premier à être urbanisé. 43 logements individuels sont programmés, le secteur 1.2 de 13 logements est en cours de réalisation.
- ✓ Le secteur Ouest sera urbanisé en phase 2. Il comporte 46 logements individuels.
- ✓ Le secteur Nord, ce secteur de renouvellement urbain comportant du bâti ancien sera urbanisé en phase 3. La typologie de logement qui sera réalisée n'est pas définie. Ce secteur pourrait accueillir environ une trentaine de logements en individuel dense, semi-collectif et collectif en neuf ou en rénovation. Du logement aidé pourra être envisagé au regard des besoins pressentis une fois les deux autres tranches de la ZAC réalisées.

Enjeux d'urbanisme / Justification de l'OAP

Ce secteur s'inscrit dans un objectif de densification de la zone urbanisée et de revalorisation du centre-bourg. Une cohérence devra être trouvée au niveau de la programmation et dans le temps afin de ne pas concurrencer la ZAC du Grand Clos.

Ce secteur comporte du bâti ancien caractéristique de l'habitat rural de la commune. Il se trouve à l'interface des îlots composés de maisons de bourg et des anciennes fermes situées en limite de bourg.

Afin de préserver le caractère patrimonial du bâti et l'identité rurale de la commune, il semble important de préserver et rénover le patrimoine bâti et de construire à ses abords un bâti présentant des volumétries et des implantations qui rappellent l'habitat traditionnel.

Objectifs et Principes d'aménagement

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé et le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).

- Un accès sera créé depuis la ruelle du Cours Boulet pour rejoindre la voie créée à l'intérieur de l'opération.
- La traversée piétonne du site sera aménagée afin de favoriser l'accès au cœur d'îlot. Cette liaison piétonne sera accompagnée d'un aménagement paysagé.
- Le bâti existant sera conservé et rénové.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumétries proches du bâti traditionnel (hauteur, largeur, pentes de toits) et s'implanteront au pourtour des îlots afin de préserver des cœurs d'îlots paysagés.

Programmation

La mise en œuvre de ce secteur de projet interviendra probablement dans un temps long et au-delà de la réalisation de la ZAC du grand Clos. Ce secteur d'environ 0,7 ha accueillera principalement de l'habitat et des espaces piétones (liaisons, square).

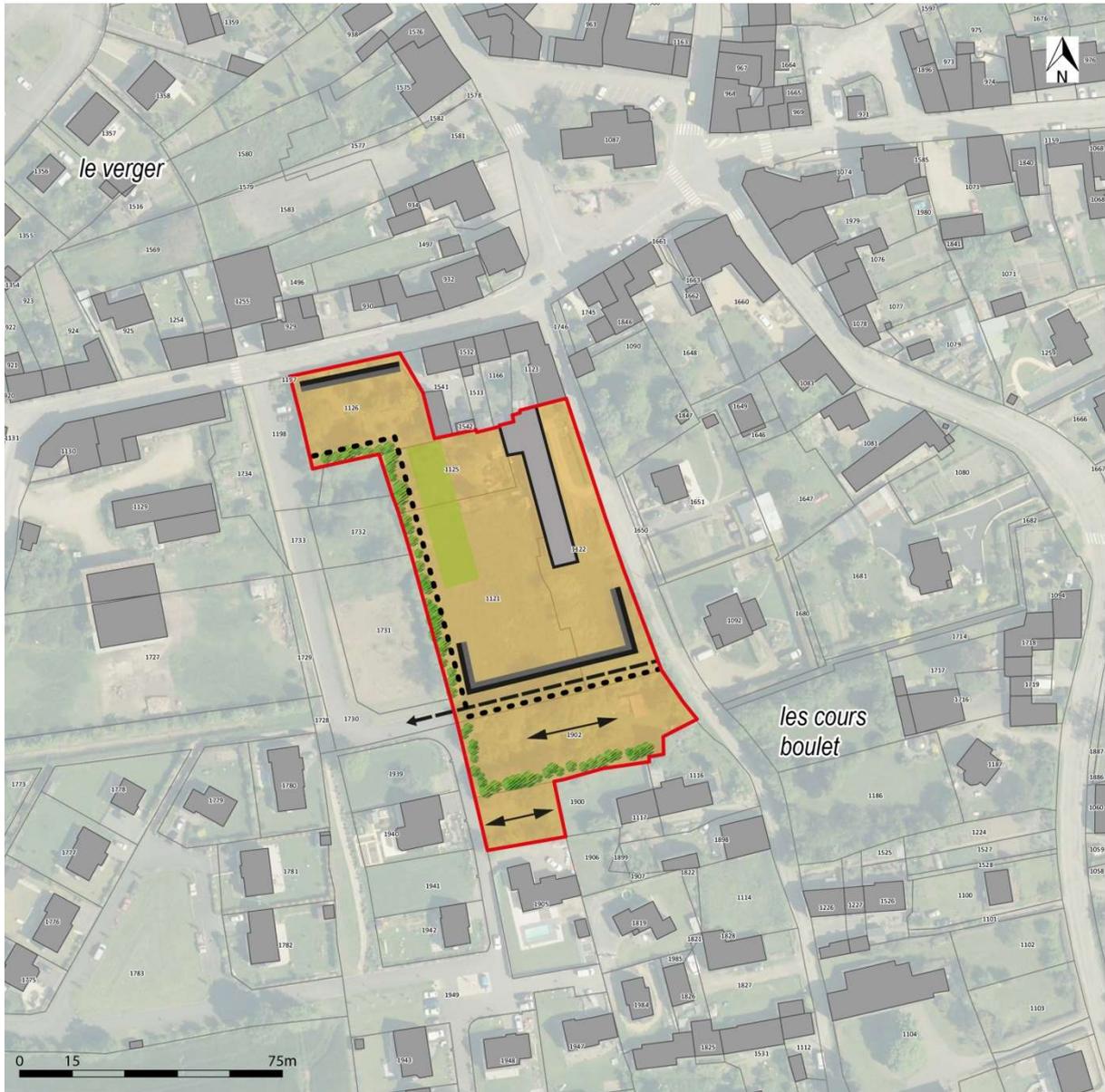
Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 50 % de la zone.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

PLUi Val d'Ille Aubigné
Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	Point de vue à préserver
	Dominante espace vert et de loisirs	Perspective particulière à mettre en valeur	Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Renouvellement urbain	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
Principes de voiries		Autre	
	Maillage principal	Hydrologie	
	Maillage secondaire	Secteur soumis au risque inondation	
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

Orientations d'aménagement n°3.

Secteur de loisirs – Etang du Boulet

Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Le site de la base de loisirs est proche de l'étang du Boulet classé Natura 2000. Il jouxte l'aire de camping et la base de loisirs nautique. Par ailleurs une salle des fêtes sera édifiée prochainement sur le secteur UG attenant. Des liaisons piétonnes et véhiculées peuvent être envisagées depuis la salle des fêtes tout en limitant l'impact sur les haies et espaces naturels du site.

Le secteur concerné par l'OAP représente 2,2 hectares.



Objectifs et principes d'aménagement

La zone est située dans le périmètre Natura 2000

L'étang du Boulet est un site Natura 2000. Le secteur 1AUG situé à proximité doit faire l'objet d'une attention particulière. En effet, le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. Les constructions et aménagements proposés sur le site devront s'inscrire dans ce cadre et limiter les impacts sur l'environnement naturel alentours.

- Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel :
 - Les clôtures participent à la qualité paysagère du milieu et favorise la biodiversité. Ainsi, les haies seront variées et composée d'essence locales. Elles participent au cycle de l'eau sur les parcelles des projets, elles peuvent être doublées de grillage.
 - Les espaces libres doivent permettre l'infiltration de l'eau
- Créer un réseau de voirie et de chemin perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
- Permettre un accès piéton vers les espaces naturels alentours.

- Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.
- Les systèmes de gestion des eaux usées et pluviales devront participer à la bonne protection de la ressource et du milieu du fait de la proximité du site Natura 2000
- Au vu de la valeur écologique du site et de la commune, il est préférable que les aménagements et les constructions impactent le moins possible les haies et arbres relictuels existants.

Schéma d'orientation



<p>Légende</p> <p>Vocation de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> Dominante habitat / secteur plus dense Dominante activités Dominante équipement Dominante espace vert et de loisirs Renouvellement urbain <p>Principes de voiries</p> <ul style="list-style-type: none"> Maillage principal Maillage secondaire Principes d'accès Zone de stationnement à créer Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre 		<p>Prescriptions urbanistiques et paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> Patrimoine bâti à préserver Bâtiment à démolir Orientation faitage Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager) Espace public (à restructurer/ à aménager) Lisière urbaine (à préserver/ à aménager) Point de vue à préserver Perspective particulière à mettre en valeur Arbres, haies (à préserver / à créer) Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver <p>Autre</p> <ul style="list-style-type: none"> Hydrologie Secteur soumis au risque inondation 	
---	--	---	--

Programmation

La zone regroupe un secteur dans lequel pourront s'implanter des équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit notamment de permettre l'extension du camping situé à proximité ainsi que des équipements de loisirs extérieurs.