



PAYSAGE
URBANISME



Commune :

BALAZÉ (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

**2-Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Objet :

APPROBATION du Plan Local d'Urbanisme de Balazé

Vu pour être annexé à la délibération
n°.....,
en date du approuvant le
Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Balazé.

Le Maire

SOMMAIRE

1	La prise en compte de l'environnement et du paysage	2
2	L'habitat : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain (renouvellement, densité...) et affirmer et valoriser l'identité communale de Balazé.	10
3	Logements / Mixité / Equipements / Services / Activités	15
4	Transports / Mobilité et déplacements	19
5	Valoriser les entrées d'agglomération.	22
6	Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques	23

A PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

*Ou, la mise en valeur de l'espace rural et de ses
composantes.*

Utiliser le terroir comme un outil de développement et de promotion

Le terroir communal s'articule autour de diverses spécificités : une agriculture d'élevage (principalement laitière) et de polycultures, des ensembles de vallées structurantes (au travers de la Cantache...) ou plus discrètes (au travers de la Pérouse, du Rabault ou de la Vilaine...), un parcellaire très ouvert et un habitat rural. Ce tout forme un environnement et un cadre de vie de qualité que la municipalité souhaite promouvoir.

La prise en compte de l'environnement et du paysage a pour but de révéler chacune de ces spécificités, sachant qu'elles sont interdépendantes :

Objectif : A.1 Faire de l'agriculture un axe fort du PADD

- ✓ L'agriculture occupe une part prépondérante du territoire de Balazé. Elle tient donc une place essentielle dans la production, la gestion et l'évolution des paysages. La place de l'agriculture est centrale pour l'avenir du territoire. Le paysage est ainsi l'expression d'une relation dynamique entre un territoire concret et des activités humaines, en l'occurrence l'agriculture.
- ✓ Pour répondre aux objectifs actuels de préservation de l'agriculture et de l'environnement, il faut organiser, de façon particulière au territoire de Balazé, les quatre principaux éléments suivants :

A.1.1 Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène :

- ✓ Le maintien de l'agriculture sur la commune résulte d'une double exigence : pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique et considérer la zone agricole comme épaulant la trame verte et bleue.
- ✓ La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agraire de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail". La protection de « L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes : la protection des sièges d'exploitation et la protection des infrastructures, donc l'espace agricole.
- ✓ La mise en place d'une zone agricole stricte est la traduction de cette volonté. Elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Les agriculteurs pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique. Globalement répartie sur tout le territoire, l'activité agricole est plus particulièrement marquée sur les buttes aux sommets arrondis, sur le plateau au Nord-Ouest et sur la partie centrale qui borde la frange Est (constituant la tête de bassin versant du Rabault).
- ✓ Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront autorisées que pour les logements de fonctions agricoles.

A.1.2 Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue :

- ✓ La trame bleue communale repose sur un chevelu hydrographique dense mais discret s'organisant autour de cours d'eau structurant le territoire : La Cantache, La Pérouse, le Rabault et furtivement la Vilaine. Cette trame constitue une armature souple, diffuse et discrète, assurant ainsi de nombreuses continuités écologiques. Cette trame bleue doit être définie et localisée afin d'en préserver son intégrité.
- ✓ Le réseau de cours d'eau traversant les paysages agricoles constitue un noyau de biodiversité et assure de nombreuses continuités écologiques au sein de l'espace agricole (site d'alimentation, de reproduction, de repos et d'abris, support des déplacements...).
- ✓ Les cours d'eau et l'agriculture sont étroitement liés, l'aménagement foncier a modifié ces liens en créant des cours d'eau agricoles (ou fossés).
- ✓ La trame bleue communale doit être identifiée et localisée sur le règlement cartographique du document d'urbanisme communal afin de préserver l'intégrité des cours d'eau mais aussi des zones humides, mares, étangs et plans d'eau.
- ✓ D'autre part, 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.

A.1.3 Promouvoir et garantir l'identité du complexe bocage/boisement communal :

- ✓ L'identité bocagère communale est l'héritage du remembrement réalisé dans les années 70. La commune appartient à un secteur bocager résiduel (peu dense) composé essentiellement de chênes pédonculés, de châtaigniers, de hêtres et de merisiers. Actuellement, le réseau bocager résiduel se concentre majoritairement dans les zones de dépressions à proximité des principaux cours d'eau tandis que les boisements se regroupent principalement sur les parties sommitales du territoire structurant ainsi la découverte du territoire.

- ✓ La commune a également bénéficié du programme départemental de replantations bocagères et du programme Breizh Bocage, 18,8 km de haies ont ainsi été replantées sur le territoire rural.
- ✓ Il convient à travers le document d'urbanisme communal, de proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à cette identité bocagère communale.
- ✓ La commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver son identité bocagère et son paysage agricole sachant que la volonté communale n'est pas de figer l'ensemble du réseau arboré, mais de proposer le maintien d'une armature correspondant à l'identité paysagère du territoire.
- ✓ Le maintien de cette armature bocage-boisement doit être adapté aux évolutions de l'agriculture. Il convient alors d'appliquer aux éléments naturels identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur. La réglementation doit être également adaptée pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires.
- ✓ Il s'agit ainsi d'identifier et de localiser sur le règlement cartographique du document d'urbanisme communal, un réseau arboré correspondant à cette identité bocage-boisement.

A.1.4 Lutter contre le mitage en secteur rural:

Il s'agira de respecter les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible:

- ✓ En privilégiant l'accueil de constructions neuves liées à l'habitat :
 - à **l'intérieur du tissu aggloméré** (renouvellement urbain et réinvestissement du potentiel parcellaire disponible)
 - dans **les secteurs de développement urbain situés en contiguïté de la partie agglomérée**
- ✓ En dehors de l'agglomération, il s'agira d'offrir la possibilité aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, d'évoluer par extension et de réaliser des annexes* dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral.

**une annexe n'est pas destinée à être habitée*

- ✓ En permettant le changement de destination pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti.

Objectif : A.2 Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place

- ✓ La commune est inscrite selon l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine, dans l'unité paysagère « Le Plateau de Vitré ». Le SCOT du Pays de Vitré intègre le territoire aux « plateaux au bocage relictuel ».
- ✓ Le territoire communal se compose de plateaux agricoles amplement ondulés, ponctués par des buttes qui viennent rythmer le paysage (dont certaines sont boisées). Conjointement à ces plateaux agricoles, quelques entités paysagères se détachent les unes des autres et permettent de faire ressortir les identités maîtresses de la commune. On peut ainsi nommer la vallée de la Cantache associée aux prémices de la Pérouse, le bourg.
- ✓ Le document d'urbanisme doit ainsi s'attacher à promouvoir et à garantir la pérennité des paysages communaux sachant que ces derniers s'organisent autour :
 - des plateaux agricoles ;
 - des ensembles de vallées ;
 - du bourg de Balazé

A.2.1 Attester la vocation paysagère des plateaux ondulés agricoles

- ✓ Il s'agit à travers ce thème de considérer l'agriculture non seulement en tant qu'espace de production agro-alimentaire, mais aussi comme élément capable de participer au cadre de vie du territoire.
- ✓ En attestant l'existence d'une zone à vocation uniquement agricole, la commune souhaite maintenir son image rurale. C'est un rôle territorial essentiel qui est reconnu à la zone agricole pour la commune de Balazé, et qui contribue directement à la valorisation de l'espace rural.

A.2.2 Soutenir les ensembles de vallées, supports de la trame verte

- ✓ Les vallées condensent à plusieurs titres le paysage. Elles réunissent en un même lieu les composants fondamentales du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation.
- ✓ Selon la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées, il convient d'appliquer à ces ensembles de vallées, des mesures de préservation adaptées et en cohérence avec l'usage des sols en place. Ainsi, le document d'urbanisme dissocie :
 - Les vallées majeures (ou vallées clairement identifiables : Cantache, prémisses de la Pérouse) : la promotion de ces paysages repose sur l'insertion des portions de territoire concernées dans un zonage naturel. La zone naturelle intervient dans un souci de maintien des éléments paysagers structurants identifiés dans le cadre du diagnostic et mis en avant dans le PADD. Il ne s'agit en aucun cas de nier le caractère agricole de certains sites aujourd'hui exploités mais bien de faire en sorte que ces espaces constitutifs de l'identité de Balazé soient préservés de toute forme d'urbanisation.
 - Les vallées mineures (ou dépressions faiblement marquées et principalement agricoles : Pérouse, Rabault) : la zone naturelle est très souvent difficile à distinguer de la zone agricole en raison des pratiques agricoles constatées, d'une topographie faiblement marquée et d'une grande homogénéité des paysages communaux. Cette absence de limite claire est récurrente, notamment pour la Pérouse et le Rabault sur leur partie amont en tête de bassin. Pourtant certaines portions singulières du territoire ne sont pas exemptes d'enjeux environnementaux : proximité avec la trame bleue, poursuite de la trame verte, aléa inondation, notamment pour la Pérouse et le Rabault à proximité du bourg. C'est pourquoi le document d'urbanisme identifiera ces portions de territoires singulières et les inscrira dans un zonage qui les préserve de toutes urbanisations.

A.2.3 Conforter l'inscription du bourg dans ses limites naturelles et physiques

- ✓ Le bourg de Balazé s'inscrit à la confluence de la Pérouse et du Rabault. La vallée Pérouse constitue une limite naturelle sur toute la frange Ouest (cours d'eau, zones humides, zones inondables...) du bourg tandis que la vallée du Rabault vient s'inscrire comme un élément de couture urbaine en traversant le bourg de Balazé. Les zones de développement viendront en appui sur ces limites naturelles et veillerons à leur mise en valeur.

- ✓ Le bourg est contraint par la RD 178. C'est un axe qui vient longer le bourg sur toute sa frange Est. Il s'agit d'un élément de découverte majeur du bourg mais aussi du territoire de Balazé. Ainsi, à l'image de la découverte du territoire (perceptions visuelles à la perpendiculaire de l'axe routier), les zones de développement en lien avec cet axe veilleront à créer des dynamiques visuelles d'ouverture et de fermeture pour éviter l'effet couloir.

Objectif : A.3 Les orientations du PADD et la prise en compte de la Trame Verte et Bleue.

- ✓ 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 réservoirs de biodiversité ;
 - le maintien des éléments de connexion ou de jonction (corridor écologique) entre les différentes zones patrimoniale (réservoir de biodiversité)
- ✓ 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.
- ✓ Les armatures paysagères mises en évidence précédemment précisent les fonctionnalités du territoire communal et donc les maillages écologiques (trame verte et bleue) :
 - La vallée de la Cantache et les prémices de la Pérouse constituent à la fois un réservoir de biodiversité (eau) et une continuité écologique structurant l'espace communal et supra communale.
 - A une échelle plus fine, les échanges sur le territoire communal s'articulent autour de dépression plus discrète formée notamment par les cours d'eau de la Pérouse, du Rabault et de la Vilaine. La aussi, cette armature paysagère (basée sur la masse d'eau), constitue à la fois un noyau de biodiversité (eau) et des continuités écologiques structurantes.
 - Les divers boisements ponctuant les parties sommitales du territoire communal (ou parfois certaines vallées) constituent également des réservoirs de biodiversité (boisements). Ils s'interconnectent avec les continuités masse d'eau partiellement.
- ✓ Ainsi, les volontés émises précédemment visent :
 - La promotion des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, zones humides, mares et plan d'eau ;
 - Le maintien d'une armature bocage-boisements.
- ✓ La corrélation entre les objectifs de préservation, le maintien de la Trame Verte et Bleue et les activités humaines permet de favoriser la biodiversité et d'inscrire le document d'urbanisme communal dans une démarche de durabilité.

B L'HABITAT

Objectif : B.1 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

B.1.1 Lutter contre le mitage et limiter la consommation d'espace

- ✓ Envisager des perspectives d'évolution qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT), de son contexte local spécifique et des enjeux qui s'y rattachent :
 - Conserver le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés).
 - Éviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain :
 - **en favorisant le renouvellement urbain**, en permettant la mutation du bâti existant, en favorisant la densification parcellaire des parcelles déjà bâties les plus importantes,
 - **en anticipant le devenir et l'affectation du potentiel parcellaire** disponible au cœur du tissu urbain,
 - en privilégiant, **les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée** du bourg tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles, afin de limiter le mitage dans la campagne. Il s'agira également de favoriser la gestion de la densité dans les futures opérations d'urbanisme.
 - Limiter la **consommation foncière** des espaces agricoles, naturels et forestiers en fixant les objectifs de modération de l'espace lié au développement urbain pour assurer le renouvellement de la population, envisager l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins en termes d'équipements et services.

- Les **objectifs de modération de la consommation de l'espace** porteront à **10 à 12** hectares* les besoins fonciers nécessaires pour approcher une population d'environ 2600 habitants (croissance moyenne de +1%/an).

**les hectares envisagés comprennent l'ensemble des surfaces nécessaires en extension pour assurer le développement urbain dédié à l'accueil de constructions neuves, le développement des équipements, des secteurs de loisirs/ détente et les secteurs liés au développement des activités économiques*

- ✓ Sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole et la qualité paysagère du site, **l'évolution du bâti en dehors de la partie agglomérée** pourra être autorisée, sous réserve de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions :

- Par réhabilitation ou extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Par changement de destination à usage d'habitat pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti et de tenir compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès ;
- En offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes* dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral.

** une annexe n'est pas destinée à être habitée*

B.1.2 Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la revitalisation du centre bourg

- ✓ **Optimiser l'enveloppe urbaine existante** en permettant le renouvellement du tissu urbain existant et la revitalisation du centre traditionnel.
- ✓ **Gérer la forme urbaine** actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles les plus importantes.
- ✓ **Le renouvellement urbain** sera également assuré par la reconquête des bâtiments vacants et la possibilité d'offrir de nouveaux logements par changement de destination pour les constructions en «attente de mutation ou de réaffectation»
- ✓ **Anticiper le devenir et l'affectation du potentiel parcellaire disponible au cœur du tissu urbain** de l'agglomération et des espaces mutables ("dents creuses", espaces verts des anciens lotissements ...) au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent et le positionnement stratégique qu'ils occupent.

B.1.3 Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibré du bourg

- ✓ L'offre relative au **potentiel d'évolution du tissu aggloméré**, sera complétée en « projetant un développement urbain harmonieux » dans la continuité du tissu urbain existant tout en confortant la position centrale du bourg historique, il s'agira ainsi de :
 - **Rééquilibrer la répartition de la population** sur les franges Est, Ouest et Sud-Ouest, pour gommer l'étirement de l'agglomération. Les futurs secteurs de développement veilleront à prendre en compte les contraintes environnementales (implantation en dehors des zones humides, zones inondables, périmètre sanitaire de la station d'épuration...),

- **Retrouver un équilibre dans la répartition spatiale des secteurs d'habitats résidentiels** pour favoriser un développement concentrique du bourg, affirmer la centralité du bourg historique et élargir son aire d'attractivité,
 - **Conforter le développement sur la frange Nord** de l'agglomération, afin d'offrir une dernière frange à l'urbanisation en appui sur la limite physique que représente la vallée de la Pérouse.
- ✓ Le **développement de l'agglomération sera contenu à l'intérieur des limites physiques** que représentent la vallée de la Pérouse et le tracé de la RD 178.

Objectif : B.2 Affirmer et valoriser l'identité communale de BALAZE

B.2.1 Reconnaître les particularités communales qui forment l'identité de Balazé

- ✓ Affirmer un centre bourg homogène et unitaire en appui sur la reconnaissance des **caractéristiques identitaires** du tissu urbain du centre historique et permettre son évolution.
- ✓ **Maintenir et favoriser la mixité sociale et la mixité fonctionnelle du centre bourg** en permettant l'évolution du bâti, le développement des commerces, services, afin d'assurer sa revitalisation tout en renforçant sa centralité.
- ✓ **Mettre en évidence la spécificité du centre traditionnel** et préserver les caractères identitaires et patrimoniaux (bâti ancien) du tissu existant.
- ✓ **Edicter des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle** et de le valoriser tout en offrant la possibilité d'étendre l'existant (dans le respect de l'architecture locale).

- ✓ Sous réserve des conditions relatives à chaque zone dans laquelle se trouvent les constructions:
 - Dès lors qu'il n'y a pas dénaturation du dit bâti, dans le respect de l'activité agricole et sans compromettre la qualité paysagère du site, permettre l'aménagement, l'extension ou le changement de destination du bâti traditionnel existant identitaire de l'architecture locale.
- ✓ **Prendre en compte l'existence des sites archéologiques** recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur.

B.2.2 Un cadre de vie à préserver et à valoriser

- ✓ **Préserver et valoriser les qualités paysagères** des différents secteurs urbanisés et à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager et en maintenant des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église et sur la chapelle du cimetière.
- ✓ Continuer **d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité** (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer.
- ✓ **Reconnaître le jardin de l'église** comme un ensemble paysager identitaire qui participe à la mise en valeur du cadre de vie.
- ✓ **La présence des vallées, une spécificité communale qui participe à la mise en valeur du cadre de vie :**
 - **Utiliser les secteurs de vallées** (Vallée de la Pérouse et Vallée du Rabault) comme un élément de mise en valeur paysagère, tout en permettant des aménagements propices au développement du lien social (chemins de liaisons piétonnes, aménagement type parc, lieu de convivialité...)
 - Reconnaître plus spécifiquement la présence de la vallée du Rabault et les équipements qui s'y rattachent (parc et CRAPA) comme **élément de couture urbaine** entre le centre bourg et les secteurs urbanisés de la frange sud.
- ✓ **Favoriser** les liaisons piétonnes et créer des lieux de convivialité complémentaires des secteurs existants.

C LOGEMENTS / MIXITE / EQUIPEMENTS / SERVICES / ACTIVITES

Objectif : C.1 Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en termes d'équipements /de services pour assurer la mixité des fonctions

C.1.1 Un logement pour tous

- ✓ **Veiller à l'équilibre logements** locatifs/acquisitions à la propriété dans les secteurs de développement urbain en favorisant l'intégration d'opérations locatives aux futurs programmes d'aménagement afin d'assurer une bonne répartition géographique de l'offre.
- ✓ **Garantir la mixité sociale** en encourageant une diversité dans l'offre de logements (maisons groupées, petits collectifs, logements intermédiaires...) tout en continuant d'intégrer les orientations du PLH.
- ✓ **Développer une offre de logements diversifiée et adaptée**, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants.
- ✓ **Envisager des programmes de logements dans le bourg** : soit par revitalisation des tissus urbanisés, soit par réhabilitation ou changement de destination, soit par constructions neuves.

✓ **Poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle**
par:

- L'intervention sur le parc existant pour lutter contre la vacance
- La mise en place de programme mixte logements / commerces
- La diversité de l'offre de logement et l'accueil de jeunes ménages

Objectif : C.2 Assurer une offre d'équipements de services complémentaires et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs

C.2.1 Assurer la diversité des fonctions urbaines

- ✓ **Prendre en compte la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu traditionnel**, il s'agira:
- De permettre **l'évolution des équipements, commerces et services existants**,
 - D'assurer le **développement et l'extension**, voire la délocalisation de certains commerces ou/et services dans le cadre d'un regroupement,
 - D'anticiper les **besoins en termes de stationnements** afin de répondre aux besoins actuels et futurs et favoriser leur mutualisation afin de limiter la consommation foncière.
- ✓ **Continuer d'assurer la mixité fonctionnelle** (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services ...) à l'intérieur du tissu urbain et de ses extensions projetées.

C.2.2 L'offre d'équipements et de services

- ✓ **Conforter la dynamique du territoire communal** en appui sur la réflexion concernant le devenir des équipements (positionnement / extension ou déplacement) et le regroupement des structures commerciales.
- ✓ **Intégrer la réflexion sur l'espace central** (place de la Paix) et plus particulièrement sur sa fonction mixte (commerces/logements) et mettre en place des emplacements réservés le cas échéant.
- ✓ **Elargir l'aire d'attractivité du centre traditionnel** en permettant l'accueil des équipements et services complémentaires afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune

C.2.3 Les activités sportives et de loisirs

- ✓ **Assurer et conforter le développement du secteur à vocation de sports et loisirs** situé au Sud-Est de l'agglomération.
- ✓ **Conforter le positionnement** des terrains de sports et anticiper le développement des activités complémentaires du secteur de sports et loisirs.
- ✓ Prendre en considération **les possibilités d'évolution du complexe sportif** (accueil d'équipements complémentaires et réaménagement des accès et espaces de stationnements).
- ✓ Prolonger le lien entre les secteurs de loisirs et sports et la vallée du Rabault.
- ✓ **Affirmer le parc du Rabault** et le poursuivre selon l'armature naturelle en place.
- ✓ **Mettre en valeur la vallée du Rabault** et proposer des aménagements qui assurent le prolongement du secteur de loisirs tout en permettant des aménagements propices au développement du lien social (chemins de liaisons piétonnes, aménagement type parc, lieu de convivialité...)

Objectif : C.3 Conforter et développer le secteur d'activités économique de la Haute Bouexière

C.3.1 Le parc d'activités de la Haute Bouexière

- ✓ **Reconnaître l'existence du parc d'activités de la Haute Bouexière** et le conforter en assurant **un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi**, tout en soutenant la création et la pérennisation des entreprises locales.
- ✓ **Anticiper le développement complémentaire du secteur d'activités de la Haute Bouexière**, afin de faciliter le regroupement des activités présentes sur le territoire communal tout en permettant l'implantation de nouvelles entreprises.
- ✓ **Repositionner le développement de l'activité économique dans la continuité du secteur d'activités de la Haute Bouexière afin de conforter la dynamique économique.** Il s'agira d'offrir des terrains disponibles en proximité immédiate du secteur d'activités existant (au Nord du bourg) et en lien direct avec la départementale 178 (effet de vitrine).
- ✓ **Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles** en prélevant en proximité immédiate du secteur d'activités de la Haute Bouexière, les surfaces qui pourraient être nécessaires au développement de l'activité économique.
- ✓ **Les constructions neuves à usage d'activité** ne sont pas envisagées en dehors de l'agglomération. Elles seront prioritairement implantées dans le **parc d'activités de la Haute Bouexière** (et son extension), et occasionnellement dans le tissu urbain existant et projeté (pour les activités compatibles avec les secteurs d'habitat).
- ✓ **Assurer un accompagnement paysager des franges urbanisées et à urbaniser** permettant d'assurer une bonne intégration du bâti et une lecture cohérente de l'ensemble du secteur d'activité. Il s'agira ainsi de créer un cadre de travail et de production qualitatif et attractif.
- ✓ Les voies projetées pour assurer la desserte seront adaptées à la nature des activités projetées. Le schéma de développement du réseau viaire devra anticiper en terminaisons, les extensions éventuelles (projetées au-delà du PLU).
- ✓ Assurer l'ensemble des nouvelles activités artisanales au sein de la zone d'activités ou au sein de l'agglomération (si l'activité est compatible avec la proximité d'habitations), afin de **préserver l'outil économique agricole**.

D TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Objectif : D.1 Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture

D.1.1 Les déplacements doux et cheminements piétonniers

- ✓ **Faciliter les déplacements à pieds et à vélo en créant de nouvelles connexions** pour continuer d'assurer une convergence vers le centre bourg et vers les secteurs naturels de loisirs existants ou/et projetés, tout en favorisant les déplacements non motorisés entre les équipements.
- ✓ **Anticiper la création de liaisons douces** (allées piétonnes, cheminement vert...), en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer, afin de conforter les déplacements (piétons et des cyclistes) entre les différents pôles de vies et les secteurs d'urbanisation existants et futurs.
- ✓ **Proposer des cheminements piétonniers sécurisés** permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics
- ✓ **Développer les relations inter quartiers** en reliant les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs. Les nouvelles connexions pourront employer les amorces de voies laissées en attente dans les opérations de lotissement pour faciliter les connexions inter-quartier.
- ✓ **Compléter les chemins existants** afin de faciliter la circulation piétonne et cyclable des usagers. Les nouveaux chemins pourront être complémentaires de la trame existante notamment en vue de faciliter les échanges Nord/Sud et Est /Ouest.

- ✓ Au-delà de l'échelle de l'agglomération, il s'agira:
 - D'offrir la possibilité d'établir une liaison douce le long de la vallée du Rabault (en direction de saint M'Hervé)
 - De faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de continuités avec la voie verte (ancienne voie ferrée) entre Vitré et Fougères afin d'assurer des continuités dédiées aux mobilités douces.

D.1.2 Les modes de transports collectifs

- ✓ Prendre en compte l'échelle du territoire pour diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés, développer les liaisons douces et favoriser les modes de transports collectifs.
- ✓ Maintenir et envisager l'évolution de l'offre des transports collectifs.

Objectif : D.2 Maitriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages

D.2.1 Maitriser les déplacements et anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion globale

- ✓ **Anticiper l'évolution de la trame viaire** afin de permettre d'assurer un schéma de desserte cohérent tout en instituant des connexions inter-quartiers évidentes.
- ✓ **Compléter le réseau viaire** pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibré et harmonieux de l'agglomération.
- ✓ **Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage** pour assurer la desserte des futurs secteurs de développement et ainsi mettre en place d'un réseau secondaire adapté aux besoins et aux usages.
- ✓ **Envisager des zones dans laquelle la circulation des piétons sera privilégiée** afin d'établir de bonnes conditions de sécurité tout en limitant les conflits d'usages : Zone de circulation apaisée / zone de rencontre

D.2.2 Limiter les conflits d'usages et assurer une cohérence dans les déplacements

✓ **Compléter le réseau de voirie:**

- En vue de limiter les conflits d'usages en centre bourg et de faciliter le trafic des poids lourds et engins agricoles,
- Pour assurer les dessertes entre la RD 178 et la CUMA. Envisager la création de voies nouvelles pour répondre à cette problématique

✓ **Structurer les extensions urbaines,** en appui sur la création de voies nouvelles qui permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages.

✓ **Prendre en compte tous les modes de circulation et limiter les conflits d'usages** par la mise en place d'emplacement réservés si nécessaires pour conduire le projet d'aménagement (requalification d'espace public, aménagement de voie et d'espace de stationnements...) et de revitalisation du cœur de bourg.

D.2.3 Compléter les offres de stationnement spécifiques

- ✓ **Proposer une aire de camping –car,** elle pourra être localisée en proximité du terrain de sports
- ✓ **Penser le stationnement des poids lourds,** et proposer un emplacement en proximité de la zone d'activité située au Nord du bourg

E- LES ENTREES DE L'AGGLOMERATION

Objectif : E.1 Valoriser les entrées

- ✓ **Maintenir les structures paysagères identitaires** qui participent à la mise en valeur des entrées d'agglomération en identifiant les paysages de bocage déjà présents
- ✓ **Qualifier les entrées sur les axes principaux par la maîtrise du paysage et sa recomposition éventuelle**
- ✓ **Garantir la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de l'agglomération** en intégrant avec qualité l'urbanisation dans son environnement
- ✓ **Conserver des perspectives** sur l'église et son clocher ainsi que sur la chapelle du cimetière

F L'ENERGIE

Objectif : F.1 Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques

F.1.1 Contenir les besoins énergétiques

- ✓ Sous réserve de prendre en compte les spécificités architecturales du bâti existant :
 - permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique, notamment l'isolation extérieure ;
 - envisager les travaux d'amélioration concernant l'apport solaire
- ✓ Pour l'ensemble des constructions, faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux énergétiques novateurs permettant l'amélioration des performances.
- ✓ Les futures constructions devront privilégier une implantation du bâti qui puisse optimiser les apports en ensoleillement naturel.

F.1.2 Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

- ✓ **Diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés** et développer les modes de déplacements alternatifs (piétons/cycles)
- ✓ **Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs** (notamment pour les échanges domicile-travail, transports scolaires, transports de loisirs...)
- ✓ **Identifier et** reconnaître l'aire de co-voiturage existante
- ✓ **Limiter l'impact des secteurs d'urbanisation** projetés sur le circuit actuel des transports collectifs

F.1.3 La production d'énergie renouvelable

- ✓ Même s'il n'existe pas de projet connu à ce jour, faire en sorte que le document d'urbanisme ne s'oppose pas à d'éventuels projets relatifs à la production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas remettre en cause, le développement de l'activité agricole.

F.1.4 La prise en compte des communications numériques

- ✓ Prendre en compte les orientations du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Région Bretagne et de l'Ille et Vilaine.
- ✓ Permettre le développement des communications numériques et de la fibre optique.