



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES /

*Approuvé par délibération
du Conseil municipal du 12 décembre 2017*

SOMMAIRE

PRÉAMBULE / 5

RAPPEL DES ENJEUX / 7

LE CONTEXTE MÉTROPOLITAIN ET COMMUNAUTAIRE / 8

LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE / 10

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE / 12

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES / 13

ENTRE VILLE ET CAMPAGNE : GARDER L'ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE / 14

Relever les défis de la modération de la consommation des espaces / 16

Relever les défis du climat et de l'énergie / 17

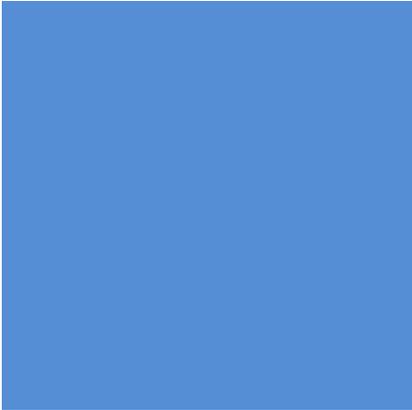
UNE VILLE ATTRACTIVE : CONTRIBUER AU DYNAMISME DU PAYS DE LIFFRÉ ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN / 19

UNE VILLE ACTIVE : METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN PRENANT APPUI SUR LES RESSOURCES LOCALES / 23

PRÉAMBULE



L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'occasion pour les élus de se pencher sur les problématiques identifiées sur le territoire et sur les atouts et opportunités à saisir pour le développement de la commune. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner



un projet de territoire réaliste en proposant des orientations d'aménagement à court, moyen et long terme. Le présent PADD constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local

d'urbanisme (PLU), les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui. Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

Il permet notamment :

- ❖ la tenue d'un débat au sein du Conseil municipal sur les

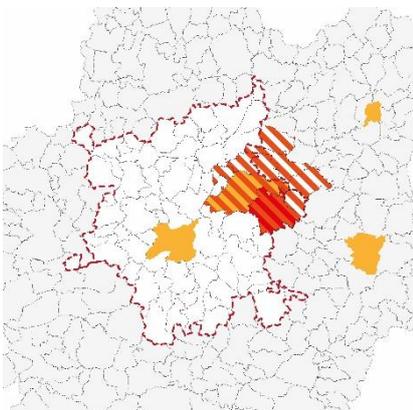
orientations générales du projet.

- ❖ de fournir une information claire à la population des engagements des élus.
- ❖ de définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLU (procédures de modification et révision allégée) qui ne devront pas remettre en cause l'économie générale du PADD, de ce qui nécessitera une révision générale du PLU (remise en cause du PADD).



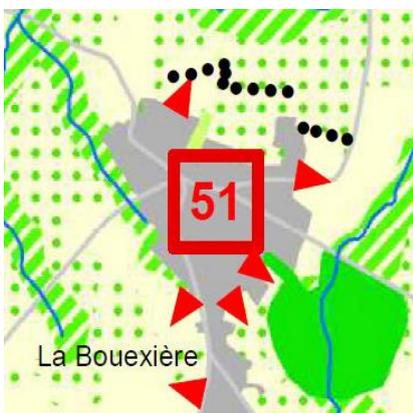
RAPPEL DES ENJEUX

LE CONTEXTE MÉTROPOLITAIN ET COMMUNAUTAIRE / 8



LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE / 10

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE / 12



LE CONTEXTE MÉTROPOLITAIN ET COMMUNAUTAIRE

La métropole rennaise compte au rang des territoires qui connaissent les plus fortes dynamiques de développement en France.

Le Pays de Rennes a élaboré un projet pour consolider son rôle de métropole française et européenne, et permettre la poursuite de la dynamique démographique et économique.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, qui regroupe 76 communes et près de 500 000 habitants, se donne pour ambition de poursuivre le développement de la métropole en s'appuyant sur un modèle de développement urbain original qui allie polycentrisme, bien-vivre ensemble et mixité : la « ville archipel ». Le SCoT fixe des objectifs qui doivent être mis en œuvre au niveau des communes.

Le SCoT s'appuie sur trois piliers fondamentaux :

❖ Une organisation pertinente du territoire

Le SCoT préconise de construire une armature urbaine avec des rôles différents selon les types de communes. À partir de cette armature, il envisage un développement différencié en matière d'accueil de population, de développement économique,

d'offre de transport, d'équipement commercial.

La Bouëxière est considérée comme pôle d'appui de secteur dans l'armature urbaine. C'est-à-dire qu'elle doit assurer un rôle d'équilibre et de développement en appui du pôle structurant du bassin de vie, en l'occurrence la ville de Liffré.

La ville archipel repose sur deux piliers : les espaces construits et leur organisation et les espaces naturels et agro-naturels qui jouent un rôle économique et un rôle récréatif (loisirs, cadre de vie).

Enfin, la ville archipel doit garantir la fonctionnalité écologique du territoire, déclinée dans une trame verte et bleue.

❖ Un développement assumé, soutenable et sobre

Le Pays de Rennes connaît un dynamisme démographique continu depuis plusieurs décennies. Ce dynamisme est assumé mais il doit rester sobre en espace et soutenable.

Pour assurer un développement urbain économe en foncier, le SCoT fixe pour chaque commune un potentiel urbanisable maximal à l'horizon 2030. Ce potentiel est égal à 51 hectares pour La Bouëxière. Le SCoT accentue également les objectifs de densité minimale, fixés à 25 logements/hectare pour les pôles

d'appui de secteur. De plus, il vise à poursuivre la maîtrise du développement de l'habitat dispersé.

Pour réduire les émissions de CO₂, le SCoT accorde une place importante à la mobilité et favorise, par l'armature urbaine et la densité, une organisation efficiente des transports en commun. Le SCoT prône également des solutions de mobilités alternatives.

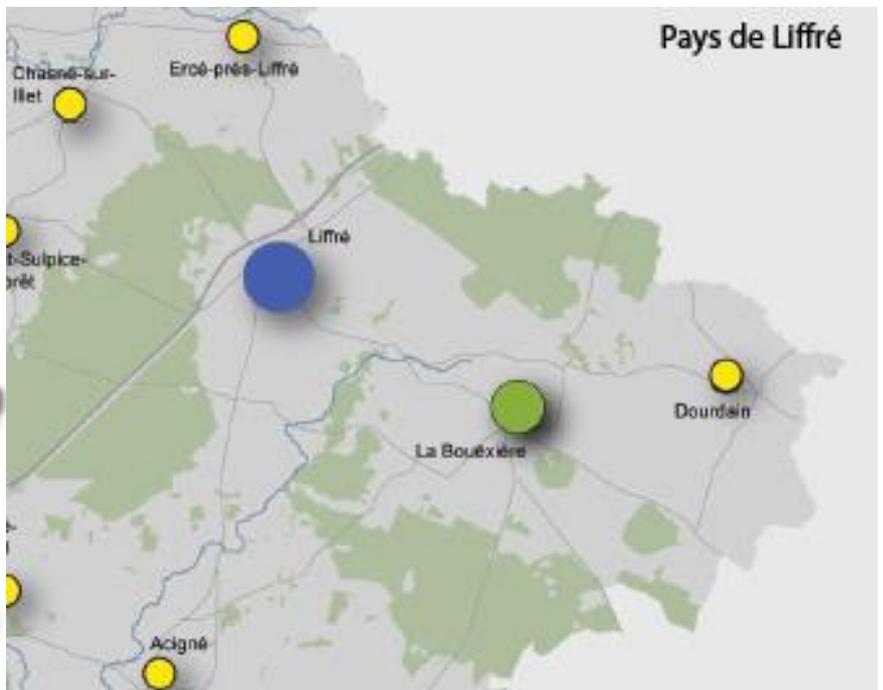
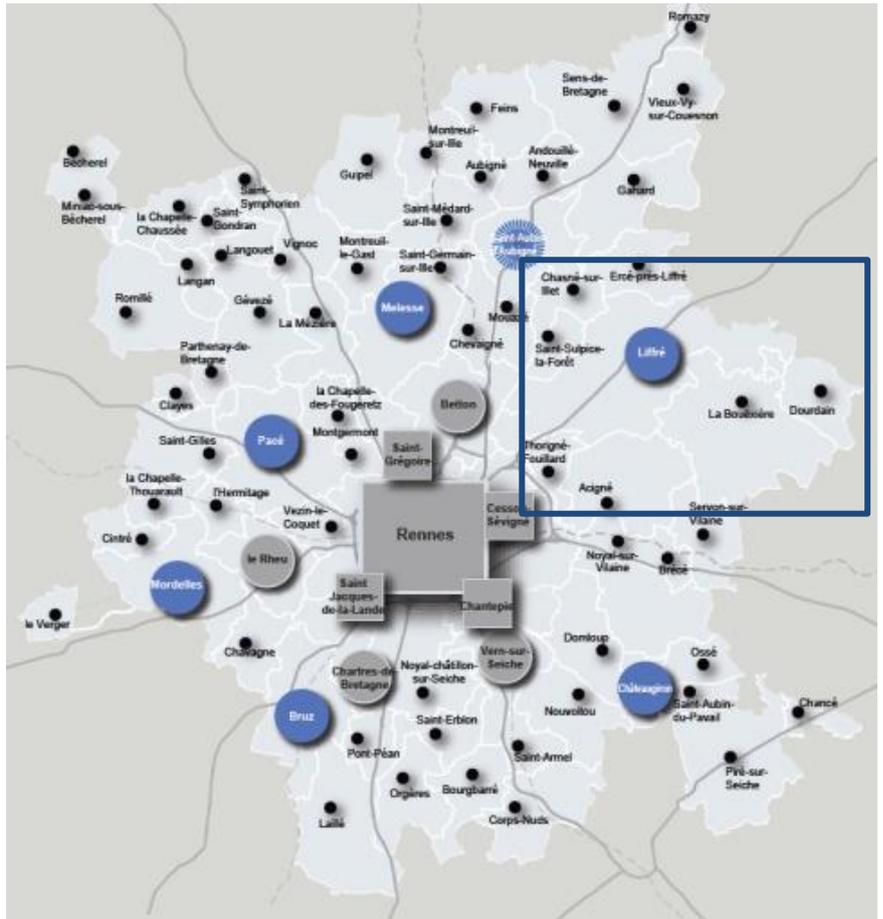
❖ Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteur pour la région Bretagne

Le Pays de Rennes a un rôle de capitale régionale et doit assurer les fonctions métropolitaines qui lui sont dévolues. Ainsi, le SCoT assure les conditions du développement démographique du Pays, son rôle de moteur pour le dynamisme économique de la région Bretagne et sa position stratégique du point de vue des transports notamment logistique.

Les choix retenus par le SCoT en matière de développement se basent sur un scénario prospectif de l'Insee et des agences d'urbanisme bretonnes. Pour assurer son rôle dans l'armature urbaine et participer à l'accueil de cette population, l'intercommunalité du Pays de Liffré doit, au minimum, prévoir la construction de 130 logements par an. Cette production doit être

répartie de manière différenciée en liaison avec l'armature urbaine.

D'autre part, le SCoT préconise l'aménagement de sites d'activités et la rénovation des sites d'activités existants afin d'accueillir de nouveaux emplois.



-  Cœur de métropole
-  Pôle d'appui au cœur de métropole
-  Pôle structurant de bassin de vie
-  Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme
-  Pôle d'appui de secteur
-  Pôle de proximité

▾ L'armature urbaine 2030 (source : SCoT du Pays de Rennes)

LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

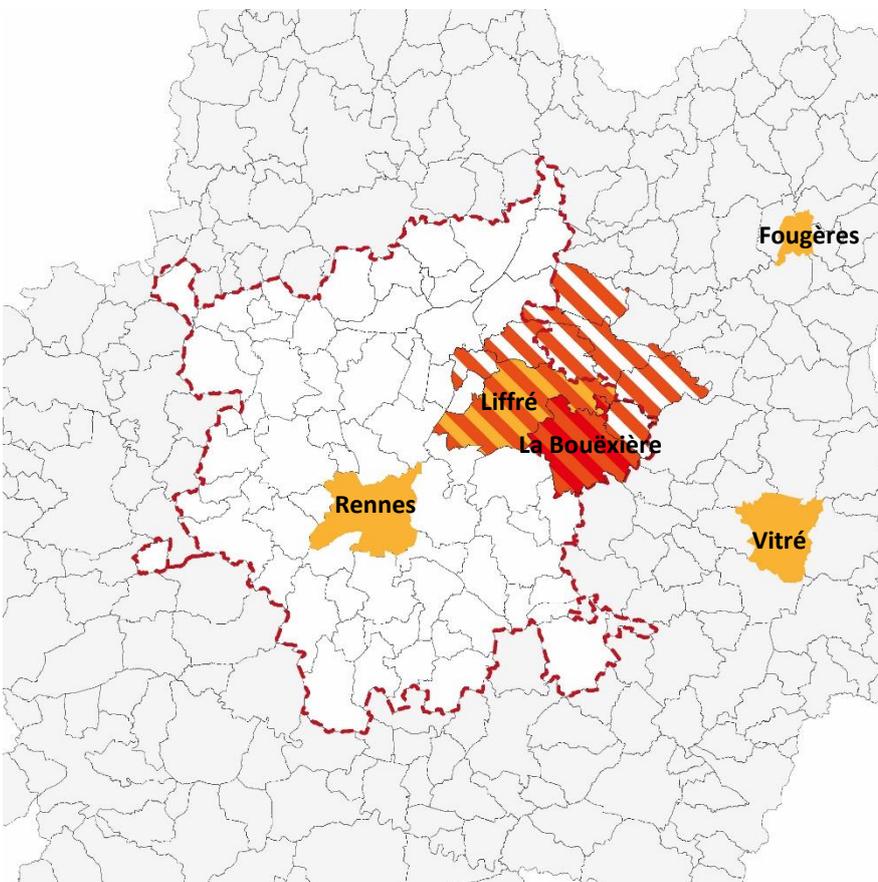
Le PADD est issu des conclusions du diagnostic territorial.

La Bouëxière est membre de la Communauté de communes du Pays de Liffré. Cet établissement public de coopération Intercommunale (EPCI), créé en 2000, compte environ 16 000 habitants et regroupe 5 communes. La mise en application de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) entraînera la constitution d'une Communauté de communes intégrant quatre nouvelles communes à compter du 1er janvier 2017 : Gosné, Livré-sur-Changeon, Mézières-sur-Couesnon, et Saint-Aubin-du-Cormier.

La commune bénéficie d'une position géographique particulière, à la limite est du Pays de Rennes et au sud du Bassin de Vie de Liffré. Elle bénéficie d'un cadre de vie de qualité. Les paysages, le patrimoine bâti et la richesse environnementale des espaces naturels participent largement à l'attractivité de la commune, notamment en matière de tourisme.

À l'instar de la plupart des communes rurales bretonnes, son développement s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse. L'armature bâtie de la commune est

-  Pays de Rennes (périmètre du SCoT)
-  Périmètre de l'intercommunalité nouvelle
-  La Bouëxière
-  Principales villes attractives



▾ **Le contexte administratif et géographique**
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

constituée du bourg, de secteurs d'urbanisation linéaire et de plusieurs hameaux et écarts.

Sa position, au carrefour de plusieurs pôles d'emploi, rend la commune attractive et permet d'envisager un développement pour les prochaines années. De façon générale, la volonté des élus est que le bourg soit un véritable espace de vie. L'offre commerciale, les services de proximité, les équipements... sont autant de points qu'il convient de surveiller pour permettre un niveau d'animation qui assurera une réelle qualité de vie à La Bouëxière.

Le projet de la commune n'est pas une simple addition de programmes de logements pour répondre à une demande de plus en plus forte mais bien de développer conjointement et de manière cohérente l'habitat, les activités économiques et commerciales, les équipements publics et les services à la population.

Malgré une dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi, la commune dispose d'atouts économiques à mettre en valeur, et notamment : une agriculture possédant des ressources sous utilisées (par exemple le bois de bocage), des artisans nombreux dispersés sur le territoire, des zones d'activités attractives, une offre commerciale de qualité.

Le projet pour la commune de La Bouëxière s'appuie sur un

développement maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire. Il promeut un développement permettant l'accueil de tous et favorise le maintien et le développement des activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui font partie des fondements de son attractivité.

Les élus ont défini des orientations et objectifs fondamentaux afin d'assurer le développement de la commune. **Trois axes d'actions ont été identifiés :**

- ❖ **Garder l'équilibre entre le développement urbain et le cadre de vie**
- ❖ **Contribuer au dynamisme du Pays de Liffré et organiser le développement urbain**
- ❖ **Mettre en place les conditions favorables au développement économique en prenant appui sur les ressources locales**

La stratégie de développement durable de la commune s'articule autour de ces axes. Ceux-ci ont été déclinés en sous-objectifs afin de définir clairement les orientations à mettre en œuvre dans le futur. Les thèmes présentés sont transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Une orientation peut répondre à plusieurs objectifs.

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

La ville de La Bouëxière a connu ces dernières décennies une croissance continue, qui s'est accélérée au cours de la période récente. L'accueil de la population nouvelle s'est essentiellement traduit par le développement d'un habitat de type pavillonnaire situé dans des lotissements malgré la volonté des élus de diversifier l'offre d'habitat sur la commune. La difficulté de mobiliser des partenariats avec les investisseurs développant un autre modèle que l'habitat individuel explique notamment cette tendance. Deux programmes ont toutefois été mis en œuvre ces dernières années, à savoir les projets de la Place de l'Europe et des Logis du Verger.

Le positionnement du Pays de Liffré au bord d'une autoroute en fait un pôle d'équilibre à l'échelle départementale, relais du développement entre Rennes et Fougères. **La Bouëxière dispose d'atouts importants permettant d'envisager la poursuite de son développement**, et notamment :

- ❖ L'arrivée de la 2^{ème} ligne de métro à Cesson-Sévigné qui rapprochera la commune du centre de l'agglomération et de la gare TGV ;
- ❖ La création du pôle d'échange multimodal à Liffré, composé d'une aire de covoiturage reliée aux lignes Illenoo notamment en direction de la gare TER de

Servon-sur-Vilaine, qui facilitera l'accès aux pôles d'emploi et de services ;

- ❖ L'ouverture du Lycée de Liffré qui renforcera l'attractivité du territoire.

Afin de répondre aux ambitions d'accueil fixés dans le SCoT, le PLU de La Bouëxière doit permettre la poursuite de la croissance démographique. Sur la période 2015/2030, il est envisagé une croissance démographique de 1,8 %, ce qui correspond à l'arrivée d'environ 1 300 habitants supplémentaires d'ici 2030. Outre la cohérence avec les échéances du SCoT, ce regard à long terme permet une maîtrise accrue de la stratégie foncière à mettre en place.

Afin d'atteindre cet objectif, il est estimé que la construction de 600 logements nouveaux sera nécessaire sur la période 2015/2030, soit un rythme moyen d'environ 40 logements neufs par an. Cette estimation, qui devra répondre aux enjeux de densité et de développement durable, est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT. En effet, elle correspond à 30 % du nombre minimal de constructions nouvelles que prévoit le SCoT à l'échelle du Pays de Liffré. À ce titre, La Bouëxière jouera pleinement son rôle de pôle d'appui de secteur.

Sur les 600 logements nouveaux, environ 105 serviront au maintien de la population (soit environ 7 logements par an) et 495 à l'accueil

de la population nouvelle (soit environ 33 logements par an).



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



**GARDER L'ÉQUILIBRE ENTRE LE
DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LE
MAINTIEN DU CADRE DE VIE / 14**

**CONTRIBUER AU DYNAMISME
DU PAYS DE LIFFRÉ ET
ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT
URBAIN / 19**



**METTRE EN PLACE LES
CONDITIONS FAVORABLES AU
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
EN PRENANT APPUI SUR LES
RESSOURCES LOCALES / 23**

ENTRE VILLE ET CAMPAGNE : GARDER L'ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE

Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune (réseau hydrographique, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, etc.) ...

Ce désir se traduit d'abord par la protection des espaces remarquables reconnus (ZNIEFF, grands ensembles naturels*, milieux naturels d'intérêt écologique*).

Afin de maintenir la qualité de son milieu naturel dans son ensemble, les coulées vertes nécessaires à la biodiversité et à la préservation des milieux seront préservées et renforcées. Il s'agit d'assurer leur rôle de corridor offrant un système d'échanges pour la faune et la flore. Ce sont également des lieux de refuge, de nidification, de reproduction et d'alimentation pour la faune.

La préservation de l'environnement naturel passe notamment par la protection des nombreux espaces boisés qui forment une ceinture allant de l'ouest au sud-est du territoire. Le cours d'eau de la Veuvre, l'ensemble de la vallée ainsi que l'étang de Chevré constituent également un ensemble naturel remarquable à forte valeur environnementale et paysagère. Préserver et valoriser cet ensemble passe par un entretien et une protection des berges et de la ripisylve du Chevré, et plus largement de l'ensemble du réseau hydrographique.

La préservation du caractère rural de la commune s'applique également au paysage agricole. Le territoire est parcouru par un maillage bocager relativement dense. Outre la valeur paysagère du bocage, les qualités sur le plan environnemental (niches et corridors écologiques, lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols, etc.) incitent à la préservation voire au remaillage de certaines zones (en tenant compte des pratiques agricoles).

... tout en facilitant leur accessibilité, notamment par mode doux

La mise en valeur de la biodiversité locale et des paysages est nécessaire au développement communal. Le PADD affiche comme objectif d'offrir aux habitants et visiteurs des paysages de qualité et accessibles à tous.

Plusieurs orientations sont fixées pour mettre en valeur la structure paysagère identitaire de la commune : améliorer l'accès au patrimoine naturel par le développement de chemin doux, notamment aux abords et à travers des massifs forestiers ; finaliser les connexions pédestres incomplètes sur le secteur de l'étang de Chevré et le long de la Veuvre jusqu'au hameau de Sévailles ; développer des sentiers de randonnées à travers le bocage.

Au final, il sera recherché la création d'un maillage pédestre complet sur la commune. Cela se traduira notamment par la création

** Inventaire initié par le SCoT, qui complète les inventaires régionaux et nationaux*

d'une boucle piétonne autour du bourg. Il s'agira de maîtriser les emplacements nécessaires pour assurer les continuités entre les tronçons existants.

Valoriser le patrimoine bâti

La commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié et identitaire d'une commune rurale bretonne. Celui-ci est pleinement garant de l'image du territoire et est donc reconnu comme tel.

Il apparaît souhaitable de ne pas figer le bâti n'ayant plus de vocation agricole. L'objectif est d'éviter l'abandon des nombreux éléments de patrimoine rural disséminés dans la campagne tout en protégeant ses caractéristiques patrimoniales. Ainsi, il sera permis l'évolution des habitations existantes dans l'espace agricole et les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, c'est-à-dire sans activité depuis plus de deux ans, d'intérêt architectural et/ou patrimonial tant qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les exploitations en activité.

Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains

La municipalité souhaite améliorer la qualité paysagère du tissu bâti existant. Des actions ont d'ores et déjà été menées en ce sens (réhabilitation de voies, création de cheminements doux, opération de renouvellement urbain, mise en valeur des espaces publics). Dans le futur, il s'agira de poursuivre les

actions entreprises et continuer la structuration du bourg.

Tout projet d'ensemble futur fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative, notamment à travers une réflexion sur l'implantation du bâti (topographie, orientation, etc.), sur la création d'espaces publics structurants (rue, placette, cour, etc.), sur la ponctuation des parcours par des temps forts (point de vue particulier, couvert végétal remarquable, etc.), et sur l'opportunité de promouvoir la mixité fonctionnelle.

Des règles concernant le traitement des franges urbaines seront imposées. Il conviendra d'assurer et de conforter des limites qualitatives entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels.

Enfin, les aménagements des espaces publics devront conforter le caractère urbain du bourg et participeront au maintien d'un centre vivant. À ce titre, certaines entrées de bourg nécessitent une requalification : la RD 100 venant de Saint-Aubin du Cormier, la RD 101 venant de Servon-sur-Vilaine, la RD 27 venant de Mi-Forêt, la RD 106 venant de Liffré et la VC 22 venant de Liffré. Certaines voies nécessitent également une requalification afin de leur donner un caractère plus urbain et de sécuriser les flux piétons et automobiles. Les rues situées au niveau du pôle des équipements sportifs et scolaires (rue des Écoles, rue du Stade, rue de la Dobiais, rue

des Bruyères) sont à traiter prioritairement.

Limiter les impacts du projet sur l'eau

Le réseau hydrographique joue un rôle majeur pour l'écosystème en général. La qualité des eaux présente des enjeux particuliers, notamment pour l'activité agricole. En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, le PADD fixe plusieurs objectifs pour maintenir la qualité des eaux.

Il s'agira de :

- ❖ Préserver, optimiser la gestion et restaurer les zones humides.
- ❖ Préserver les corridors écologiques et les zones tampons.
- ❖ Renforcer la prévention, la prévision et la connaissance du risque d'inondation.

Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances

La commune concentre sur son territoire plusieurs risques, notamment d'inondation, de feu de forêt et de rupture de digue. Il convient, afin de protéger les biens et les personnes face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. À ce titre, le projet communal limite les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles.

ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Relever les défis de la modération de la consommation des espaces

Les extensions urbaines doivent être contenues afin d'éviter une consommation excessive des espaces agricoles et naturels.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes fixe pour chaque commune un potentiel urbanisable maximal à l'horizon 2030. Ce potentiel est égal à 51 hectares pour La Bouëxière. Il correspond au potentiel urbanisable communal maximum.

Les documents d'urbanisme doivent veiller à fixer des objectifs de consommation foncière compatibles avec ceux affichés dans le SCoT.

À La Bouëxière, de 2009 à 2014, en moyenne, 4,24 hectares par an sont consommés sur le territoire de la commune dont 73% par l'habitat. Sur cette période, la tâche urbaine a augmenté de 20 %, ce qui témoigne d'un étalement relativement important.

Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Afin de réduire la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain, le PADD, en cohérence avec le SCoT, fixe pour objectifs de :

- ❖ Renforcer le bourg à travers notamment le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat tout en maintenant son identité architecturale. Il s'agit de promouvoir un développement urbain plus compact, avec comme objectif une densité qui devra tendre vers 25 logements / hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.
- ❖ Mettre en place des orientations d'aménagement sur les principaux secteurs à enjeux.
- ❖ Inscrire les extensions urbaines à destination d'habitat en continuité du bourg, en recherchant systématiquement la proximité des équipements, des commerces et des services.
- ❖ Définir les extensions urbaines à destination d'activités dans un souci d'économie d'espace et d'insertion paysagère.

Fixer des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace

Grâce à la mise en application de l'ensemble des leviers décrits dans l'objectif de réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le projet communal prévoit une consommation moyenne annuelle en extension urbaine de 2,7 hectares par an sur 15 ans dont environ 55 % pour le résidentiel, 15 % pour les activités économiques, et 30 % pour les équipements.

Au total, il est prévu une consommation en extension de 41 hectares sur les 15 ans à venir. La consommation d'espace liée à la construction de logements sera limitée à environ 22 hectares sur les 15 prochaines années (dont 1,5 hectare correspondant à la densification de la zone UB prévue dans le secteur de Grande Fontaine), 5 hectares pour les activités économiques, 10 hectares pour les équipements situés dans le bourg et 4 hectares pour les équipements situés en dehors du bourg (centre médical Rey Leroux, centre de formation de Bonnerie).

ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Relever les défis du climat et de l'énergie

L'aménagement urbain constitue un enjeu prioritaire pour améliorer notre qualité de vie et pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Dans les communes périurbaines, les transports et l'habitat sont généralement les deux premiers secteurs émetteurs de gaz à effet de serre. Ils constituent donc les deux principaux leviers pour relever les défis du climat et de l'énergie.

Dans le contexte de logements individuels fortement majoritaires sur la commune et afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles, les ressources en énergies renouvelables sont à valoriser : géothermie, réseaux de chaleur, énergie solaire...

Le secteur des transports est, lui aussi, très émetteur de gaz à effet de serre. L'enjeu est donc de réfléchir à un modèle urbain qui limite au maximum les déplacements motorisés.

Le PADD entend répondre aux défis du climat et de l'énergie à travers les grandes orientations suivantes.

Les équipements nouveaux rentreront dans une démarche d'autonomie énergétique

La municipalité souhaite favoriser la production d'équipements conçus de manière à réduire leur impact environnemental global (bilan carbone en particulier). Il s'agit d'améliorer les performances énergétiques des futurs bâtiments. Il s'agit également de générer un mouvement incitatif de réhabilitation thermique des bâtiments existants ayant des besoins de rénovation.

S'appuyer sur les ressources locales

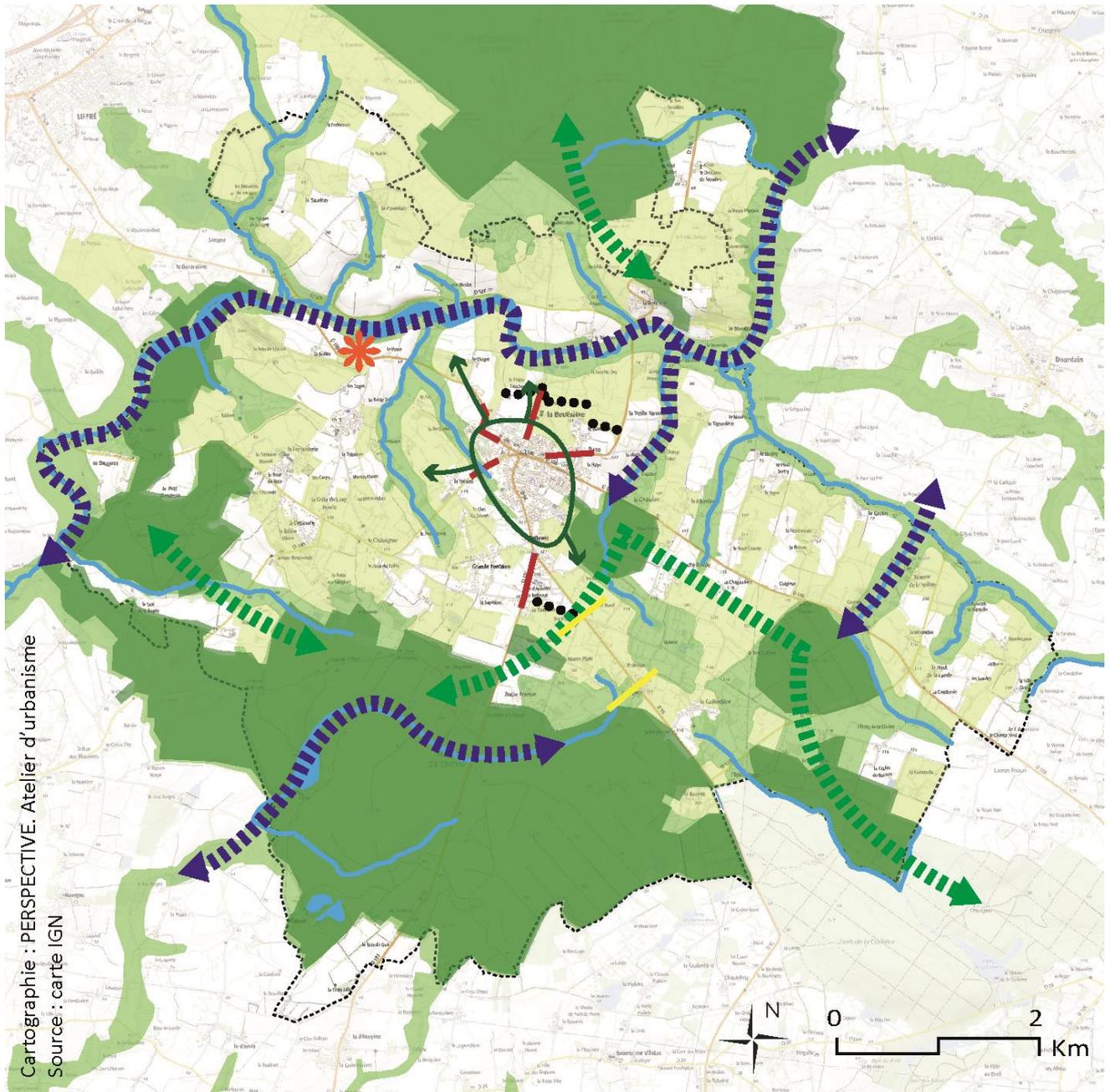
La recherche d'autonomie énergétique se fera en utilisant autant que possible les ressources locales. À titre d'exemple, la gestion des haies bocagères pourra fournir du bois de chauffage pour les équipements publics.

Aller vers un urbanisme des courtes distances

L'objectif est ici de réduire les émissions de gaz à effet de serre en réduisant les déplacements motorisés. Cet objectif passe par un développement urbain plus économe en espace, par le développement des réseaux de chemins piétons et cycles et par l'accueil d'activités économiques permettant de réduire les déplacements pendulaires.

Promouvoir des quartiers et des bâtiments durables

Afin de promouvoir des quartiers durables, le PADD affiche pour objectif de : promouvoir les formes urbaines compactes qui favorisent une architecture bioclimatique ; permettre la production des énergies renouvelables ; assurer la régulation thermique (offrir des espaces publics de qualité permettant une aération des quartiers – poumon vert, notamment au niveau du bois de Ménouvel –, préserver des cœurs d'îlots végétalisés, prévoir une augmentation des jardins familiaux et limiter l'imperméabilisation des sols).



Préserver la grande armature écologique

-  Préserver les massifs forestiers et les principaux boisements
-  Conforter les fonds de vallées et les grandes liaisons naturelles
-  Maintenir la qualité du réseau hydrographique

Favoriser la fonctionnalité écologique

-  Perméabilité écologique à encourager
-  Franchissement écologique à améliorer
- Protéger les corridors écologiques...
 -  ... par le maillage bocager
 -  ... par le réseau hydrographique

Mettre en valeur la biodiversité et les paysages

-  Créer une boucle piétonne autour du bourg et la connecter au réseau des sentiers piétons
-  Valoriser le patrimoine
-  Respecter les limites paysagères de développement
-  Requalifier les entrées de villes les moins qualitatives

UNE VILLE ATTRACTIVE : CONTRIBUER AU DYNAMISME DU PAYS DE LIFFRÉ ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Maîtriser la progression démographique

L'objectif de la politique d'habitat de la commune est d'offrir des conditions de logements accessibles à tous et d'organiser la mixité sociale, intergénérationnelle, ainsi que les formes et les fonctions urbaines de la commune.

La commune connaît une croissance démographique relativement régulière depuis plusieurs décennies. La période récente témoigne d'une accélération de cette croissance. Afin de maîtriser l'urbanisation, les élus prévoient une tendance moyenne de 1,8 % de croissance annuelle de sa population sur la période 2015/2030. Cela correspond à l'accueil d'environ 1300 habitants en 15 ans.

Afin d'atteindre cet objectif, il est estimé que la construction de 600 logements nouveaux sera nécessaire sur la période 2015/2030, soit un rythme moyen de 40 logements neufs par an.

Favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée

L'objectif est de disposer sur la commune d'une gamme suffisamment large de logements pour satisfaire les attentes des nouveaux arrivants. Outre l'accueil des familles et jeunes ménages, la commune souhaite permettre le maintien de la population âgée.

Les objectifs de densité préconisés dans le Schéma de Cohérence Territoriale seront respectés, tout en permettant la commercialisation de terrains de taille variée. L'objectif reste de limiter les emprises foncières mais surtout de localiser les nouveaux logements à proximité du bourg. Cela présente pour ce dernier l'avantage de contribuer à le redynamiser. De plus, la proximité des services constitue un élément favorable au bien-être des habitants.

La municipalité s'efforcera d'être attentive à proposer une offre en logement locatif social suffisante, en adéquation avec le projet de territoire du Pays de Liffré.

Le prix du foncier sera autant que faire se peut maîtrisé ; une politique foncière sera engagée par la commune pour s'assurer de proposer à la population des terrains à des prix accessibles. De plus, le PLU sera calibré de manière à offrir suffisamment de foncier constructible pour éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier.

Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

La municipalité souhaite que l'urbanisation permette, d'une part, le développement démographique, et d'autre part, un impact minimal sur l'environnement, les paysages et l'agriculture. La commune souhaite limiter au maximum le mitage du territoire, en permettant

néanmoins la valorisation du patrimoine bâti en milieu rural et l'optimisation foncière du hameau de La Débinerie.

Conforter l'urbanisation au sein et en extension d'un périmètre aggloméré cohérent

Les nouveaux logements seront prioritairement édifiés au sein et en extension du secteur historique où sont concentrés l'habitat, les services, les équipements et les commerces de proximité. La place prépondérante du bourg comme pôle d'urbanisation principal sera donc affirmée.

Compléter le tissu existant

La commune possède des secteurs non bâtis situés dans le tissu urbain. Dans un souci de maîtrise foncière, de respect des espaces naturels et agricoles, et de préservation des paysages, des dispositions réglementaires permettront la densification du bourg.

Cette densification devra s'adapter aux particularités du tissu urbain limitrophe.

Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg

Afin d'offrir une grande diversité de l'offre de logements sur la commune, la commune souhaite permettre une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg. Celle-ci restera réduite et sera localisée dans le secteur ouest de la commune.

Afin de préserver l'environnement et les paysages, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que par comblement des dents creuses et par divisions parcellaires.

Aucune extension urbaine n'y sera permise. Cette offre s'inscrit pleinement dans le projet d'ensemble de la commune, notamment en favorisant la préservation des paysages, du cadre de vie et des espaces agricoles.

Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

La commune dispose d'un réseau d'énergie existant (électricité, gaz). Les évolutions de l'urbanisation (densification, extension en continuité du bourg) prendront en compte ces réseaux afin de favoriser leur optimisation.

Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés

Les élus souhaitent repenser les conditions de déplacements à l'échelle de la commune pour favoriser la pratique des modes doux. Les orientations suivantes sont fixées :

- ❖ Développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables, notamment les liaisons inter quartiers et celles reliant les équipements et les commerces.
- ❖ Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain

(hiérarchiser les voies, limiter les vitesses automobiles au sein du tissu existant, sécuriser les déplacements des voies étroites, etc.).

- ❖ Mettre en évidence les déplacements en transport en commun.
- ❖ Améliorer les connexions de la commune aux pôles d'emploi, d'enseignement et de service, notamment par l'amélioration des liaisons entre le bourg et l'A84, le métro, et la gare de Servon-sur-Vilaine. Par ailleurs, la création d'une continuité entre l'A84 et la Bouëxière permettra de limiter le trafic transit traversant les centres des communes voisines.

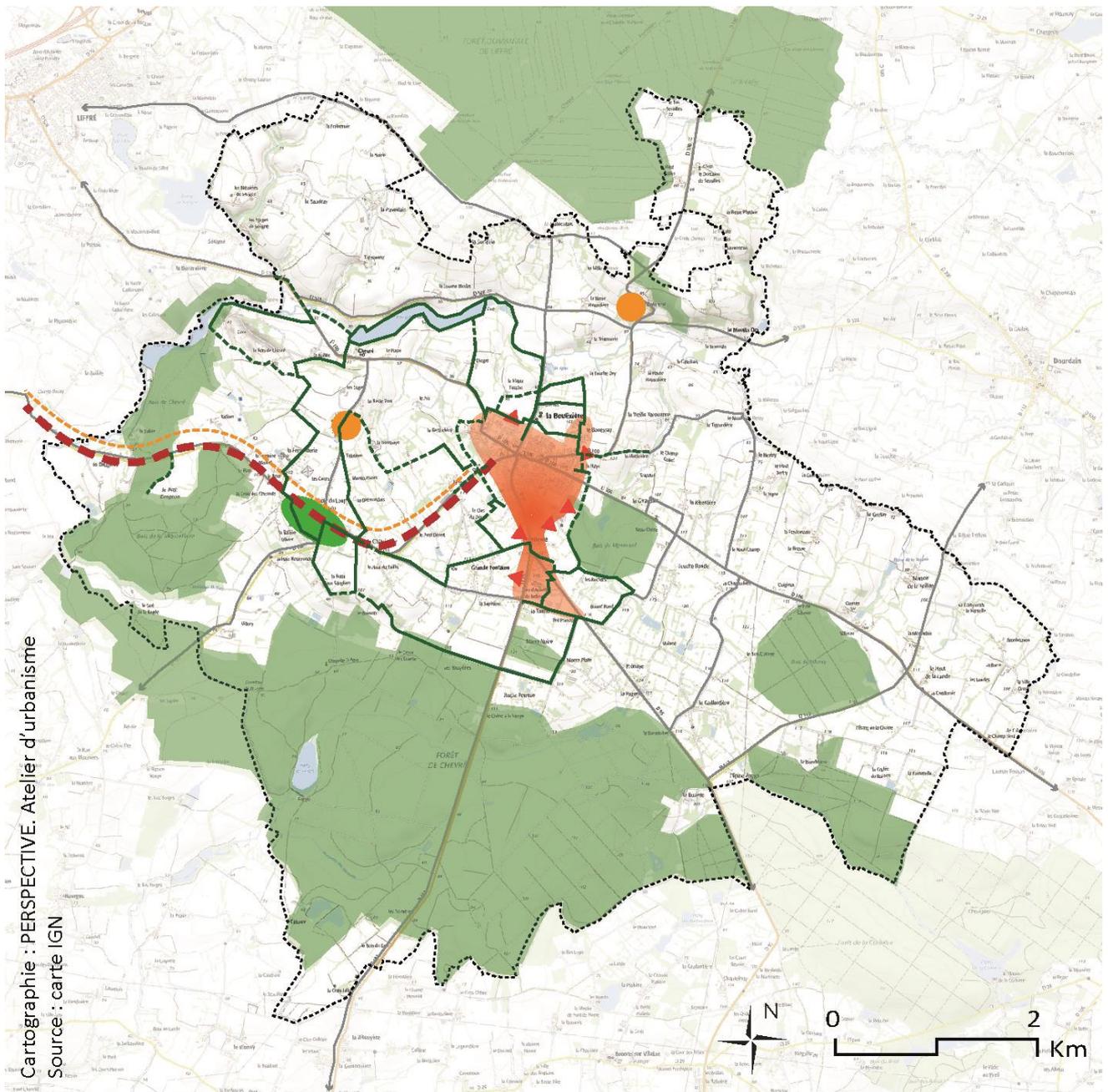
Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune

La commune possède actuellement une offre en équipements de bon niveau qui se concentre essentiellement au sein du bourg. Accueillir de nouveaux habitants implique de combiner offre de logements et développement de services et d'apporter d'une manière générale les équipements en adéquation avec les différentes échelles de besoins. Les besoins déterminés par la collectivité pour les prochaines années dans un souci de centralité mais aussi de diversification porteraient sur les points suivants :

- ❖ Promouvoir la création de lieux de convivialité dans le bourg et dans les secteurs d'habitat. connecté aux équipements de la commune.
- ❖ Accompagner l'augmentation des effectifs scolaires. Et notamment, accueillir sur le territoire un collège, pour pallier la saturation des autres établissements du territoire de la Communauté de communes.
- ❖ Réunir en un seul site les écoles publiques (maternelle et primaire) et le restaurant municipal.
- ❖ Sécuriser les déplacements vers les équipements sportifs (traversée des voies et accès aux cars scolaires)
- ❖ Développer de nouveaux équipements tournés vers le social, culturelle, touristique et de services (aire de camping-car, salle à vocation culturelle, cimetière paysager, déplacement des services techniques, habitations pour personnes âgées, etc.).

En dehors du bourg, deux secteurs pourraient également être amenés à se développer : le centre médical Rey-Leroux et le centre de formation de Bonnerie. Même si aucun projet n'est aujourd'hui connu, il paraît opportun de leur offrir la possibilité de se développer au regard de leur importance en matière d'emplois.

Enfin, un secteur est délimité pour permettre l'accueil des gens du voyage. Le secteur choisi sera



Maîtriser l'urbanisation

-  Mobiliser le potentiel de renouvellement et de densification du tissu urbain
-  Permettre des extensions compatibles avec les orientations du SCoT
-  Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg

Améliorer les conditions de déplacements

-  Améliorer la liaison entre le bourg et l'A84
-  Schéma de principe pour réutiliser l'ancienne voie pour une liaison cyclable vers la forêt de Rennes
-  Améliorer le réseau de sentiers piétonniers ...
-  ... en préservant les tronçons existants
-  ... en complétant le maillage

Renforcer le niveau d'équipements et de services

-  Permettre le développement des services sources d'activité économique et d'emploi pour la commune (Rey Leroux et la Bonnerie)
-  Accompagner le développement urbain par le renforcement du niveau d'équipements dans le bourg

UNE VILLE ACTIVE : METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN PRENANT APPUI SUR LES RESSOURCES LOCALES

Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique

La municipalité fixe comme objectif de préserver au maximum l'activité agricole qui participe activement à l'économie locale et à l'entretien des paysages et à l'identité rurale du territoire.

Plusieurs orientations sont associées à cette démarche, notamment :

- ❖ Favoriser au maximum le maintien du foncier agricole par la limitation des extensions urbaines et assurer la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité.
- ❖ Limiter les possibilités de création et d'extension de logements afin de ne pas nuire aux exploitations et d'éviter le mitage agricole.

Favoriser le maintien de l'activité agricole consiste également à permettre la diversification des activités agricoles pour apporter une source de revenus complémentaires aux agriculteurs (vente à la ferme, camping à la ferme, gîte, ferme pédagogique, etc.).

Prévoir l'extension des capacités d'accueil des entreprises

Il est indispensable d'anticiper les besoins pour accueillir de nouvelles entreprises et conserver une maîtrise du développement économique de la commune. Les secteurs disponibles arrivant à

saturation, la commune engage deux types d'actions pour favoriser l'implantation de nouvelles activités : conforter et densifier les zones d'activités existantes (en particulier Bellevue) et accompagner le développement économique par l'aménagement de nouvelles zones d'activités.

L'intégration dans le paysage de ces zones constituera un point d'attention particulier.

Maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur développement

La commune est caractérisée par un tissu économique relativement dense. Les élus souhaitent mettre en valeur cette caractéristique. Il s'agit notamment de :

- ❖ Poursuivre la valorisation de l'offre commerciale de proximité et permettre son développement dans le centre-bourg, notamment par la maîtrise foncière, l'amélioration de l'accessibilité, la valorisation des espaces publics et la gestion adaptée des stationnements.
- ❖ Permettre une évolution de l'offre commerciale de moyenne surface en adéquation avec la croissance démographique envisagée. À ce titre le transfert de l'enseigne commerciale implantée à Bouvrot sera envisagé. Afin de ne pas concurrencer les commerces et les services de proximité du centre-bourg, aucun nouvel

ensemble commercial ne pourra être envisagé dans le cadre de ce transfert.

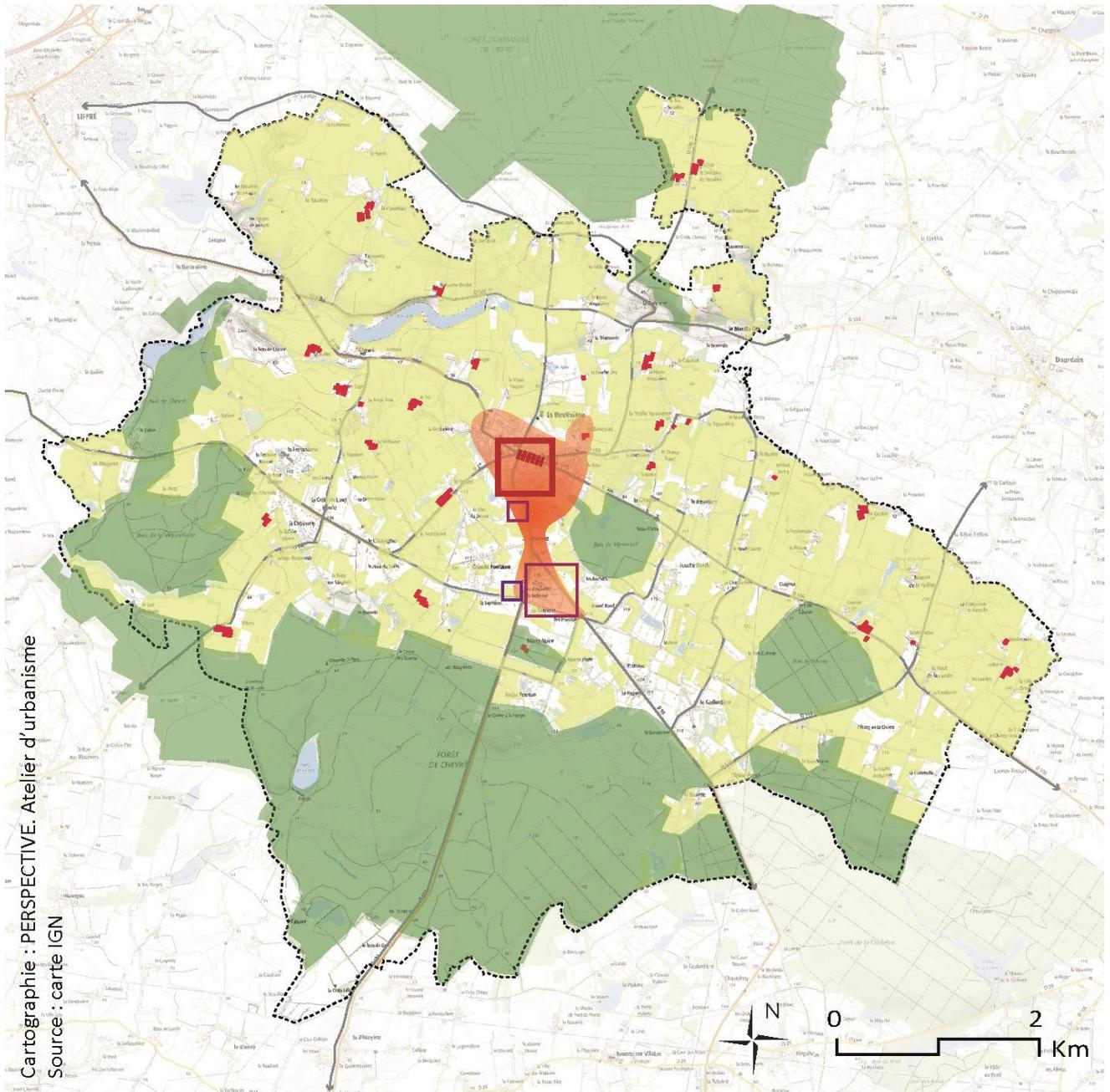
- ❖ Accompagner le développement des nouvelles formes de travail (télétravail, coworking, freelance...)
- ❖ Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi.
- ❖ Permettre le maintien des activités sur l'ensemble du territoire, notamment des artisans en milieu rural.
- ❖ Développer l'aménagement des réseaux numériques (très haut débit) sur le territoire, en prenant appui sur l'opération Bretagne Très Haut Débit (BTHD).

aux sites naturels et semi-naturels, etc.).

Valoriser l'activité touristique

Les élus fixent comme objectif d'assurer une gestion dynamique des richesses liées aux sites naturels et patrimoniaux, qui sont les principaux supports de l'activité touristique.

- ❖ Il s'agit de promouvoir le développement d'une offre touristique et de loisirs respectueuse de l'environnement, tournée autour de la valorisation des cultures et du patrimoine local (maintien des chemins de randonnées, mise en valeur de l'étang de Chevré et du site médiéval de Chevré, ouverture au public d'espaces naturels à des fins pédagogiques, amélioration de l'accessibilité



Accompagner le développement économique

- Protéger les terres et bâtiments agricoles en activités
- Pérenniser et densifier les zones d'activités existantes
- Prévoir de nouvelles zones d'activités économiques
- Permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le bourg
- Définir une centralité commerciale cohérente à l'échelle du bourg
- Conforter l'offre de services et de commerces de proximité le long de la rue Théophile Rémond