

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE BAZOUGES-LA-PÉROUSE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en Conseil Municipal le 25 avril 2016



LE ROLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal de la commune. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Son contenu est défini à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

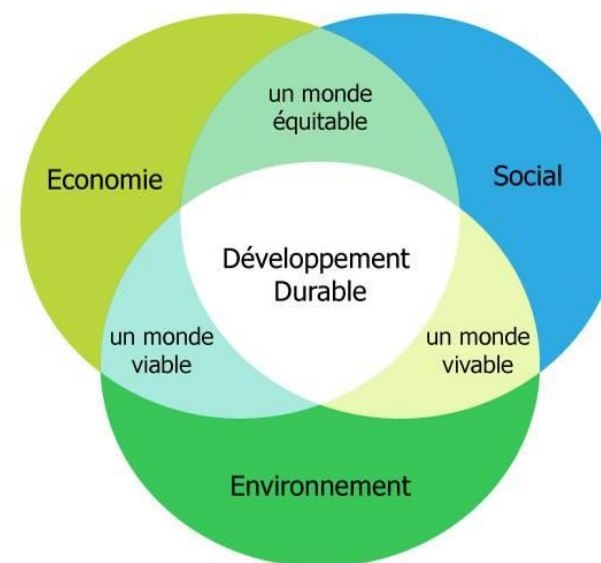
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économique, sociale et environnementale.



LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE BAZOUGES-LA-PÉROUSE

Le PADD de Bazouges-la-Pérouse s'articule autour de ces quatre grandes orientations :

- **Assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation**
- **Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, paysager et l'identité**
- **Soutenir le développement économique et l'activité agricole**
- **Améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés**

1 ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DE L'URBANISATION

> **Maîtriser la croissance de la population et limiter la consommation d'espace**

Inscrire les objectifs de croissance démographique en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Fougères et le PLH d'Antrain Communauté.

Poursuivre le rythme de croissance démographique autour + 0,9 % en moyenne par an.

Assurer la croissance démographique en permettant la construction de 90 à 95 logements à l'horizon 2028, soit une enveloppe globale en foncier de 5 à 6 ha, dont environ 40 % en « dents creuses » au sein des espaces urbanisés.

Réduire la consommation d'espace d'un tiers par rapport aux 10 dernières années (15,6 hectares de foncier consommés de 2005 à 2015)

> **Permettre le parcours résidentiel sur la commune**

Répondre aux besoins et aux modes de vie de chacun en proposant des typologies de logements variées et des formes urbaines multiples (maisons de ville, habitat groupé, maisons individuelles sur des terrains de tailles diversifiées)

Permettre aux personnes âgées (75-85 ans notamment) de rester sur la commune et notamment dans le centre-bourg par la création de logements adaptés

Offrir aux jeunes ménages la possibilité de pouvoir s'installer sur la commune.

Proposer des logements sociaux non stigmatisés dans le paysage urbain

> **Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population**

Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population actuelle et future : équipements petite enfance, scolaires, personnes âgées, assainissement...

> **Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial**

Favoriser la mixité fonctionnelle du bourg et de ses franges en mêlant logements, commerces, services et équipements

Maintenir les commerces de proximité source de dynamisme et de lien social

> **Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier**

Poursuivre les caractéristiques urbaines et paysagères traditionnelles du bourg : continuités bâties, espaces publics à la dimension du piéton, rapport à la rue...

Préserver les qualités paysagères et urbaines des quartiers : présence du végétal, jardins privatifs limitant les vis-à-vis,...

Encourager l'occupation des logements vacants

Favoriser et encadrer l'évolution des espaces urbanisés :

- permettre les changements de destination, les extensions des constructions, le comblement des « dents creuses »,
- favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en valorisant les espaces de mutation
- assurer une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement architectural, urbain et paysager

> **Encadrer les extensions urbaines dans le centre-bourg**

Limiter la consommation du foncier en respectant une densité minimum de 18 logements par hectare sur les zones d'extension.

Limiter l'étalement urbain notamment le long des voies historiques.

Prévoir un rééquilibrage des espaces urbanisés à proximité du centre-bourg pour se rapprocher des commerces, des services et des équipements du centre-bourg et limiter ainsi les déplacements motorisés

Initier des formes urbaines capables d'évoluer dans le temps : éviter la création d'espaces libres trop contraints pour pouvoir être appropriés, encourager les implantations des constructions sur les limites parcellaires et/ou à l'alignement des voies

Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols.

Limiter l'utilisation d'intrants et favoriser les plantations d'espèces locales dans un souci d'économie d'énergie, de limitation des dépenses publiques et de préservation de l'environnement.

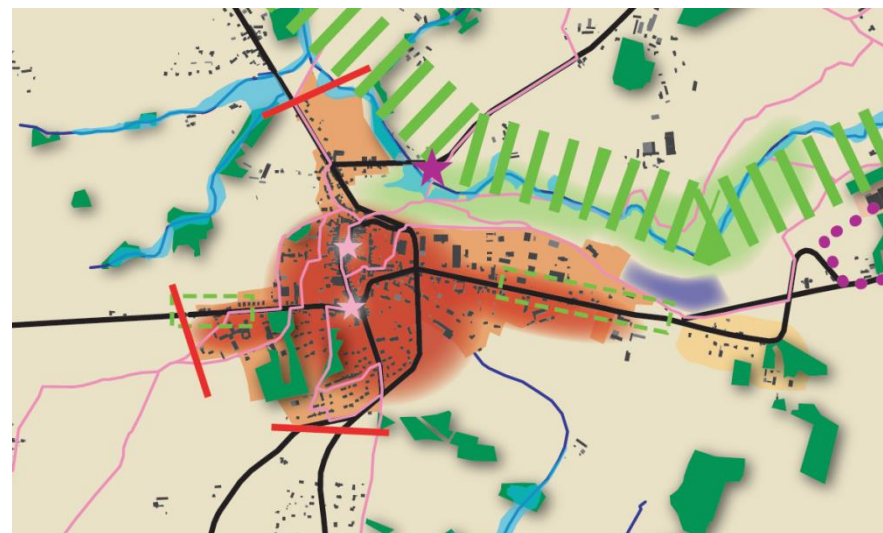
Intégrer des démarches de concertation de la population

> **Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux sans compromettre l'activité agricole et les richesses naturelles**

Permettre la rénovation du bâti ancien et les changements de destination

Permettre la création d'extensions mesurées et d'annexes afin de faire évoluer les constructions existantes

Permettre une offre complémentaire en logements sur les hameaux déjà constitués de Vaugarny et de la Haute Grétais en comblement des dents creuses (environ 7% de l'offre en logements) et en densification (fonds de parcelle).



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Limiter l'étalement urbain | | Protéger le patrimoine bâti et paysager |
| | Densifier le bourg | | Permettre la densification des hameaux |
| | Maîtriser les extensions urbaines et renforcer la centralité | | Permettre l'évolution des activités économiques existantes |
| | Qualifier les entrées de ville | | Pérenniser les espaces agricoles |
| | Développer les activités économiques | | Préserver les boisements et leurs lisières |
| | Développer les activités touristiques et de loisirs | | Maintenir les corridors écologiques |
| | Intégrer le PDIPR (de niveau local et régional) | | Préserver la trame bleue |
| | Valoriser le patrimoine historique | | Protéger le périmètre de protection de captage en eau potable |
| | Permettre le développement de l'offre en hébergement touristique | | Préserver les réservoirs de biodiversité |

2 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER, HISTORIQUE ET L'IDENTITÉ

> **Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers**

Contrer l'étalement urbain et les extensions urbaines au « coup par coup »

Protéger les cours d'eau et leurs abords notamment les fonds de vallées

Protéger les zones humides et les zones inondables

Protéger les éléments bocagers (bosquets, haies, talus)

Protéger les espaces boisés et les réservoirs de biodiversité

Intégrer le périmètre de protection de captage d'eau potable

Assurer le maintien de la trame verte et bleue, voire le renforcement des corridors écologiques

Préserver les espaces végétalisés remarquables situés au cœur du tissu urbanisé

> **Mettre en valeur les paysages**

Maintenir les coupures paysagères et les cônes visuels

Prendre en compte la topographie dans les projets d'aménagement

Préserver la trame bocagère, les talus, les haies, les alignements d'arbres en cohérence avec l'activité agricole

> **Conserver le patrimoine culturel et cultuel**

Conserver les sites archéologiques et mettre en valeur les éléments remarquables

Protéger le patrimoine bâti et paysager en intégrant le projet de protection du patrimoine en cours sur le territoire communal

Préserver les constructions remarquables (églises, chapelles, maisons bourgeoises,...) et le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, calvaires, murs,...) et encadrer leurs évolutions

> **Développer les activités touristiques et de loisirs**

Permettre le développement de l'offre en hébergement hôtelier notamment sur la forêt de Villecartier

Promouvoir le tourisme vert en lien avec la vallée et la forêt de Villecartier

Valoriser les itinéraires de promenades autour des espaces identitaires (espaces naturels, éléments de patrimoine...) et améliorer leur lisibilité

Permettre le développement des activités touristiques

Soutenir les initiatives innovantes de valorisation du territoire



3 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'ACTIVITE AGRICOLE

> **Maintenir l'activité agricole**

Maintenir les terres agricoles en limitant leur consommation et notamment les plus qualitatives sur le plan agronomique afin de ne pas compromettre l'activité.

Maintenir les exploitations agricoles existantes sur le territoire et favoriser leur développement en autorisant les nouvelles constructions à vocation agricole.

Permettre l'adaptation du bâti agricole et la diversification de l'activité agricole (gîtes ruraux, activités pédagogiques...).

Préserver le paysage agricole

Favoriser la filière bois sur le territoire communal.

> **Poursuivre le développement économique, pour un meilleur équilibre habitat / emploi**

Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune.

Permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants :

- pour faciliter les reprises d'activités et les diversifications ;
- pour encourager le développement des énergies renouvelables.

Favoriser les mutualisations pour limiter la consommation du foncier et les coûts pour les entrepreneurs (parkings groupés pour les visiteurs par exemple).

Permettre aux entreprises situées dans l'espace rural de se maintenir notamment à la Cudélais et à la Bourdinais.

> **Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique**

Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des espaces urbanisés (services aux entreprises et à la personne, professionnels autonomes ou indépendants notamment)

Encourager le raccordement au réseau numérique pour répondre aux besoins de communication des entreprises et permettre le développement du travail à distance

4 AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET REDUIRE LES DEPLACEMENTS MOTORISES

> **Améliorer la fluidité et la sécurité des déplacements**

Renforcer la sécurité des déplacements et des accès aux équipements sur la commune (notamment par l'aménagement d'un parking derrière l'école privée)

Renforcer les liaisons inter-quartiers pour maîtriser les flux et accroître ainsi la sécurité des usagers

Ne pas encourager les schémas en impasse dans les extensions d'urbanisation afin de favoriser la fluidité du trafic

Encourager l'usage des modes de déplacements « actifs » non motorisés (piétons, cycles) en :

- diminuant les distances de parcours par des liaisons transversales
- aménageant des liaisons douces confortables et sécurisées (en site propre ou voie mixte)

Mettre en réseau les liaisons douces existantes et poursuivre la « coulée verte »

> **Qualifier les entrées de ville**

Structurer les entrées de ville à l'est et à l'ouest en comblant les dents creuses présentes de part et d'autres de la voie

Favoriser l'implantation des constructions à l'alignement de la voie afin de mieux structurer visuellement les entrées de ville et inciter les usagers à réduire leur vitesse

Aménager les entrées de ville afin d'accroître la lisibilité du territoire communal

> **Valoriser les aires de stationnements tous modes**

Adapter les aires de stationnement à tous les modes de déplacements et d'usagers (personnes à mobilité réduite, poussettes) et assurer leur intégration dans le paysage

Permettre une mutualisation des parkings pour libérer du foncier

Schéma des grandes orientations du PADD

