

Département :

**Ille et Vilaine**

Commune :

**Balazé**

# Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°1 :

## Rapport de présentation - Volet C - L'armature urbaine

*Le Volet D contient des éléments issus de l'étude de revitalisation réalisés par les bureau d'études :*

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecture  
Urbanisme  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier urbain environnement  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

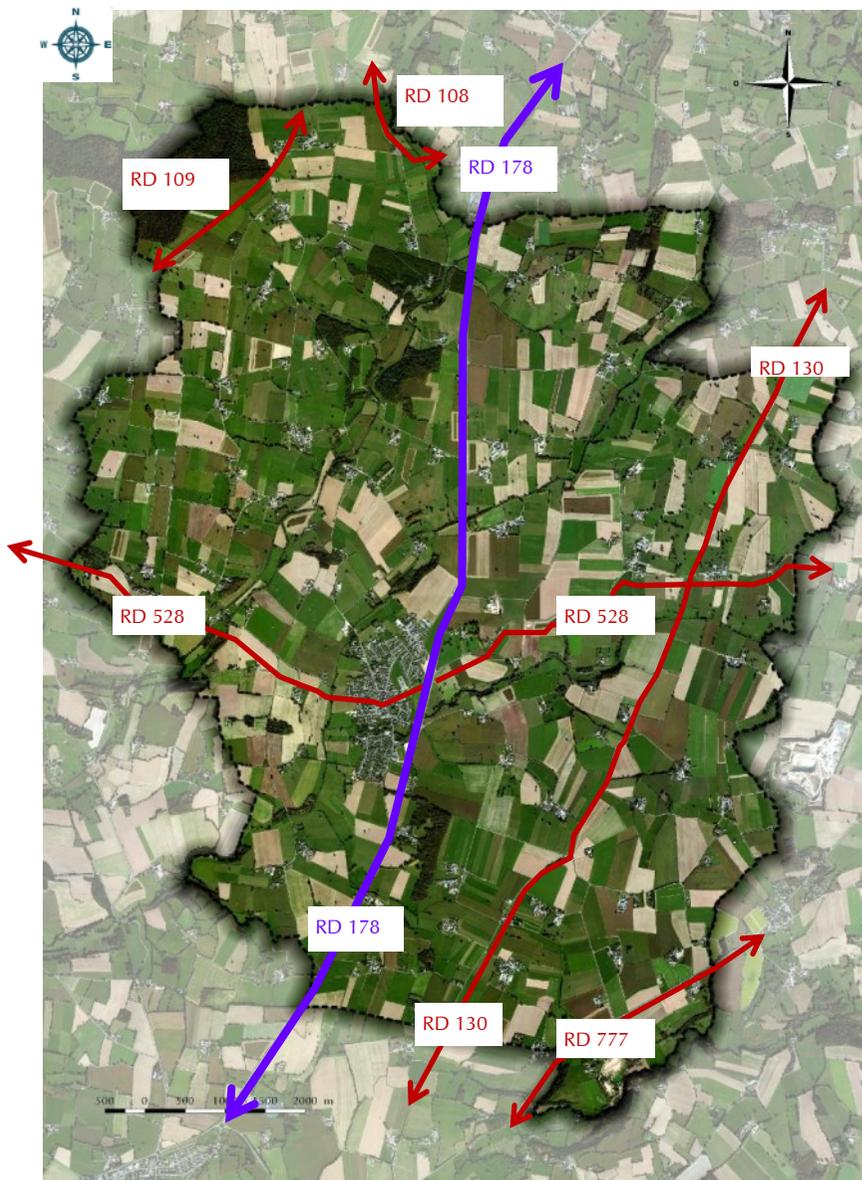
idea  
RECHERCHE

## Sommaire :

- ➔ **L'organisation spatiale**
- ➔ **La morphologie - contexte urbain - trame viaire**
- ➔ **La répartition spatiale des fonctions**
- ➔ **L'analyse du PLU actuel**
- ➔ **L'analyse socio-démographique**

# L'organisation spatiale

## ↳ La desserte du territoire



Le territoire communal est desservi par plusieurs routes départementales :

- la **RD 178** reliant Vitré à Fougères, elle traverse le territoire du Nord au Sud. Son tracé constitue une limite physique à l'urbanisation de la frange Est de l'agglomération. Sur cet axe initialement classé à grande circulation, la loi Barnier s'appliquait, engendrant un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe central de la départementale. Aujourd'hui, cet axe n'est plus classé à grande circulation.

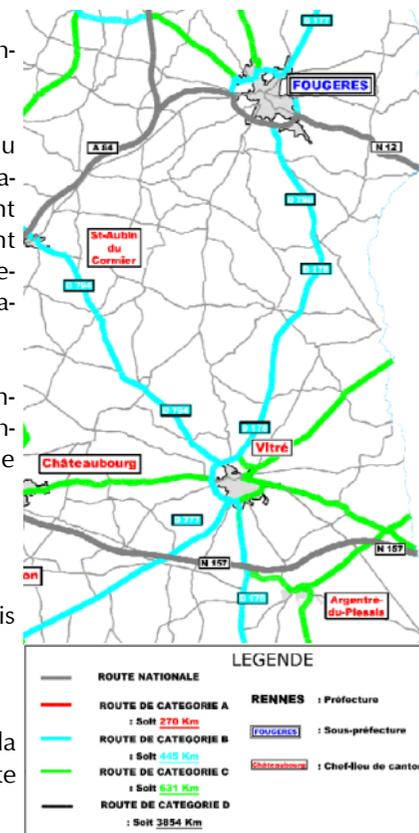
La RD 178 est classée en catégorie B (route d'intérêt interdépartemental et/ou d'équilibre territorial) au Règlement de la Voirie Départementale du Conseil Départemental. Les marges de recul préconisées par le département sont les suivantes :

- pour l'usage habitation hors agglomération, le recul est de 100 m
- pour les autres usages hors agglomération, le recul est de 50 m

Les marges de recul sont des zones non aedificandi mesurées depuis l'axe de la voie.

- la **RD 130** reliant Vitré à Montautour, elle est située sur la frange Est du territoire et s'inscrit également dans la desserte Nord / sud du territoire
- la **RD 528** reliant Taillis à St M'Hervé transverse le territoire depuis l'Ouest vers l'Est. Cette départementale traverse également le centre bourg de l'agglomération
- la **RD 109** reliant Taillis à Châtillon en Vendelais situé sur la frange Nord –Ouest du territoire.

Ce réseau est également complété par des voies communales qui desservent les différents hameaux et fermes de la commune. On retrouve également des chemins d'exploitation desservant les exploitants et les parcelles agricoles.



## ➤ La desserte de l'agglomération

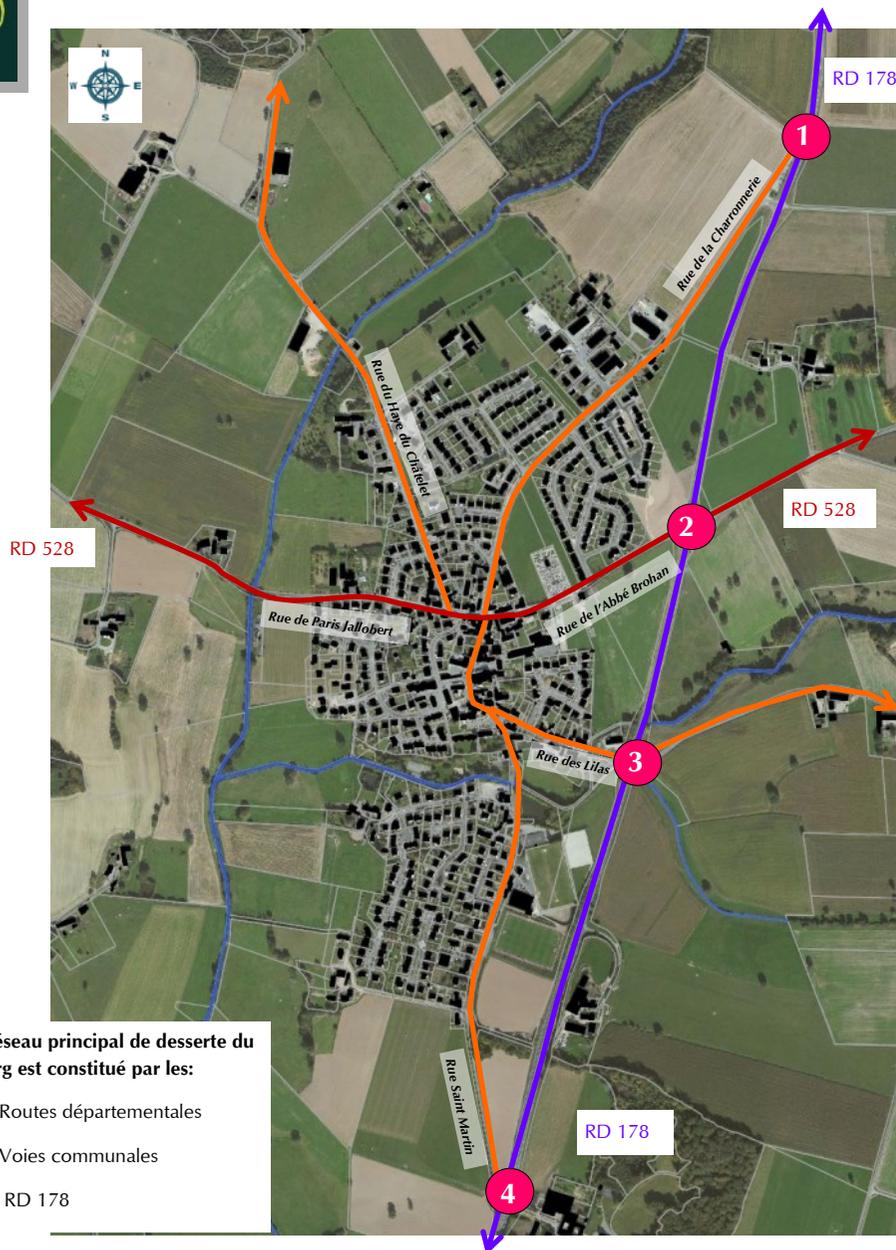
en appui sur les éléments du diagnostic contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecture  
Urbanisme  
Paysage  
Roty

A.B.C. atelier habitat environnement  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

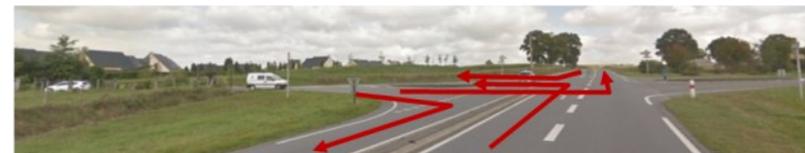


La **desserte principale** du centre bourg s'effectue par quatre accès qui se greffent directement sur la RD 178. Parmi ces accès, on peut noter la RD 528 (rue de l'Abbé Brohan), ainsi que les voies principales de desserte que constituent les voies communales: rue de la Charronnerie, rue des Lilas, rue Saint Martin. L'ensemble de ce réseau principal de dessertes convergent vers le cœur du bourg et permet d'assurer des dessertes interquartiers.

### 1. Accès Nord : vers rue charronnerie



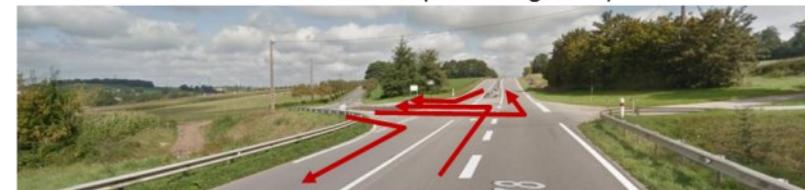
### 2. Accès intermédiaire : vers rue Abbé Brohan (tourne à gauche)



### 3. Accès intermédiaire : vers rue des Lilas (dégagement par la droite pour tournée vers la gauche)



### 4. Accès Sud : vers rue Saint Martin (tourne à gauche)



## ↳ Inscription générale – découvrir le bourg

### Un positionnement sur les versants de la Pérouse et du Rabault

Sur le plan topographique, le déploiement du bourg s'est effectué à la fois sur le versant de la Pérouse et celui du Rabault. Les altitudes varient de 112 m au Nord-Est du bourg à 78 m au Centre/Ouest (à proximité de la confluence des 2 cours d'eau). Les dynamiques des pentes sont différentes d'un versant à l'autre : 2,5 % en moyenne pour le versant au Nord du Rabault contre 4,5 % pour le versant au Sud.

La vallée du Rabault vient séquencé la découverte du bourg sur sa partie Sud. Cette séquence crée ainsi une coulée verte, plus ou moins étroite selon l'avancée de l'urbanisation, qui suit le cours d'eau du Rabault avant de s'ouvrir sur des espaces agricoles.

### Un développement entre la vallée de la Pérouse et la RD 178

L'extension urbaine de Balazé s'est effectuée entre la vallée de la Pérouse sur son flanc Ouest et la RD 178 sur son flanc Est, ce qui lui confère cette forme caractéristique de demi-lune.

### Un maillage bocager épars

Le maillage bocager en périphérie du bourg a progressivement disparu (au Nord/Est et Est notamment). Cependant, on retrouve un linéaire plus soutenu sur les ripisylves de la Pérouse et du Rabault ainsi que sur les franges urbaines Sud et Ouest.

### Des espaces boisés sur les hauteurs et les bas-fonds

On retrouve ces séquences boisées principalement sur les buttes et parfois sur les zones de bas-fonds.

L'ensemble de ces complexes bocages/boisements ainsi que les ondulations topographiques séquencent les dynamiques de découvertes du bourg de Balazé.



## ➤ La découverte par l'Est : le séquençage de la RD 178

Les paysages relatifs au bourg dépendent peu de la lecture des composantes internes à l'agglomération. Ils résultent en grande partie du regard porté sur l'environnement général. Dès lors, les unités paysagères visibles au niveau du territoire communal, interviennent dans la formation du paysage vécu.



Vue 1

### Le Nord-Est : une frange urbaine homogène sur un plateau agricole ouvert

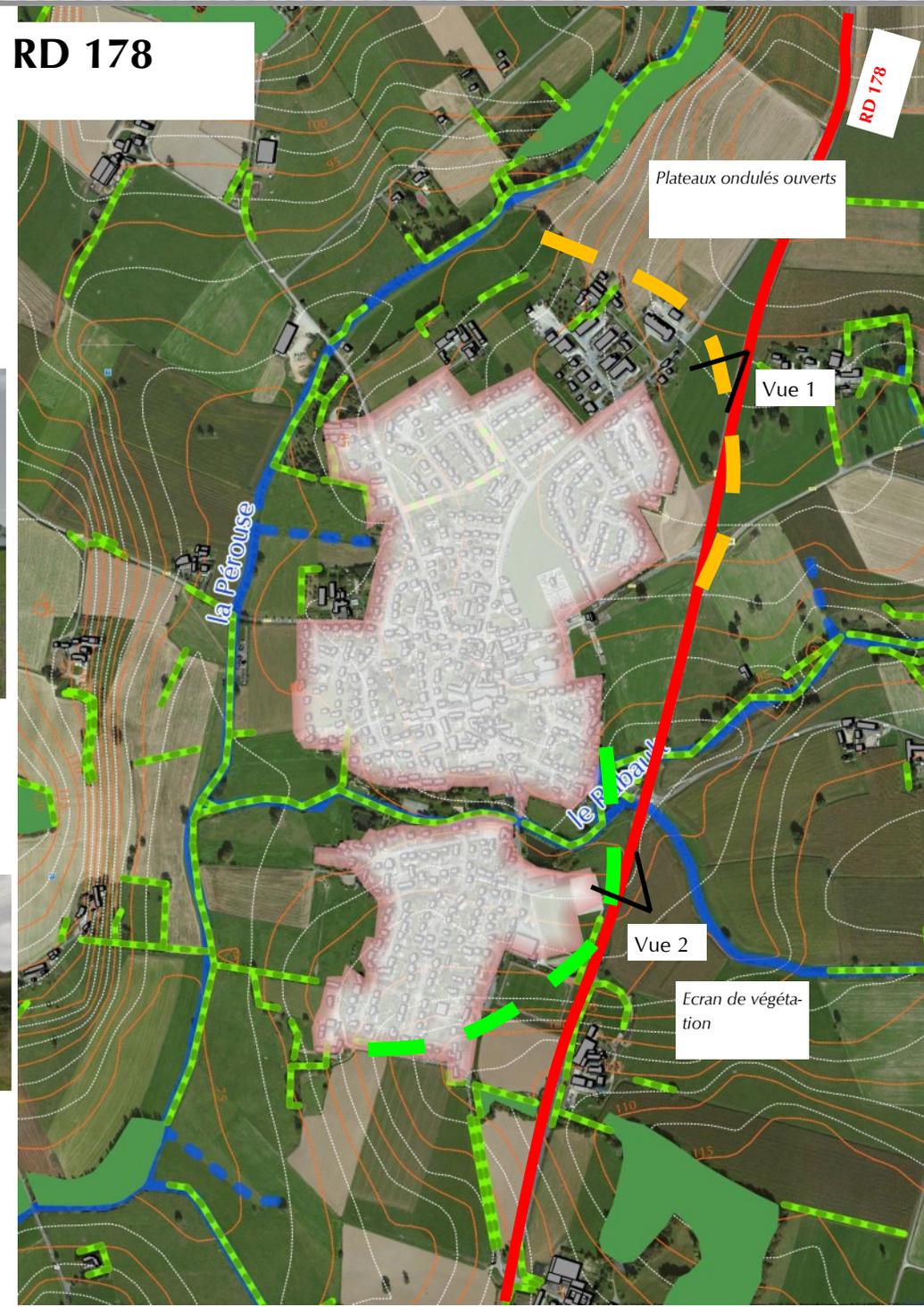
Depuis la RD 178 au Nord du bourg, la perception de la frange urbaine est nette et précise accentuée par un plateau agricole très ouvert. On retrouve ainsi une lecture des paysages agricoles ondulés ouverts



Vue 2

### Le Sud : une ambiance de vallée intimiste et séquencée

La découverte de cette frange urbaine est séquencée par des écrans de végétation plus fournis ainsi qu'une cassure topographique liée au fond de vallée du Rabault. Seule le clocher est clairement identifiable et constitue un point de repère dans la localisation du bourg.



## ↳ La découverte par l'Ouest

### Une découverte axée autour de la RD 528 et de la vallée de la Pérouse

Depuis l'Ouest du bourg, l'entrée se fait principalement par la RD 528. On retrouve des caractères intimistes de fond de vallée liés au cours d'eau de la Pérouse et de sa ripisylve. La perception de la frange urbaine n'est jamais pleine et entière (comme on pouvait les percevoir précédemment depuis le Nord sur la RD 178).

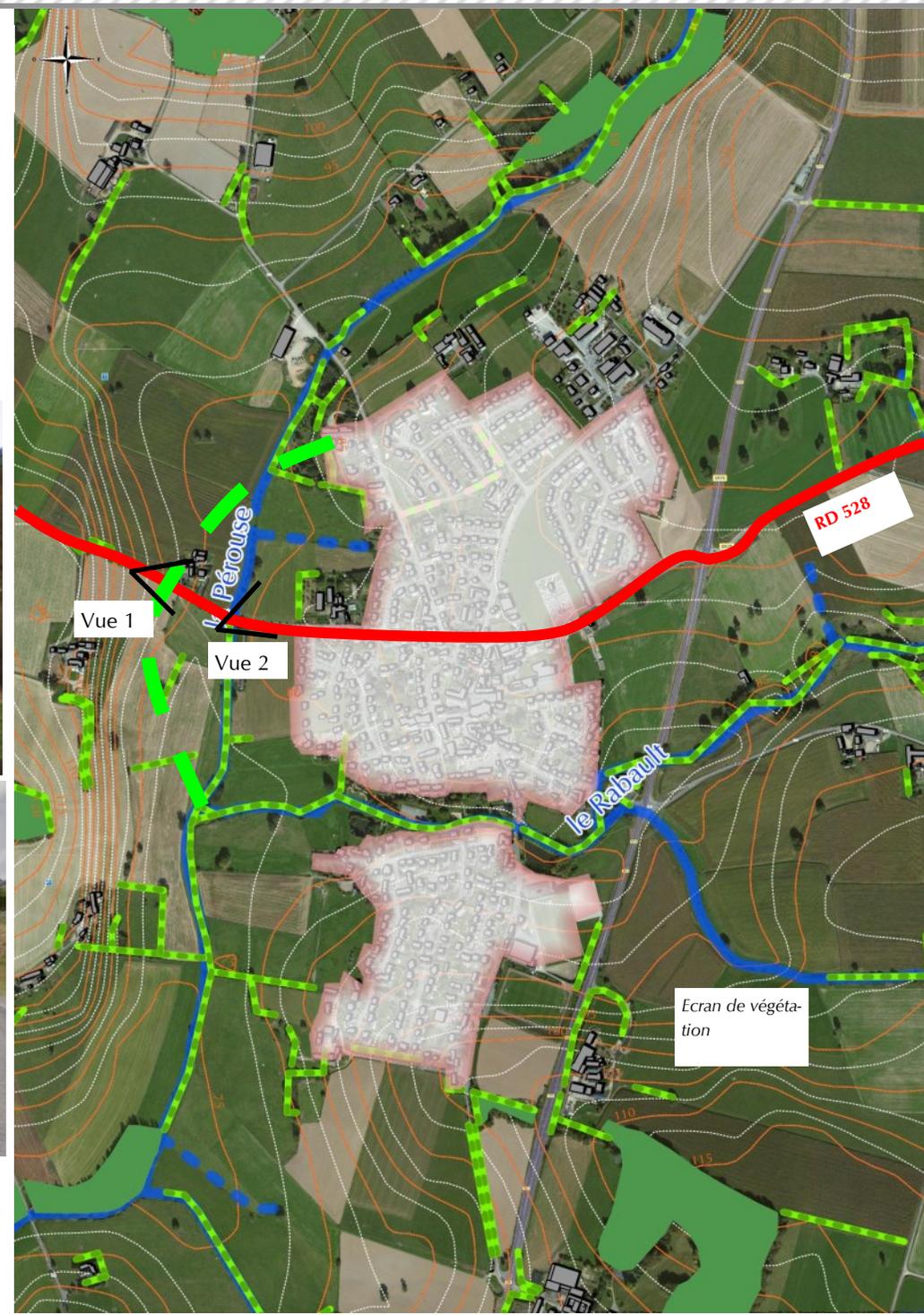


Vue 1



Vue 2

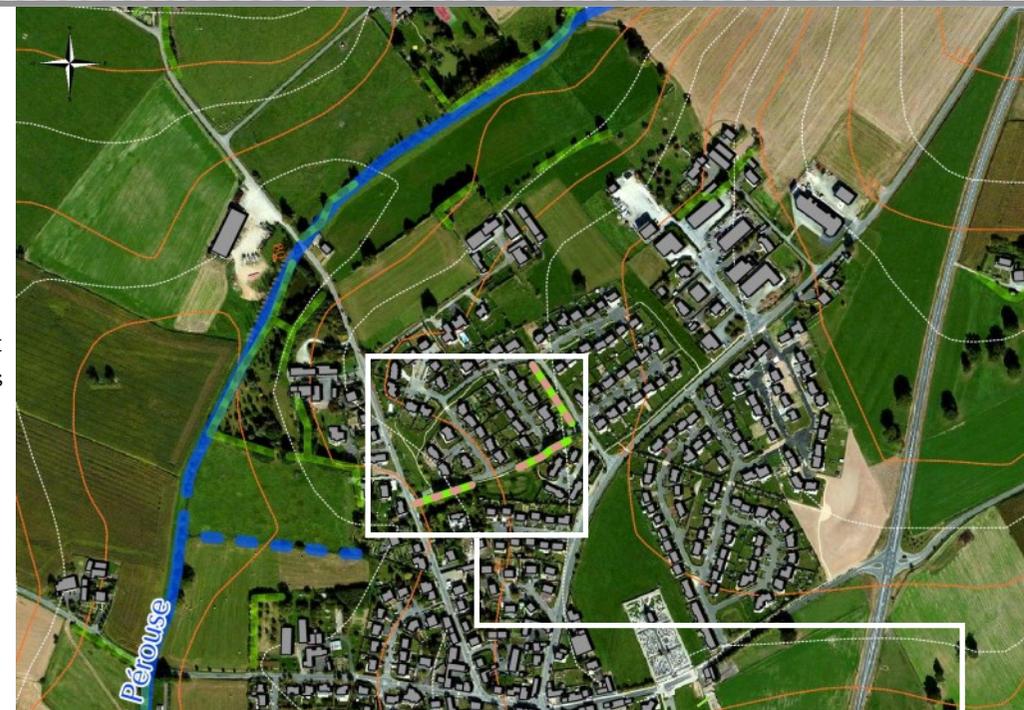
Avant l'entrée dans le bourg, on retrouve une ambiance plus bocagère où la frange urbaine est dissimulée derrière de multiples écrans de végétation.



## ↳ Une accroche partielle avec le reliquat bocager

### Un bourg qui s'est partiellement développé sur l'ancien bocage

Cette particularité se retrouve notamment sur la partie Nord/Ouest du bourg. L'urbanisation est venue s'appuyer sur les reliquats de bocage créant ainsi des ambiances plus « vertes », intimistes avec des points d'appels sur la vallée de la Pérouse



← Développement sur le reliquat bocager →

## ↘ Des liens étroit avec la trame bleue

### Un bourg qui entretient des liens étroits avec sa trame bleue

Près de la moitié du linéaire des franges urbaines entretient une relation plus ou moins directes avec les cours d'eau de la Pérouse ou du Rabault et de toutes les composantes associées : zones humides, plans d'eau, zones inondables. Le développement urbain sur ces franges sera donc sensible sur le plan paysager, du milieu récepteur associé (sur plan qualitatif et quantitatif).

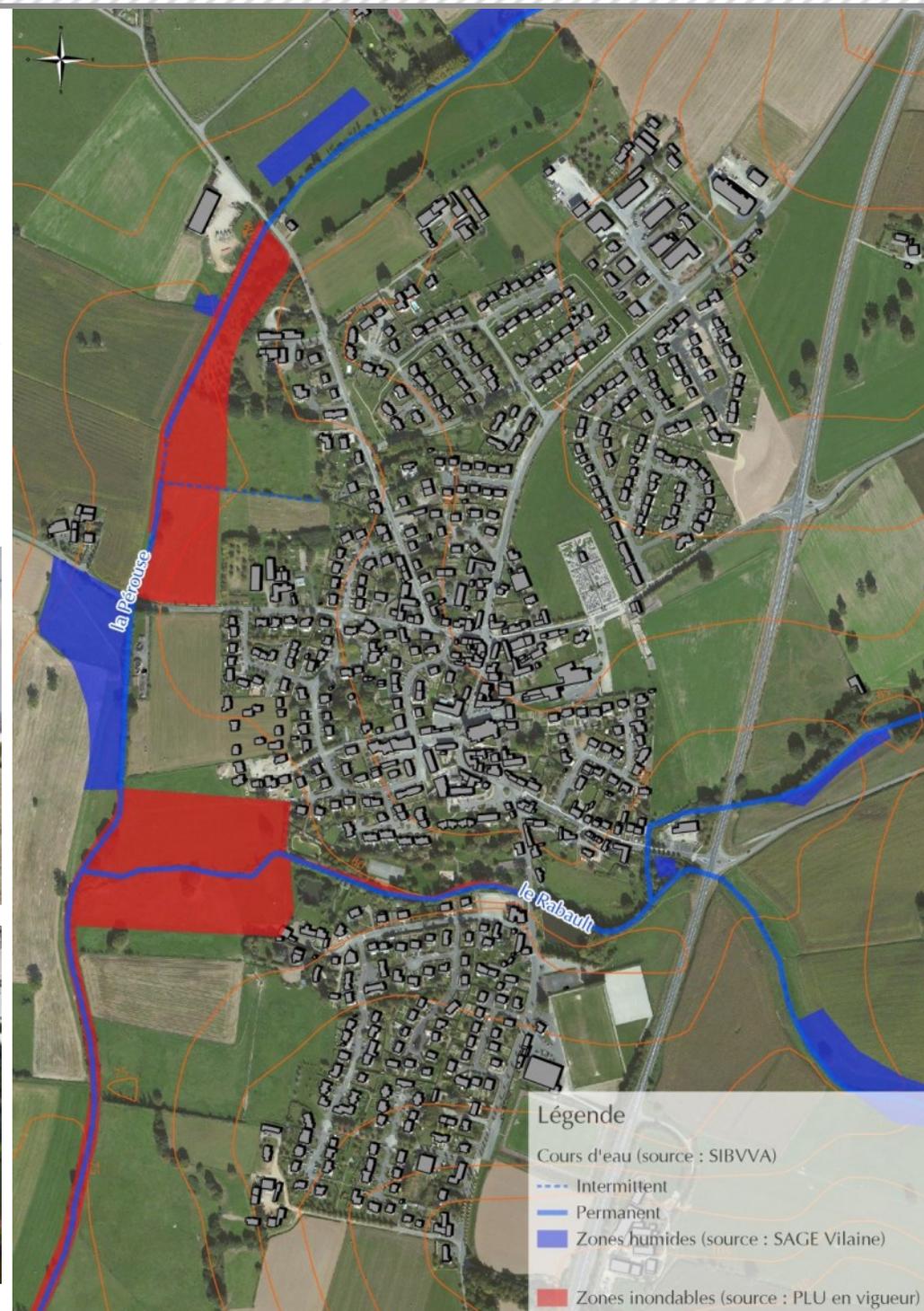
NB : Repéré à l'Ouest de la frange urbaine, les risques d'inondation sont à la fois liés à la Pérouse et au Rabault. Un point de vigilance sera apporté à ces secteurs dans le cadre de cette révision.



La Pérouse et la frange urbaine du bourg depuis la RD 528



Le Rabault et la frange urbaine du bourg depuis la rue Saint Martin



#### Légende

Cours d'eau (source : SIBVVA)

--- Intermittent

— Permanent

■ Zones humides (source : SAGE Vilaine)

■ Zones inondables (source : PLU en vigueur)

# La morphologie et le contexte urbain

## ↳ Les phases d'évolution successives et la morphologie du tissu urbanisé

### La structure initiale du bourg:

A l'origine, un noyau urbain de faible dimension constitué de quelques habitations implantées le long de l'axe principal de desserte (Nord / Sud). L'habitat ancien est construit le long du CD 108 et des carrefours de cette voie avec le CD 528 et les VC n° 7 et 8. Le centre bourg est alors étiré et peu dense, il présente les caractéristiques d'un village rue.

Le centre bourg ancien est alors très réduit, il regroupe l'église, le presbytère, quelques bâtiments publics et quelques demeures datant essentiellement du XIX et du XX siècle. Les maisons sont constituées avec des murs en moellons de schistes et de grès, encadrement des ouvertures en granit. Les constructions s'implantent à l'alignement des voies (façade) ou bien en courée (pignon).

Quelques petits groupes de constructions constituant des fermes gravitent autour du noyau aggloméré. Elles seront, au fur et à mesure des phases d'extensions urbaines successives, intégrées au tissu aggloméré.



### L'évolution primitive du centre bourg:

La première phase d'extension est modeste, les constructions s'effectuent au "coup par coup" en proximité immédiate du noyau originel et en appui sur les voies principales déjà présentes, pour certaines dans la continuité du bâti existant pour formaliser la rue. Il n'existe alors que très peu de développement sur les franges Est et Ouest compte tenu de l'absence de voie de desserte.

Puis, on peut voir naître dans les années 60/80, l'implantation de construction de manière diffuse et implantée sans lien avec les caractéristiques du noyau originel.



### **L'évolution morphologique de l'agglomération s'est réalisée essentiellement sous la forme de lotissement:**

Les phases d'évolutions successives réalisées principalement sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement , habitats groupés) ont permis de faire évoluer le réseau viaire. Les voies de dessertes internes aux différents quartiers se sont réalisées en accroche sur les voies de dessertes principales, même si certaines se terminent en impasse, ces opérations successives ont permis de compléter le réseau viaire en offrant des voies de bouclage sur les axes principaux. Ces nouveaux tracés de voiries ont permis de desservir des opérations d'ensemble essentiellement localisées sur les franges Nord et Sud du centre traditionnel, lui apportant aujourd'hui une position centrale. On peut noter que l'urbanisation reste par ailleurs majoritaire au nord de la limite physique que constitue la vallée du Rabault.

L'urbanisation s'est développée sous la forme de lotissement selon plusieurs périodes:

#### **Période 70/ 80:**

- Sur la frange Nord du bourg par les lotissements du Haut Bourg , de 1964 à 1972
- Sur la frange Sud avec notamment les lotissements des Courtils en 1972, 1978 et 1979
- Un autre lotissement a été également construit en 1979 derrière la mairie.



#### **Période de 1982 à 1984:**

- Les opérations se recentre en proximité du cœur bourg avec l'implantation du lotissement de la Bergerie en 1982/84 et une opération d'habitat groupé en 1984.

Par la suite, de nouveaux lotissements ont été implantés notamment au nord du centre en direction de la zone artisanale, ils y accueillent également des programmes de logements locatifs sociaux.

Les périodes de construction des lotissements sont relativement distinctes puisqu'elles reprennent les caractéristiques des différentes époques de constructions et les profils de voies de dessertes sont variables selon les époques. En général, ce sont des constructions de type individuel qui ne possèdent pas de caractéristiques architecturales spécifique à Balazé, les toits sont couverts en ardoises et parfois on y retrouve des entourages de fenêtres en granit.

Les franges Est et Ouest se sont plus faiblement développées compte tenu de la présence des limites physique que constituent la départementale 178 positionnées sur la frange Est de l'agglomération, la présence de la Vallée de la Pérouse sur la frange Ouest.

## ↳ Tissu caractéristique du centre bourg traditionnel (structure initiale et évolution primitive)



**Fonction du secteur :** multifonctionnel = regroupement au sein du tissu urbain de fonctions diversifiées : habitats, équipements, commerce, services.... On peut noter également la présence de certains édifices et constructions à valeur patrimoniale.

Le bâti est peu dense et hétérogène, quelques constructions plus récentes côtoient les plus anciennes au niveau du noyau le plus ancien, en proximité directe de l'église et de la place de la Paix.

### Caractéristiques morphologiques :

- Les formes bâties sont de type maison de ville, les constructions les plus élevées atteignent R+2+C. Le bâti présente principalement une façade sur rue, laissant place au jardin sur la frange arrière de la parcelle.

**Côté rue : une ambiance minérale/ Côté jardin: une ambiance végétale suggérée mais non perceptibles depuis l'espace public.**

Les constructions présentent leur façade principale sur rue. Les plus anciennes s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives, parfois en continuité avec les constructions voisines.

Pour les plus récentes, elles sont le plus souvent implantées en retrait des voies et des limites séparatives, voire, elles sont positionnées en milieu de parcelles.

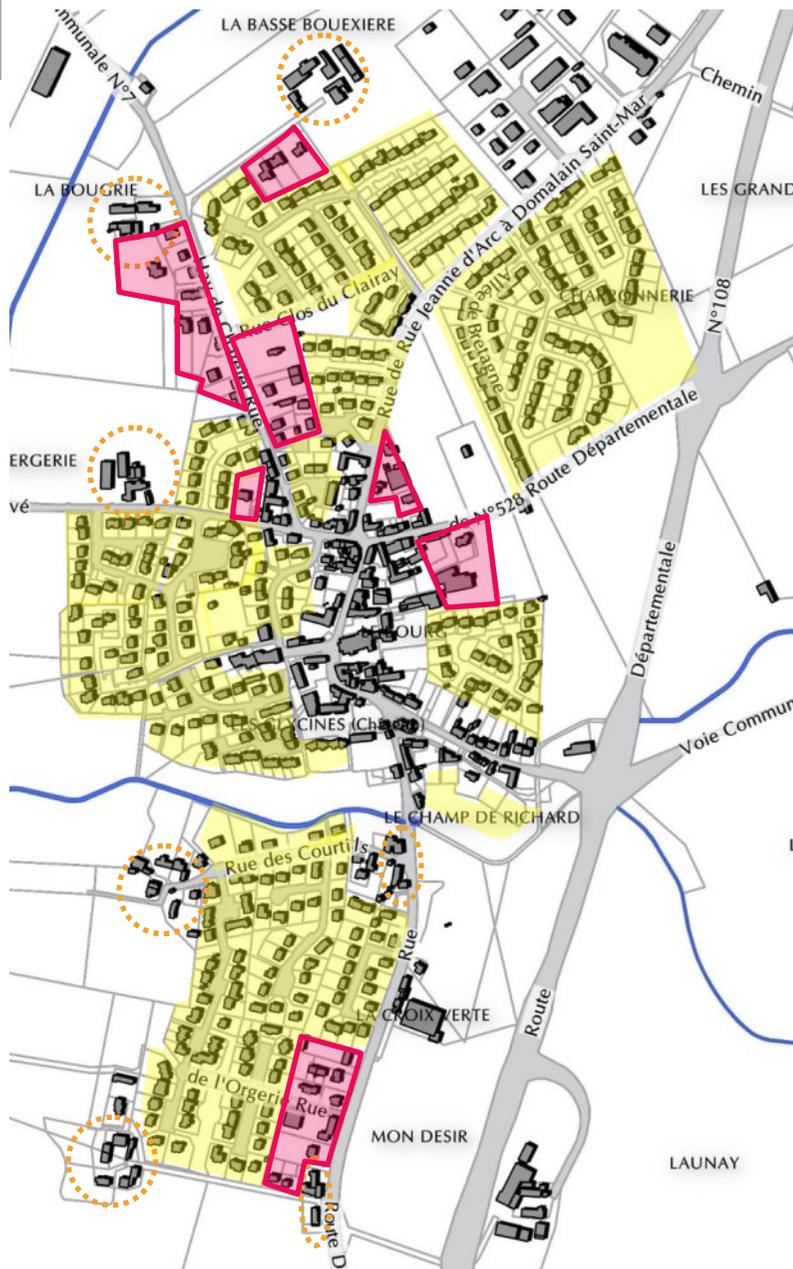
La densité de tissu est variable selon les époques de construction, **il n'y a pas d'homogénéité ni de caractéristiques spécifiques compte tenu de la diversité parcellaire et des formes bâties qui les occupent.**

Les parcelles de jardins sont positionnées sur les franges arrières. Elles ont le plus souvent enserrées de murs de clôture et s'inscrivent en transition entre le tissu du centre ancien et le tissu résidentiel. **Ces espaces participent à la valorisation de l'identité communale.**



Il y a très peu de dent creuse dans le tissu du centre ancien (1 à 2 parcelles de jardin), toutefois, elles méritent une attention particulière, compte tenu de leur proximité avec les équipements. Elles peuvent constituer une opportunité soit pour assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ancien, soit pour compléter le désenclavement de secteurs contigus.

## ↳ Tissu caractéristique du développement de agglomération



### Tissu caractéristique du secteur d'habitat résidentiel :

**Fonction du secteur :** monofonctionnel = les équipements sont présents au cœur du tissu traditionnel. Il n'existe pratiquement pas d'équipement majeur dans le tissu résidentiel, sa vocation principale est l'habitat.

**Les constructions individuelles agencées de façon spontanées** ou réalisées indépendamment des opérations de lotissements (un tissu distendu):

Elles sont peut présentes. Le parcellaire est généralement de grande taille, notamment lorsqu'il se présente en lanières. Le bâti est généralement positionné largement en retrait des voies. Les constructions ne participent pas à la notion de "rue". **Le bâti est très peu dense et discontinu**, il n'y a pas de front bâti, la rupture est franche avec le tissu du centre traditionnel et des secteurs d'habitats résidentiels.

**Les constructions individuelles maîtrisées sous la forme d'opération d'ensemble** (un tissu qui se resserre):

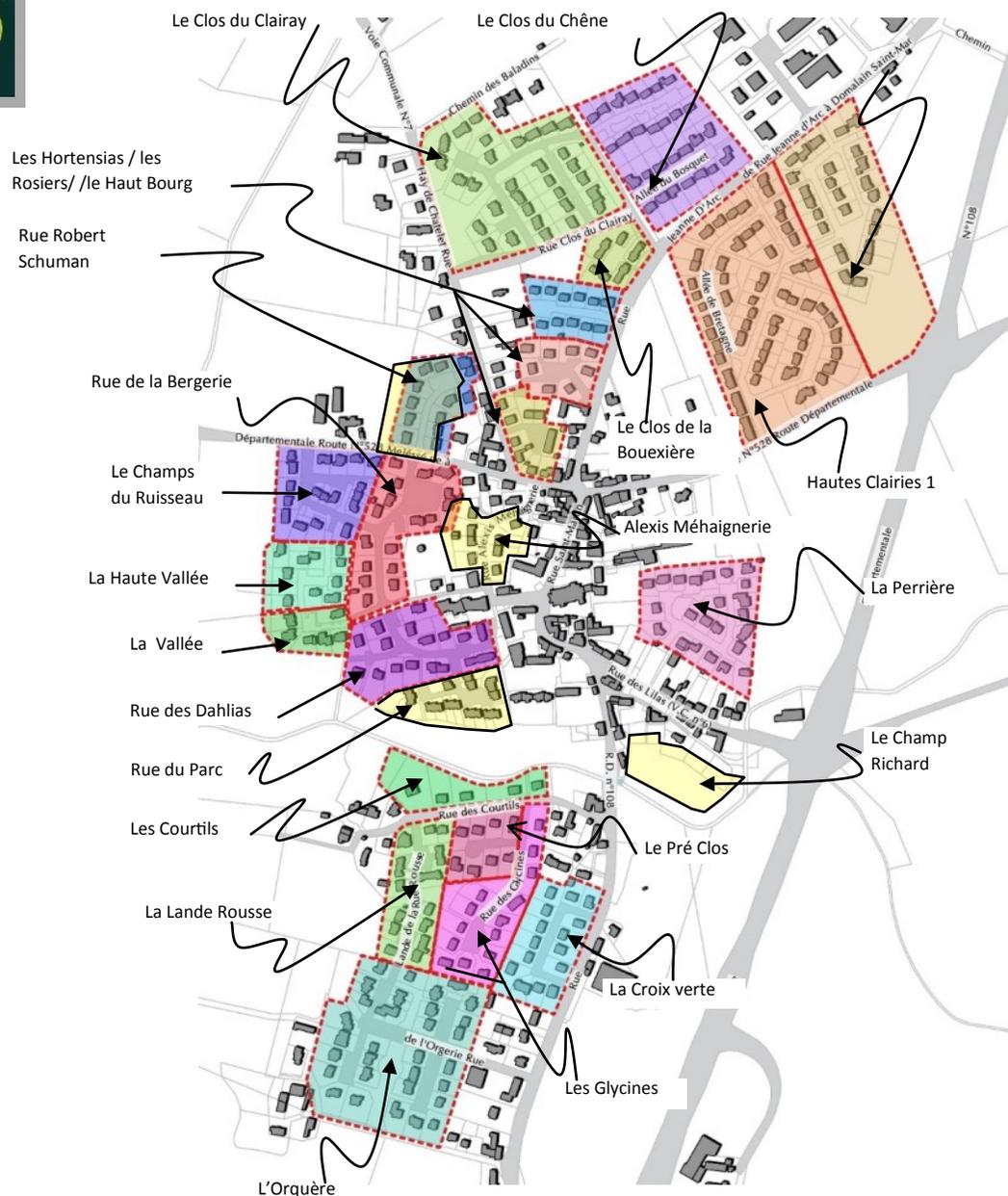
Elles représentent la forme d'urbanisation la plus répandue. Les parcelles issues d'opérations maîtrisées sont régulières, elles sont de tailles variées et présentent une forme le plus souvent carré ou rectangulaire. Le bâti est généralement positionné en milieu de parcelle, une implantation généralement en retrait des voies. Les constructions ne participent pas à la notion de "rue".

La majeure partie des opérations d'ensemble intègrent des **espaces publics, en comprenant pour certains de larges espaces verts ou bien des espaces à l'aspect minéral**. Ils s'inscrivent parfois comme des sur-largueurs dans le profil de la voie. Les quartiers possèdent des cheminements piétonniers ou des amorces en terminaison de voie qui offre des opportunités soit pour compléter le réseau de voiries ou de cheminements piétonniers.

### ➔ Caractéristiques morphologiques pour l'ensemble du tissu résidentiel :

- Les parcelles sont généralement délimitées par des clôtures le long des voies (clôtures végétales ou muret)
- Pour les **quartiers les plus anciens, l'implantation le bâti est situé au milieu de la** parcelle (recul généralisé par rapport aux voies de desserte interne) et retrait par rapport aux limites séparatives
- Pour les **quartiers les plus récents le bâti est implanté en retrait de la voie et le végétal est généralement plus présent en interface avec l'espace public**
- Les constructions sont majoritairement implantées selon une orientation Nord/Sud et présentant une façade sur rue.

## ➤ Les opérations maîtrisées sous la forme de lotissements

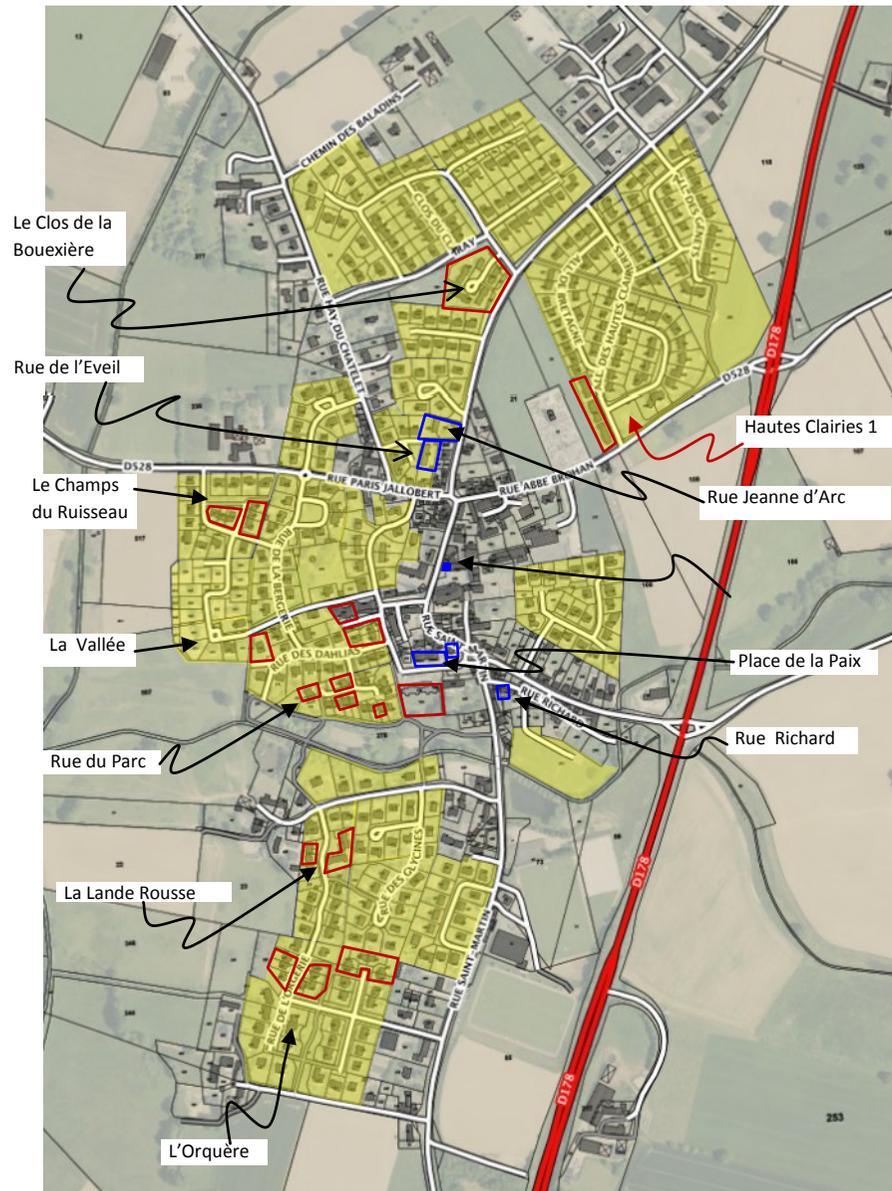


La commune s'est essentiellement développée par la de création de lotissements essentiellement communaux, le dernier lotissement communal est le Champ Richard (2012). Depuis 2003, le développement de la commune s'effectue sur initiative privée avec deux gros lotissements Les Hautes Clairières (81 pavillons et 8 locatifs) et Le Clos du Chêne (25 pavillons).

Les lotissements privés accueillent un nombre de lots beaucoup plus élevés que les lotissements communaux. Le tracé économe des voies de desserte (voie mixte) associé à une rationalisation de l'espace constructible à permis de valoriser le foncier disponible. Tous ces lotissements sont composés de logements individuels.

Années	Lotissements	Logements	Locatifs
1970	Alexis Méhaignerie	15	
1971	La Croix Verte	14	
1972/75	Rosiers et Hortensias	19	
1978	Glycines et Pré Clos	22	
1981/83	La Bergerie	20	
1985	Lotissement du Parc	15	
1986	Rue Robert Schuman	12	
1988	Rue de la Perrière	23	
1992	Rue du Chant du Ruisseau	14	6 locatifs OPAC
1993	La Lande Rousse	14	6 locatifs OPAC
1997	L'Orgerie	37	13 locatifs OPAC
2001	Le Clos du Clairay	30	
2002	Le Clos de la Bouexière	9	9 locatifs CIL
2003	Les Hautes Clairières 1 tranche	55	8 locatifs CIL
2004	Le Clos du Chêne	25	
2006	Les Hautes Clairières 2 tranche	26	
2010	La Vallée	6	
2011	La Haute Vallée	11	
2012	Le Champ Richard	6	

## ➤ La répartition spatiale du parc de logements locatifs



Les logements locatifs communaux sont principalement localisés dans le tissu du centre ancien ou en proximité immédiate.

Les constructions locatives privées ont essentiellement localisées dans les opérations de lotissement. Elles sont le plus souvent regroupées et forme une **entité parfois indépendante au sein du tissu résidentiel. La forte urbane de ces opérations, tend à apporter une composition bâtie plus proche de la rue et de l'espace public.**

### Une inégalité dans la répartition spatiale :

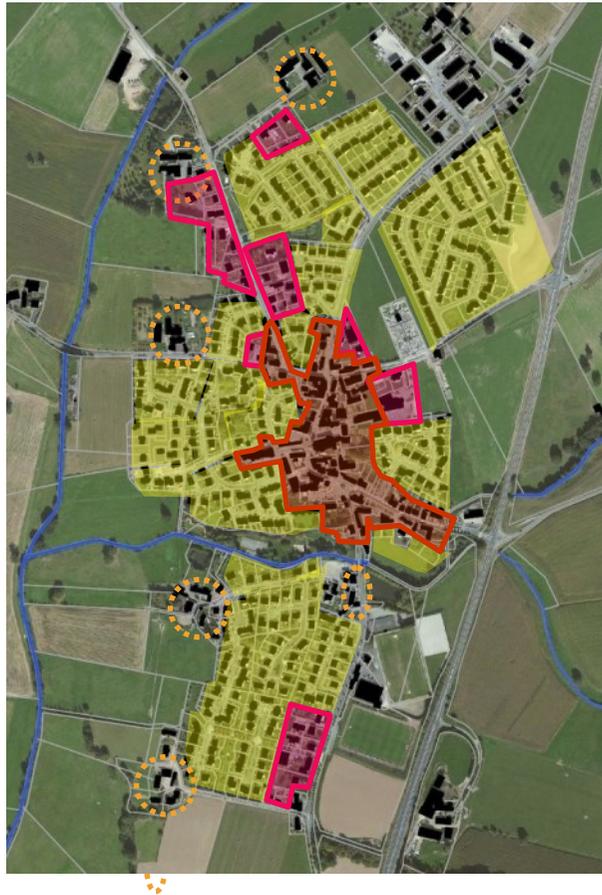
On peut noter une forte présence des opérations locatives à l'Ouest de l'axe défini par la rue St Martin et la rue Jeanne d'Arc.

La **quasi-absence d'opération locative sur la frange Est** peut s'expliquer par le développement moindre de l'agglomération entre cet axe Nord/ Sud et la départementale 178.

Années	Logements communaux
1960	Rue Jeanne d'Arc (2 pavillons + 2 appartements)
1965	Rue de l'Eveil (3 pavillons)
1975	Rue St Martin (1 pavillon)
1992	Place de la Paix (5 pavillons)
1993	Rue Richard (2 pavillons)

Années	Logements privés	
1978	Rue des dahlias (6 Logements)	OPAC Fougères
1979	Rue St Martin (6 logements)	OPAC Fougères
1985	Rue du Parc (15 logements)	ESPACIL
1988	Place Jean Monnet (8 logements)	OPAC Fougères
1992	Rue du Chant du Ruisseau (6 logements)	OPAC Fougères
1993	Rue de la Lande Rousse (6 logements)	OPAC Fougères
1997	Rue de l'Orgerie (13 logements)	OPAC Fougères
2002	Clos de la Bouexière (9 logements)	ESPACIL
2006	Les Hautes Clairières (8 logements)	ESPACIL

## ↳ Le tissu urbain existant: une mutation engagée vers un équilibre entre renouvellement urbain et extension ?



### → LES PISTES DE REFLEXIONS:

#### CENTRE TRADITIONNEL :

- Reconnaître les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel , et procéder au recensement des bâtiments à valeur patrimoniale.
- Promouvoir une certaine densité urbaine sur les secteurs de renouvellement urbain, ou sur les parcelles en devenir, situés en extension immédiate du centre bourg.
- Veiller à assurer des connexions complémentaires (piétonnes ou routières) avec les franges arrières, par la mise en place d'emplacements réservés
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en permettant l'évolution du bâti, et des services existants, afin d'assurer la revitalisation de centre bourg.

#### DÉVELOPPEMENT DU TISSU AGGLOMÉRÉ:

- Recomposer les franges urbaines existantes en appui sur une trame paysagère à recomposer, afin de valoriser le silhouette villageoise
- Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles les plus importantes.
- Continuer de développer le lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics à caractère minéral, place...) en appuis sur les parcs ou vallées déjà existants
- Faire en sorte que les futurs secteurs à urbaniser puissent conserver des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église (élément de repère) tout en assurant la convergence vers le centre traditionnel par la mise en place de connexions piétonnes privilégiées.
- **Rééquilibrer la répartition de la population sur les franges Ouest et Est** en tirant notamment profit de la suppression de la marge de recul relative à la Loi Barnier de la RD 178 pour gommer l'étirement de l'agglomération? Retrouver un équilibre dans la répartition spatiale des secteurs d'habitats résidentiels pour favoriser un développement concentrique du centre bourg et élargir son aire d'attractivité?

#### DIVERSIFIER L'OFFRE EN TERME D'HABITAT ET ASSURER SA REPARTITION SPATIALE:

- Les logements locatifs permettent d'assurer une certaine densité, et une diversité dans la forme architecturale et dans les fonctions urbaines. Il s'agira d'assurer une bonne répartition spatiale des programmes locatifs, par renouvellement urbain ou développement, afin de répondre aux tout en assurant la **mixité sociale** conformément aux orientations du PLH
- L'insertion d'un minimum de logements locatifs au sein de chaque secteur à urbaniser permettrait de répartir les fonctions urbaines tout en favorisant la mixité sociale, afin d'éviter la création de zones mono-fonctionnelle liée uniquement au résidentiel individuel?
- Favoriser la **mixité urbaine** et limiter l'étalement urbain, en recherchant un **équilibre entre le renouvellement urbain et le développement nouveau raisonné** (permettant notamment de répondre à la demande de maisons individuelles). Il s'agira de recenser les disponibilités foncières susceptibles d'assurer le renouvellement urbain (dents creuses, logements vacants...). Repérer les secteurs en mutation qui permettrait d'assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du centre traditionnel.

## ↳ Les emprises foncières communales



### Les emprises foncières communales sont propices :

- au renforcement des connexions piétonnières, à la maîtrise foncière et au développement d'opération d'ensemble
- à la gestion du renouvellement urbain et à la densification parcellaire
- au développement des équipements publics

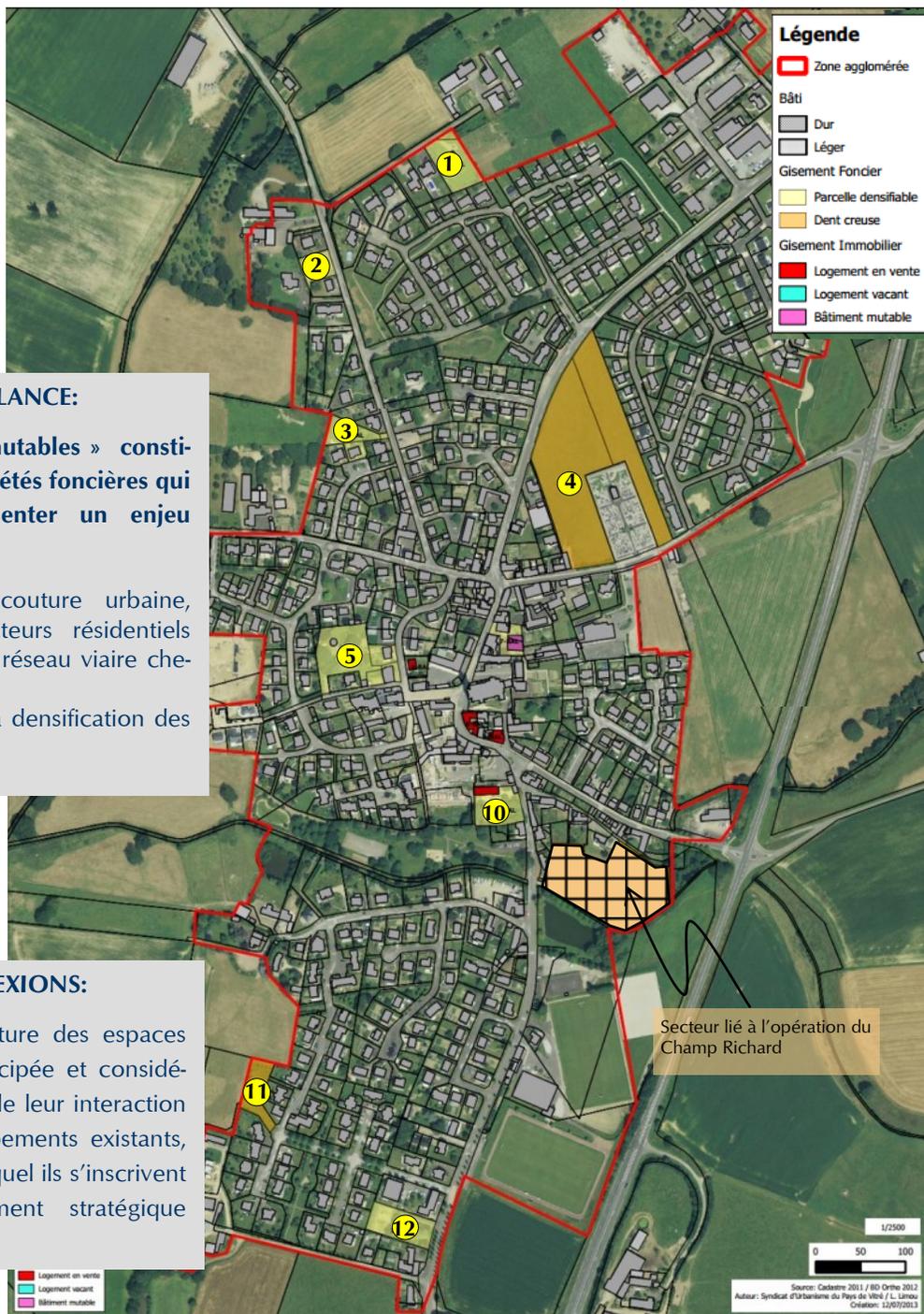
Les emplacements qui seront réservés au PLU permettront de compléter les emprises foncières communales

### PISTES DE REFLEXIONS:

**D'autres espaces constituent des propriétés foncières à caractère privé qui peuvent représenter un enjeu pour permettre: d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire, voirie, chemin...) ou permettraient d'assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du bourg ou proposer des secteurs pour compléter l'offre en terme d'équipements.**

→ Leur affectation future devra être anticipée et considérée au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent le positionnement stratégique qu'ils occupent et leur caractère identitaire (secteur de jardins)

→ La mise en place de nouveaux d'emplacements réservés ?



### POINT DE VIGILANCE:

Les espaces « mutables » constituent des propriétés foncières qui peuvent représenter un enjeu pour permettre:

- d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire chemin...)
- de renforcer la densification des secteurs bâtis

### PISTE DE REFLEXIONS:

L'affectation future des espaces devra être anticipée et considérée au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent le positionnement stratégique qu'ils occupent.

## Le resencement foncier

1	Unité foncière dans la partie Nord du centre bourg (à 550 m. de l'église) / Localisée en entrée de bourg / Ancienne agricultrice, propriétaire de l'ensemble des terrains localisées à proximité immédiate.
2	Parcelle située au nord du centre bourg (à 480 m. de l'église) / Présence d'un logement vacant sur la parcelle
3	Unité foncière localisées dans la partie Nord du centre bourg (à 300 m. de l'église) / Accès vers le fond de la parcelle possible grâce à la présence
4	Dent creuse en cœur de bourg localisée à proximité du cimetière (à 175 m. de l'église) / Emplacement réservé : projet extension du cimetière et création de parkings + espace vert à créer + création d'équipements liés aux services à la personne (maison médicale et foyer retraités)
5	Unité foncière localisée dans le cœur de bourg (à 100 m. de l'église) / A proximité de la mairie / Grande surface de parcelle / Problématique : pas d'enfant pour reprendre l'unité foncière : quel devenir?
6	 Logement en vente / Parcelle située à proximité du cœur de bourg (à 60 m. de l'église) / A proximité de la Mairie
7	 Unité foncière en cœur de bourg (à 40 m. de l'église) / Bâtiment mutable : hangar
8	 Logement en vente en cœur de bourg (à proximité immédiate de l'église) / Petite parcelle située dans un virage
9	 Parcelle en cœur de bourg (à proximité immédiate de l'église) / Logement en vente situé dans un rond point
10	Unité foncière localisée au cœur du centre bourg (à 100 m. de l'église) / Accès possible par le côté Est de l'unité / Jardin : grand parc
11	Parcelle potentiellement divisible située dans la partie Sud du centre bourg (à 575 m. de l'église) / Située à proximité de l'entrée de bourg / Si division, division en drapeau
12	Parcelle potentiellement divisible située dans la partie Sud du centre bourg (à 575 m. de l'église) / Située à proximité de l'entrée de bourg / Si division,

## ➤ La trame viaire desservant le Bourg :

➤ Le réseau principal de desserte les voies principales forment un réseau en étoile qui converge vers le Coeur de bourg

en appui sur les éléments du diagnostic contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecte  
Libéraire  
Rousselle  
Roty

A.B.E. atelier bureau environnement  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes



Le réseau principal de desserte du bourg est constitué par les:

- Routes départementales
- Voies communales
- RD 178

Le gabarit et les caractéristiques des voies principales d'accès au centre bourg, sont variables. On peut noter que sur la frange sud la rue des Lilas et la rue St Martin convergent au niveau du carrefour situé en amont de la place de la Paix. La rue Saint Martin représente le seul axe Nord/ sud pour arriver jusqu'au cœur de bourg.

*Ci-dessous: documents extrait de l'étude de revitalisation*

### Rue Saint-Martin



Voie relativement longue, offrant différentes ambiances sur tout son linéaire, le gabarit de l'espace public est important et favorise des largeurs de trottoirs confortables. La présence d'arbres d'alignement sur le secteur Sud permet de réduire la vitesse des véhicules. Le débouché dans le centre bourg retrouve une largeur d'espace public étroite offrant un trottoir coté Est très réduit.

### Rue des Lilas



Voie de gabarit plus réduit favorisant le ralentissement des véhicules, un trottoir de bonne largeur a été mis en place sur son coté Nord.

### Rue Hay du Châtelet



Voie peu sécuritaire : absence de marquage de la bande de roulement, et trottoir non matérialisé.

### Rue Jeanne d'Arc



Voie de largeur importante, sur sa partie sud présence de trottoir de chaque côté, sur la partie Nord un seul cheminement piétons coté est sécurisé par une bande d'espace vert entre ce cheminement et la voie.

### Rue Abbé Brohan



Voie de gabarit plus réduit favorisant le ralentissement des véhicules, un trottoir de bonne largeur a été mis en place sur son coté Nord (le long de la voie dans le centre et en recul de plantation sur l'entrée de bourg).

## ↳ L'analyse de la circulation

en appui sur les éléments du diagnostic contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

Architecture  
Librairie  
Royaume  
Roty

A.B.E. atelier bureau environnement  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

idea  
RECHERCHE

Ci-dessous: documents extrait de l'étude de revitalisation



### L'intersection Place de la Paix ↓



Après la traversée du Rabault, la rue Saint Martin est resserrée par quelques maisons anciennes en front de rue. Ce cadrage annonce le centre bourg, avec une intersection en contrebas de l'enceinte bâti de l'église et de la mairie.



Des murets recadrent cette intersection qui demeure uniquement fonctionnelle aux véhicules. Elle n'est donc pas une place. La place de la paix est à l'écart de cet espace situé en contrebas et dévolu aux flux automobiles. Cette différence topographique tend à magnifier et mettre en scène le bâti de la place (logements et commerces) dont l'architecture est indigente.

Au nord de l'intersection avec la rue Saint Martin, le bâti resserré annonce l'enceinte qui en cadre l'église. La rue prend alors un peu de hauteur, ce dispositif renforce le caractère fonctionnelle de l'intersection en contrebas.



### Carrefour rue Saint -Martin / rue des Lilas ↓



Carrefour aménagé en rond point de gabarit réduit compliquant fortement le trafic des cars et poids lourds. L'îlot central ferme les perspectives et diminue la sécurité du trafic.



### → PISTES DE REFLEXIONS:

- Prendre en compte tous les modes de circulation et limiter les conflits d'usages par la mise en place d'emplacements 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.

## ➤ Les conflits d'usages identifiés dans la circulation en en centre bourg

en appui sur les éléments du diagnostic contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

Architecture  
Économie  
Boulogne  
Roty

A.B.E. atelier espace environnement  
12, Allée de la Grande Egalité  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes



L'Etude de revitalisation a mis en évidence, une problématique concernant le trafic des engins agricoles et camions dans le centre bourg. Deux points conflictuels ont été identifiés:

- L' intersection rues Abbé de Rohan/Saint-Martin/Jeanne d'Arc (1)
- L' intersection rues Patis Jallobert/Hay du Châtelet (2)

### L'intersection des rues Saint-Martin/Jeanne d'Arc / Patis Jallobert/ Abbé Brohan (1)

Rue Saint-Martin: cette intersection est marquée par un bâti ancien resserré en front de rue. La visibilité de ce débouché de la rue Saint-Martin depuis la rue Abbé Brohan y est réduite. Au nord de l'intersection, une cour ouverte sur rue et un angle bâti en retrait moins compact assure une meilleure visibilité des autres rues. A l'intersection: présence du bar et de la pharmacie. Cette intersection est traversée quotidiennement par les engins agricoles (ceci de la CUMA vers la rue Abbé Brohan).

### L'intersection des rues Patis Jallobert/ Hay du Châtelet (2)

Cette intersection n'articule que les deux rues « Patis Jallobert /Hay du Châtelet », elle est moins majeure que celle créée avec les rues Saint-Martin/ Abbé Rohan et Jeanne d'Arc. Néanmoins, elle est aussi quotidiennement traversée par les engins agricoles depuis la CUMA vers la rue Abbé Brohan (ou réciproquement).

### ➔ PISTES DE REFLEXIONS:

- Apaiser la circulation en centre bourg et sécuriser le trafic des engins agricoles et poids lourds, en étudiant de nouvelles liaisons pour les véhicules (principalement Pour rendre le centre bourg apaisé, le trafic des engins agricoles et poids lourds doit y être fortement réduit une nouvelle liaison pour ces véhicules (camions et engins agricoles) pourrait être imaginée. Les échanges sur les carrefours du centre y seraient diminués.
- Compléter le réseau viaire, en vu de limiter les conflits d'usages en centre bourg et de faciliter les dessertes entre la RD 178 et la CUMA. Afin de répondre à cette problématique et ainsi limiter les conflits d'usages, des voies nouvelles pourront être envisagées pour:
  - établir le lien entre la rue du Patis Jallobert (RD 528) et la rue du Haye du Châtelet
  - établir le lien entre la rue du Haye du Châtelet et la rue de la Charronnerie (RD 528)



## ↳ Le réseau de voies tertiaires, un réseau très développé :

Il s'agit de voies de **communication internes aux divers quartiers**. Elles sont très présentes sur l'ensemble de l'agglomération et constituent l'essentiel du réseau de desserte. Lorsqu'elles sont positionnées dans le centre traditionnel, il s'agit le plus souvent des anciennes voies principale de dessertes du cadastre Napoléonien (rue Abbé Uzic, impasse du Vieux Puits). Majoritairement, les voies qui possèdent un statut tertiaire sont issues des opérations de lotissement successives, ou pour d'autres, elles correspondent à d'anciens chemins d'exploitation qui permettaient de desservir d'ancienne fermes qui peut à peut ont été intégrées au tissu urbain de l'agglomération.

On observe un statut différencié dans les voies du réseau tertiaire, une apparente hiérarchie qui s'inscrit dans le principe d'un réseau secondaire, sans en posséder les fonctions.

### ↳ Les voies qui prennent **naissance directement sur les voies principales:**

Certaines des voies du réseau tertiaire se connectent directement sur les voies principales de desserte en deux points et **forment ainsi une boucle** servant à la desserte interne d'une ou plusieurs opérations de lotissements juxtaposés. Bien qu'elles assurent une connexion entre les voies principales, elles ne possèdent en aucun cas la fonction de voies secondaires. Elles conservent une fonction de desserte inter-quartier, une écriture et un gabarit de voie tertiaire et sont majoritairement circulées par les véhicules légers. Compte tenu de l'importance et de la nature du trafic qu'elles supportent, elles ne peuvent en aucun cas être considérées comme des voies complémentaires du réseau primaire.

### ↳ Les voies qui se **terminent en impasse:**

Certaines voies de dessertes issues des opérations de lotissement se terminent le plus souvent en impasse (giratoire ou placette) autorisant le retournement des véhicules, elles se connectent sur les voies tertiaires à caractère secondaire, leur profil reste cependant le plus souvent similaire et ne permet pas de distinguer les voies de bouclage de celle qui finissent ne impasse. Il n'y a pas de distinctions dans leur rôle apparent.

## ↳ Les caractéristiques du réseau tertiaire



### Les voies tertiaires du centre bourg :

↳ Les voies tertiaires s'apparentent à des venelles, elles sont mixtes dans leur usages (piétons, VL). Il s'agit d'ancien tracé de voies principales de l'époque Napoléonienne ou de chemin d'exploitation.

### Les voies tertiaires pour les opérations résidentielles les plus anciennes :

↳ Certaines voies tertiaires possèdent un gabarit qui reprend les caractéristiques des voies secondaires, voire principales dans leur profil (gabarit et largeur de voie importants, trottoirs de part et d'autres de la chaussée..), ce qui peut parfois engendrer une vitesse excessive à l'intérieur des quartiers résidentiels ou bien perturber la lecture des lieux.

### Les voies tertiaires pour les opérations résidentielles plus récentes :

↳ Le gabarit de la voie est réduit au trafic qu'elle supporte, l'aménagement est parfois mixte (circulation des piétons et VL sur une même chaussée) ou bien la voie est en sens unique. Ces principes permettent de limiter la consommation d'espace et permet de réguler la vitesse dans les quartiers résidentiels.

### Un schéma de fonctionnement peu lisible :

Une écriture à clarifier dans le rôle et la fonction de certaines voies tertiaires. En effet, le gabarit de certaines de ces voies tertiaires est parfois supérieur à celui des voies principales, ce qui peut engendrer des difficultés dans la lecture des lieux et des conflits d'usages (notamment entrée/sortie directe de voie tertiaires sur les voies du réseau principal)

## ↳ Le réseau de voies secondaires: une complémentarité à affirmer

Ces voies lorsqu'elles sont suffisamment développées assurent un **deuxième maillage routier** complémentaire du réseau principal. Elles permettent de faciliter les échanges et **la connexion des différents quartiers vers les axes principaux. Sur ces voies, se greffent les voies à caractère tertiaires, qui permettent d'assurer la desserte des quartier résidentiels.**

Le réseau de voiries « à caractère secondaire » s'est réalisé essentiellement en appui sur la desserte des quartiers résidentiels. Il s'agit principalement de voies au statut tertiaire qui forme un bouclage avec les voies principales.

**Sa lecture reste peu évidente dans la mesure où il n'existe pas de profil identitaire:** certaines de ces voies sont larges et présentent un profil de voie principales (largeur de voie, trottoir de part et d'autre, espace de stationnement longitudinal, mail d'arbres plantés de part et d'autre), d'autre s'apparentent à des venelles (profil de voie mixte).

Cette hétérogénéité provient de la succession d'opérations de lotissements, chaque voie de desserte s'est raccordée à la précédente et à fait varier le profil de la voirie initiale, engendrant ainsi des modifications dans la lecture des lieux et dans les fonctions.

Cette quasi-absence de voie à la fonction et au statut complémentaire du primaire, peut avoir tendance à reporter directement le trafic sur le réseau des voies principales.

### Une hiérarchie et un statut à clarifier :

La lecture concernant la desserte des secteurs résidentiels reste peu évidente dans la mesure où il n'y a pas de hiérarchie dans l'écriture des voies qui se connectent directement au réseau principal (éventuelles voies secondaires) et les autres voies de desserte interne (véritable voie tertiaire).

Le gabarit de certaines voies tertiaires qui forment un bouclage est parfois inférieur à celui des voies tertiaires en impasse ce qui peu engendrer des difficultés dans la lisibilité des lieux circulés et générer des problématiques de fluidifié du trafic.

*Exemples de voies tertiaires qui forment un bouclage avec les voies principales*

Rue Clos du Clairay



Rue de l'Orgerie



Rue Robert Schuman



## ↳ La mutation du réseau viaire: le support de l'évolution des secteurs à urbaniser.



↳ Quelques opérations résidentielles **présentent en terminaison des espaces qui sont**

. Ces amorces en terminaison de voie peuvent constituer une opportunité foncière pour :

- Assurer le prolongement de la trame viaire soit routière soit piétonnière.
- Formaliser et compléter le réseau secondaire



↳ Certaines **parcelles limitrophes des secteurs urbanisés**, de par leur positionnement, représentent également un enjeu pour proposer de compléter le réseau viaire.

Ces « espaces ouverts » situés à l'intérieur du tissu urbain ou en proximité immédiate représentent des opportunités pour compléter le réseau en facilitant la desserte des quartiers existants et en assurant le prolongement de la trame viaire.



### → PISTES DE REFLEXIONS:

- Dans les secteurs de renouvellement urbain ou pour les futurs secteurs à urbaniser : il s'agira de trouver un gradient dans la conception du réseau des voies de dessertes pour affirmer la hiérarchie des voies. Il s'agira d'adapter le profil à la fonction et au statut des voies de desserte (gabarit, inscription des cheminements piétons, mobilier urbain...) afin d'assurer la lisibilité du réseau, tout en assurant sa fonctionnalité.
- Réfléchir au développement de nouvelles voies de desserte pour irriguer le tissu urbain existant (mise en place d'emplacement réservé, utilisation des amorces...)
- Anticiper l'évolution de la trame viaire afin de permettre d'assurer un schéma de desserte cohérent tout en instituant des connexion inter-quartiers évidentes
- Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage pour assurer la mise en œuvre d'un réseau secondaire adapter aux besoins et aux usages.
- 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.

## ↳ Le réseau de chemins



Les voies primaires et certaines voies tertiaires possèdent le plus souvent des trottoirs ou des chemins piétons en site propre.



↳ Les voies mixtes permettent aisément aux piétons de circuler (partage de la voie). Elles sont présentes dans le centre traditionnel et sur certain secteur d'habitat résidentiel, notamment les plus récents.



Le réseau de liaisons douces (chemins piétonniers en site propre) sont très présents. Certains sont aménagés d'autres correspondent à des chemins « verts » engazonnés. Ils sont localisés principalement sur la frange Nord, de l'agglomération.

Les opérations successives de lotissement ont également intégrées les déplacements piétonniers permettant ainsi de regagner le centre bourg et d'établir des relations inter quartiers.



Un certain nombre d'amorces existent en terminaison des voies tertiaires et constitue une opportunité pour compléter le réseau.

↳ Les chemins piétonniers permettent d'assurer essentiellement une fonction de liaisons inter- quartiers et favorisent les connexions vers les secteurs d'équipements principaux.

## ↳ Le réseau de chemins sur la frange Nord de l'agglomération



en appui sur les éléments du diagnostic  
contenus dans l'étude de revitalisation  
urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecture  
Urbanisme  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier biovalier environnement  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes



*Ci- dessous: documents extrait de l'étude de revitalisation*



Le secteur Nord offre aux riverains un maillage de cheminements piétonniers de belle qualité .  
La plupart de ces sentes sont détachées des voies et accompagnées d'une ambiance végétale  
de qualité.

## ↳ Le réseau de chemins au centre de l'agglomération (salle des fêtes / pourtour de l'église)



en appui sur les éléments du diagnostic  
contenus dans l'étude de revitalisation  
urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecture  
Urbanisme  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier bureau d'urbanisme  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

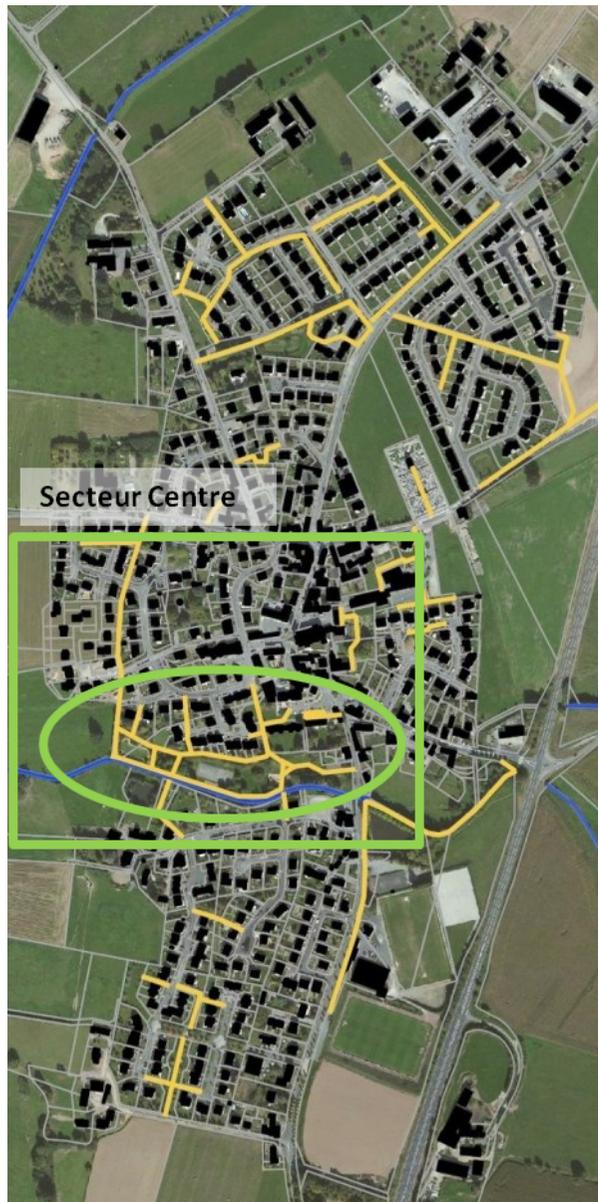


Ci-dessous: documents extraits de l'étude de revitalisation



les abords de la salle des fêtes sont drainés par plusieurs sentes piétonnes, de lecture pas forcément évidente. Une belle ambiance végétale les accompagne.

## ↳ Le réseau de chemins au centre de l'agglomération (parc du Rabault et ses quartiers limitrophes)



en appui sur les éléments du diagnostic contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecture  
Urbanisme  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier breton architecture  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes



*Ci-dessous: documents extrait de l'étude de revitalisation*



La présence du Rabault se remarque depuis la rue Saint Martin, par l'importance des plantations au niveau de l'étang et du CRAPA. Il est drainé par un maillage important de cheminement offrant une bonne porosité sur les quartiers limitrophes. Les multiples connexions piétonnes entre les secteurs résidentiels et le CRAPA, permettent de considérer le parc aménagé sur la partie Ouest de vallée du Rabault comme un lien entre les quartiers adjacents. La liaison douce Nord Sud est assurée par les trottoirs situés de part et d'autre du Pont qui assure le franchissement du cours d'eau.

## Le réseau de chemins sur le secteur du stade

Ci- dessous: documents extrait de l'étude de revitalisation

en appui sur les éléments du diagnostic contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisée par

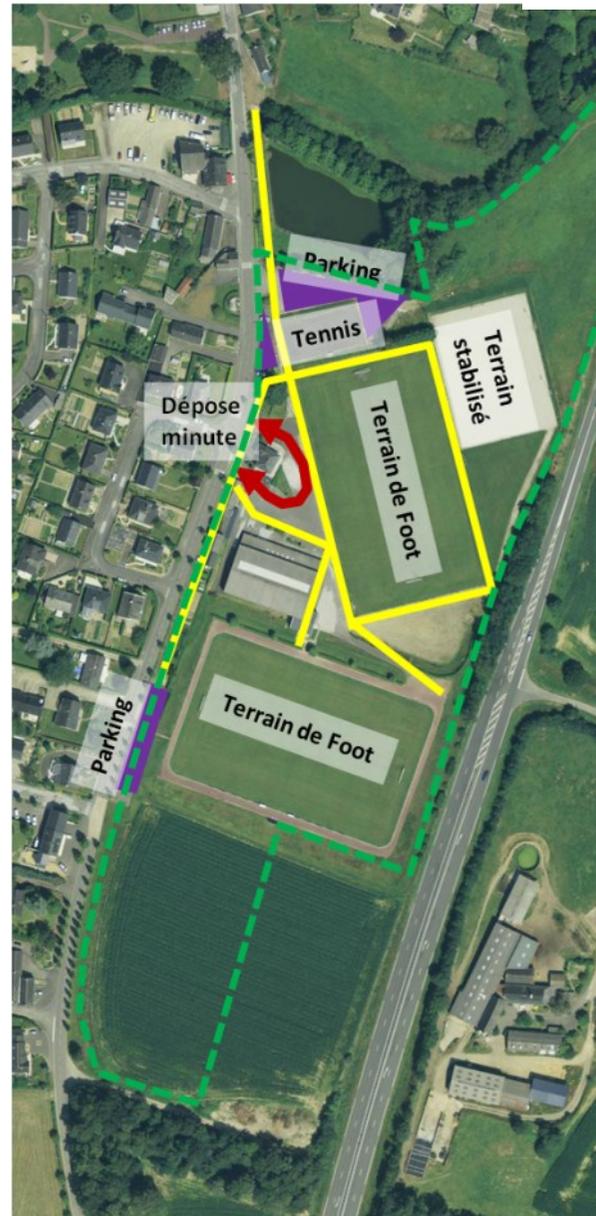
Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecture  
Urbanisme  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier architecture urbanisme  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Alliée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

idea  
RECHERCHE



Le parvis de la salle des sports évacué de ses véhicules offre une bonne sécurité pour les flux des piétons et cycles. Juste un dépose minute draine le parvis. L'organisation des stationnements se situe au Sud dans une poche le long de la rue Saint Martin et au Nord aux pieds des tennis servant aussi au pêcheur et au client du restaurant.



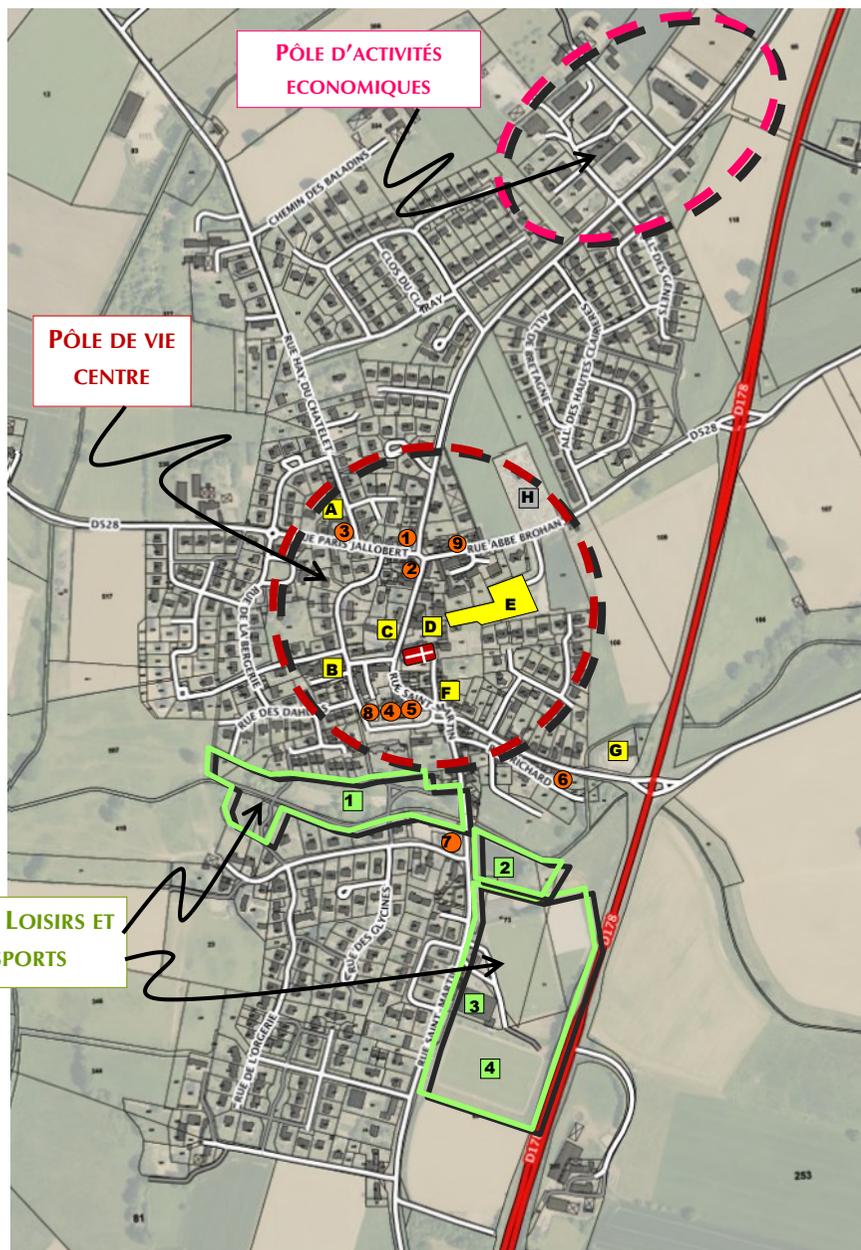
## ↳ Le réseau de chemins : anticiper le développement du maillage des continuités douces



### → PISTES DE REFLEXIONS:

- En vu d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, il s'agira de compléter le maillage pour conforter les relations inter-quartier (notamment entre le nord et le sud de l'agglomération au passage du Rabault) .
- Prolonger le lien entre le secteur sportif et le parc/ CRAPA
- **Proposer de nouvelles connexions piétonnes dans un objectif d'irrigation et de maillage avec le centre bourg**, les secteurs d'habitats résidentiels existants et projetés. Il s'agira notamment de poursuivre les liaisons douces déjà mises en œuvre
- Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer **de développer les liaisons douces** (piéton ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de prolonger les cheminements existants, en proposer de nouveau et favoriser les déplacements non motorisés.
- Il s'agira également de proposer une évolution urbaine tout en continuant d'assurer des convergences piétonnes vers le centre traditionnel et les équipements majeurs, notamment vers les équipements à vocation de loisirs et sports.
- Anticiper le développement des déplacement doux , par la mise en place d'emplacements réservés

# La répartition spatiale des fonctions: «une multi-polarité »



Commerces / services	
1	Pharmacie
2	Bar
3	Esthéticienne
4	Superette
5	Boulangerie
6	Coiffeuse
7	Restaurant le Bouche à Oreille
8	Infirmières
9	Kinésithérapeute

Il existe sur l'agglomération, trois pôles de vie identifiés:

➔ **Le pôle d'activités économiques** est localisé au nord de l'agglomération en proximité immédiate de la RD 178, il est facilement accessible.

➔ **Le pôle de vie centre regroupe l'ensemble des équipements, services et commerces:**

Les commerces, équipements ou services sont essentiellement localisés en centre bourg. Ils gravitent essentiellement autour du noyau originel, mais peu s'inscrivent à l'intérieur de bâtiments identitaires de l'architecture locale.

Il n'existe pas d'équipement dans le tissu de l'habitat résidentiel, hormis les terrains d'espaces verts internes aux lotissements. On peut toutefois noter que la salle Schuman et le restaurant scolaire se positionne à l'interface entre le tissu traditionnel et les secteurs résidentiel maîtrisés sous la forme de lotissement. Quelques commerces/ services sont également positionnés à l'interface le long des voies principales d'accès.

Equipements	
A	Salle Schuman
B	Mairie
C	Ecole primaire
D	Bibliothèque
E	Ecole / Restaurant scolaire / ALSH
F	Salle des Fêtes
G	Atelier communal
H	Cimetière

➔ **Le pôle sports et loisirs s'inscrit comme un pôle de vie complémentaire du pôle de vie centre.** Il se compose de deux entités majeures. Sur la frange Sud Ouest du centre traditionnel, le parc /CRAPA assure le lien entre les secteurs résidentiels situés de part et d'autre de la vallée du Rabault et participe à sa mise en valeur. Ce pôle est complété par le complexe sportif (salle et terrains de sports) qui s'inscrit entre les secteurs résidentiels et la RD 178. Le plan d'eau constitue un équipement à mettre en valeur pour assurer le lien entre le CRAPA et le complexe sportif.

Equipements liées aux loisirs et sports	
1	CRAPA
2	Plan d'eau
3	Salle de sports
4	Terrain de sports

## ➤ Le pôle de vie centre: «rétablir une proximité dans l'offre commerciale pour renforcer l'attractivité et la dynamique du cœur de bourg »

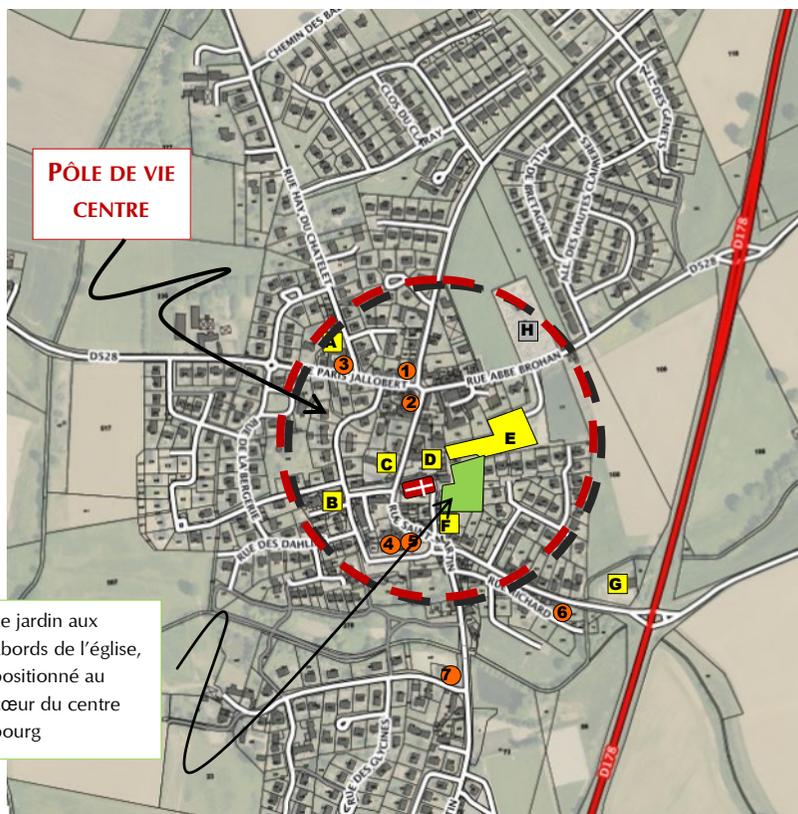
en appui sur les éléments du diagnostic contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

Architecture  
Librairie  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier bakerie occitanienne  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes



Le jardin aux abords de l'église, positionné au cœur du centre bourg

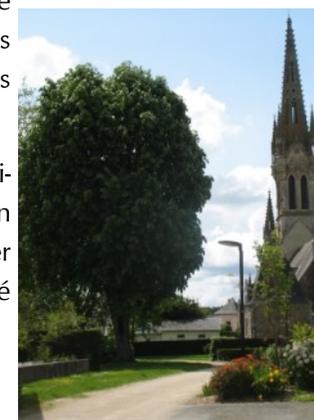
➔ Les commerces et services se localisent dans la partie centrale du bourg, **toutefois, ils restent implantés de manière éparse** sur chacune des voies d'accès au centre bourg. La superette et la boulangerie demeurent au cœur du bourg traditionnel.

Certaines problématiques liées au stationnement (insuffisant ou non mutualisé) ou bien liées à la circulation des piétons (PMR) ne permettent de faciliter les déplacements (piétonniers et routiers).

L'offre de commerces et de services en centre bourg est alors essentielle. La concentration de commerces et services dans un centre bourg d'identité visuelle et architecturale forte et remarquable est un facteur d'attrait à l'installation d'une nouvelle population. Le projet de revitalisation s'inscrit dans cette démarche et envisage notamment un programme mixte par le renouvellement urbain sur l'ilot de la Paix. L'aménagement de la place de la Paix représente un enjeu majeur concernant le renouvellement urbain et la restructuration de l'espace public majeur.

➔ Les **équipements** sont nombreux (notamment ceux liés à l'enfance, petite enfance et culture), toutefois certains méritent une attention particulière car ils ne permettent plus de répondre aux besoins des habitants. Pour certains leur positionnement dans le tissu traditionnel ne permet pas d'en faciliter l'accès (notamment PMR salle des fêtes / salle Robert Schuman) pour d'autre la capacité d'accueil réduite (salle Robert Schuman) ou bien des travaux de restructuration interne sont nécessaires. Les espaces de stationnements existent mais en sont pas forcément situés en proximité immédiate des équipements (salle des fêtes, stationnement mutualisé à environ 100m).

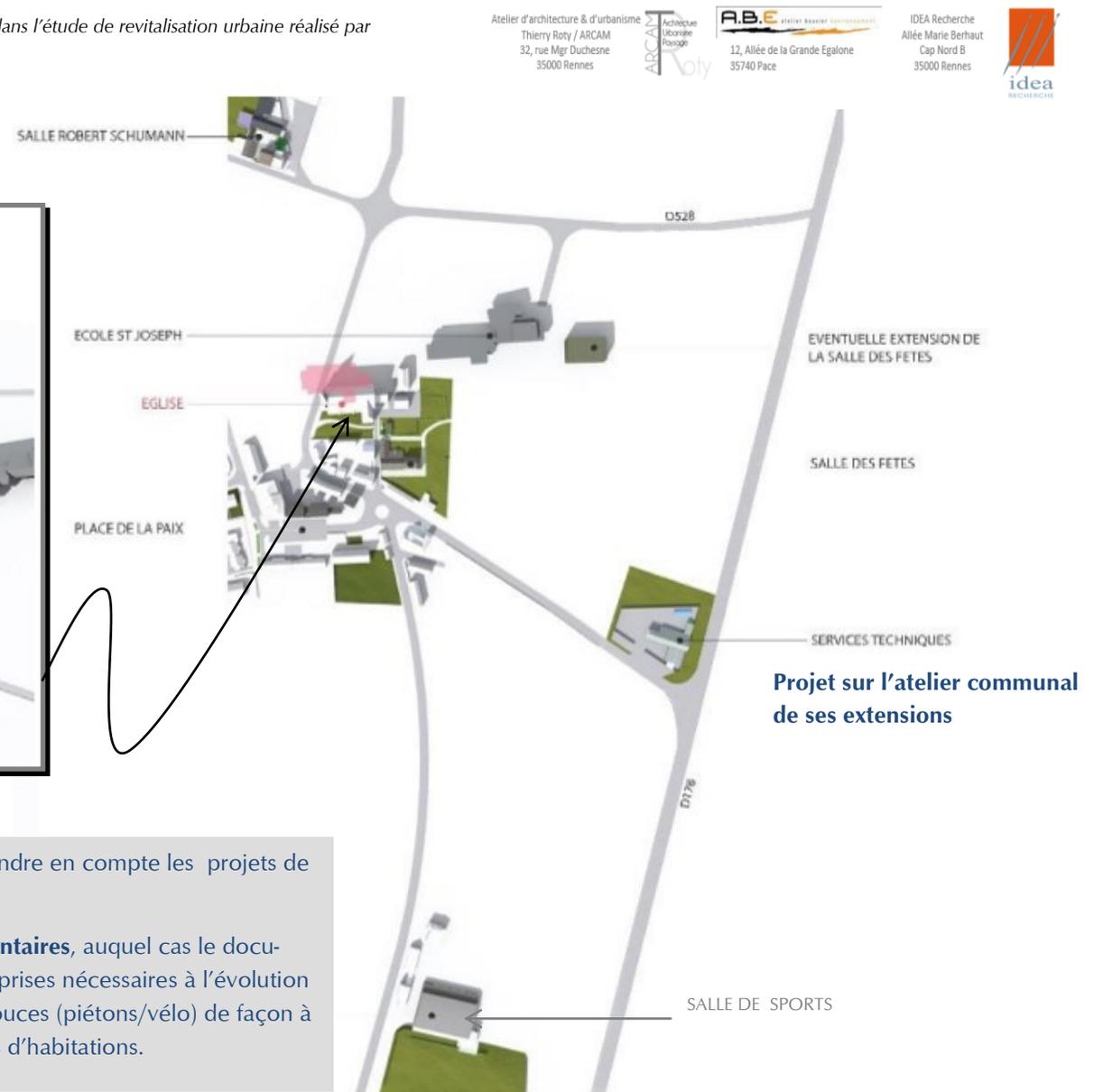
L'espace de jardin situé en cœur de bourg présente un atout pour valoriser l'identité communale et mette en valeur les équipements situés en proximité. Cet espace public représente une opportunité pour assurer le lien entre le centre traditionnel, les équipements situés en proximité et les secteurs d'habitat résidentiel.



## ➤ Le pôle de vie centre: «Les projets de renouvellement urbain et de requalification pour assurer une cohérence d'ensemble et retrouver un lieu de vie, d'échanges d'activités, et de commerces au cœurs de bourg »

en appui sur les éléments de scénarios contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Ci- dessous: documents extrait de scénarios de l'étude de revitalisation (Plans et schémas non contractuels donnés à titre d'illustration )



Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

Architecture  
Urbanisme  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier bureau d'urbanisme  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

idea  
RECHERCHE

### ➔ PISTES DE REFLEXIONS:

- Le PLU, en appui sur l'étude de **revitalisation du centre bourg**, prendre en compte les projets de restructurations ou/et extension pour les équipements en place.
- Il peut également être envisagé **l'accueil d'équipements complémentaires**, auquel cas le document d'urbanisme devra adapter sa réglementation et prévoir les emprises nécessaires à l'évolution des équipements. Le PLU veillera également à assurer des liaisons douces (piétons/vélo) de façon à favoriser les échanges entre les différents pôles de vie et les quartiers d'habitations.

## ➤ Le pôle de vie centre: «conforter sa dynamique »

**Le document d'urbanisme devra s'attacher à prendre en considération les équipements existants, leur positionnement actuel dans le tissu urbain, leur évolution voir leur extension, par la mise en place d'emplacements réservés pour la mise en place de cheminements piétonniers, l'extension du bâti et la gestion des espaces de stationnement, lorsque le projet s'inscrit sur des parcelles qui ne sont pas propriété de la commune.**

### ➔ PISTES DE REFLEXIONS:

**En appui sur l'étude de revitalisation du centre bourg, le PLU devra prendre en compte les projets de restructurations ou/et extension pour les équipements et mettre en place un zonage et une réglementation adaptée pour prendre en compte les projets envisagés dans le cadre de l'étude de revitalisation:**

#### - projet sur la salle Robert Schuman et son extensions:

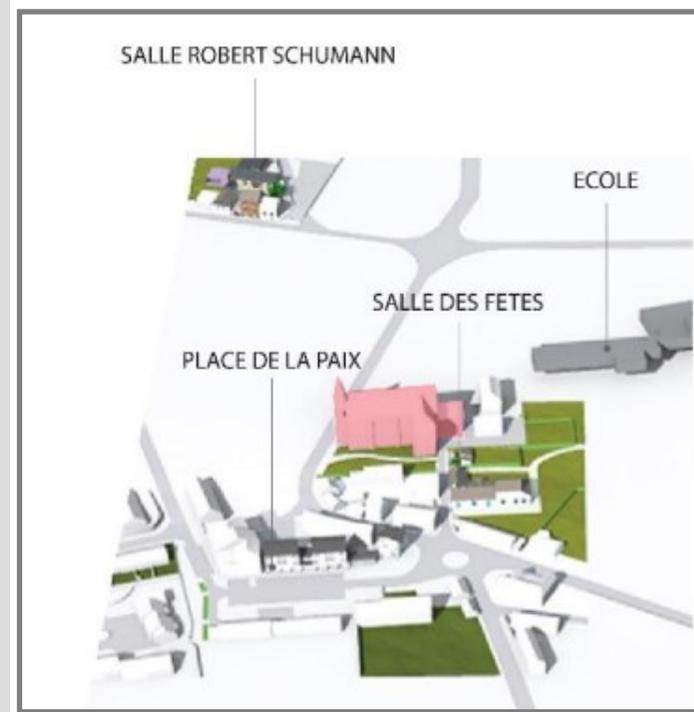
- Créer une nouvelle cuisine et requalifier l'architecture des bâtiments annexes
- Permettre une flexibilité dans l'usage des salles par des circulations adaptées
- Mettre en place les emplacements réservés nécessaires pour adapter les usages d'accès de la nouvelle salle et de sa cuisine

#### - projet sur la salle des fêtes et ses aménagements:

- Améliorer l'accès à la salle et permettre un accès P.M.R. de la salle, et envisager les stationnement PMR en proximité
- Requalifier l'entrée, la salle et ses annexes et étendre la capacité d'accueil de la salle
- Restructurer les espaces intérieurs et améliorer l'isolation thermique et les étanchéités
- Permettre l'aménagement ou/ et le changement de destination de la maison située en front de rue
- Améliorer le maillages piétonnier aux abords de la salle des fêtes: Au nord de la salle, envisager la création d'un cheminement le long du groupe scolaire et de jardins structurés composés pour l'essentiel de potagers, au sud un jardin libre (type séquence jardin anglais)



*Ci- dessous: documents extrait de scénarios de l'étude de revitalisation (Plans et schémas non contractuels donnés à titre d'illustration )*



*Ci- contre: documents extrait de scénarios de l'étude de revitalisation (Plans et schémas non contractuels donnés à titre d'illustration )*

## ➤ Le pôle de vie centre: «une mutualisation des fonctions pour renforcer l'attractivité et la dynamique commerciale, tout en assurant la mixité des fonctions »

en appui sur les éléments de scénarios contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

Architecture  
Urbanisme  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier baudeau escopérou  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

idea  
RECHERCHE

Ci- dessous: documents extrait de scénarios de l'étude de revitalisation (Plans et schémas non contractuels donnés à titre d'illustration)



### - projet sur la requalification de l'ilot sur la Place de la Paix :

- Création d'une surface supplémentaire commerciale ou d'activité en rez-de chaussée
- Prendre en compte le projet de requalification des logements situés place de la Paix et la création d'une surface commerciale supplémentaire ou d'activités au rez-de chaussée
- Faire en sorte que le PLU ne s'oppose à une éventuelle réhabilitation du logement en tête de bibliothèque pour son extension ou une activité commerciale (anticiper la possibilité de surélever le bâtiment)



Ci- dessous: documents extrait de scénarios de l'étude de revitalisation (Plans et schémas non contractuels donnés à titre d'illustration)

### ➔ le PLU devra :

- Prendre en compte la nécessité pour la commune de procéder au renouvellement urbain pour envisager une mutualisation des fonctions commerciales et une mixité qui pourra se traduire par un programme mixte.
- Intégrer la réflexion sur l'évolution de l'espace central que constitue la Place de la Paix et plus particulièrement sur sa fonction (mixité commerces et logements), son positionnement et son attractivité.
- Le règlement du PLU devra prendre en considération la probable innovation architecturale de l'opération . Elle devra être également intégrée dans la traduction réglementaire au plan de zonage par un secteur de renouvellement urbain de la zone UC.

## Le pôle loisirs et sports: «un pôle affirmé»

en appui sur les éléments du diagnostic contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecture  
Libérale  
Paysage  
Roty

A.B.E. atelier architecture urbanisme  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

idea  
RECHERCHE

Ci- dessous: documents extrait de l'étude de revitalisation



La vallée du Rabault vient séquencer la découverte du bourg sur sa partie Sud qui se développe ainsi en rive gauche et droite de cette vallée. Cette séquence crée ainsi une coulée verte, plus ou moins étroite selon l'avancée de l'urbanisation, qui suit le cours d'eau du Rabault avant de s'ouvrir des espaces agricoles.

A l'ouest de la rue Saint-Martin, les berges du Rabault s'élargissent sur une prairie centrale qui présente une aire de jeux et un CRAPA (1). On peut noter sur la frange Est, la présence de l'étang, toutefois, les berges du Rabault ne présentent pas sur ce secteur de promenade ou d'aménagement particulier (2).



La préservation de cette séquence paysagère majeure en lisière du bourg, le renforcement de son caractère boisé, et l'aménagement d'une promenade piétonne permettant de desservir la partie est de la commune jusqu'à la rue Abbé Brohan (en la reliant à celle allant jusqu'à l'extrémité ouest du bourg) permettrait de conforter l'un des attraits principaux du bourg et de participer ainsi à son développement.

Le complexe sportif (3) est composé d'une salle des sports (récemment rénovée), de 3 terrains de football et d'un terrain de tennis, le complexe sportif se localise entre deux axes structurants, la rue Saint Martin et la RD 798. L'accès au complexe est aujourd'hui problématique des possibilités d'amélioration de son accessibilité sont envisagées dans le cadre de l'étude d'aménagement et de revitalisation du centre bourg, notamment par la mise en place de stationnement à ses abords. Une réorganisation interne du complexe est également à l'étude afin d'y sécuriser la circulation piétonne (souhait d'y interdire l'accès aux véhicules). Des besoins en termes d'équipements nouveaux et complémentaires sont à envisager.



## ↳ Le pôle loisirs et sports: «une attractive à conforter »

en appui sur les éléments de scénarios contenus dans l'étude de revitalisation urbaine réalisé par

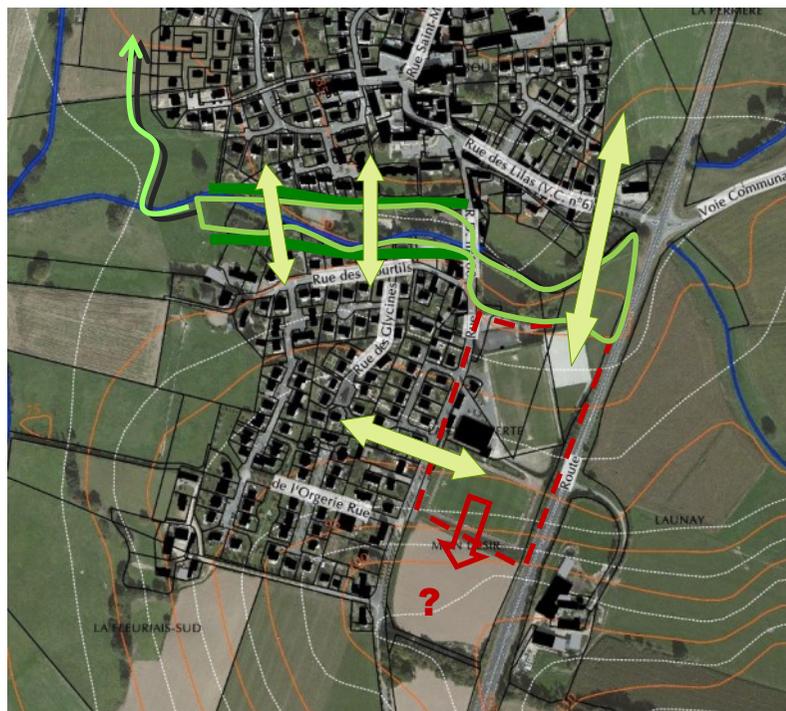
Atelier d'architecture & d'urbanisme  
Thierry Roty / ARCAM  
32, rue Mgr Duchesne  
35000 Rennes

ARCAM  
Architecture  
Libéraire  
Passage  
Roty

A.B.E. atelier breton architecture  
12, Allée de la Grande Egalone  
35740 Pace

IDEA Recherche  
Allée Marie Berhaut  
Cap Nord B  
35000 Rennes

idea



Ci-dessous: documents extrait de scénarios de l'étude de revitalisation (Plans et schémas non contractuels donnés à titre d'illustration)

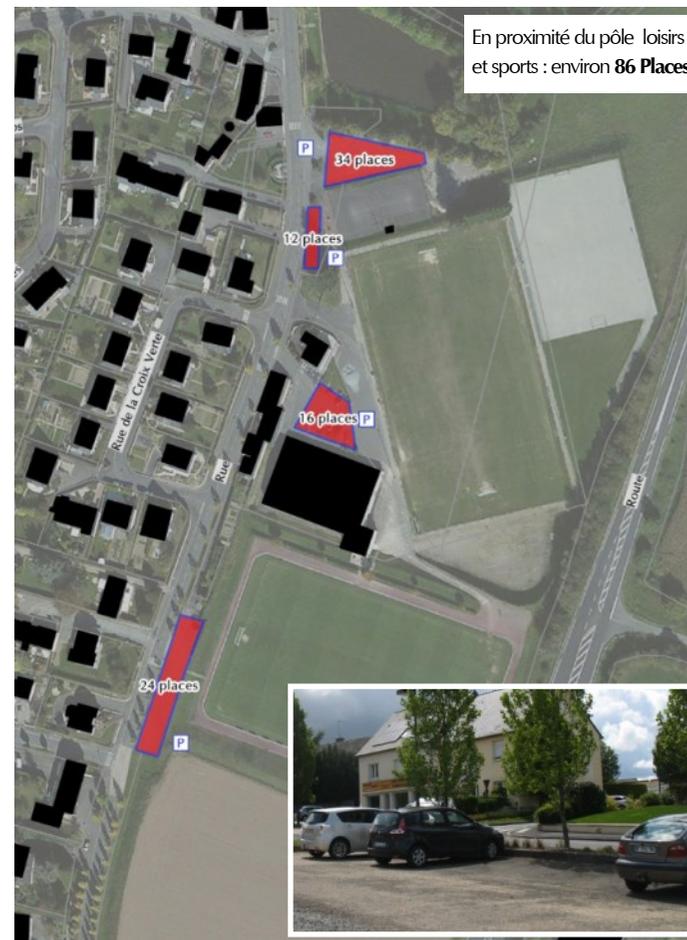
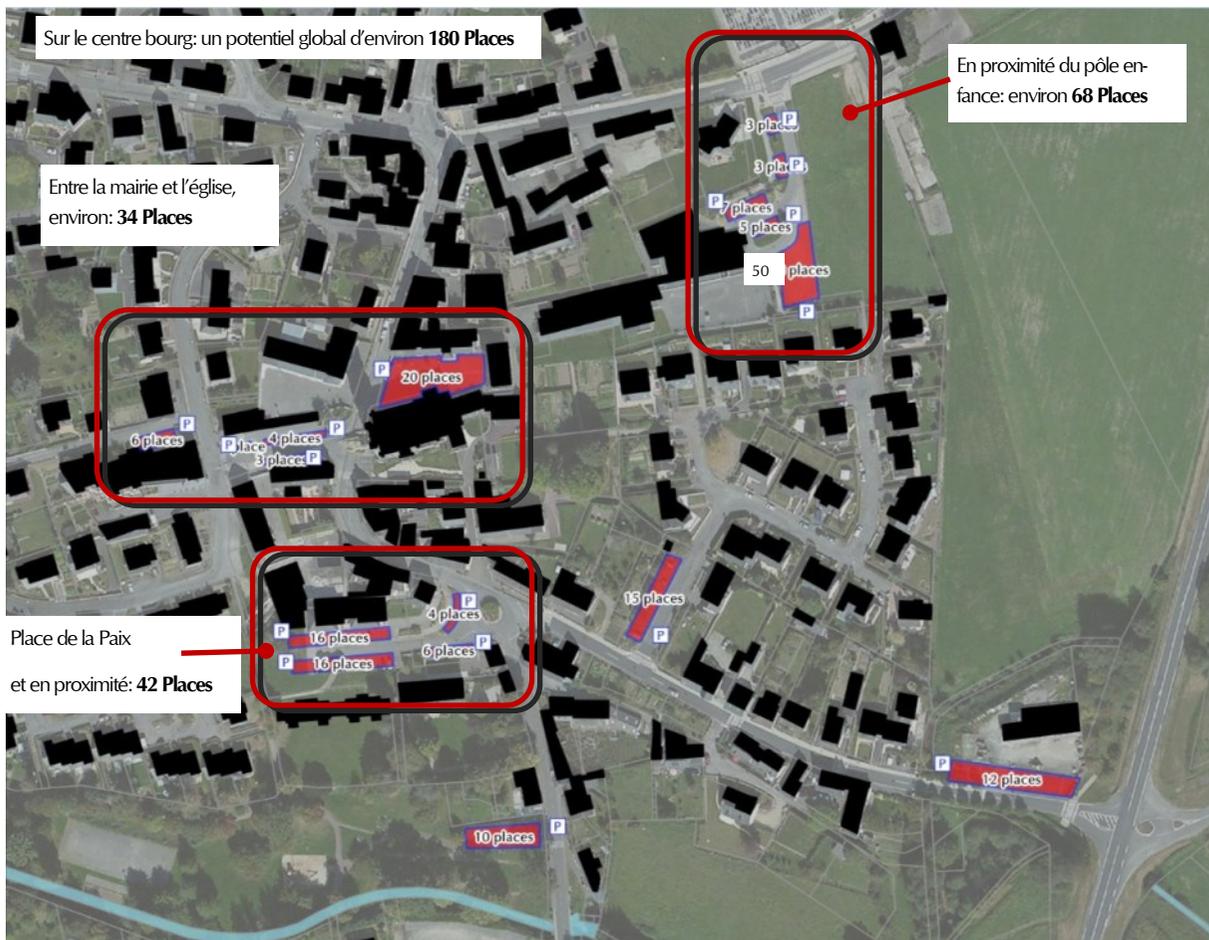


### ➔ LES PISTES DE REFLEXIONS pour l'évolution du pôle loisirs et sports:

- En appui sur l'étude de revitalisation, prendre en considération les possibilités d'évolution du complexe sportif (accueil d'équipements complémentaires et réaménagement des accès et espaces de stationnements) .
- Le périmètre du zonage au PLU, devra anticiper la possibilité d'accueillir les équipements complémentaires à vocation de loisirs et sports
- Affirmer le parc du Rabault et le poursuivre selon l'armature naturelle en place.
- Valoriser le cadre naturel de la frange Est de la vallée du Rabault afin d'affirmer le parc et le poursuivre selon l'armature naturelle
- Travailler une recomposition paysagère et urbaine permettant d'obtenir une meilleure jonction entre le parc et les secteurs urbanisés
- Prolonger le lien entre le secteur sportif et le parc

## ↳ La répartition spatiale des espaces de stationnement

- ➔ **Les espaces de stationnement** sont présent le long des voies principales et sous la forme d'espaces aménagés. Certains sont situés en proximité immédiate des commerces et services, mais ne sont pas suffisants pour répondre aux besoins des commerces / services / équipements. D'autres espaces de stationnements sont internes aux opérations de lotissements. Les principaux espaces de **stationnements mutualisés** sont positionnés au cœur du centre bourg et en proximité du pôle de loisirs et sports. En proximité des commerces (pharmacie rue Jeanne d'Arc/ bar de la rue Paris Jallobert), le stationnement est peu présent s'effectue longitudinalement sur rue. En marge du centre bourg, il existe un espace de stationnement d'une capacité d'environ 25 places le long de la rue Jeanne d'Arc entre l'entrée du lotissement de la Bouxière et celui des Hortensias. **L'étude de revitalisation envisage de recentraliser les commerces existants au niveau du projet de renouvellement de l'ilot rue de la Paix, la dynamique commerciale sera renforcée et les espaces de stationnement mutualisés seront optimisés en cœur de bourg.**

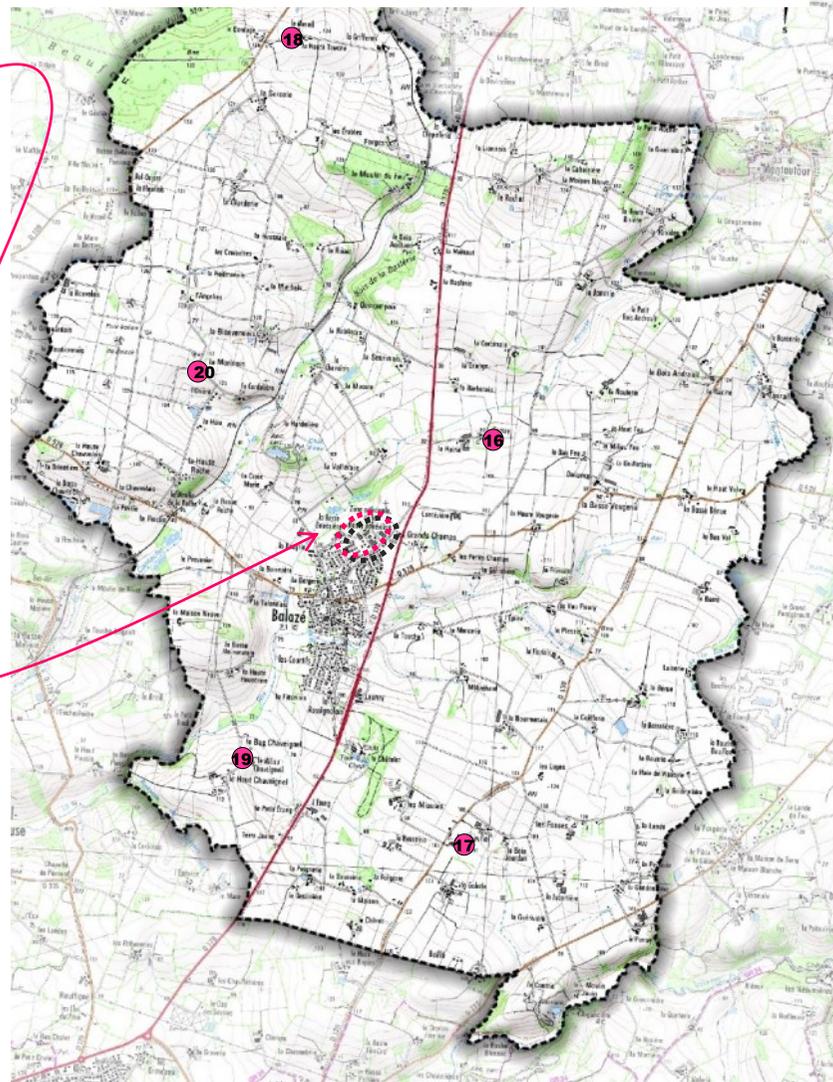
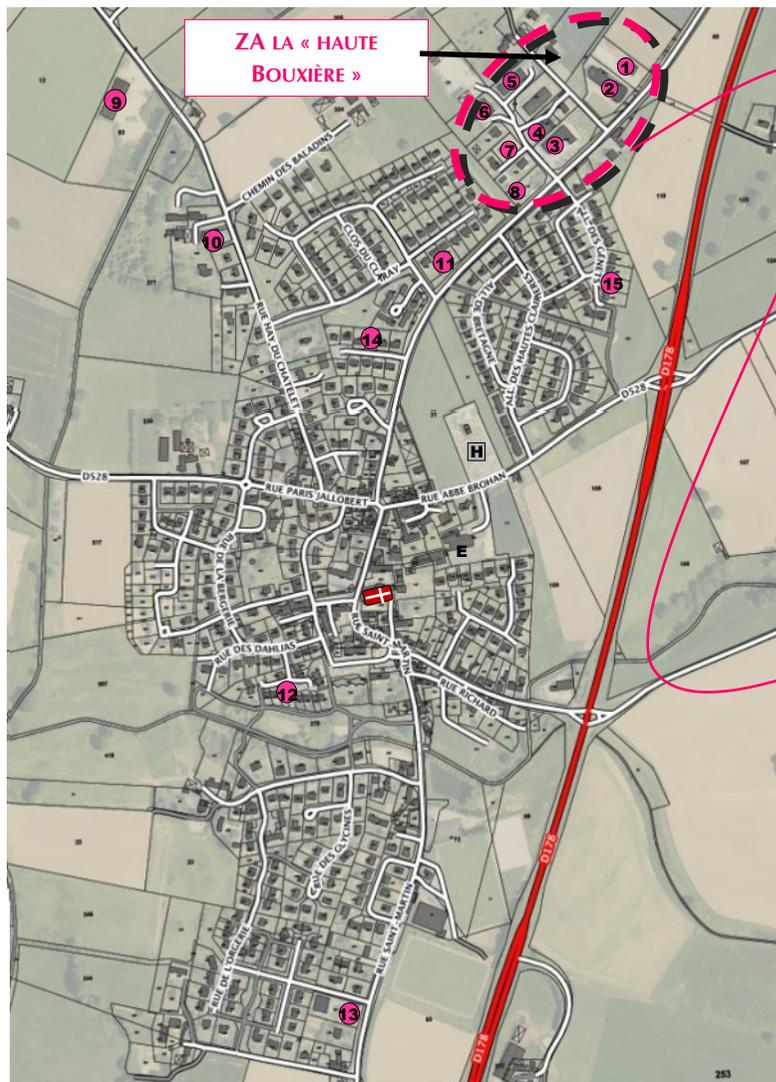


## ↳ La répartition spatiale des activités économiques : «une répartition multi-site?»

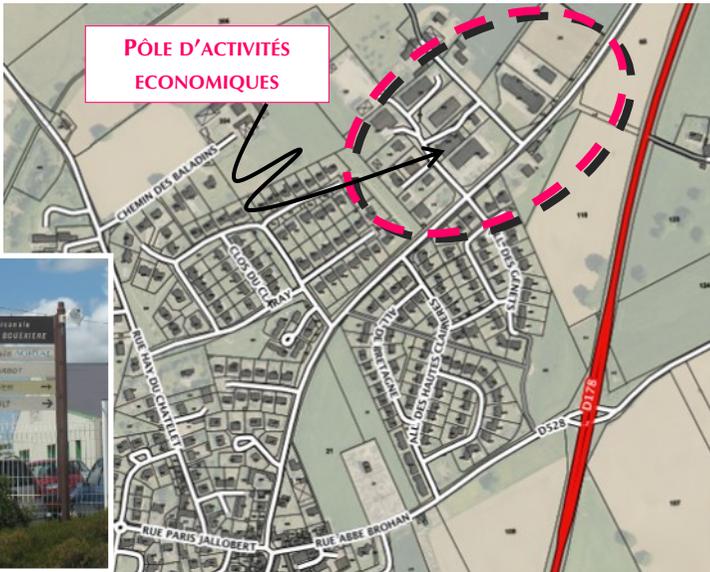
Situé sur la frange Nord de l'agglomération, le parc d'activités de la « Haute Bouxière » participe au développement économique du territoire communal, il s'inscrit à une échelle locale et privilégie les activités de type artisanales. Huit activités sont actuellement présentes (n°1 à n°8). On peut noter qu'il existe un certains nombre d'activités artisanales en dehors de la zone d'activité, elles sont:

- pour certaines présentes dans le tissu aggloméré plus précisément dans les secteurs d'habitats résidentiels (n°10 à n°15)
- d'autres sont activités disséminées sur le territoire communal en dehors de l'agglomération et de la ZA de la Bouxière (n°9, n°16 à n°20)

Nature de l'Activité	
1	Maçon (Gardan)
2	Meubles (Semery)
3	Garage (Renoult)
4	Bestever
5	Agrial
6	Menuisier (Barbot)
7	Menuisier (Lebrun)
8	Peintre (Guesdon)
9	CUMA
10	Couverture
11	Electricité générale
12	Maçonnerie
13	Plombier (Huet)
14	Peinture décoration
15	Peinture décoration
16	Carrelage
17	Charpente
18	Maçonnerie
19	Peinture - décoration
20	Aménagement extérieurs



## ➤ Les secteurs d'activités économiques de la Bouxière: «une tendance vers le regroupement des activités artisanales»



 Présence de constructions d'habitations au sein de la zone d'activités (pour certaines il s'agit de logement ou d'ancien logement de fonction lié à l'activité).

 Secteurs d'habitat ancien



➔ Le secteur d'activités est facilement accessible et identifiable (n°1) depuis la RD 178 (notion de vitrine), il se positionne sur la frange Nord de l'agglomération.

➔ La zone d'activités est située en entrée d'agglomération, en proximité immédiate du secteur d'habitat résidentiel. Le secteur d'activités économique est positionné au nord de la rue Charronnerie. De larges espaces verts bordent la RD 106 (n°2). La voie de desserte principale se termine en impasse (n°3) et sert d'espace



➔ La zone d'activités de la Bouxière comporte également des constructions à vocation de logement. Le PLU actuel autorise la reconstruction d'habitation existante sans lien avec l'activité de la zone mais détruite suite à un sinistre. Le logement de fonction est désormais autorisé uniquement à condition qu'il soit accolé ou intégré dans le même volume que le local lié à l'activité.

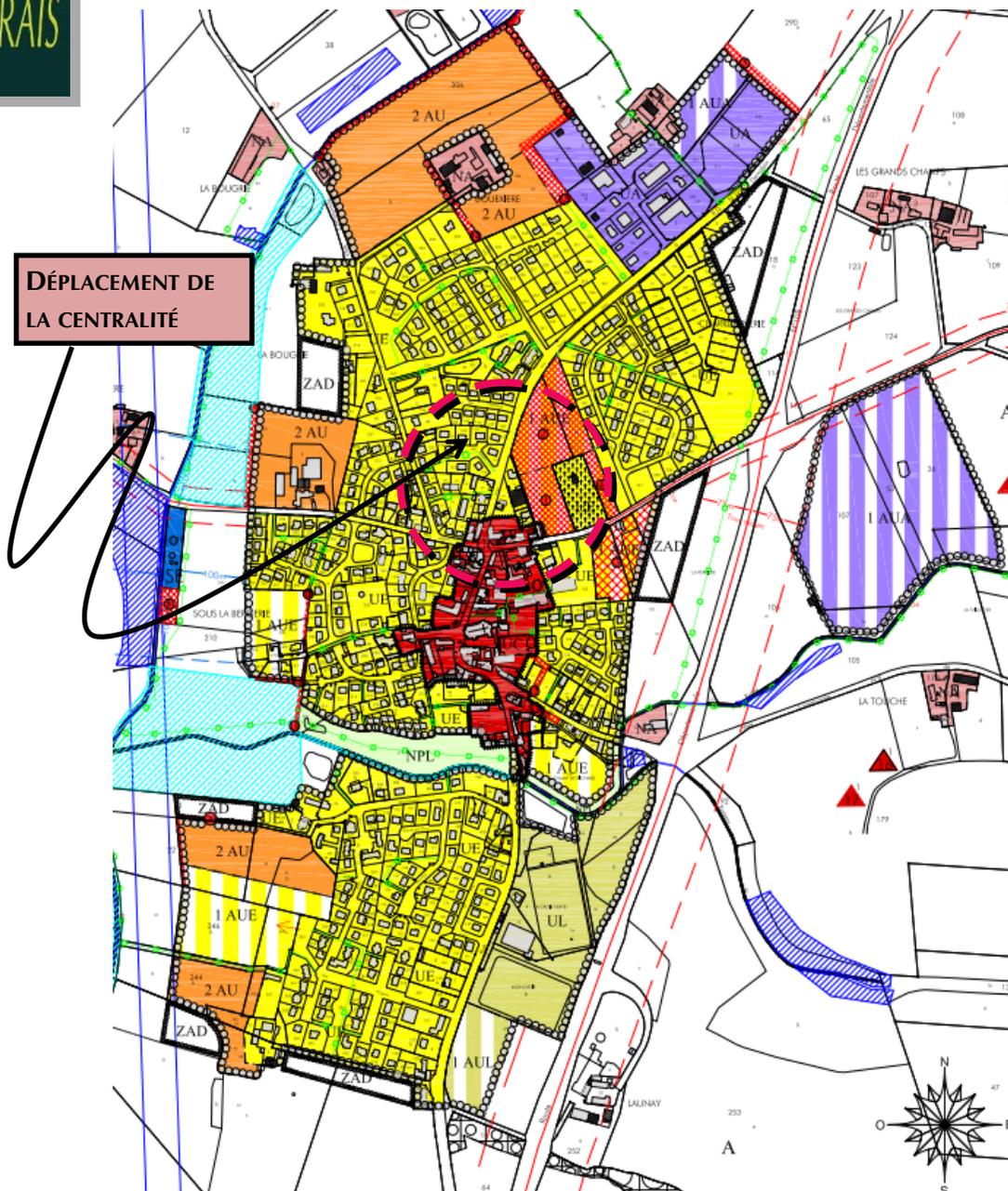


➔ La présence d'espaces verts entre les secteurs d'activités et le secteur d'habitat résidentiel, représente une zone tampon qui permet de gérer la bonne cohabitation des deux types de fonctions (habitat/ activités économiques).



# L'analyse du Plan local d'urbanisme actuel

DÉPLACEMENT DE  
LA CENTRALITÉ



## La répartition des zones d'extension futures présentait :

- Un développement principalement projeté sur la frange Nord et Sud-Ouest de l'agglomération. Seule une zone 1AUE est projetée en proximité immédiates du centre traditionnel
- Une projection qui tient compte de la présence des limites physiques que représente les vallées (Vallées de la Pérouse et vallée du Rabault), La départementale RD 178 ry la marge de recul relative à la Loi Barnier, la station d'épuration et son périmètre sanitaire
- Un étirement vers le Nord qui tend à engendrer un déplacer la centralité (*se positionne au niveau du carrefour de la pharmacie / bar*)
- L'essentiel des activités à vocation de sports et loisirs sont localisées sur le frange Sud et sont inclus d'une part en zone UL (complexe sportif et étang du Rabault et ses abords), d'autre part en NPL ( CRA-PA/parc)

	UC Zone centrale ancienne
	UE Zone urbaine à dominante d'habitat périphérique
	UL Zone urbaine de loisirs
	UA Zone urbaine d'activité
	1 AUE Extension de l'urbanisation
	1 AUL Extension des sports et loisirs
	1 AUA Extension de l'activité artisanale
	2 AU Extension de l'urbanisation à terme (après modification du PLU)
	A Zone agricole
	NA Zone d'habitat diffus
	NPB Zone naturelle de protection
	NPL zone naturelle à vocation de loisirs

## ➤ UC : Zone centrale à vocation principale d'habitat

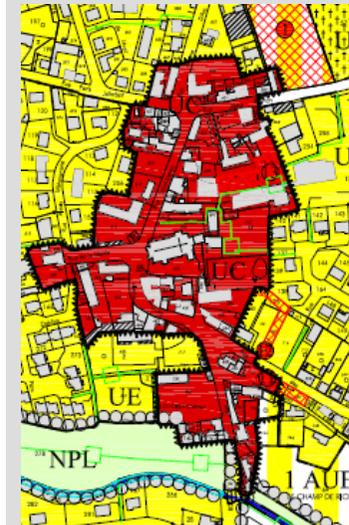
Il s'agit d'une zone plus dense que le secteur d'habitat résidentiel de la zone UE. Elle possède des fonctions diversifiées. On retrouve dans cette zone quelques activités insérées dans le tissu urbain notamment des commerces de proximité (pharmacie, restaurant, café, boulangerie...) mais aussi des équipements publics tels que la salle des fêtes, la mairie).

➔ La **zone UC** est une zone urbaine qui correspond au centre ancien et traditionnel de l'agglomération. Les caractéristiques d'urbanisation sont relativement denses. C'est une très petite zone équipée qui correspond au centre historique de Balazé où les bâtiments sont édifiés en ordre continu, à l'alignement des voies et des places. Elle est liée à la préservation des caractéristiques du bâti ancien et des différentes perspectives offertes (effet de rue, bâti à l'alignement, densité importante, parcelles plus longues que larges...)

Un nombre très limité de nouvelles constructions pourront avoir lieu dans cette zone, notamment dans des fonds de parcelles en cas de division de terrain. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

UC-Art 3	Accès et voirie	Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.
UC-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux	→ A l'alignement ou en retrait de <b>3 m</b> minimum par rapport à la <u>voie</u> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
UC-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et fonds de terrain:	→ En <b>limite séparative</b> ou en <b>retrait</b> avec un minimum de $(L \geq H/2)$ , <b>sans être inférieure à 3 m</b> . (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment ) → Les bâtiments annexes sont autorisés uniquement sur les fonds de parcelle
UC-Art 9	Emprise au sol	→ Il n'est pas fixé de règle pour la construction principale → L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder <b>30 m²</b>
UC-Art 10	Hauteur maximale des constructions	Le règlement est flexible : Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
UC-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Une place de stationnement extérieure (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

➔ L'obligation de retournement pourrait être limité à certains type de voie en fonction de la longueur ou du nombre de constructions desservies



Le zonage actuel est relativement restreint et reconnaît principalement le tissu traditionnel originel du centre ancien. Il n'intègre pas dans ses limites l'ensemble des constructions plus récentes relative au développement primitif.

### PISTES DE REFLEXIONS ➤

Le règlement du PLU devra permettre d'assurer :

➔ Reconnaître l'ensemble du tissu représentatif du centre traditionnel

➔ Intégrer les secteurs de renouvellement urbain dans un zonage spécifique afin de mettre en place des dispositions pour assurer le prolongement des caractéristiques du centre traditionnel (densité, hauteur, implantation du bâti ....)?

➔ Le comblement de creuses: un enjeu pour l'accueil de constructions neuves ? Un potentiel pour compléter le réseau viaire (voirie ou chemins piétonniers)? Ou bien conserver les espaces de respiration au cœur du tissu ?

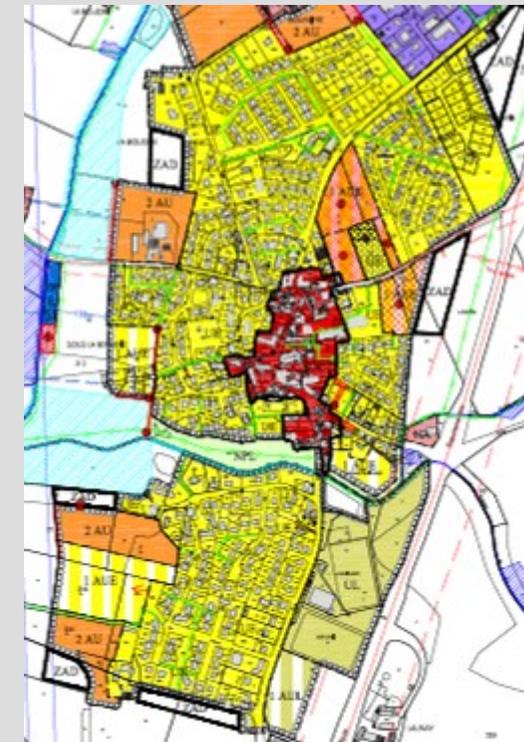
➔ Prendre en compte l'évolution des équipements/services et les besoins d'extensions éventuels (emplacements réservés)

## ➤ UE : Zone urbaine à dominante périphérique

La zone UE est une zone urbaine équipée qui correspond aux extensions anciennes et récentes du bourg. Ces zones présentent des caractéristiques différentes en forme de densité urbaine, d'architecture, de perspectives visuelles et d'implantation urbaine. En effet, le bâti est implanté en retrait de la voie, le parcellaire est différent de celui de la zone UC, les parcelles plus grandes et moins longues, la densité moins importante, la verdure et l'aménagement paysager très présent.

On retrouve dans cette zone les différents lotissements qui ont été créés sur la commune. Ces zones sont toutes constituées par de l'habitat individuel avec une mixité sociale.

La mixité urbaine est assez limitée dans cette zone, on y retrouve des services liés à la personne avec le cabinet médical, des équipements publics avec le restaurant scolaire.



UE-Art 3	Accès et voirie	Lorsque la voie nouvelle dessert moins de <b>5</b> constructions ou a une longueur inférieure à <b>20 m</b> , cet aménagement n'est pas exigé.
UE-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux voies :	→ A l'alignement ou en retrait de <b>5 m</b> minimum par rapport à <u>la voie</u> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
UE-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et fonds de terrain:	→ En <b>limite séparative</b> ou en <b>retrait</b> avec un minimum de $(L \geq H/2)$ , <b>sans être inférieure à 3 m</b> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment ) → Les bâtiments annexes sont autorisés uniquement sur les fonds de parcelle
UE-Art 9	Emprise au sol	→ Il n'est pas fixé de règle pour la construction principale → L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder <b>30 m<sup>2</sup></b>
UE-Art 10	Hauteur maximale des constructions	Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée. → Hauteur maximale des constructions principales : <b>9 m</b> au faitage ou accro-tère
UE-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Une place de stationnement extérieure (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

### POINTS DE VIGILANCE ➤

Sauf règles alternatives, il n'existe pas de possibilité d'étendre la construction à moins de 5 m de la voie.

La majorité des secteurs urbanisés a fait le choix réglementairement d'imposer le recul de 5 m minimum par rapport à la voie: conséquence: absence de diversité dans la forme homogénéité du tissu urbain.

### PISTES DE REFLEXION ➤

- Reconnaître les secteurs urbain en fonctions de leurs caractéristiques
- Favoriser la densification parcellaire
- Intégrer les gisements fonciers dans un zonage spécifique afin de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation.

## ➤ 1AUE : Zone d'extension pour l'habitat

La zone 1 AUE est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il existe plusieurs zones de type 1AUE en proximité immédiate des zones UE. Seule la zone 1AUE de la Fleuriais a fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (urbanisation en une ou plusieurs opérations d'au moins 5000 m<sup>2</sup> avec un nombre minimum de 6 à 7 logements). Les secteurs les plus stratégiques ont fait l'objet d'emplacements réservés afin de diversifier l'offre de logements ou bien d'anticiper sur les besoins éventuels en terme d'équipement nouveaux (équipements scolaires, maison médicale...). Certaines des zones 1AUE sont aujourd'hui urbanisées en totalité ou pour partie. Le plan de zonage du futur PLU sera mis à jour afin de les intégrer en zone urbaines (UE).

1AUE-Art 3	Accès et voirie	Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.
1AUE-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux voies	→ A l'alignement ou en retrait de <b>1 m</b> minimum par rapport <u>à la voie (y compris voie pitonne)</u> → <u>Les garages</u> seront implantés en retrait de <b>5 m</b> minimum (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont construite selon un alignement spécifique)
1AUE-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et fonds de	→ En <b>limite séparative</b> ou en <b>retrait</b> avec un minimum de $(L \geq H/2)$ , <b>sans être inférieure à 3 m</b> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment ) → Les bâtiments annexes sont autorisés sur les fonds de parcelle
1AUE-Art 9	Emprise au sol	→ Il n'est pas fixé de règle pour la construction principale → L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder <b>30 m<sup>2</sup></b>
1AUE-Art 10	Hauteur maximale des constructions	Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée. → Hauteur maximale des constructions principales : <b>9 m</b> au faîtage ou accrotère → Hauteur maximale des bâtiments annexes : <b>3.5 m</b> au faîtage
1AUE-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Une place de stationnement extérieure (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.



### POINTS DE VIGILANCE ➤

- L'obligation de retournement pourrait être limité à certains type de voie et fonction de la longueur ou du nombre de construction desservit
- Harmoniser les disposition des zones 1AUE et UE (pour permettre au bâti existant des zones UE de continuer d'évoluer par densification)
- Les OAP devront permettre d'assurer une certaine densité et de mettre en place les principes d'aménagement sur l'ensemble des zones de type 1AUE

### PISTES DE REFLEXION ➤

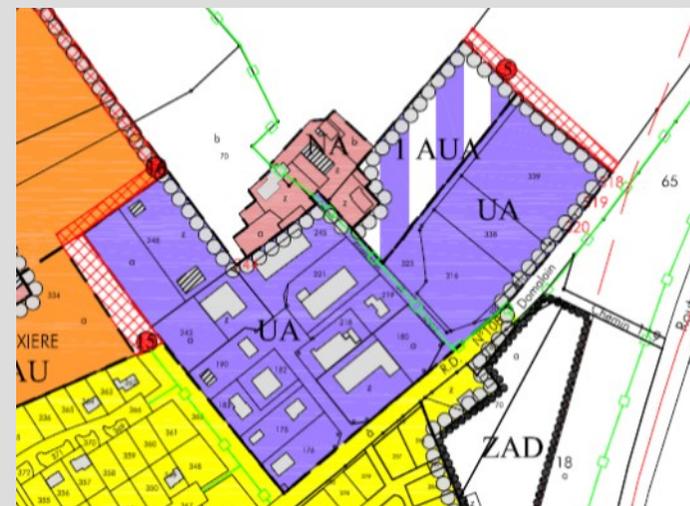
- Dimensionner les zones de développement en fonction des prospectives pour l'accueil de populations nouvelles
- Gommer l'étirement Nord Sud de l'agglomération en proposant une répartition spatiale des futures zones 1AUE pour amorcer un équilibre spatial EST-Ouest tout en continuant de conforter le dynamisme du centre bourg.

## ➤ UA : Les secteurs d'activités économiques "la Bouxière" et la "Haute Bouxière"

UA-Art 2	Occupations autorisées et soumis à conditions spéciales	En cas de sinistre: La reconstruction des habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.  L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation. Le logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit accolé ou intégré dans le même volume que le local lié à l'activité
UA-Art 3	Accès et voirie	Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.
UA-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux voies :	→ En retrait de <b>5 m</b> minimum par rapport à <u>l'axe de la voie</u> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
UA-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux <u>limites séparatives</u>	→ En <b>limite séparative</b> ou en <b>retrait</b> avec un minimum de $(L \geq H/2)$ , <b>sans être inférieure à 5 m</b> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
UA-Art 9	Emprise au sol	→ Il n'est pas fixé de règle
UA-Art 10	Hauteur maximale des constructions	→ Hauteur maximale des constructions principales : <b>12 m</b> au faîtage (15 m pour les points les plus hauts: éléments techniques)
UA-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité

### PISTES DE REFLEXION et points de vigilance ➤

- Le recul du bâti peut être situé à moins de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, une attention particulière devra être portée sur la gestion de l'interface entre le recul et le bâti
- Des mesures spécifiques pourront être mises en place (orientation d'aménagement et de programmation OAP/ prescriptions paysagères/ recomposition du paysage sur les franges arrières) pour assurer une **bonne intégration** du secteur d'activités dans son environnement et harmoniser la volumétrie des futur bâtiments d'activités (gabarit / volume/ teinte et choix des coloris... ).
- Mettre en place des mesures visant à valoriser l'image de l'entrée dans l'agglomération en qualifiant la marge verte entre le secteur d'activité et la RD 178?



Le zonage UA reconnaît les parcelles supportant des bâtiments à vocation d'activités économiques on y retrouve également quelques parcelles sur lesquelles se positionne des constructions à usage d'habitation (soit liées ou non aux activités). Il existe aujourd'hui encore une parcelle disponible (parcelle communale).

On constate que, pour quelques activités, il existe un logement de fonction qui est dissocié de l'activité et à terme cette cohabitation pourrait engendrer des conflits de voisinage (en cas de vente indépendante du logement par rapport à l'activité). Le PLU actuel a projeté une évolution en proximité immédiate de la zone d'activités (1AUA). Des emplacements avaient été réservés (n°5) pour assurer le désenclavement des franges arrières.

➤ **Le PLU devra anticiper le développement du secteur d'activités économiques et de son extension éventuelle, tout en affirmant sa vocation principale. Réfléchir à terme à la cohabitation avec les logements existants** (habitats anciens et plus récents). Conserver le principe « d'espace tampon » entre le secteur économique et les habitations?

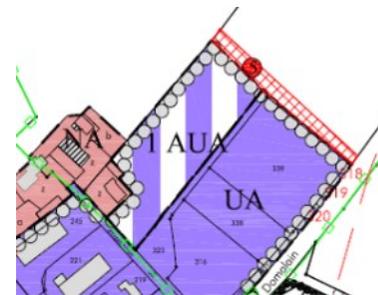
L'espace container est actuellement positionné dans une zone agricole (A). Le PLU devra le reconnaître dans un zonage adapté.

## ➤ 1AUA : Le développement à court terme des d'activités économiques "la Haute Bouxière" et la "Jeliotière"

1AUA-Art 3	Accès et voirie	Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être
1AUA-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux voies :	→ En retrait de <b>5 m</b> minimum par rapport à <u>l'axe de la voie</u> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
1AUA-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux <u>limites séparatives</u>	→ En <b>limite séparative</b> ou en <b>retrait</b> avec un minimum de $(L \geq H/2)$ , <b>sans être inférieure à 5 m</b> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
1AUA-Art 9	Émprise au sol	→ Il n'est pas fixé de règle
1AUA-Art 10	Hauteur maximale des constructions	→ Hauteur maximale des constructions principales : <b>12 m</b> au faîtage (15 m pour les points les plus hauts: éléments techniques)
1AUA-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité

### PISTES DE REFLEXION et points de vigilance ➤

- Le recul du bâti peut être situé à moins de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, une attention particulière devra être portée sur la gestion de l'interface entre le recul et le bâti
- Assurer le développement des activités économiques en **proximité immédiate** de la zone d'activité existante, afin de conforter la dynamique économique en entrée de l'agglomération ?
- Anticiper les dessertes des futurs secteurs à urbaniser en appui sur une réflexion d'ensemble, afin de mutualiser les accès.
- Adapter les futures surfaces aux types d'activités économiques à accueillir, proposer une offre qui puisse répondre à la demande
- Permettre l'accueil des activités artisanales existantes sur le territoire en proposant de nouvelles parcelles pour assurer leur regroupement en proximité du secteur d'activités existant (UA)?
- Mettre en places des mesure d'accompagnement pour favoriser une bonne insertion paysagère .

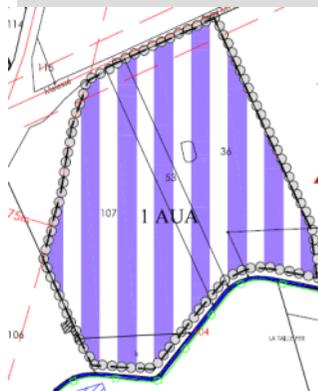


### (1AUA) de la Haute-Bouxière - Zone d'extension pour L'accueil d'activités

Cette zone de 8000 m<sup>2</sup> est située au nord de la commune et est le pro-

longement de la zone d'activité existante, cette parcelle n'étant pas encore construite. L'accès à cette zone peut s'effectuer par le chemin d'exploitation n° 312 et par l'emplacement réservé n° 5 destiné à la création d'une voie de desserte. Cette zone est projetée pour l'accueil de l'activité artisanale.

### 1AUA) de la Jeliotière - Zone d'extension pour L'accueil d'activités



Un secteur qui est positionné en marge du secteur d'activité existant et de l'autre côté de la départementale RD 108, dans la mesure où il s'agissait de ne pas compromettre le développement de l'habitat futur. Ce secteur représente 7 hectares serait géré par la commune et était destiné à accueillir de la petite activité artisanale.

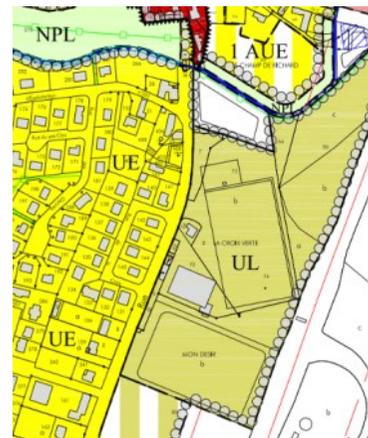
➤ Le PLU devra envisager une évolution future de son secteur d'activités en dimensionnant au plus juste les besoins (taille parcellaire envisagé , type d'activités projetées...) et en rationalisant le coût de viabilisation.

Reconsidérer l'opportunité de mettre en place un secteur d'activités de l'autre côté de la RD ?

Reconnaître la CUMA dans un secteur spécifique pour permettre sa reconnaissance et son développement?

## ➤ UL : La zone urbaine de loisirs

Le PLU actuel a justifié la zone UL comme étant une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités. Il précise que cette zone comporte des terrains où ont été réalisés des équipements communaux liés aux sports et aux loisirs. On y retrouve un terrain de football, un court de tennis, la salle des sports et les vestiaires. Le nord de la zone n'est pas encore construit, cependant, un permis a été déposé pour construire un nouveau terrain des sports.



UL-Art 3	Accès et voirie	Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
UL-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux voies :	→ En retrait de <b>5 m</b> minimum par rapport à <u>la voie</u> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
UL-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et	→ En <b>limite séparative</b> ou en <b>retrait</b> avec un minimum de $(L \geq H/2)$ , <b>sans être inférieure à 3m</b> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
UL-Art 9	Emprise au sol	→ Il n'est pas fixé de règle
UL-Art 10	Hauteur maximale des constructions	→ Il n'est pas fixé de règle
UL-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée

### ➔ PISTES DE REFLEXIONS

- En appui sur l'étude de revitalisation: prendre en considération les possibilités d'aménagement d'évolution du complexe sportif
- Evaluer la nécessité de compléter la zone UL pour programmer de nouveaux équipements
- Affirmer le parc du Rabault et le poursuivre selon l'armature naturelle en place en augmentant la zone NPL et en réduisant légèrement la zone UL. Il s'agira ainsi d'élargir la reconnaissance de la partie Est de la vallée tout en affirmant son lien avec le complexe sportif (développer les relations piétonnes)



## ➤ 1AUL : Zone d'extension pour les sports et loisirs

La zone 1AUL est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités liées aux sports et aux loisirs.

➔ La **zone 1AUL** se situe au sud du bourg en entrée de bourg et en prolongement de la zone UL actuelle. Du fait de sa position légèrement en hauteur par rapport à la zone UL, elle n'est pas forcément visible de la rue et ne présente pas de caractéristiques paysagères particulières. Cette zone 1 AUL se situe en dehors de la marge de recul de 75 m liée à la RD 108 et en dehors du périmètre de protection de 100 m lié à l'exploitation agricole située à proximité mais de l'autre côté de la RD 178.



1AUL- Article 3	Accès et voirie	L'accès à la zone 1 AUL s'effectuera par le <u>chemin d'exploitation n° 124 et par la zone UL actuelle</u> . Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre
1AUL- Article 6	Implantation des constructions par rapport aux	→ En retrait de <b>5 m</b> minimum par rapport <u>à la voie</u>
1AUL- Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et fonds de terrain:	→ En <b>limite séparative</b> ou en <b>retrait</b> avec un minimum de $(L \geq H/2)$ , <b>sans être inférieure à 3m</b> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
1AUL- Article 9	Emprise au sol	→ Il n'est pas fixé de règle
1AUL- Article 10	Hauteur maximale des cons-	→ Il n'est pas fixé de règle
1AUL - Article 12	Stationnement des véhicules	→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies pu-

### POINTS DE VIGILANCE ➤

Cette zone est située en contiguïté de la zone UL. La topographie des lieux engendre un surplomb sur la zone de loisirs UL.

### PISTES DE REFLEXION ➤

**Le PLU** devra considérer l'opportunité de développer le secteur de loisirs sur cette frange Sud au regard du projet d'aménagement du pôle actuel de loisirs et sports (UL).

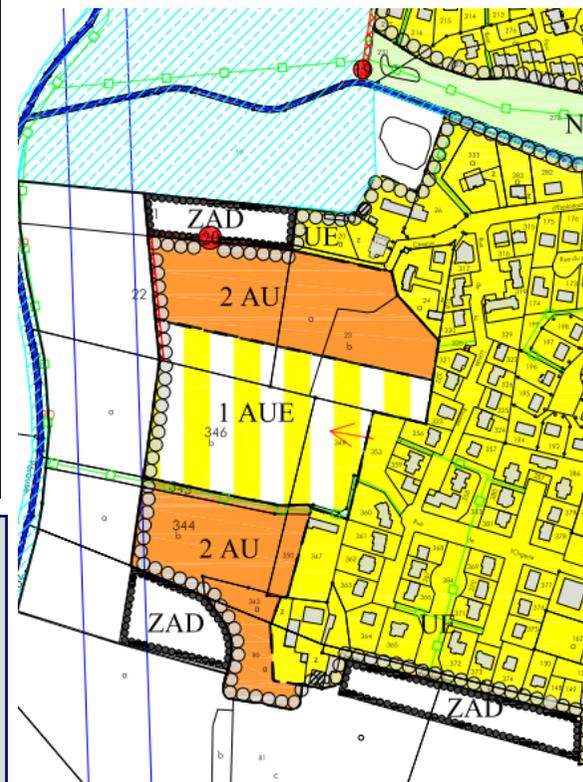
Cette parcelle présente une sensibilité particulière compte tenue de ses perceptions depuis la RD 178 . Des dispositions spécifiques devront être prises pour intégrer d'éventuels projets sur ce secteur, notamment pour favoriser une bonne intégration paysagère. Son positionnement inscrit la parcelle dans les enjeux relatif à l'équilibre du développement Nord/Sud de l'agglomération.

Un enjeu pour compléter les équipements de loisirs existants

## ➤ 2AU : Le développement à moyen / long terme

**Les zones 2AU** sont localisées sur les franges Nord et Sud Ouest de l'agglomération . Elles ne sont pas pré-affectées, leur vocation peut donc être suite à une modification du PLU soit à vocation d'habitat (1AUE) , soit à vocation d'activités (1AUA). Toutefois, elles s'inscrivent en proximité immédiates des tissus résidentiels de la zone UE et de ses extension à court terme de type 1AUE et peuvent laisser présager un développement futur des secteurs d'habitats résidentiels.

La répartition spatiale de ces secteurs de développement futur tend à prolonger l'étirement de l'agglomération sur le frange Nord. Sur la frange Sud Ouest , elles permettent d'envisager un équilibre dans la répartition spatiale des secteurs d'habitat résidentiel.



2AU-Art3	Accès et voirie	Sans objet
2AU-Art6	Implantation des constructions par rapport aux voies :	→ A l'alignement ou en retrait de <b>1 m</b> minimum par rapport <u>à la voie</u> (y compris voie pitonne)  → <u>Les garages</u> seront implantés en retrait de <b>5 m</b> minimum  (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont construite selon un alignement spécifique)
2AU-Art7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et fonds de terrain:	→ En <b>limite séparative</b> ou en <b>retrait</b> avec un minimum de $(L \geq H/2)$ , <b>sans être inférieure à 3 m</b> (mise en place de règle alternatives pour les constructions qui sont implantées différemment )
2AU-Art9	Emprise au sol	Sans objet
2AU -Art10	Hauteur maximale des constructions	
2AU -Art12	Stationnement des véhicules	

### PISTES DE REFLEXION et points de vigilance ➤

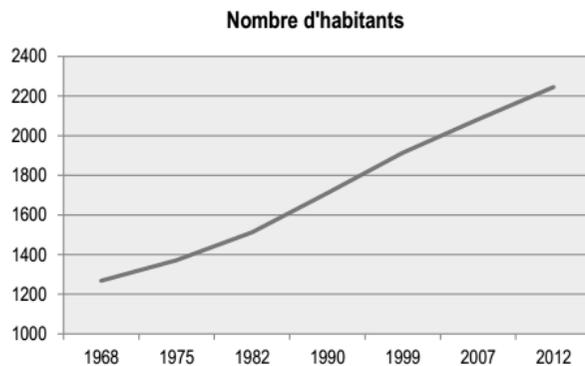
- Le positionnement des secteurs d'évolution à moyen / long terme devra tenir compte des besoins fonciers en terme d'accueil de population nouvelles ou bien de secteurs à vocation d'activités économiques.
- Compte tenu de la dé-classification de la RD 178,(suppression de la marge de recul relative à la loi Barnier) le futur zonage du PLU pourrait envisager une répartition qui permettrait de rééquilibrer la répartition spatiale sur la frange Est en apportant de nouvelles dispositions pour sculpter la silhouette villageoise ou bien offrir de nouvelles opportunités pour la programmation du développement économique.

# Le contexte démographique

## ↳ L'évolution de la population

→ Une augmentation régulière de la population et une densité en augmentation

Source INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	1 268	1 372	1 512	1 711	1 914	2 083	2 245
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	34,6	37,4	41,2	46,7	52,2	56,8	61,2

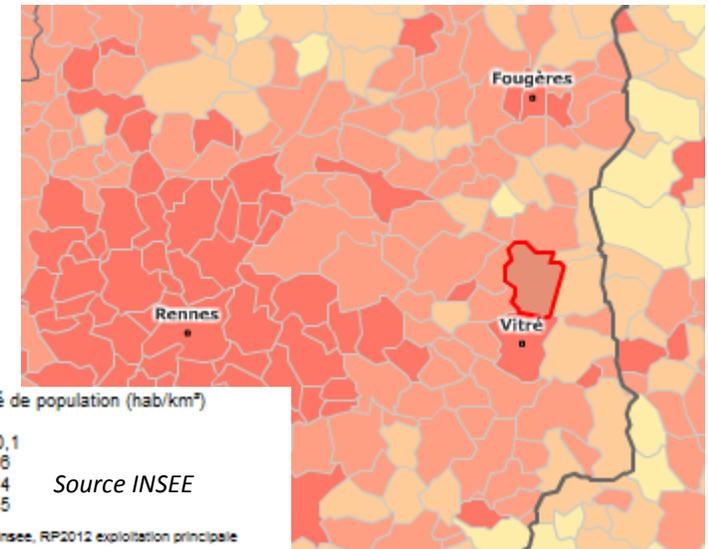


→ La densité de population (hab. /km<sup>2</sup>) :  
L'apport des nouveaux habitants a renforcé la densité

- La densité de population sur la commune de BALAZE est en constante augmentation. Elle passe de **52,2 hab. /km<sup>2</sup> en 1999** à **61,2 hab. /km<sup>2</sup> en 2012**

→ L'organisation du territoire : Une croissance démographique soutenue et régulière poussée par l'arrivée de nouveaux habitants et le taux de natalité élevé.

→ À l'échelle du territoire, la commune de Balazé s'inscrit comme **Pôle relais secteur Nord-Est** car elle dispose de services et commerce et représente un relais pour les communes plus rurales ou les communes en périphérie immédiate d'une ville atteignant un nombre de population important sans disposer pour autant de services/commerces importants. (source PLH en cours – document provisoire)



## ↳ L'évolution des soldes naturels et migratoires

→ Une croissance démographique régulière essentiellement lié aux naissances . Elle s'est accélérée depuis les années 2000

Indicateurs démographique - Source INSEE	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,1	+1,4	+1,6	+1,3	+1,1	+1,5
due au solde naturel en %	+1,0	+1,0	+1,0	+0,9	+1,1	+1,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,2	+0,4	+0,6	+0,3	0,0	+0,2
Taux de natalité (‰)	17,0	17,0	15,6	16,5	15,5	17,7
Taux de mortalité (‰)	7,5	6,9	5,9	7,0	4,5	4,9

Source INSEE

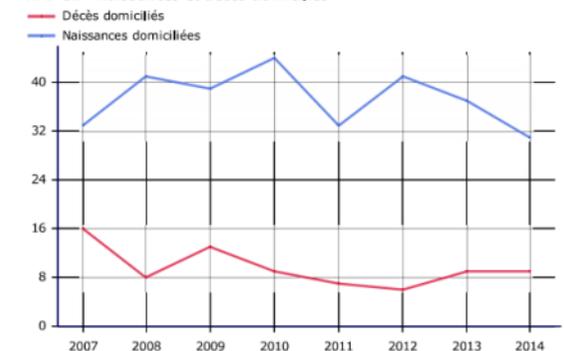
### → L'évolution du taux de variation annuel moyen (TVAM) de la population communale : une évolution positive et constante

- Le reflet de la croissance démographique régulière jusqu'en 1990 puis on note une légère baisse, pour ensuite retrouver une tendance à la hausse, notamment entre 2007 et 2012.
- Une évolution constante avec un taux de variation annuel moyen qui assure une certaine stabilité depuis ces 30 dernières années, avec un taux qui augmente sur la période 1999-2012

### → Un taux de variation annuelle moyenne positif et élevé (+1.5% sur la période 2007 - 2012) :

- Le reflet de la croissance démographique du Pays de Vitré
- Une tendance qui s'explique par l'effet combiné de l'accroissement naturel (+1,3%) et d'un solde migratoire positif (+0,2%).

RFD G1 - Naissances et décès domiciliés



Source : Insee, statistiques de l'état civil.

### → Le dynamisme démographique positif : Une croissance démographique soutenue et régulière poussée un taux de natalité stable et élevé et un solde migratoire positif

- Le **solde naturel contribue à la croissance démographique** de BALAZE, il y a un renouvellement naturel de la population. En 2012, le taux de natalité 17,7 ‰ reste largement supérieur au taux de mortalité 4,9 ‰. La croissance naturelle soutient le dynamisme démographique, les naissances sont largement supérieurs aux décès. La commune accueille dans ses lotissements essentiellement de jeunes couples avec ou sans enfants. Toutefois, on remarque que depuis 2012, le nombre de naissance tend à baisser tandis que le nombre de décès se stabilise.
- Le **solde migratoire est largement positif depuis 1968**. la commune accueillant plus de population que d'habitants qui partent de la commune. Ceci s'explique par la création régulière de lotissements qui permettent d'accueillir régulièrement une nouvelle population. **Toutefois, il est resté nul sur la période 1999-2007, mais est remonté sur la période 2007 -2012 pour atteindre 0,2%. L'arrivée de nouveaux habitants représente également un moteur pour la croissance de BALAZE.**

## ↳ L'évolution structurelle de la population

→ Répartition de la population par âges entre 2007 et 2012: La tranche d'âge des 60—74 ans est minoritaire dans la répartition de la population

- Les **classes d'âge les moins importantes en 2012** sont celles des **60-74 ans** (9,8 % de la population) et des **75 ans et +** qui ne représentent que **6,9 %**.
- **La proportion des enfants 0 à 14 ans et des adultes de 30-44 ans croît et est majoritaire, avec respectivement 23,7 % et 23,3 % ce qui témoigne d'une natalité positive et de l'apport de nouveaux ménages avec enfant(s).**
- La jeunesse de la population est le **reflet des apports migratoires ainsi que des hausses successives du solde naturel** résultant des ces apports migratoires

### →Vers un glissement des tranches d'âges

- L'évolution de la population montre un **glissement des tranches d'âges de la population vers la classe d'âge supérieure**
- Sur la période 2007-2012, on peut noter une légère diminution des 15-29 (16,8 % de la population en 2012 contre 18,8% en 2007) ans et une augmentation de la tranche d'âge des 45- 59 ans (19,5 % de la population en 2012 contre 18,7% en 2007)
- De même, les 60 -74 ans sont en légère baisse (9,8 % de la population en 2012 contre 10% en 2007) , alors que les 75 ans et + augmentent (6,9 % de la population en 2012 contre 6% en 2007)

Population par tranche d'âge - Source INSEE



	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 245</b>	<b>100,0</b>	<b>2 083</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	532	23,7	488	23,4
15 à 29 ans	377	16,8	392	18,8
30 à 44 ans	524	23,3	480	23,0
45 à 59 ans	438	19,5	389	18,7
60 à 74 ans	219	9,8	208	10,0
75 ans ou plus	155	6,9	126	6,0

→ Le risque éventuel est le départ des jeunes une fois devenus adultes, ce qui **renforcerait la part des tranches d'âges supérieures** dans la population totale et donc **le vieillissement de la population. L'enjeu de mixité intergénérationnelle est à prendre en compte dans les projets pour éviter un déséquilibre structurel de la population.**

## ↳ L'évolution de la composition des ménages

### → Une augmentation du nombre de ménage et une baisse continue de la taille des ménages

Source INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	395	440	523	596	682	817	898
Résidences principales	364	406	465	539	642	765	852
Résidences secondaires	8	20	30	26	22	12	13
Occupant /par logements	3,5	3,4	3,2	3,2	3	2,7	2,6

### Sur la période 1968 - 2012: les ménages ont augmenté de +134% avec 898 ménages en 2012 contre 395 en 1968

- Sur la même période, le nombre d'habitants a augmenté de 77%
- En conséquence, une diminution de la taille des ménages : de 3,5 personnes en 1968 à 2,6 personnes en 2012

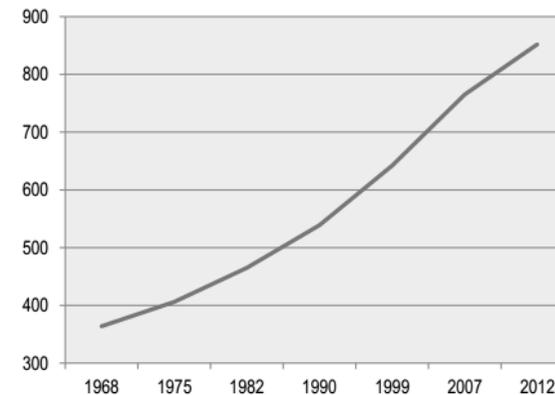
### → Le profil des occupants des résidences principales : une stabilité pour les couples avec enfants

Population des ménages	2012	2007	Evol. nb habitants	Evol. nb ménages
Ensemble	852	764	+160	+88
Ménages d'une personne	168	136	+32	+32
Ménages avec famille(s)	684	624	+136	+60
Dont la famille principale est :				
- un couple sans enfant	308	248	+136	+60
- un couple avec enfant(s)	344	344	-32	0
- une famille monoparentale	32	32	+32	0

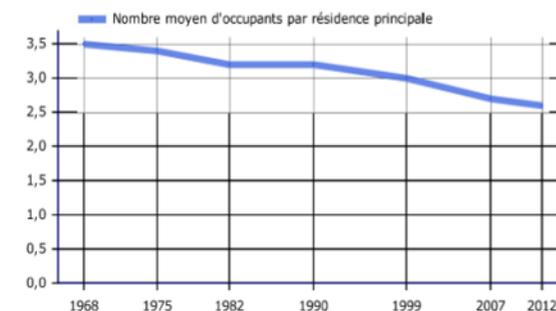
Tableau de synthèse des données INSEE—  
source étude de revitalisation

- La commune attire le plus souvent **des ménages qui ont généralement une famille**. Entre 2007 et 2012, le nombre de familles avec enfant(s) est resté stable (366).
- Bien que les ménages avec familles restent majoritaires (avec 684 personnes en 2012) , on constate que les la part des autres types de ménages augmentent et notamment les ménages composés d'une personne qui atteignent 168 en 2012 contre 136 en 2007.
- La croissance (ménages et habitants), est liée aux personnes
- La part plus importante de ménage composé d'une seule personne, est également à mettre en corrélation avec le phénomène de décohabitation (veuvage, divorce, famille monoparentale)

Evolution du nombre de ménages



Evolution de la taille des ménages—Source INSEE



→ La composition des ménages est **étroitement liée au parcours résidentiel** : en effet, le type d'habitat majoritairement développé sur la commune est l'habitat individuel, généralement destiné aux ménages qui possèdent ou qui constitueront une famille. L'installation de ces ménages est probablement renforcée par la résidentialisation de la commune. Il s'agira de prendre en compte dans l'offre de logement, l'augmentation du nombre de ménages d'une personne ou de couple sans enfants ainsi que le phénomène de décohabitation.

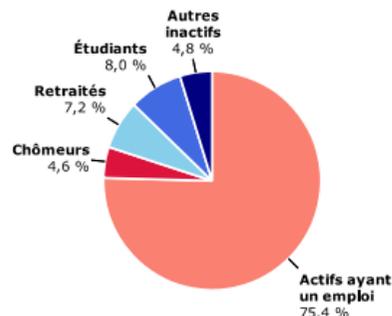
# Le contexte économique

## ↳ Le profil de la population active

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie professionnelle - Source INSEE

	2012	dont actifs ayant un emploi	2007	dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>1 196</b>	<b>1 132</b>	<b>1 064</b>	<b>980</b>
dont				
Agriculteurs exploitants	92	92	112	112
Artisans, commerçants, chefs entreprise	40	40	44	44
Cadres et professions intellectuelles supérieures	88	88	80	80
Professions intermédiaires	244	236	180	164
Employés	288	256	196	172
Ouvriers	444	420	448	408

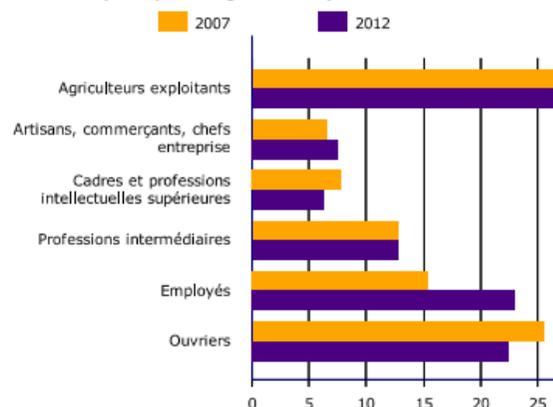
Population active de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012 - Source INSEE



Taux de chômage (au sens du recensement) des 15 à 64 ans - Source INSEE

	2012	2007
<b>Nombre de chômeurs</b>	<b>67</b>	<b>57</b>
Taux de chômage en %	5,8	5,4
Taux de chômage des hommes en %	4,1	3,9
Taux de chômage des femmes en %	7,7	7,1
Part des femmes parmi les chômeurs en %	62,7	61,4

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



### → L'augmentation du nombre d'actif ayant un em-

- Sur la période 2007-2012: le nombre d'actifs ayant un emploi est passé de 980 à 1132 soit une augmentation de **+15% en l'espace de cinq ans**.
- En 2012, les actifs ayant un emploi représentent 75,4 % de la population âgée de 15 à 64 ans. La majorité des actifs sont âgés de 25 à 54 ans. Les personnes appartenant à cette classe d'âge sont également les plus nombreuses à occuper un emploi (taux d'emploi : 90.4% source INSEE).

### → Le nombre de demandeur d'emploi est légèrement plus élevé en 2012 qu'en 2007:

- Le nombre de chômeurs a légèrement augmenté sur la période 2007-2012, il est passé de **57 à 67 chômeurs**. Il touche principalement les femmes entre 25-54 ans et les hommes entre 55-64 ans.

### → Les professions intermédiaires sont en augmentation :

En 2012, la proportion de population, âgée de 15 à 64 ans, la plus représentée selon les catégories socioprofessionnelles est la catégorie « **ouvriers** ». La catégorie qui croît le plus vite sur la commune est la catégorie des professions intermédiaires (*Professions intermédiaires: enseignements, santé, fonctions publique et assimilé*).

- Le domaine des agriculteurs exploitants, chefs d'entreprises, artisans, commerçants ainsi que le domaine cadre, professions intellectuelles supérieures ont quand a elles diminuées entre 2007 et 2012. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures a légèrement diminuée. L'évolution du profil de la population active peut s'expliquer par la **tertiarisation des emplois**.
- On peut toutefois noter que les emplois occupés sur la commune, relève majoritairement du secteur agricole.

→ **Le bassin d'emploi est principalement situé en dehors de la commune:**

Le SCOT dans son diagnostic a présenté le Pays de Vitré comme un territoire rural étendu autour d'une ville moyenne et relié à des pôles d'emplois plus importants (Rennes, Laval).

Cette situation stratégique génère en grande majorité des déplacements domicile-travail sur le territoire en employant la voiture (87%) sur des distances importantes (De plus, le nombre de conducteurs seuls dans leur voiture pour se rendre au travail est plus important que pour les autres motifs de déplacement.

Les transports en commun et les modes doux sont peu utilisés pour les déplacements domicile-travail (respectivement 2% et 9% des déplacements pour 4% et 1% des distances parcourues)

La commune de Balazé s'inscrit dans cette tendance générale observée à l'échelle du Pays de Vitré dans la mesure où les actifs travaillent majoritairement en dehors de la commune (82,4%) le moyen employé pour les déplacements domicile-travail est principalement la voiture pour 82,9 %

→ **Le nombre des actifs de plus de 15 ans ou plus ayant un emploi et qui résident dans la commune a diminué :**

- Le nombre de personnes qui travaillent dans la commune de résidence **a diminué** : en **2007, ils représentent 21.8%** des actifs qui résident et occupent un emploi à Balazé, contre **17.6% en 2012**.
- Le nombre d'actifs travaillant dans une autre commune est en augmentation, il passe de **78,2% en 2007** à **82,4 % en 2012**.
- Le bassin **d'emploi des actifs** se situe principalement **hors de la commune de résidence**. Ce phénomène tend à s'accroître et le nombre d'emploi dans la commune de résidence se réduit légèrement..
- L'essentiel des activités économiques créatrices d'emplois se trouvent en dehors du périmètre de la commune, ce qui engendre une **progression des migrations domicile-travail et une augmentation de l'usage automobile**.
- Balazé est un « pôle relais » que qui lui confère un statut particulier est **explique en grande partie l'attractivité de la commune concernant le choix de la résidence principale**.

→ **PISTES DE REFLEXION:**

- **Le PLU pourra anticiper la mise en place de points d'échanges – aire de covoiturage pour faciliter les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre.**

*Emploi et activité - Source INSEE*

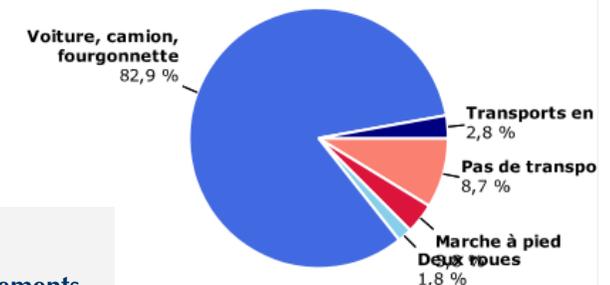
	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	321	344
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 103	1 011
Indicateur de concentration d'emploi	29,1	34,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	68,3	67,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

*Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ou plus ayant un emploi et qui résident dans la zone - Source INSEE*

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 103</b>	<b>100,0</b>	<b>1 011</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	194	17,6	220	21,8
dans une commune autre que la commune de résidence	909	82,4	791	78,2

*Part des moyen de transports utilisés pour se rendre au travail en 2012 - Source INSEE*



## ➤ Mobilité, transports

Le déplacement cycliste bien qu'existant ne possède pas de structure en site propre telles que des pistes cyclables, les vélos doivent partager les infrastructures existantes soit avec les voitures, soit avec les piétons. En dehors des chemins piétonniers réalisés lors des différentes opérations de lotissements successives, les déplacements se font essentiellement sur les trottoirs ou le long des voies existantes, soit sur l'accotement lorsque celui-ci n'est aménagé. Quelques ruelles sont à usage mixte dans le centre bourg traditionnel.

Le transport scolaire est assuré pour les collégiens et les lycéens vers Vitré et pour l'école primaire de Balazé. La commune est desservie par une ligne de transports en commun Vitré/Fougères, du lundi au vendredi. Balazé est également desservi par le service de transport de taxi mis en place pour les communes de Vitré Communauté qui fonctionne sur réservation et à tarif unique. Service destiné aux personnes de 65 ans et +, personnes inscrites à Pole emploi, bénéficiaires CMU et RSA bénéficiaires de l'AAH, de l'APA

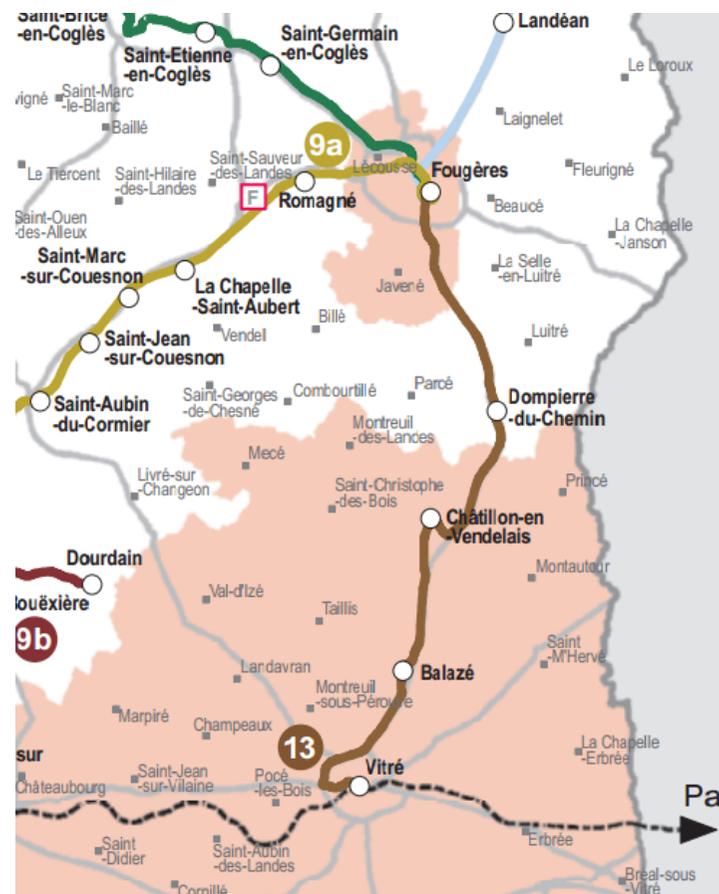
Ligne 13 Vitré > Fougères  
Du 1er septembre 2014 au 3 juillet 2015

Cette ligne ne circule pas les dimanches et jours fériés								
Ligne 13 : Vitré - Fougères								
Jours de circulation		Lundi à Vendredi	Lundi à Vendredi	Lundi à Vendredi	Mercredi	Lundi à Vendredi	Lundi à Vendredi	Lundi à Vendredi
Période scolaire		●	●	●	●	●	●	●
Période de vacances scolaires (zone A)		●	●	●	●	●	●	●
AFFICHAGE SUR L'AUTOCAR		Fougères 1314	Fougères 1316	Fougères 1302	Fougères 1304	Fougères 1306	Fougères 1308	Fougères 1310
VITRE			6:45	6:45	8:10	13:05	13:50	17:20
BALAZE		Croix Verte	6:50	6:55	8:19	13:14	13:59	17:34
BALAZE		Centre	6:53	6:56	8:20	13:15	14:00	17:35
CHATILLON-EN-VENDELAIS		Centre	7:02	7:05	8:29	13:24	14:09	17:44
DOMPIERRE-DU-CHEMIN		Centre	7:10	7:13	8:38	13:33	14:18	17:53
FOUGERES		Gare routière	7:25	7:25	8:50	13:45	14:30	18:05

Particularités : Les trajets à l'intérieur de Fougères et de Vitré ne sont pas autorisés sur le réseau illeenoc et relèvent des réseaux urbains.

00:00 De VITRE vers BALAZE et CHATILLON-EN-VENDELAIS, tarification VITRE Communauté.

Renseignements auprès d'illeenoc-services  
N°Azur 10 810 35 10 35  
PREL APPEL LOCAL DEPUIS UN FIXE



Le réseau de transport 2015/2016  
du Département d'Ille-et-Vilaine



### ➔ PISTES DE REFLEXION:

- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. Encourager la pratique du pédibus pour les déplacements des scolaires?
- Itinéraires piétonnier et voies praticables par les cyclistes à développer au-delà des échanges inter quartiers.
- Favoriser l'utilisation des transports collectifs (transports scolaires), en limitant l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel (mutualisation des arrêts de cars) ...

## ➤ Mobilité, déplacements

En 2012, sur l'ensemble des foyers, 95 % possèdent une voiture, 84 % des ménages possèdent un emplacement réservé au stationnement (à mettre en corrélation avec l'urbanisation maîtrisée sous la forme d'opération d'ensemble). Le parc automobile est important puisque sur les 95% de ménages possédant un véhicule, 56% possèdent au moins deux voitures et plus. Toutefois, il est à noter que, par rapport à 2007, le nombre de ménage possédant une voiture a diminué, tandis que le nombre de foyer possédant deux voitures a augmenté.

Equipement e automobile des ménages - Source INSEE	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>852</b>	<b>100,0</b>	<b>765</b>	<b>100,0</b>
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	720	84,5	667	87,2
<b>Au moins une voiture</b>	<b>809</b>	<b>95,0</b>	<b>736</b>	<b>96,2</b>
<i>1 voiture</i>	324	38,0	322	42,1
<i>2 voitures ou plus</i>	485	56,9	414	54,1

### Le réseau Ehop est porté par l'association Covoiturage+.

Covoiturage + est une structure de l'économie sociale et solidaire, soutenue par les collectivités et entreprises du département. Elle porte le projet de développement du covoiturage domicile - travail en Ille-et-Vilaine depuis 2002. Elle a pour objectif de faire reconnaître ce mode de déplacement comme un réseau de trans-



Ehop, le nouveau réseau de transport citoyen

#### Réseau routier

- Réseau principal
- Réseau principal en 2x2 voies
- Trafic (en véhicules par jour)

#### Modes alternatifs

- Aire de covoiturage
- Réseau de bus urbains
- Lignes de cars interurbains Illeneo

#### Réseau intercommunal de Vitré Communauté

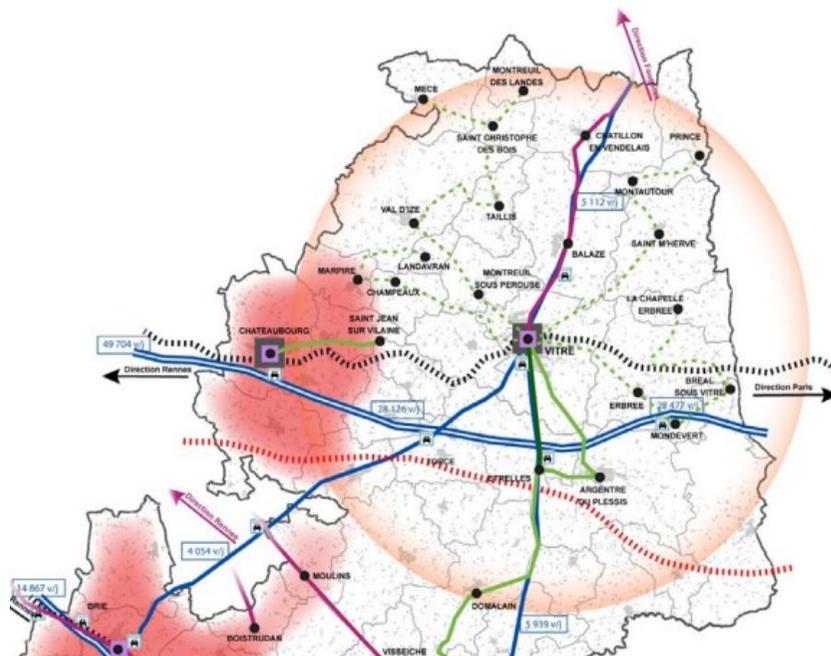
- Lignes de bus interurbains
- Lignes de bus interurbains (mercredi)
- Navette ETV Vitré - PA d'Etelles
- Commune desservie

#### Gare

- Réseau ferré
- Projet de LGV

#### Migrations pendulaires

- Déplacements domicile-travail importants vers le Pays de Rennes
- Déplacements domicile-travail vers le pôle de Vitré



### PISTES DE REFLEXION ➤

- L'étude de revitalisation envisage de recentraliser les commerces existants au niveau du projet de renouvellement de l'ilot rue de la Paix, la dynamique commerciale sera renforcée et les espaces de stationnement mutualisés seront optimisés en cœur de bourg.
- L'offre en terme d'espaces de stationnements mutualisés mérite toutefois d'être complétée ou restructurée en proximité de équipements majeurs. L'étude de revitalisation participe dans ses scénarios à proposer des aménagements qui permettront de répondre aux besoins et usages
- Les connexions piétonnes entre les espaces de stationnement doivent être développées pour faciliter les usages, et favoriser les modes de déplacements non motorisés.

### LES BESOINS COMPLEMENTAIRES:

- Des espaces de stationnement complémentaires pour les véhicules légers?
- Le positionnement d'une aire de co-voiturage?
- Positionner une aire pour l'accueil des camping-cars?
- Un espace de stationnement réservé pour les poids lourds?

# Le contexte résidentiel

## ↳ L'ancienneté d'emménagement et le statut d'occupation

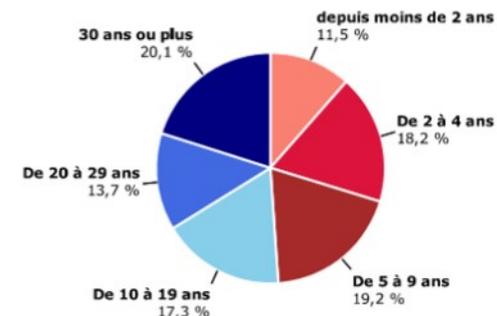
### → L'évolution de l'ancienneté d'emménagement : une bonne répartition

- Les données relatives à l'ancienneté d'emménagement indiquent que la commune comprend presque autant de nouveaux arrivants (- de 10 ans) que **d'anciens résidents** (+ de 10ans) en 2012.
- En effet, **48.9% des habitants se sont installés il y a moins de 10 ans dont 11,5% depuis moins de 2 ans.**
- La majorité des habitants résident sur la commune depuis plus de **10 ans (51.1%)**. Il existe donc une certaine stabilité en matière d'implantation des ménages.
- La **rotation des ménages est équilibrée** puisque les habitants de moins de 10 ans se répartissent en part égales selon l'ancienneté. Elle correspond aux opérations maîtrisées successives (lotissements).

### → L'occupation des résidences principales: une augmentation du nombre de pièces

- Plus des  $\frac{3}{4}$  des emménagés récents (moins de 4 ans) habitent des 4 pièces et plus (172 soit 76%)
- Plus de la moitié des ménages d'un personne habitent des 4 pièces et plus (73 soit 51%)
- 83% des ménages de 2 personnes habitent des 4 pièces et plus (246)
- Près de la moitié des logements de 4 pièces et plus sont occupés par des ménages d'1 ou 2 personnes (319 sur 680)
- 36% des 4 pièces sont occupés par un ménage depuis plus de 20 ans, 33% des 5 pièces et 37% des 6 pièces et plus

Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2012 - Source INSEE



	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>Ensemble</b>	<b>852</b>	<b>100,0</b>	<b>2 245</b>	<b>4,8</b>	<b>1,8</b>
Depuis moins de 2 ans	98	11,5	221	4,2	1,8
De 2 à 4 ans	155	18,2	406	4,5	1,7
De 5 à 9 ans	164	19,2	528	4,9	1,5
10 ans ou plus	435	51,1	1 090	5,1	2,0

La diminution de la taille des ménages et l'augmentation de la taille des logements reflète **les mutations sociales et démographiques** de la société française : phénomène de décohabitation, augmentation des familles monoparentales et des ménages d'une personne, couples sans enfant, vieillissement de la population.

→ Il s'agira de concilier une gestion efficace de la consommation foncière tout en proposant des logements adaptés au profil des ménages.

### → Une commune résidentielle: les résidences principales sont majoritaires

- Le parc de logements de la commune est composé de **898 logements en 2012**. Parmi ces logements, 852 sont des **résidences principales** et 13 des résidences secondaires .
- La commune est principalement résidentielle et l'accèsion à la propriété privée dans la commune demeure un projet de vie pour les ménages comme l'indique la prédominance de propriétaires ainsi que **l'augmentation de la proportion de propriétaires ces cinq dernières années** (71,7% de propriétaires en 2012 contre 70,6% en 2007).
- Les ménages **privilégient l'habitat individuel**, qu'il soit locatif ou privé, plutôt que l'appartement. (95,2% en maison individuelles en 2012 pour 4,5 % en appartement)

Catégories et types de logements—Source INSEE

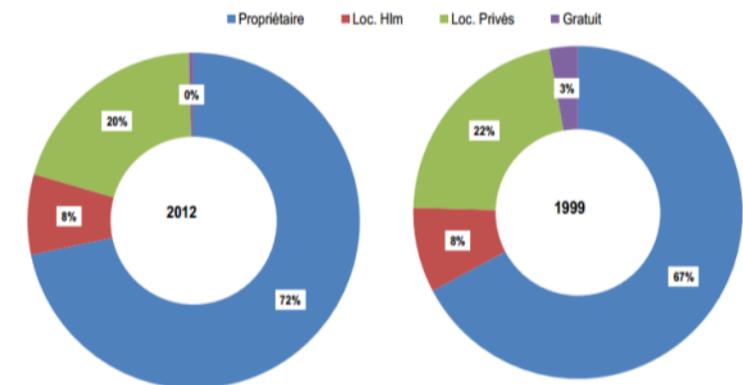
	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>898</b>	<b>100,0</b>	<b>817</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	852	94,9	765	93,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	13	1,4	12	1,5
Logements vacants	33	3,7	40	4,9
Maisons	855	95,2	774	94,7
Appartements	40	4,5	43	5,3

### → L'évolution du statut d'occupation : Une progression de la part des propriétaires

Résidence principale selon le statut d'occupation - Source INSEE

	2012 Nombre	2012 %	2012 Nombre de personnes	2007 Nombre	2007 %
Ensemble	852	100	2 245	765	100
Propriétaires	<b>611</b>	<b>71,7</b>	1664	540	70,6
Locataire	237	27,8	570	215	28,1
<i>Dont d'un logement HLM loué vide</i>	66	7,7	145	71	9,3
<i>Logé gratuitement</i>	4	0,5	11	10	1,3

- Le secteur locatif facilite le parcours résidentiel et répond à la diversité du profil des ménages**
- L'accèsion à la propriété privée dans la commune demeure un projet de vie pour les ménages comme l'indique la prédominance de propriétaires ainsi que **l'augmentation de la proportion de propriétaires sur la période 1999-2012** (67 % en 1999, 70,6 % en 2007 et 71,7 en 2012 )
- La part des propriétaires augmente de 5 points entre 1999 et 2012 (liée à la progression des ménages âgés de plus de 45 ans)
- En 1999, on compte 430 ménages propriétaires, 540 en 2007 et 611 en 2012



→ La possibilité d'évoluer dans le parcours résidentiel en devenant propriétaire constitue un des facteurs principaux d'attractivité de la commune .

## ➤ La présentation du parc de logements

### ➔ L'évolution du parc de logements et sa composition: une croissance forte des résidences principales

Evolution du nombre de logements par catégories - Source INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>395</b>	<b>440</b>	<b>523</b>	<b>596</b>	<b>682</b>	<b>817</b>	<b>898</b>
Résidences principales	364	406	465	539	642	765	852
Résidences secondaires et logements occasionnels	8	20	30	26	22	12	13
Logements vacants	23	14	28	31	18	40	33

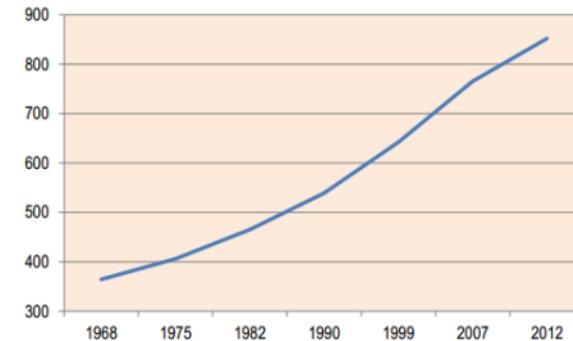
- Sur la période 2007-2012 le parc de logements de la commune est en augmentation avec 898 logements en 2012 contre 817 en 2007.
- Parmi les 898 logements, 852 sont des **résidences principales**, leur nombre a fortement augmenté, notamment dans la période récente.
- Après une croissance dans les années 1970 (comme sur d'autres territoires), le nombre limité de résidences secondaires s'est stabilisé entre 10 et 15 dans les années 2000. Il représente en 2012, 13 logements.

### ➔ L'évolution de la vacance : un enjeu pour favoriser le revitaliser le centre bourg et assurer le renouvellement urbain

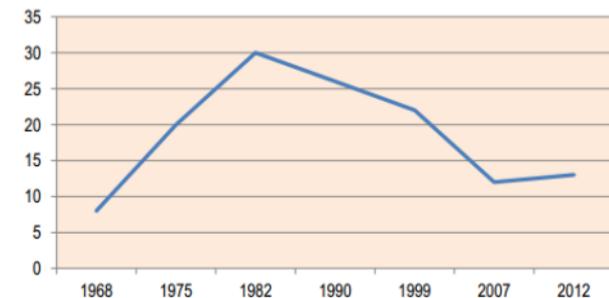
La vacance a doublé entre 1999 et 2007 (de 18 à 40 logements). Avec une nette augmentation entre 1999 et 2007. Entre 2007 et 2012, le nombre des logements vacants sur la commune a diminué et est passé de **40** à **33** logements, portant ainsi le taux à **3,7 % en 2012** contre 4,9% en 2007 (données INSEE). Un taux de vacance minimum reste toutefois nécessaire pour fluidifier le marché, et permettre ainsi la rotation des ménages (sous réserve que l'offre soit adaptée à la demande).

- Vitré Communauté a engagé une action contre la vacance dans le cadre de son PLH
- Quatre îlots sont repérés comme stratégiques dans le centre bourg et ont fait l'objet d'une étude de revitalisation: Rue St Martin, n°21-25 et 29, 1 rue la paix et 6 rue Richard. Certains de ces biens sont vacants depuis plusieurs années (4 à 6 ans)

Résidences principales



Résidences secondaires et logements occasionnels



Logements vacants



Tableau de synthèse des données INSEE— source étude de revitalisation

→ Un parc locatif communal non négligeable associé au parc Hlm

La part des locataires diminue en pourcentage de 2 points, malgré une quarantaine de logements locatifs supplémentaires depuis 1999

C'est principalement le parc locatif privé qui a progressé : 139 en 1999, 144 en 2007 et 171 en 2012, alors que le parc Hlm gagnait 13 logements (respectivement 53, 71 et 66 logements) tout en perdant 5 logements depuis 2007

- Le parc locatif social comporte près de 80 logements ; la commune dispose d'une quinzaine de logements sociaux
- Pratiquement pas de vacance, ni de difficulté particulière de gestion locative
- Mais une partie du parc est considérée comme relativement énergivore, avec des installations électriques vétustes

→ PISTES DE REFLEXION:

- Envisager un programme de réhabilitation des logements locatifs et diminuer la consommation d'énergie

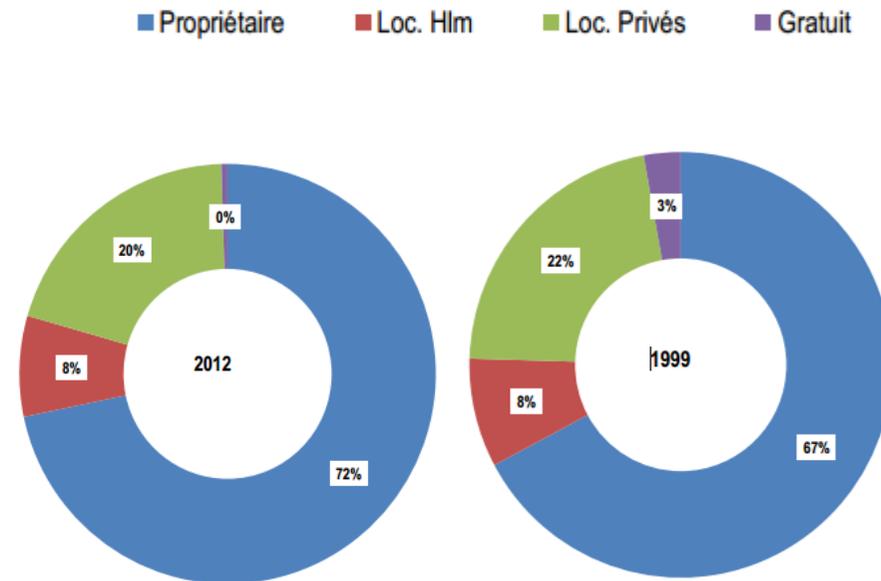


Tableau de synthèse des données INSEE—  
source étude de revitalisation

## → Un parc locatif : des propositions majoritairement en T3 et T4

22 Logements ESPACIL HABITAT (données source: mairie)	
Adresse	Types
Résidence la Bergerie 1,2,,6 à 10 rue du Parc	T3 (2)/ T5 (3)
Le Clos de la Bouxière 1 à 9 le Clos de la Bouxière	T3 (4) / T4 (4)/ T5 (1)
Les Hautes Clairières 1 à 15 allées des Hautes Clairières	T3 (4) / T4 (4)

43 Logements NEOTA (données source: mairie)	
Adresse	Types
4 à 9 et 30 à 38 Rue de l'Orgerie	T4 (8)/ T3 (5) Pavillons en Locatifs aidés
11 Rue des Dahlias	T4 (1) Pavillons en Locatifs aidés
1 à 6 rue des Dalhia	T2 (3) / T3 (3) Pavillons HLM conventionnés
1 à 7 La Lande Rousse	T4 (4) / T3 (2) Pavillons en Locatifs aidés
15 rue St Martin	T1 (4) / T2(2) Appartement en Locatifs aidés
Place Jean Monnet	T3 (8) Appartement en Locatifs aidés

12 Logements locatifs (données source: mairie)	
Adresse	Types
4 rue Anne Halais	T3 (5)/ T2 (3) Appartement PLUS
n°1, 3,5,7 rue Anne Halais	T3 (3)/ T2 (1) Pavillon PLUS

16 Logements locatifs communaux (données source: mairie)				
Ordre	Adresse	Types	surfaces	
1	19 rue Saint Martin	T4	90 m <sup>2</sup>	
2	13 rue Saint Martin	T3	70 m <sup>2</sup>	vacant
3	4 rue de l'Eveil	T3	70 m <sup>2</sup>	vacant
4	5 rue de l'Eveil	T3	70 m <sup>2</sup>	
5	6 rue de l'Eveil	T3	70 m <sup>2</sup>	
6	4 rue Richard	T4	77 m <sup>2</sup>	vacant
7	6 rue Richard	T4	67 m <sup>2</sup>	
8	9 rue Jeanne d'Arc	T3	47 m <sup>2</sup>	
9	9 rue Jeanne d'Arc	T3	50 m <sup>2</sup>	
10	9 rue Jeanne d'Arc	T3	63 m <sup>2</sup>	
11	9 rue Jeanne d'Arc	T3	49 m <sup>2</sup>	
12	3 places de la Paix	T4	72 m <sup>2</sup>	vacant
13	4 places de la Paix	T3	69 m <sup>2</sup>	
14	5 places de la Paix	T3	73 m <sup>2</sup>	vacant
15	6 places de la Paix	T4	72 m <sup>2</sup>	
16	7 places de la Paix	T4	73 m <sup>2</sup>	vacant

### → PISTES DE REFLEXION:

- Compléter l'offre en terme de logements locatifs, en envisageant des programmes de **logements collectifs soit par réhabilitation ou changement de destination**, renouvellement urbain ou constructions neuves et proposer un nombre de pièce qui soit en adéquation avec l'évolution des structures familiales.

# Le Programme Local de l'Habitat

## ↳ Les orientations stratégiques du PLH 2016-2022 *(en cours de révision)*

Le PLH retient quatre grandes orientations :

- **Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant avec un double objectif:**

⇒ Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif

⇒ Redynamiser les centres-bourgs (notion d'équilibre territorial et de réseaux)

- **Il s'agira notamment d'orienter les ménages accédant et les investisseurs privés vers les produits cibles:**

⇒ Aider les ménages dans le cadre d'une accession d'un bien ancien à réaliser des travaux :

- dans le cadre de l'accession d'un bien existant de plus de 15 ans

- sur des biens vacants en centre-bourg ou cœur de ville

- Orienter l'investissement privé vers des biens vacants en centre-bourg ou cœur de ville

⇒ Favoriser la production de logements nouveaux à partir de l'existant

- **Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve**

- **Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics**

- **Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat**

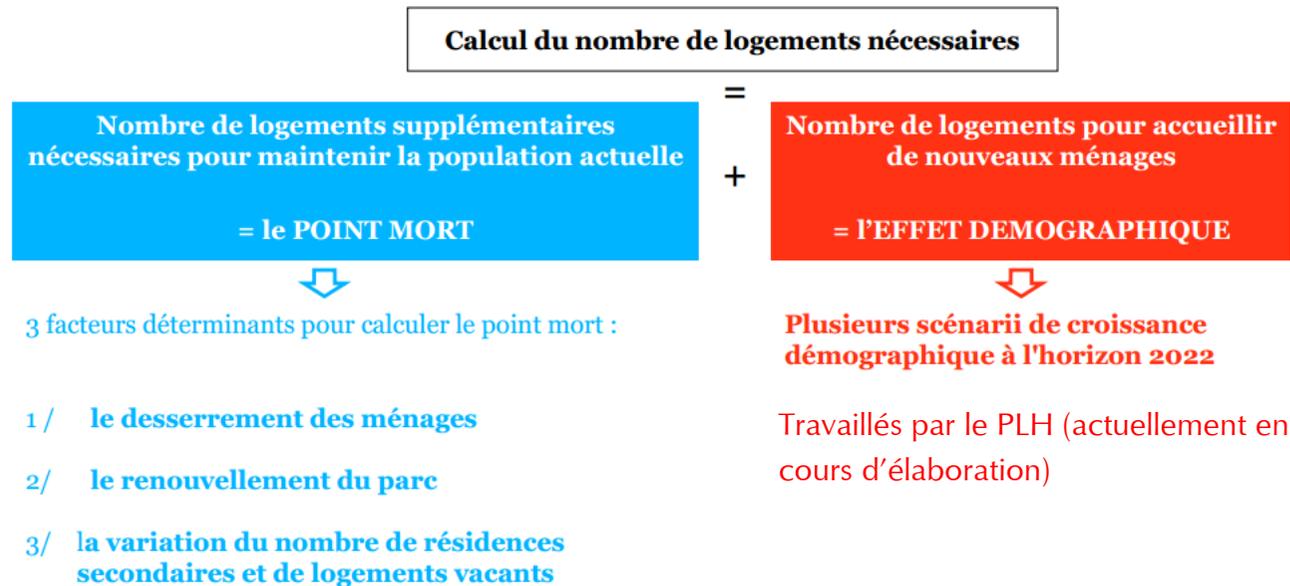
Des orientations stratégiques pour les 6 années à venir guidées par plusieurs notions-clefs : solidarité, équilibre, effet levier, innovation, concertation, partenariat et animation

## ➔ ANALYSE DES BESOINS EN TERMES DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION

La prospective PLU doit s'appuyer sur le principe de calcul des prospectives PLH actuellement en cours (document provisoire) :

- 1 / Préciser le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins
- 2/ Organiser la répartition de l'offre nouvelle sur le territoire Communal pour favoriser un développement équilibré du territoire

Ci-dessous extrait du PLH ↴



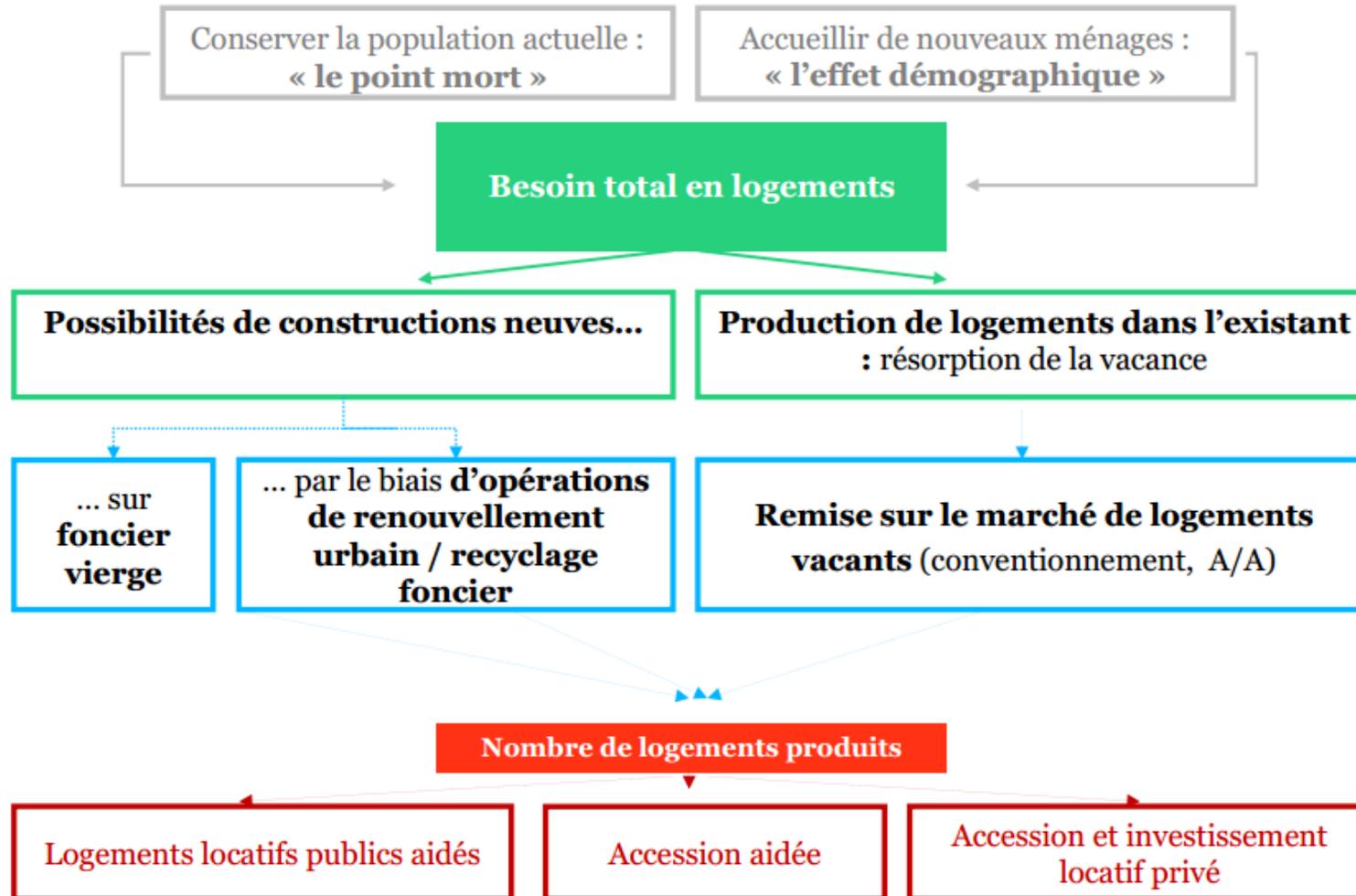
**Densité : Les actions en faveur du renouvellement urbain et du réinvestissement du parc ancien vacant répondent aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturels.**

Par ailleurs, le PLH tient compte des objectifs de densité du SCOT.

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

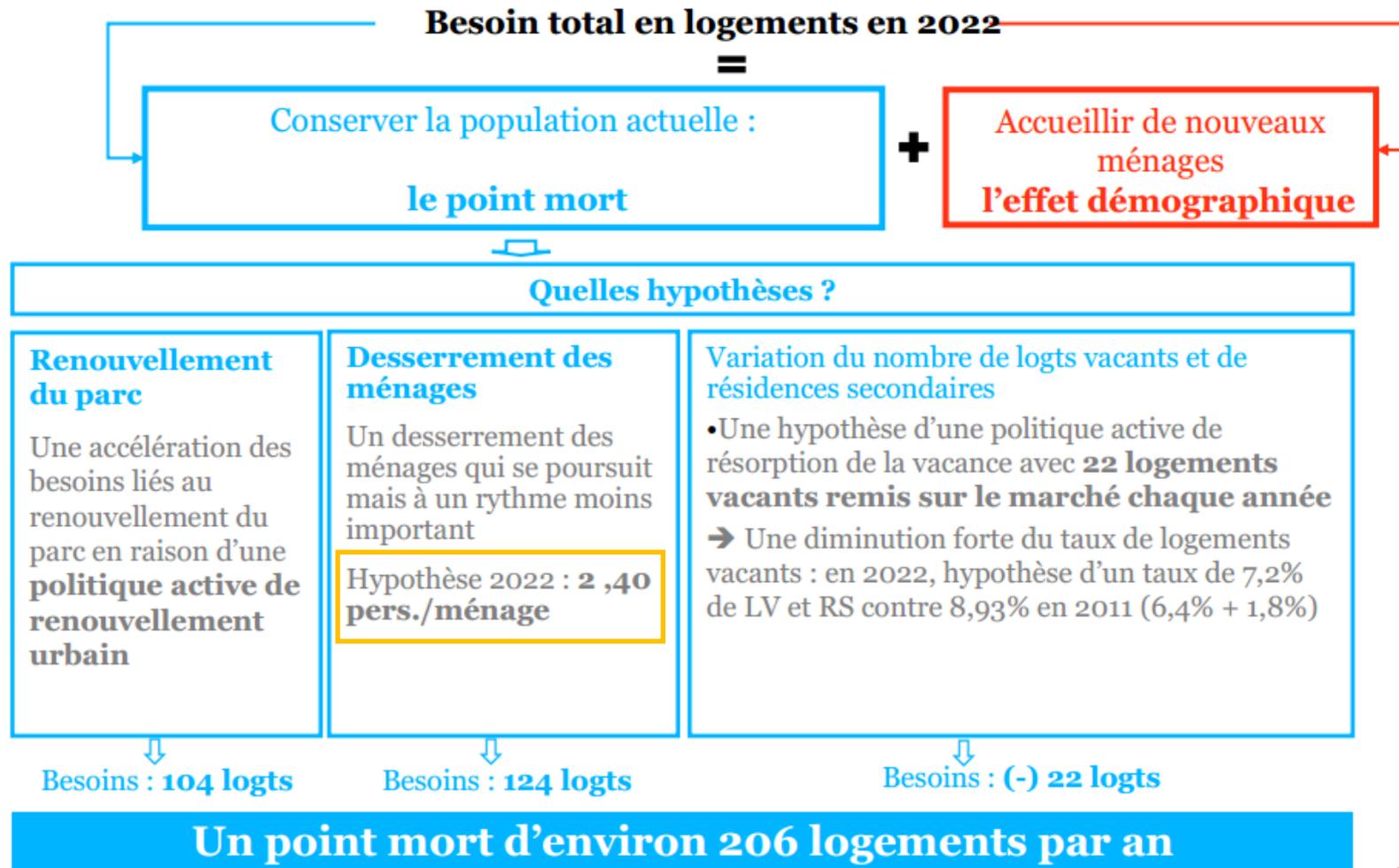
## Les réponses possibles aux besoins en logements proposées par le PLH

Ci-dessous extrait du PLH ▼



Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

## Analyse prospective – le point mort en 2022 : quels besoins en logements pour maintenir une même population



Conférer méthode de calcul en annexe de ce document

Conférer données sur la vacance du parc et la taille des ménages dans le rapport de diagnostic

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

## Analyse prospective – le calcul du point mort

**Le calcul du point mort est réalisé à partir d'hypothèses et de données statistiques récentes**

### Besoin en desserrement des ménages

Méthode de calcul :

population des ménages en 2011 (77 036 hab.)

/ 2,40 (hypothèse taille moyenne des ménages en 2022)

= 32 098 RP en 2022

- 30 732 RP en 2011)

= **1 366 logements**

**supplémentaires nécessaires sur la période 2011-2022**

➔ **Soit 124 logements / an**

### Renouvellement du parc

Méthode de calcul :

Nombre de logements commencés sur la période 2005-2009 incluse / (source Sitadel : 3446)

- évolution du parc sur la période 2006-2011 (INSEE : 2.971)

➔ 475 logements disparus

/ parc de logements en 2006 (INSEE : 30 506),

soit un taux de renouvellement du parc de 1,6% sur la période 2006/2011 et de 0,31% par an

Parc de logements 2011 (INSEE : 33 477 logements)

0,31% \* 11 années ➔ disparition de 1 146 logements entre 2011 et 2022,

**soit 104 logements/an**

### Variation du nombre de logements vacants et de résidence principales

Méthode de calcul :

1,8% de RS en 2011 (INSEE) +

6,4% de LV en 2011 (INSEE) =

8,20%

Hypothèse de production de logements en RP à partir de l'existant variation (2 500 LV + RS en 2011 contre 2745 en 2011), soit 245 logements en RP produits

**Soit 22 logements/an**



**Point mort retenu pour la période 2016-2022 : 206 logements / an**

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

**Analyse prospective – l'effet démographique:**

➔ **Un Taux de Variation Annuel Moyen de 1,35 % à reporter dans les scénarios prospectifs de la commune de Balazé**



Scénario préférentiel d'évolution du territoire en termes démographiques et d'offre de logements arrêté en comité de pilotage du 08/01/2016

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

## Rappel des dynamiques observées en terme de répartition des logements locatifs publics aidés sur le territoire

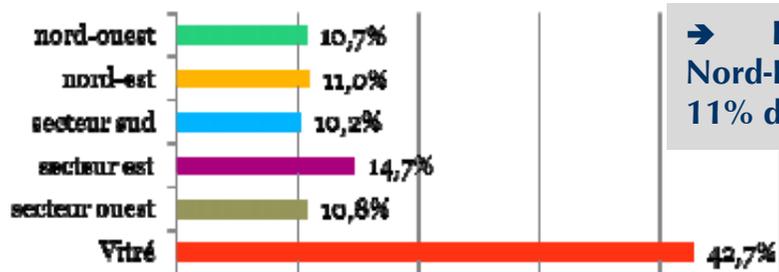
### Rappel

3.119 logements sociaux (RPLS 2013) + 335 logements communaux

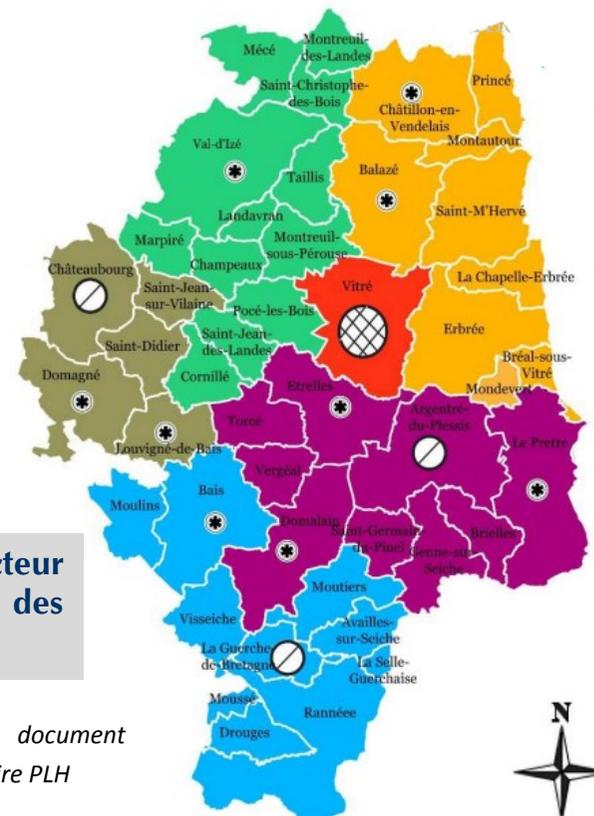
Pour un parc de 33.477 logements en 2011

Soit +/- 10% de l'offre de logements est une offre locative publique aidée

### répartition du nombre de logements sociaux entre les secteurs (RPLS 2013)



→ La commune étant située dans le secteur Nord-Est, elle s'inscrit dans la tendance des 11% de logements sociaux.



Source document provisoire PLH



**En 2013,**  
**43% des logements sont concentrés dans la ville-centre**  
**15% de l'offre sociale se répartie entre les 3 communes SRU**  
**42% de l'offre sociale répartis entre les 42 communes restantes.**

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

Analyse prospective – quelle croissance démographique :

**Inventaires des différents projets de logements (DOC à partir de 2016):**

- Lotissements en cours de commercialisation
- Projets de lotissement ou de ZAC non commencés à ce jour
- Projets de programmes immobiliers non débutés à ce jour



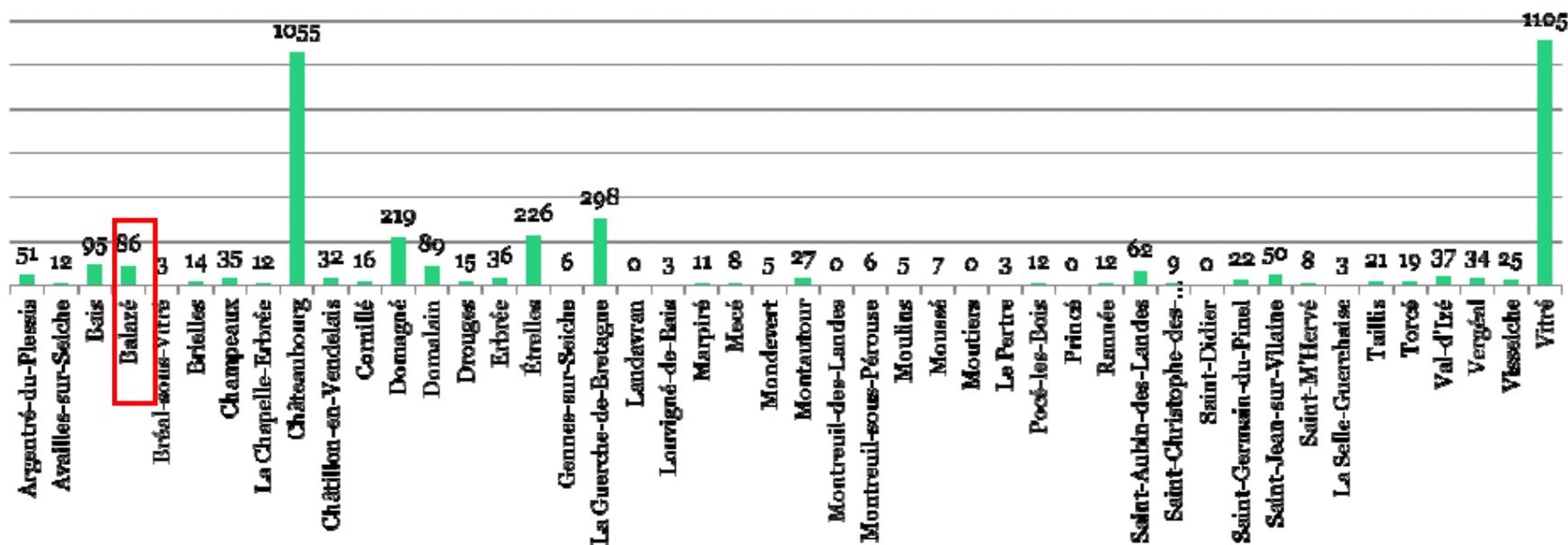
Sur les 46 communes,

- Des projets de construction identifiés dans 40 communes
- Dans 26 communes, moins de 30 projets de logements identifiés
- Dans 4 communes, plus de 200 projets de logements identifiés

➔ Pour la commune de Balazé 86 projets de logements ont été identifiés pour les 6 prochaines années- période 2016-2022

**Nombre de projets de logements identifiés  
DOC en 2016 et +**

Toutefois , le PLH précise que seule une partie de ces logements sera réalisés sur la période du PLH

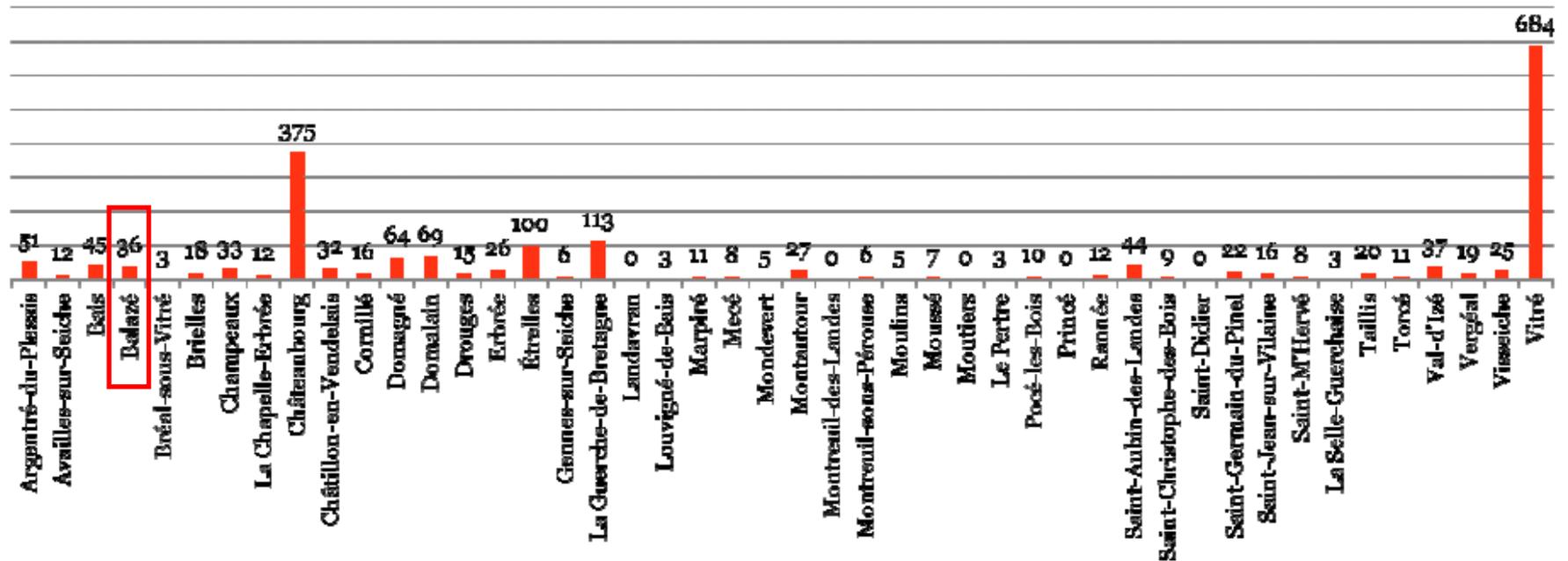


Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire)

## Hypothèses des DOC sur la période du PLH : 2016-2022

→ Pour la commune de Balazé 36 projets de logements sont hypothétiquement engagés pour les 6 prochaines années- période 2016-2022

Nbre de projets de logements identifiés / DOC 2016-2022



Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire)

Déclinaison de la production de logements par segments de marché: production dans l'existant et production neuve

## Quelle part de logements produits à partir de l'existant dans les objectifs de production nouvelle de logements?

**Hypothèse retenue : 650 logements soit 3 900 logements en 6 ans**

→ Cette déclinaison tient compte :

- Du stock de logements vacants disponibles
- De la possibilité de réinvestir le parc

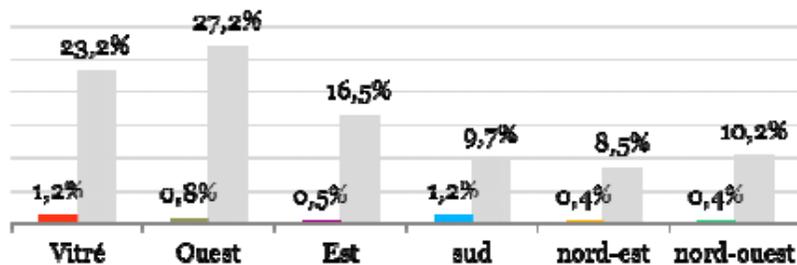
→ La commune de Balazé possède un taux de vacance de 3,7 % en 2012, il est donc inférieur à 5%. L'objectif dans le cadre du PLU sera alors de maintenir cette vacance en dessous des 5%

**Méthode proposée :**

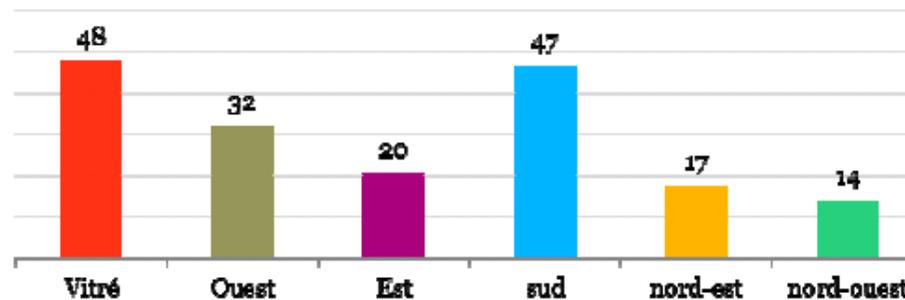
- Dans les communes où la vacance observée en 2011 (INSEE) est supérieure à 5%, objectif de 5% de production de l'offre dans l'existant
- Quand vacance > à 7%, objectif de 10%
- Quand vacance supérieure à 10%, objectif de 20%

**Pour 3.900 logements sur 6 ans, objectif de 178 logements produits à partir de logements existants et donc remis sur le marché, soit 4,6% de la production**

**Objectif de production dans l'existant**



**Objectif de production dans l'existant**



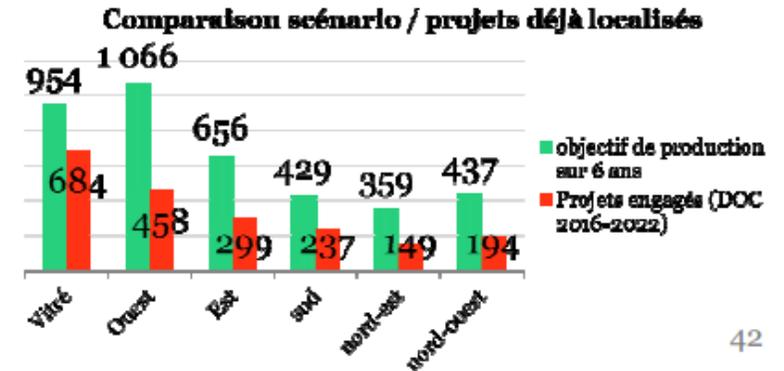
## Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) sur la répartition de l'offre sur le territoire

### Orientations retenues :

- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants et le renouvellement urbain : production à partir de l'existant et à partir d'opérations de RU
- Préserver l'équilibre territorial

Le nombre de logements par communes **est une indication,**

- le report entre les communes dans chaque secteur est possible,
- la production doit être lissée sur la période du PLH 2016-2022



42

### La ventilation des 650 logements/an entre les secteurs et donc la suivante



### répartition des 650 logements

	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
--	-------	-------	-----	-----	----------	------------

→ Le PLH envisage pour les communes « pôle relais » du secteur Nord-Est une moyenne de 14 logements/ an soit environ 84 logements sur une période de 6 ans

	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
<b>Total</b>	<b>151</b>	<b>170</b>	<b>107</b>	<b>74</b>	<b>64</b>	<b>83</b>
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
moy. pôle-relais	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
moy. communes rur.	0	16	6	4	5	6

## Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) sur la **répartition de l'offre sur le territoire**

### Quelle répartition de la production de logements pour les 6 prochaines années ?

**1/ Quelle répartition entre production neuve et la production à partir de l'existant ?**

**2/ Quelle répartition entre offre locative publique aidée /offre privée ?**

**3/ Quelle répartition de logements entre les communes et les secteurs ?**

### Déclinaison territoriale de la production de l'offre de logements

#### Propositions :

**→ Décliner la production entre offre neuve et offre à partir de l'existant en tenant compte du stock de logements vacants présents dans les communes**

**→ Décliner la production entre offre locative publique aidée, offre en accession maîtrisée et offre privée en tenant compte :**

**-De l'enjeu de mixité et d'équilibre territorial**

**-Des obligations de rattrapage SRU de 3 communes**

**-De la nécessité de produire cette offre à proximité des transports et des services où elle représente un besoin pour des ménages modestes en début de parcours résidentiel**

**3 / Décliner les objectifs de production par secteur et pour les 4 communes principales en tenant compte :**

**-D'un enjeu de limitation de l'étalement urbain et de développement de l'offre dans les secteurs à proximité des transports, commerces, équipements et emplois**

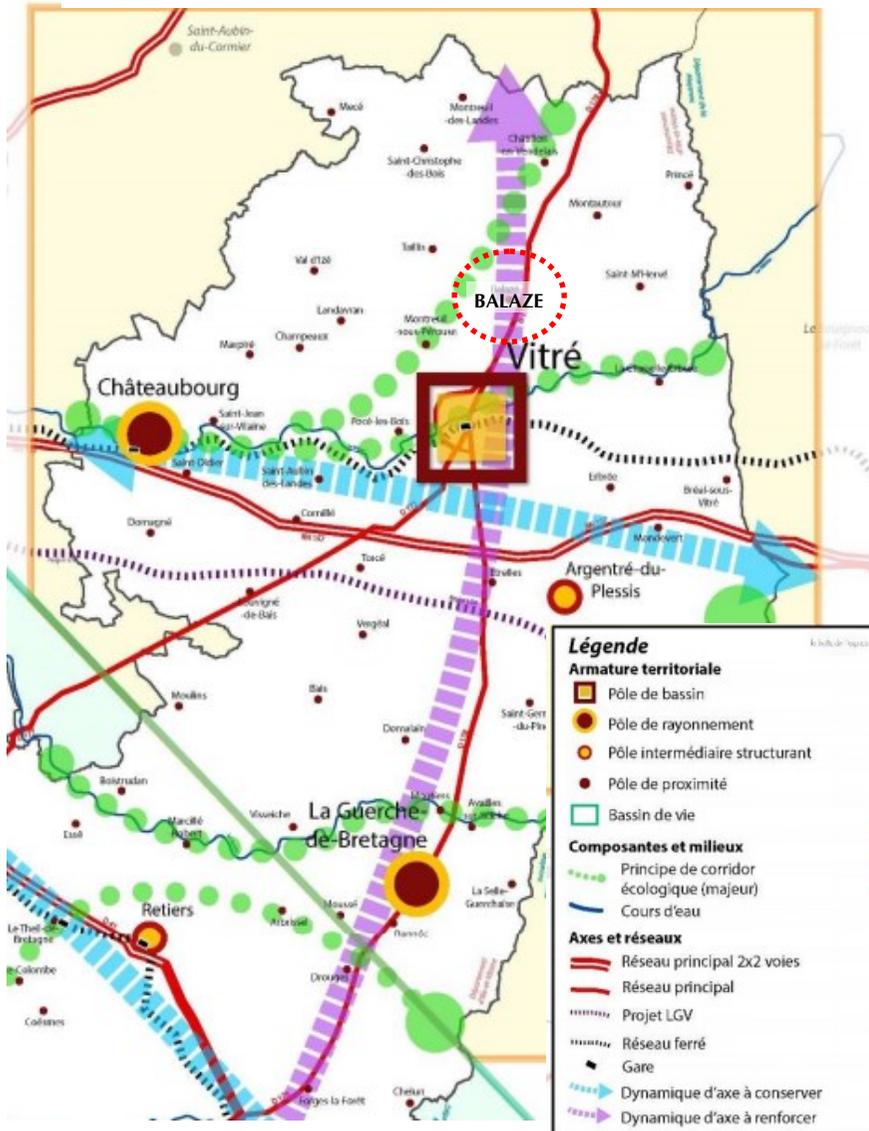
**-Des souhaits et des capacités foncières de développement des communes, des projets déjà engagés par les communes et prévus sur la durée du PLH 2016-2022**

**-Du rythme de production observé ces dernières années**

# Les orientations du SCOT ARRETE

## Le développement de l'habitat.

Carte synthétique du PADD du SCOT (actuellement en cours de révision)



### Outils et préconisations du DOO :

- Prévoir une prospective démographique global autour d'un rythme moyen annuel de 1,25%
- Permettre une prospective dans les documents locaux (PLU, PLUi, PLH)
- Le SCOT affirme des polarités urbaines et définit une armature territoriale
- Une part de logements aidés à produire pour les pôles principaux

	Pôle de bassin	Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité
Part de production de logements aidés	20%	20%	15%	Encouragements

	Pôle de bassin	Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité
Taille des ménages en 2035	Janzé : 2.20 Vitré : 2.00	2.30	2.40	2.60

### Objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Pour gérer l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers, des objectifs chiffrés ont été mis en place par bassin de vie et par type de pôle. Le DOO attribue une enveloppe foncière maximale à urbaniser nécessaire au développement de chaque bassin de vie en fonction de sa production d'habitat (et espaces associés) à l'horizon 2035. Les documents d'urbanisme et programmes de l'habitat se fixeront des objectifs de modération de la consommation d'espace en compatibilité avec les éléments définis au SCOT et dimensionnés en fonction de leurs caractéristiques et besoins locaux ajustés.

Ces enveloppes foncières ont été calculées à partir d'hypothèses de densités moyennes appliquées à l'ensemble des Communes appartenant à une même catégorie de pôle. Il ne s'agit en aucun cas de densités à l'opération.

	Pôle de bassin		Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité
	Vitré	Janzé			
Densité moyenne	28 log/ha	25 log/ha	22 log/ha	18 log/ha	15 log/ha

Ces hypothèses de densité ont été déterminées pour le calcul de la consommation d'espace. Des indicateurs de suivi seront mis en place pour suivre ces densités moyennes calculées par catégorie de pôle. Cette notion de densité moyenne par famille de pôles permet une péréquation entre communes appartenant à une même catégorie.

Seront inclus dans le calcul de la densité : la réhabilitation/rénovation du parc ancien, ainsi que les opérations de densification et de renouvellement urbain.

# Les orientations du SCOT

## ARRETE

Carte synthétique extraite du SCOT (actuellement en cours de révision)

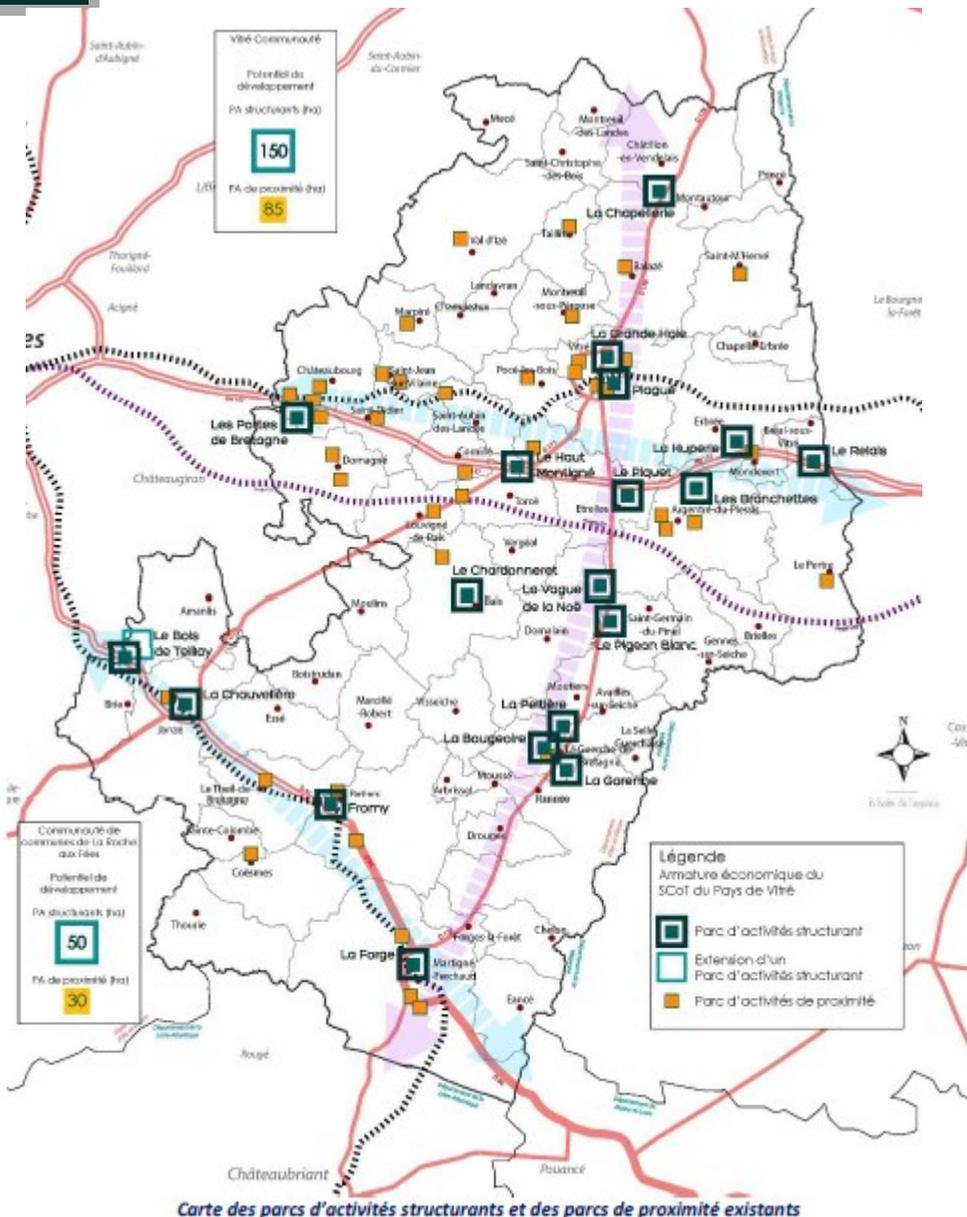
## ➤ Le développement de l'activité économique

### Développement économique

Le SCOT du Pays de Vitré poursuit l'objectif global d'optimiser l'usage du foncier en zones d'activités afin de maîtriser la consommation foncière liée à l'activité. Le DOO prescrit ainsi de :

- Des localisations préférentielles basées sur des zones existantes ou des secteurs déjà urbanisés.
- Des typologies de parcs d'activités
- Des surfaces de développement des parcs d'activités existants ou en projet
- Des conditions limitées de création de nouveaux espaces d'activités

Ces dispositions visent ainsi à rendre l'offre foncière plus lisible pour répondre aux demandes des entreprises et permet de rendre plus efficace l'intervention publique, notamment financière, et d'assurer la cohérence globale du projet de développement, notamment au regard des objectifs de consommation d'espaces naturels et agricoles.



	Objectif	Localisation	Aménagement/ Équipement
<b>Parc structurant</b>	-Encourager la sphère productive locale -Accueillir des entreprises /groupes d'envergure -Permettre le développement de l'industrie agro-alimentaire	-Très forte accessibilité -Bordure de 2X2 voies ou d'un axe dynamique	-Intégration paysagère, -Assainissement, très haut débit, poste source disposant d'une puissance électrique suffisante...
<b>Parc de proximité</b>	-Soutenir la création et la pérennisation des entreprises locales -Conserver la dynamique des bassins de vie	-En continuité des tissus urbanisés/agglomérés ou des parcs existants	-Intégration paysagère, -Liaisons et complémentarité avec les polarités
<b>Tissu aggloméré</b>	-Favoriser le maintien de l'artisanat, des commerces et des services de proximité -Apporter des services de proximité à la population et aux entreprises -Améliorer la mixité fonctionnelle des tissus urbanisés	-En continuité ou à l'intérieur des tissus urbanisés/agglomérés	-Compatible avec le tissu mixte et notamment l'habitat -Complémentarité avec les polarités

➔ Le parc d'activité de la Haute Bouxière est considéré par le SCOT comme un parc d'activités de proximité