



PAYSAGE
URBANISME

Commune :

BALAZE (35)

Etude:

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce :

PADD

Objet :

Volet Urbanisme et Economie

Sommaire

A	L'HABITAT	3
	Objectif : A.1 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.....	3
	Objectif : A.2 Affirmer et valoriser l'identité communale de BALAZE	6
B	LOGEMENTS / MIXITE / EQUIPEMENTS / SERVICES / ACTIVITES	8
	Objectif : B.1 Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en termes d'équipements /de services pour assurer la mixité des fonctions	8
	Objectif : B.2 Assurer une offre d'équipements de services complémentaires et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs	9
	Objectif : B.3 Conforter et développer le secteur d'activités économique de la Haute Bouexière	11
C	TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS	12
	Objectif : C.1 Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture	12
	Objectif : C.2 Maitriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages ...	13
D	LES ENTREES DE L'AGGLOMERATION	15
	Objectif : D.1 Valoriser les entrées	15
E	L'ENERGIE	16
	Objectif : E.1 Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques.....	16

A L'HABITAT

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

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

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

- Les **objectifs de modération de la consommation de l'espace** porteront à environ **12 hectares*** les besoins fonciers nécessaires pour atteindre une population d'environ 2750 habitants

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

- ✓ Sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole et la qualité paysagère du site, **l'évolution du bâti en dehors de la partie agglomérée** pourra être autorisée, sous réserve de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions :
 - Par réhabilitation ou extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - Par changement de destination à usage d'habitat pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti et de tenir compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès ;
 - En offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes* dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral.

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

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

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

A.1.3 Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibre du bourg

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

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

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

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

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

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

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

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

B LOGEMENTS / MIXITE / EQUIPEMENTS / SERVICES / ACTIVITES

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

B.1.1 Un logement pour tous

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

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

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

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

B.2.1 Assurer la diversité des fonctions urbaines

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

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

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

B.2.3 Les activités sportives et de loisirs

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

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

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

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

C TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS

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

C.1.1 Les déplacements doux et cheminements piétonniers

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

- ✓ Au-delà de l'échelle de l'agglomération, il s'agira:
 - D'offrir la possibilité d'établir une liaison douce le long de la vallée du Rabault (en direction de saint M'Hervé)
 - De faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à l'éventualité de la mise en œuvre une voie verte (ancienne voie ferrée) entre Vitré et Fougères (sous réserve que l'emplacement de cette voie ferroviaire soit conservé ainsi que sa réversibilité pour une éventuelle restauration).

C.1.2 Les modes de transports collectifs

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

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

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

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

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

- ✓ **Compléter le réseau de voirie:**
 - En vue de limiter les conflits d'usages en centre bourg et de faciliter le trafic des poids lourds et engins agricoles,
 - Pour assurer les dessertes entre la RD 178 et la CUMA. Envisager la création de voies nouvelles pour répondre à cette problématique
- ✓ **Structurer les extensions urbaines,** en appui sur la création de voies nouvelles qui permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages.
- ✓ **Prendre en compte tous les modes de circulation et limiter les conflits d'usages** par la mise en place d'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.

C.2.3 Compléter les offres de stationnement spécifiques

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

D LES ENTREES DE L'AGGLOMERATION

Objectif : D.1 Valoriser les entrées

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

E L'ENERGIE

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

E.1.1 Contenir les besoins énergétiques

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

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

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

E.1.3 La production d'énergie renouvelable

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

E.1.4 La prise en compte des communications numériques

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