



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ SUR ILLET

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES /

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2017

SOMMAIRE

PRÉAMBULE / 5

UN CONTEXTE FAVORABLE / 7

**LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT
DE LA COMMUNE / 8**

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES / 11

**FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE, LA MIXITÉ DE LA POPULATION ET LE BIEN
VIVRE ENSEMBLE / 12**

**MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ET DÉVELOPPER LES CONNEXIONS
MODES DOUX DE LA COMMUNE / 15**

MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / 18

**PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE MILIEU RURAL, SOURCES DE RICHESSES POUR LA
COMMUNE / 19**

PRÉAMBULE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'occasion pour les élus de se pencher sur les problématiques identifiées sur le territoire et sur les atouts et opportunités à saisir pour le développement de la commune. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner un projet de territoire réaliste en proposant des orientations d'aménagement à court, moyen et long terme. Le présent PADD constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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





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

Il permet notamment :

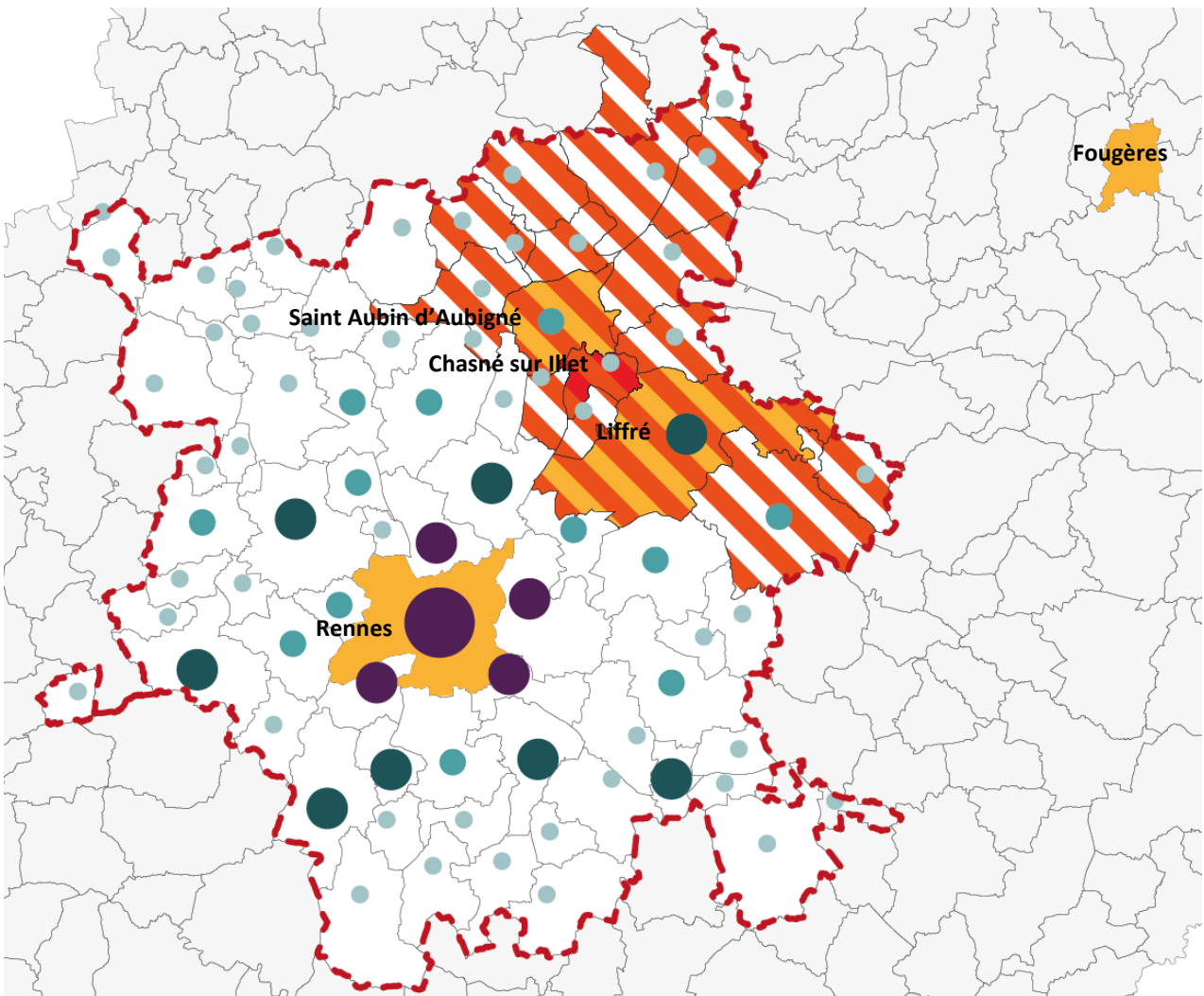
- ❖ la tenue d'un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet.
- ❖ de fournir une information claire à la population des engagements des élus.
- ❖ de définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLU (procédures de modification et révision allégée) qui ne devront pas remettre en cause l'économie générale du PADD, de ce qui nécessitera une révision générale du PLU (remise en cause du PADD).

-  Pays de Rennes (périmètre du SCoT)
-  Bassin de vie de Liffré
-  Chasné sur Illet
-  Principales villes attractives

Les 4 niveaux de polarités actuelles du SCoT du Pays de Rennes

-  Cœur de métropole et pôle d'appui du cœur de métropole
-  Pôle structurant de bassin de vie
-  Pôle d'appui de secteur
-  Pôle de proximité

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



UN CONTEXTE FAVORABLE

Le bassin rennais compte au rang des territoires qui connaissent les plus fortes dynamiques de développement en France.

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

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

Le SCoT s'appuie sur trois piliers fondamentaux :

❖ **Une organisation pertinente du territoire**

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

Chasné sur Illet est considérée comme pôle de proximité dans l'armature urbaine. C'est-à-dire qu'elle doit assurer un rôle d'espace de vie communale avec des équipements, des services et des commerces de proximité.

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

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

❖ **Un développement assumé, soutenable et sobre**

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

Pour assurer un développement urbain économe en foncier, le SCoT fixe pour chaque commune un potentiel urbanisable maximal à l'horizon 2030. Ce potentiel est égal à 21 hectares pour Chasné sur Illet. Le SCoT accentue également les objectifs de densité minimale, fixés à 20 logements/hectare pour les pôles de proximité. De plus, il vise à poursuivre la maîtrise du développement de l'habitat dispersé.

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

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

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

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

LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le PADD est issu des conclusions du diagnostic territorial.

Chasné sur Illet est située au nord-est du Pays de Rennes, au carrefour de plus plusieurs villes attractives (Rennes, Liffré, Saint-Aubin-d'Aubigné). Elle bénéficie d'un cadre de vie de qualité. Les qualités paysagères de la commune, notamment du bocage encore très préservé, participent très largement à l'attractivité de la commune.

Comme la plupart des communes bretonnes, son développement s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse, le long des axes routiers principalement.

L'armature bâtie de la commune est constituée du bourg, du secteur du Champ Thébault qui fait partie de l'agglomération du bourg de Saint-Sulpice-la-Forêt, des hameaux de la Chesnaie aux Butteaux, de la Barbotais-le Placis Moulin et d'une urbanisation diffuse qui s'est historiquement développée autour des fermes.

La commune dispose d'un réseau de petites entreprises présentes sur l'ensemble du territoire. Le caractère « champêtre » de la commune est également un atout en matière d'attractivité touristique.

La commune est actuellement engagée dans un projet ambitieux de réaménagement qui permet de constituer un véritable centre au cœur du bourg doté d'équipements et de services constituant un lieu de rencontre pour les habitants de la commune. Il s'agit de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ des Buttes qui couvre une superficie de 9,15 hectares. Le projet prévoit la construction de 139 logements et la réalisation d'équipements destinés aux services et commerces de proximité. L'ensemble du projet s'articule autour d'une place publique au centre du bourg où des lieux d'échanges et de rencontres comme un jardin familial à proximité de l'école sont prévus.

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

Le principal enjeu pour la municipalité est de permettre le développement du territoire en respectant le cadre de vie de la commune et en favorisant la convivialité.

Quatre axes d'actions ont été identifiés :

- ❖ Favoriser l'accueil d'une population nouvelle, la mixité de la population et le bien vivre ensemble
- ❖ Maintenir et conforter les équipements et les services et développer les connexions modes doux de la commune
- ❖ Maintenir et développer les activités économiques
- ❖ Protéger l'environnement et valoriser le milieu rural, sources de richesses pour la commune

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

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES / 11

FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE, LA MIXITÉ DE LA POPULATION ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE / 12

- ❖ Permettre une dynamique démographique positive
- ❖ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain
 - Privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat
 - Compléter le tissu existant
 - Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg
- ❖ Limiter la consommation des espaces
- ❖ Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée

MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ET DÉVELOPPER LES CONNEXIONS MODES DOUX DE LA COMMUNE / 15

- ❖ Maintenir et conforter les équipements et les services, en adéquation avec la structure démographique de la commune afin de façonner des liens de convivialité
- ❖ Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux

MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / 18

- ❖ Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique
- ❖ Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles
- ❖ Développer l'activité touristique

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE MILIEU RURAL, SOURCES DE RICHESSES POUR LA COMMUNE / 19

- ❖ Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire
- ❖ Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
- ❖ Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), continuités écologiques, etc.)
- ❖ Valoriser le patrimoine bâti
- ❖ Limiter les impacts du projet sur l'eau
- ❖ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances
- ❖ Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE, LA MIXITÉ DE LA POPULATION ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Permettre une dynamique démographique positive

Les élus souhaitent permettre l'augmentation de la population sur les 15 années à venir (2017-2032). Cet objectif contribue aux engagements de la commune inscrits dans le SCoT du Pays de Rennes. Cet objectif permettra également d'assurer le maintien des équipements scolaires, des services et commerces de proximité. Le maintien de l'offre éducative, couplé à des services de proximité, est indispensable au maintien d'une dynamique et du bien vivre ensemble sur la commune.

Afin de maintenir une dynamique de la population sur les 15 années à venir, il est estimé que la construction de 225 logements nouveaux sera nécessaire.

Elle correspond à une moyenne d'environ **15 logements par an** répondant aux objectifs du projet de territoire, à la délibération prise par la Communauté de communes du Pays de Liffré le 15 janvier 2014 réaffirmant certains objectifs de production en matière d'habitat et du SCoT et en cohérence avec les dynamiques passées et les perspectives favorables. La construction d'un nouveau lycée à Liffré en 2019 et le renforcement de l'accessibilité du bassin d'emplois par, notamment le déploiement de la 2^{ème} ligne de métro en 2019, constituent de potentiels leviers de développement de la commune.

L'estimation du nombre de construction a été réalisée en s'appuyant sur une analyse prospective du « point mort ».

LE POINT MORT : ANALYSE PROSPECTIVE

Le point mort mesure a posteriori la production de logements nécessaire à la stabilité démographique. Il permet de mesurer les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

Les tendances estimées sont les suivantes (voir justification dans la partie « choix retenus pour établir le PLU », dans le rapport de présentation) :

- ❖ une stabilisation du nombre de personnes par ménage
- ❖ une stabilisation des changements de destination
- ❖ une légère augmentation de la vacance
- ❖ une stabilisation de la part des résidences secondaires dans le parc de logements

Sur la période 2017-2032

- ❖ -1 logement par an serait produit par changement de destination
- ❖ 1 logement par an serait détruit
- ❖ 0 logement par an serait absorbé par le desserrement des ménages
- ❖ 1 logement par an deviendrait un logement vacant

Dans cette hypothèse, le point mort serait égal à 1 logement / an, c'est-à-dire qu'il faudrait construire 1 logement par an sur la période 2017-2032 pour maintenir la population.

Afin de répondre à l'ambition d'une croissance démographique, le PLU est calibré de manière à permettre la construction de 225 logements pour la période 2017 / 2032. Dans cette hypothèse la population de la commune pourrait atteindre **2 150 habitants en 2032**. Cela correspond à l'accueil de 600 nouveaux habitants entre 2017 et 2032 (avec une taille des ménages estimée à 2,9).

Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

La municipalité souhaite que l'urbanisation permette, d'une part, le développement démographique, et d'autre part, un impact minimal sur l'environnement, l'agriculture et les paysages. La commune souhaite proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire.

❖ Privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat

Les nouveaux logements seront prioritairement édifiés au sein des secteurs historiques à vocation d'habitat. Il s'agit de venir conforter et renforcer les polarités existantes que sont le bourg, le secteur du Champ Thébault, les hameaux de la Chesnaie aux Butteaux et de la Barbotais-le Placis Moulin. La place prépondérante du bourg comme pôle d'urbanisation principale sera affirmée.

❖ Compléter le tissu existant

La commune possède un certain potentiel de secteurs non bâtis situés dans le tissu urbain et principalement au sein du périmètre de la ZAC. Dans un souci de maîtrise foncière, de respect des espaces naturels et agricoles, et de préservation des paysages, l'urbanisation s'effectuera en priorité par densification du tissu urbain existant avec le développement de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes.

Ces nouvelles densités devront s'adapter au tissu urbain alentour pour des raisons d'intégration paysagère et d'ombre portée.

Au-delà de la ZAC, l'accueil des nouveaux habitants se fera en extension du bourg, au sud de la RD 106, afin de limiter au maximum les traversées de toute voie particulièrement passante par les habitants qui veulent se rendre aux équipements au cœur de la commune.

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

Afin de favoriser l'arrivée d'une population attirée par la qualité de vie et le caractère rural du territoire, la commune souhaite offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg. Celle-ci restera réduite et sera localisée dans le secteur du Champ Thébault (dans la continuité de la zone U du bourg de Saint-Sulpice-la-Forêt), les hameaux de la Chesnaie aux Butteaux et de la Barbotais-le Placis Moulin. Afin de préserver l'environnement et les paysages, l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire que par comblement des dents creuses et par divisions parcellaires. Aucune extension urbaine n'y sera permise. Cette offre s'inscrit pleinement dans le projet d'ensemble de la commune, en préservant au mieux les paysages, le cadre de vie et les espaces agricoles.

Limiter la consommation des espaces

L'extension du bourg sera limitée aux besoins de la commune. De 2008 à 2014, 4,9 hectares ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine en particulier dans la tranche 1 de la ZAC.

La commune souhaite mettre en place différentes actions visant à réduire la consommation foncière des espaces agricoles et naturels de la commune. Dans ce cadre, la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe

urbaine liée à la construction des 225 logements sera limitée à 8 hectares sur les 15 prochaines années qui correspond à une modération de 10 % de la consommation foncière.

Pour cela, la commune compte notamment :

- ❖ Atteindre comme objectif une densité moyenne de 20 logements / hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble. Le projet de la ZAC du Champ des Buttes atteint d'ores et déjà une densité de 20 logements / hectare.
- ❖ Mettre en place des orientations d'aménagement sur les principaux secteurs à enjeux afin d'y promouvoir des opérations combinant des formes d'habitat denses.
- ❖ Promouvoir des règles permettant une meilleure gestion du foncier.
- ❖ Identifier les principaux secteurs potentiels de renouvellement urbain et prendre en considération les possibilités de densification en zone urbaine.

Les extensions urbaines se concentreront uniquement autour du bourg.

Les constructions dans les hameaux de la Chesnaie aux Butteaux, de la Barbotais-le Placis Moulin et dans le secteur du Champ Thébault se feront uniquement par densification de l'enveloppe urbaine existante. L'ensemble des constructions dans ces secteurs se feront sur des espaces qui ne sont plus exploités par l'agriculture.

Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée

La commune souhaite attirer les familles et jeunes ménages pour conforter le développement de la population. Les caractéristiques du parc de logements de la commune rendent difficile l'installation des ménages les plus modestes. L'enjeu est de diversifier l'offre et de tendre vers une meilleure adéquation entre l'évolution et les besoins de la population et la structure du parc de logements existants.

Il s'agira de promouvoir les actions suivantes :

- ❖ Créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées et handicapées, située dans le bourg notamment.
- ❖ Augmenter l'offre en petits logements et en logements locatifs (y compris privés).
- ❖ Diversifier la taille des parcelles pour les logements individuels.
- ❖ Assurer une offre en logements locatifs sociaux adaptée aux demandes locales. Tendre vers 20 % (actuellement 2,7% du parc de logement).
- ❖ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier constructible.

MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ET DÉVELOPPER LES CONNEXIONS MODES DOUX DE LA COMMUNE

Maintenir et conforter les équipements et les services, en adéquation avec la structure démographique de la commune afin de façonner des liens de convivialité

La commune possède actuellement une offre en équipements de bon niveau qui se concentre essentiellement au sein du bourg. Les lieux de rencontres et d'activités se concentrent au sein de trois polarités :

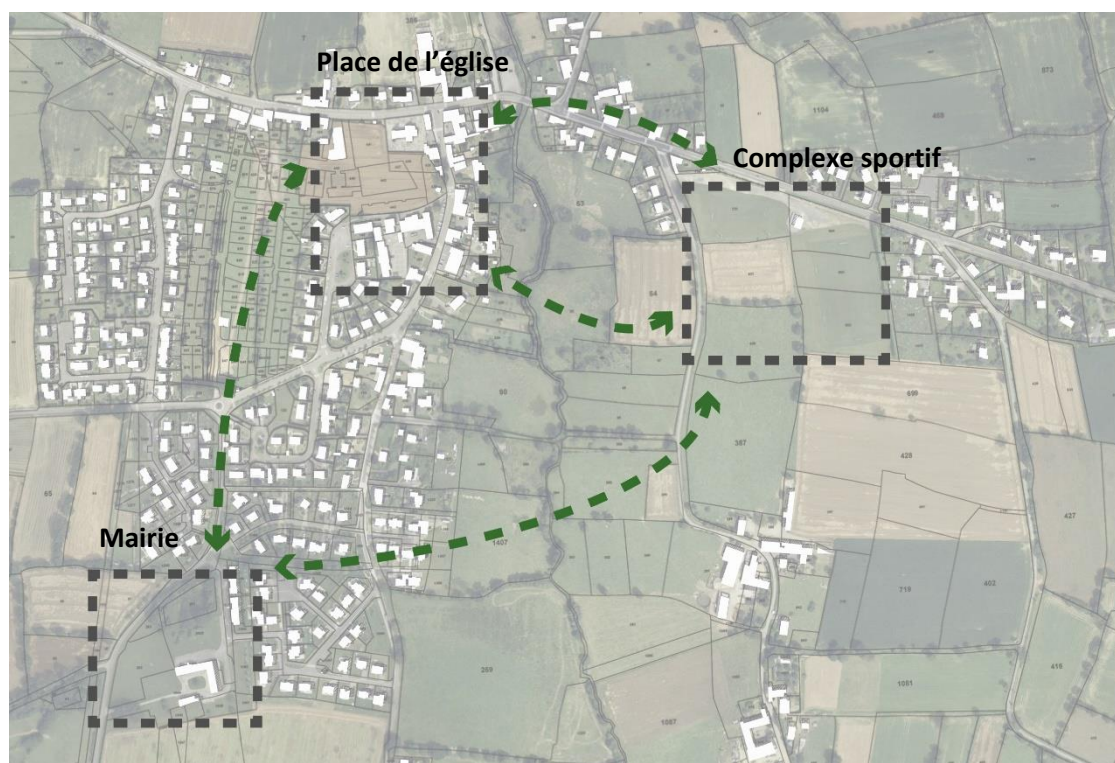
- ❖ Place de l'église
- ❖ Mairie
- ❖ Complexe sportif

L'évolution programmée de la population communale et l'implantation de nouvelles habitations à proximité du bourg permettront de renforcer ces trois polarités.

Pour répondre à cette évolution, les dispositions suivantes seront prises.

- ❖ Réhabilitation de l'école
- ❖ Développement de l'offre en équipement (local associatif, local jeune, salle des fêtes, salle des sports).
- ❖ Favoriser l'offre en service de proximité (commerces, para-médical, jardins familiaux)
- ❖ Amélioration de l'utilisation des équipements existants (facilité d'accès, visibilité, proximité des principaux projets urbains, etc.).

Une attention particulière sera portée quant à la localisation et le changement de ces équipements et services de proximité afin de favoriser les espaces de rencontre des habitants déjà installés et futurs.

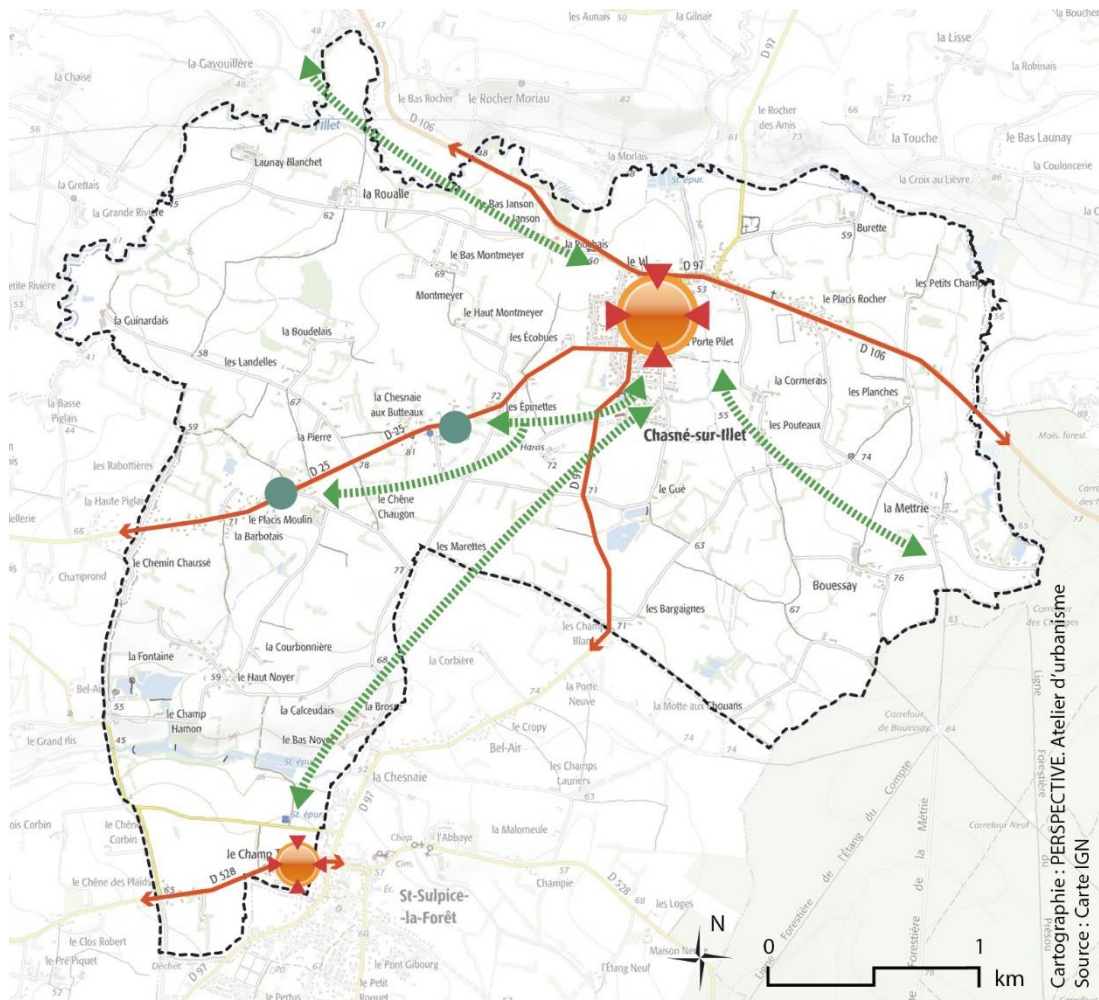


- ❖ Renforcer les pôles de services et d'équipements existants
- ❖ Développer les connexions modes doux




Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux

Les élus souhaitent repenser les conditions de déplacements à l'échelle de la commune en permettant de :



- ❖ Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces, notamment celles reliant les équipements et les commerces, celles reliant les lotissements, celles reliant le bourg aux hameaux situés dans le milieu rural, celles reliant les communes voisines ainsi que les sentiers de randonnée. Ces connexions doivent prendre appui sur la trame bocagère existante afin de la valoriser. Elles doivent également valoriser la Vallée de la Choinette et le bourg.
- ❖ Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain (limiter les vitesses automobiles au sein du tissu existant, sécuriser les déplacements des voies étroites, etc.).
- ❖ Favoriser les pratiques intermodales (gare de Chevaigné, aire de covoiturage de Chasné sur Illet et de Saint-Sulpice-la-Forêt, lignes des réseaux Illenoo et Star).



MAÎTRISER L'URBANISATION

-  Privilégier l'urbanisation des secteurs d'habitat historique
-  Mobiliser le potentiel de renouvellement et de densification du tissu urbain existant
-  Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg

CRÉER DES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS DURABLES

-  Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
-  Développer les liaisons douces entre le bourg, les hameaux et les communes voisines

MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

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

Plusieurs orientations sont associées à cette démarche, notamment :

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

Les changements de destination du patrimoine bâti de l'activité agricole consistent également à permettre la diversification des activités agricoles pour apporter une source de revenus complémentaires (vente à la ferme, gîtes ruraux, activité équestre, etc.).

Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles

Le tissu économique de la commune est caractérisé par l'importance des activités primaires et tertiaires. Les élus souhaitent mettre en valeur cette caractéristique en affirmant leur rôle économique. Il s'agit notamment de :

- ❖ Permettre le maintien de l'activité économique sur l'ensemble du territoire, notamment des artisans en milieu rural.
- ❖ Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi.
- ❖ Mettre en valeur l'offre commerciale de proximité de la commune et permettre son développement dans le bourg, notamment en adaptant l'offre en stationnement aux types de commerces.
- ❖ Développer l'aménagement des réseaux numériques (très haut débit) sur le territoire.

Développer l'activité touristique

L'activité touristique est souvent génératrice de retombées économiques.

Les élus fixent comme objectif d'assurer une gestion dynamique des richesses naturelles et paysagères, qui sont les principaux supports de l'activité touristique.

Il est constaté que l'offre d'accueil est actuellement peu diversifiée. Ainsi, outre le maintien de l'offre existante, il sera favorisé une diversification des types d'hébergement touristique (camping à la ferme, gîtes ruraux, etc.) notamment en valorisant le patrimoine bâti identifié en milieu rural.

La municipalité souhaite également développer les sentiers de randonnées afin de connecter le bourg au milieu rural, aux communes voisines et aux sites stratégiques (forêt de Rennes, Abbaye de Saint-Sulpice-la-Forêt). Ces connexions prendront appui sur la trame bocagère existante afin de la mettre en valeur.

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE MILIEU RURAL, SOURCES DE RICHESSES POUR LA COMMUNE

Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire

Le PADD affiche comme objectif d'offrir aux habitants et visiteurs des paysages de qualité et accessibles à tous.

La valorisation des paysages naturels passe nécessairement par la préservation des activités agricoles et des vues remarquables sur le grand paysage. À cette fin, des actions seront notamment menées pour limiter l'urbanisation diffuse dans le milieu rural.

Cette orientation se traduira également par des actions en faveur du maintien des haies bocagères qui participent à l'identité communale. Enfin, il conviendra d'assurer la mise en œuvre de limite qualitative entre espace urbain et espace naturel.

Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains

La municipalité souhaite améliorer la qualité paysagère du tissu urbain existant. Des actions ont d'ores et déjà été menées en ce sens (réhabilitation de voies, création de cheminements doux). La vallée de la Choinette fera l'objet d'une mise en valeur, notamment en favorisant son ouverture sur le bourg et le Placis Rocher.

Tout projet d'ensemble futur fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative, notamment à travers une réflexion sur l'implantation du bâti, sur la création d'espaces publics structurants et sur l'opportunité de promouvoir la mixité fonctionnelle.

Enfin, des règles concernant le traitement des franges urbaines seront imposées, notamment aux abords des nouveaux quartiers d'habitation.

Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), continuités écologiques, etc.)

Cet objectif se traduit d'abord par la protection des espaces remarquables reconnus (Milieux naturels d'intérêt écologique, boisements, linéaires bocagers, zones humides, etc.) à l'aide d'un zonage spécifique.

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

Valoriser le patrimoine bâti

La commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié et identitaire d'une commune rurale bretonne. Celui-ci est pleinement garant de l'image du territoire et est donc reconnu comme tel. L'objectif est d'éviter son abandon tout en protégeant ses caractéristiques patrimoniales. Cette valorisation ne doit pas ajouter de contraintes à l'activité agricole.

Par ailleurs, il apparaît souhaitable de permettre l'évolution de certains bâtis n'ayant plus de vocation agricole et présentant un intérêt patrimonial remarquable. Cet objectif permet d'éviter à terme la disparition de nombreux éléments de patrimoine rural disséminés dans la campagne et avec lui l'identité de la commune. Ainsi, il sera permis l'évolution des habitations existantes dans l'espace agricole et les changements de destination

d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial tant qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les exploitations en activité.

Limiter les impacts du projet sur l'eau

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

Il s'agira de :

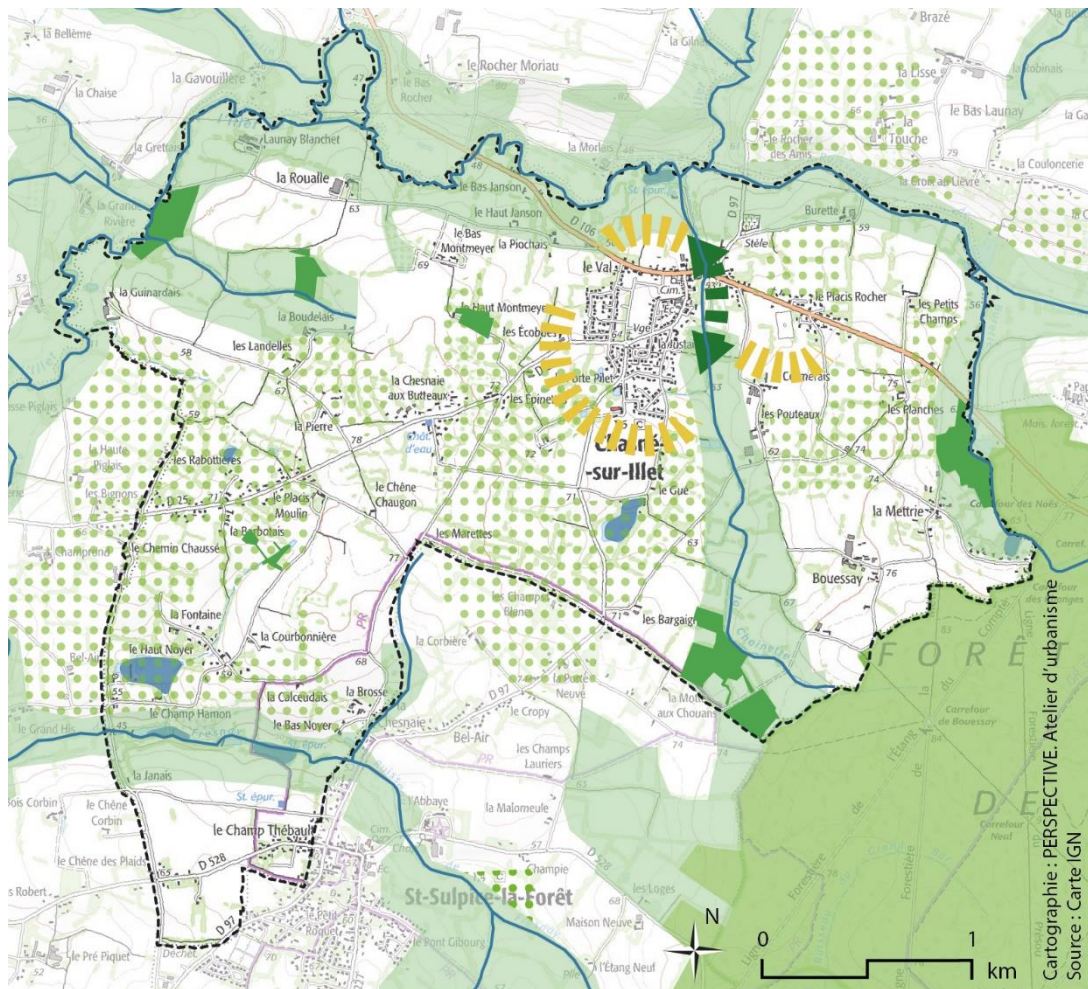
- ❖ Préserver, optimiser la gestion et restaurer les zones humides.
- ❖ Préserver les corridors écologiques et les zones tampons.
- ❖ Renforcer la prévention, la prévision et la connaissance du risque d'inondation.

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

La commune concentre sur son territoire plusieurs risques de faibles niveaux, notamment d'inondation dû au débordement de l'Illet. Il convient, afin de protéger les biens et les personnes face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. Cette anticipation passe notamment par une adaptation du projet de développement de la commune en limitant les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles.

Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

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



PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

- Protéger les Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)
- Protéger les cours d'eau et les étendues d'eau
- ▀▀▀ Permettre le maintien de franges urbaines de qualité

PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- ▀▀▀ Continuité naturelle de la vallée de la Choinette à favoriser dans le cadre de son aménagement
- Perméabilité écologique à encourager
- Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter