

# PADD

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Débatte le 06 décembre 2021*

*PLU approuvé le 04 septembre 2023*

LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE  
URBAIN ET ASSOCIÉS

LAI  
LESTOUX &  
ASSOCIÉS

DM  
EAU

Mai Melacca  
Paysagiste



# Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique pour le PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 10 à 15 ans à venir.

Si chaque territoire est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique global et cohérent qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

## Débat

Le PADD a été débattu en Conseil municipal le 06/12/2021

## L'article L.151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par le code de l'urbanisme. Ainsi le PADD doit définir :

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

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

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



# Orientations stratégiques du PADD

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), détaille et organise les orientations du projet politique à l'échelle de la commune de Val d'Anast.

Il se décline selon 5 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

## AXE n°1 :

**Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux**

## AXE n°2 :

**Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains**

## AXE n°3 :

**Diversifier les économies locales et maintenir des espaces productifs**

## AXE n°4 :

**Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité**

## AXE n°5 :

**Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast**

*Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.*



Réunion publique – 30.06.2021

**“Notre territoire est multiple, deux centralités au cœur d'un vaste espace rural”**



Sortie terrain – 26.06.2020

**“Entre Campel et Maure-de-Bretagne, Val d'Anast compose son identité territoriale”**

# Sommaire

<b>AXE 1 &gt;&gt; Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux .....</b>	<b>8</b>
Objectif 1.1 Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) .....	8
Objectif 1.2 Valoriser la nature dans les espaces urbanisés .....	9
Objectif 1.3 Améliorer la gestion de l'eau .....	9
Objectif 1.4 Prendre en compte les risques et les nuisances .....	10
Objectif 1.5 Faire du socle agro-naturel un support au tourisme vert .....	10
<b>AXE 2 &gt;&gt; Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains .....</b>	<b>13</b>
Objectif 2.1 Prendre part à l'attractivité du Pays des Vallons de Vilaine et tenir ses responsabilités en matière d'accueil démographique .....	13
Objectif 2.2 Diversifier la production de logements et adapter le parc afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune .....	14
Objectif 2.3 Améliorer le parc existant et valoriser le milieu urbain en favorisant le renouvellement urbain .....	14
Objectif 2.4 Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster des projets urbains économes en espace .....	15
<b>AXE 3 &gt;&gt; Diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs .....</b>	<b>17</b>
Objectif 3.1 Conforter l'ensemble des dynamiques économiques locales .....	17
Objectif 3.2 Maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités .....	17
Objectif 3.3 Préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement .....	18
Objectif 3.4 S'inscrire dans la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces .....	18
Objectif 3.5 Favoriser les interactions entre espace agricole et espace habité .....	19
<b>AXE 4 &gt;&gt; Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité .....</b>	<b>21</b>
Objectif 4.1 Conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés .....	21
Objectif 4.2 Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous .....	22
Objectif 4.3 Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité .....	22
Objectif 4.4 Conserver un espace rural dynamique et accueillant .....	23
Objectif 4.5 Affirmer le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité .....	23
Objectif 4.6 Exprimer la ruralité du territoire par la préservation de ses éléments patrimoniaux .....	24

**AXE 5 >> Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast ..... 26**

Objectif 5.1 Organiser les transports et les déplacements à Val d'Anast comme polarité au sud de l'Ille-et-Vilaine .....	26
Objectif 5.2 Développer toutes les mobilités.....	27
Objectif 5.3 Améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons .....	27
Objectif 5.4 Accentuer la transition énergétique.....	28
Objectif 5.5 Accompagner les mutations sociétales en connectant Val d'Anast aux réseaux numériques.....	28





Environnement – Biodiversité – Milieux et ressources – Risques et nuisances – Paysages



# Préserver le socle agro-naturel

et l'équilibre des milieux

# AXE 1 >> Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux

*La commune est riche d'un patrimoine écologique varié, composé de plans d'eau, zones humides, cours d'eau, d'un bocage de haies significatif, de boisements... Indispensable au cadre de vie et à l'équilibre écologique du territoire, cette trame verte et bleue doit être maintenue et sa qualité pérennisée.*

*Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, c'est assurer le maintien de la faune locale. Le PLU vise à préserver ces acteurs de biodiversité, qui contribue à l'équilibre écologique du territoire.*

*Ces composantes sont essentielles pour la qualité des sites de Val d'Anast*

## Objectif 1.1

### Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)

- › Assurer la qualité des continuités écologiques et la richesse de la biodiversité
- › Identifier et protéger les **réservoirs de biodiversité** et les **corridors écologiques**
- › Conserver toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue
- › Limiter l'altération de la **trame noire** et les **phénomènes de pollutions lumineuses**, véritables obstacles à la circulation des espèces
- › Favorisant la **bonne circulation des espèces animales et végétales** en soignant les transitions entre les espaces urbains, agricoles et naturels : choix des essences, traitement des clôtures, espaces verts et libre...
- › Préserver les **cours d'eau** et leur espace de fonctionnement
- › Conforter la **trame bleue** de la commune, en particulier les **continuums écologiques des vallées de la Combs et de l'Aff**
- › Participer à la **reconquête de la qualité de l'eau** en poursuivant et en renforçant les actions :
  - sur les systèmes d'assainissement autonomes, collectif
  - sur le développement du maillage bocager
  - sur le maintien du respect des bandes enherbées, les actions et la communication sur la gestion différenciée des espaces

**“Des outils adaptés sont mis en place dans le PLU afin de favoriser une bonne gestion de ces composantes et permettre leur évolution”**



© Lbde - 15.05.2020



© Lbde - 17.11.2020



- sur les solutions alternatives aux produits phytosanitaires, etc.
- › Préserver et protéger les **zones humides** en :
  - intégrant l'inventaire communal des zones humides
  - limitant la disparition ou la détérioration des zones humides
  - recherchant un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser »
  - poursuivant la sensibilisation sur l'intérêt de la préservation des zones humides auprès de tous les acteurs du territoire (élus, populations, agriculteurs...)
- › Protéger et valoriser les **principaux boisements et le maillage bocager**, notamment les secteurs identifiés comme réservoirs complémentaires de biodiversité
- › Poursuivre la **restauration des haies** existantes et la **reconstitution de nouvelles haies**, notamment dans les secteurs de projet
- › Gérer et valoriser de façon durable ce potentiel en prenant en considération les **usages du bois comme ressource énergétique et support de la diversification agricole**



## Objectif 1.2

### Valoriser la nature dans les espaces urbanisés

- › Redéployer **la nature dans les espaces urbains** et intégrer les 2 bourgs dans un cadre naturel et paysager préservé
- › Réserver des **zones dédiées aux espaces verts paysagers** dans les 2 bourgs lors de la **requalification des espaces publics**
- › Encourager à la **renaturation des espaces artificialisés/imperméabilisés**
- › Aménager des **liaisons douces végétalisées** qui font le lien entre les bourgs et la campagne
- › Réfléchir à la constitution d'une **ceinture verte** autour des 2 bourgs

**“Rendre désirable les espaces urbains et retrouver une place pour les végétaux”**

## Objectif 1.3

### Améliorer la gestion de l'eau

- › Veiller à la cohérence de la **capacité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement** avec les possibilités d'urbanisation offerte par le PLU
- › Limiter l'**imperméabilisation des sols**



- › Etablir un **schéma directeur de gestion des eaux pluviales**
- › Poursuivre les travaux de **réhabilitation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales** afin de réduire les apports d'eaux parasites
- › Mettre à jour le **zonage d'assainissement des eaux usées**

## Objectif 1.4

### Prendre en compte les risques et les nuisances

- › Prendre en compte les **risques majeurs** sur le territoire, et se prémunir des **risques connus**, notamment :
  - en évitant la mise en place ou le développement de projets dans les **zones les plus sensibles aux risques** (inondation en particulier)
  - en limitant les risques d'inondation et en **préservant les capacités d'écoulement des crues** en portant une attention particulière à la **maitrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis**
- › Maitriser les **nuisances sonores** induites par les développements urbains, les activités économiques et les infrastructures
- › Définir les **zones de projet** et les **changements de destination** en évitant d'exposer les habitants aux **nuisances inhérentes aux activités agricoles**
- › Poursuivre les efforts de **maitrise des déchets** : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles

## Objectif 1.5

### Faire du socle agro-naturel un support au tourisme vert

- › Faire de la protection des milieux un **motif d'attractivité** et un **support au développement des activités de loisirs et touristiques**
- › Identifier, protéger voire valoriser le **patrimoine local** qu'il soit naturel ou bâti
- › Faire des chemins de randonnée un **support au développement du tourisme** (sentier de Ropenard, circuit des étangs et des landes, ...)
- › Accompagner les **aménagements liés à la voie verte** (ancienne voie ferrée Châteaubriant-Ploërmel)

**“La commune acte pour une meilleure gestion globale de ses ressources”**

**“L'accueil démographique et le développement des activités ne doit pas accentuer fortement les risques”**

- › Permettre le développement de **nouvelles offres d'hébergements touristiques** sur l'ensemble du territoire :
  - en permettant la **diversification de l'activité agricole, la réhabilitation, le changement de destination de certains bâtis patrimoniaux** etc.
  - en diversifiant l'offre en **hébergements touristiques et notamment l'accueil de groupes**
  
- › Pérenniser l'aire de services destinée aux **camping-cars** et accompagner son éventuel développement.

# 2

Habitat – Centralité – Mixité fonctionnelle – Urbanisme – Attractivité



# Conforter un pôle de bassin

et encadrer les projets urbains



## AXE 2 >> Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains

*Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des vallons de Vilaine a inscrit Val d'Anast comme une polarité de bassin. De ce fait, des responsabilités lui incombent en matière de démographie mais aussi de services et d'équipements. Le pôle doit répondre à des demandes particulières et évolutives en logements et cela nécessite une diversification de l'habitat.*

*La proximité des services, des commerces et autres besoins en matière d'équipements doit aussi se renforcer pour correspondre à cette logique de pôle et continuer à desservir les bourgs voisins. Le continuum aggloméré de Maure-de-Bretagne doit être le support de ces responsabilités.*



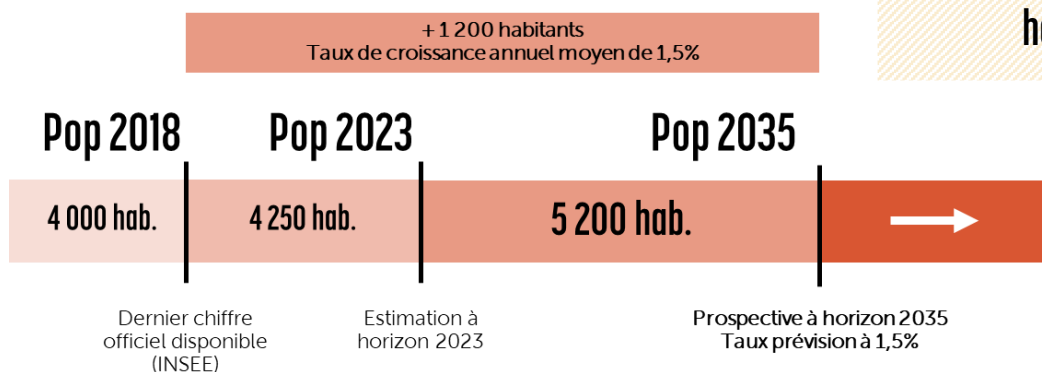
© Lbde - 15.05.2020

### Objectif 2.1 Prendre part à l'attractivité du Pays des Vallons de Vilaine et tenir ses responsabilités en matière d'accueil démographique

- › Permettre le **renouvellement des générations** afin de maintenir une **mixité sociale et intergénérationnelle**
- › Accueillir environ **950 nouveaux habitants à horizon 2035**, soit un taux de croissance moyen annuel de 1,5%
- › Favoriser la **rotation des ménages** et assurer un cadre de vie permettant le **maintien des populations en place**
- › Produire au moins **20% de logements abordables** dans le programme global neuf
- › Prendre part à l'attractivité du Pays des Vallons de Vilaine et tenir ses responsabilités en matière d'accueil démographique

“ 1,5% de croissance annuelle, entre la tendance actuelle (1,1%) et les objectifs du SCoT (2%) ”

“ Le programme habitat prend en compte le phénomène de décohabitation (vieillesse, desserrement des ménages...) en estimant une légère baisse de la taille des ménages à horizon 2035 ”



+ 1 200 habitants  
Taux de croissance annuel moyen de 1,5%

+ 950 habitants  
2023-2035 = durée de vie du PLU

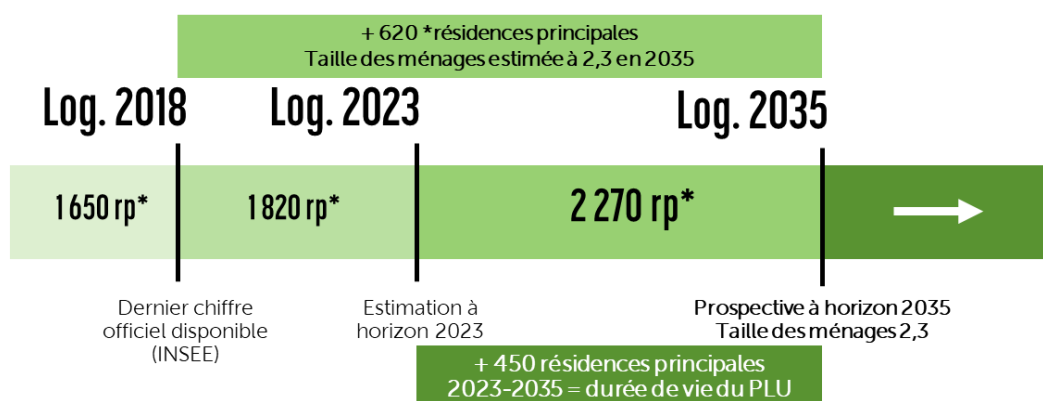
## Objectif 2.2

### Diversifier la production de logements et adapter le parc afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune

- › Permettre la production de et/ou la remise sur le marché de **450 résidences principales** sur les **10-12 prochaines années** (période 2023-2035)



### Programme et objectifs habitat



- › Favoriser une **plus grande diversité d'habitat** afin de faire face aux **phénomènes de vieillissement et de décohabitation**
- › Promouvoir un **parc diversifié** (typologies, locatif, locatif social, accession aidée, petits logements...), notamment dans les deux bourgs, afin de faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune et participer à celui du Pays des Vallons de Vilaine

## Objectif 2.3

### Améliorer le parc existant et valoriser le milieu urbain en favorisant le renouvellement urbain

- › Orienter **85 % de la production neuve de logements** dans les **centralités de Campel et de Maure-de-Bretagne**, dans leur tissu aggloméré ou en extension
- › Renforcer la **polarité de Val d'Anast** en s'appuyant sur la **centralité historique de Maure-de-Bretagne**
- › Faire de la **réhabilitation et du renouvellement urbain des priorités** afin de résorber la vacance et valoriser les tissus anciens existants.

**“L'amélioration du cadre bâti et l'entretien du parc de logements existant participent au renforcement du pôle de Val d'Anast”**

- › Tendre vers une **réduction d'au moins 20% des logements vacants**
- › Renforcer la **fonctionnalité et l'attractivité du centre-bourg de Maure-de-Bretagne** et permettre des **petites opérations sur Campel** afin de maintenir une dynamique de proximité

## Objectif 2.4

### Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster des projets urbains économes en espace

- › Mettre en place un véritable **programme spatial de localisation des espaces d'urbanisation et d'évolution du bâti**
- › **Réduire d'au moins 50% l'artificialisation des sols** observée sur les dix dernières années (2011-2021), en limitant la consommation d'espace à vocation habitat à **une dizaine d'hectares maximum**.
- › Identifier le **potentiel de renouvellement et de densification** et se donner un objectif de plus de **50% de la production au sein des tissus existants et en priorité dans les centralités**.
- › Calibrer des **espaces stratégiques de développement de l'urbanisation à vocation mixte** notamment dans la centralité de Maure-de-Bretagne
- › Engager des opérations qui respectent une **densité moyenne de 15 log/ha à l'échelle de Campel** et de **23 log/ha à l'échelle de Maure-de-Bretagne**



3

Economie – Agriculture – Espaces productifs - Tourisme

# Diversifier les **économies locales** et maintenir les espaces productifs





## AXE 3 >> Diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs

*Le pôle de Val d'Anast possède des emplois très diversifiés. Ces économies reposent sur un socle agro-naturel riche et support d'un secteur primaire important, essentiellement tourné vers l'élevage. La commune accueille aussi des activités industrielles et agro-alimentaires et des services associés. Ces entreprises prennent place à la fois dans les bourgs mais aussi sur des zones dédiées voire sur des sites isolés. Il faut permettre le maintien de ces activités et continuer à diversifier tout en préservant un équilibre des milieux.*

*Le continuum aggloméré de Maure-de-Bretagne est aussi un support d'accueil d'entreprises très variées. Il doit continuer à s'intensifier et à accueillir des activités en conservant une vocation résidentielle et un cadre de qualité.*

**“L'objectif est d'asseoir un pôle stratégique industriel et logistique sur l'axe entre Rennes et Redon”**

### Objectif 3.1 Conforter l'ensemble des dynamiques économiques locales

- › Continuer de participer à l'attractivité du territoire communautaire
- › Conforter **Bellevue** comme un **parc d'équilibre sur le territoire des Vallons de Vilaine** : permettre son intensification et valoriser son fonctionnement
- › Intégrer et valoriser les **entreprises industrielles et artisanales** présentes au sein du tissu aggloméré de Maure-de-Bretagne et permettre leurs évolutions
- › Prendre en compte les **exploitations de carrières** et activités d'extraction sur le territoire



### Objectif 3.2 Maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités

- › Encourager la **mixité fonctionnelle** et faire du tissu aggloméré de Maure-de-Bretagne un **espace privilégié pour l'accueil d'activités adaptées et compatibles avec la proximité de l'habitat**
- › Permettre le développement d'activités compatibles avec le tissu mixte et à vocation principale d'habitat



## Objectif 3.3

### Préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement

- › Limiter l'**artificialisation** des terres agricoles
- › Améliorer la **lisibilité** liée à la vocation des espaces agricoles
- › Pérenniser l'**activité agricole** sur l'ensemble de la commune
- › Garantir un **espace suffisant au développement des exploitations existantes** afin de favoriser leur maintien, leur évolution et leur transmission
- › Protéger les **espaces de pâtures** qui favorisent le maintien des activités d'élevage sur le territoire
- › Définir les secteurs dédiés aux **futures constructions agricoles et/ou à l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation** afin de maintenir certains sols cultivés et prairies ouvertes peu artificialisées
- › Anticiper l'**évolution des sites non dédiés au développement de l'agriculture**
- › Permettre l'**évolution et favoriser la diversification des activités agricoles**
- › Adapter les **protections des composantes végétales** afin de permettre leur évolution et leur entretien au sein des espaces agricoles
- › Protéger les **cours d'eau, les zones humides et milieux aquatiques** afin de maintenir des environnements de qualité



“ Le PLU permettra d'une part de protéger les espaces agricoles et d'autre part d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces”



## Objectif 3.4

### S'inscrire dans la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces

- › Accentuer la **transition énergétique** en organisant le déploiement des énergies renouvelables sur des sites adaptés et en évitant une saturation de la ressource spatiale et des paysages
- › Permettre l'installation de **nouvelles éoliennes uniquement dans des secteurs identifiés** qui respectent les activités en place et le caractère de sites naturels ou habités
- › Prioriser le développement des **dispositifs d'énergie solaire photovoltaïque** sur des bâtiments ou des secteurs déjà artificialisés





- › Permettre l'installation de **centrales photovoltaïques au sol** sur des espaces n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une forte valeur environnementale (sites dégradés, anciennes décharges, carrières...)
- › Favoriser le développement d'une **filière bois** en s'appuyant la ressource locale, sur le bocage et les bois, tout en prônant une gestion durable
- › Montrer l'exemple en multipliant les **dispositifs de productions d'énergies renouvelables** dans les nouveaux équipements publics et au sein d'opérations d'ensembles
- › Optimiser les **raccordements des systèmes de productions d'électricité renouvelable** en milieu rural afin de limiter la multiplication des réseaux et garantir une bonne capacité
- › Etudier l'implantation de **projets innovants favorisant des systèmes de productions d'énergies renouvelables** autres qu'électriques



## Objectif 3.5 Favoriser les interactions entre espace agricole et espace habité

- › Accompagner le développement d'une **agriculture urbaine à proximité des bourgs** et la mutation des sites d'exploitation en lisière
- › Veiller à la qualité des **espaces de transition** entre espaces naturels, agricoles et urbains
- › Faciliter l'**approvisionnement local** en valorisant les **circuits courts et de proximité** et en autorisant la création de **locaux dédiés à la transformation et/ou à la vente directe**
- › Permettre la **diversification des activités agricoles notamment en lien avec la production d'énergies renouvelables**, l'hébergement (touristique) ou la vente en direct de produits locaux.
- › Permettre le **maintien d'activités isolées** en milieu rural en lien avec le tourisme, l'agrotourisme ou des loisirs de plein air



# 4

Ruralité – accessibilité – armature territoriale – commerce – service – équipement

## Garantir un cadre de **vie bienveillant** Et de proximité





## AXE 4 >> Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité

*La vitalité des bourgs est primordiale pour conserver un cadre attractif, vivant, entretenu, animé et de qualité. Pour le bien-être des habitants mais aussi des entreprises et des commerces, il faut conserver des centralités dynamiques et conviviales. Elles sont le support d'une attractivité locale et d'une mixité sociale et fonctionnelle.*

*La désirabilité des tissus urbains et de l'espace public est une des clés pour conserver une bonne organisation des cœurs de bourgs. L'objectif est de renforcer la logique de proximité pour contribuer à une qualité du cadre et de vie.*

### Objectif 4.1 Conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés

- › Privilégier les implantations de commerces de proximité dans la centralité de Maure-de-Bretagne en interdisant les petits commerces en dehors de ces espaces
- › Maintenir les commerces existants à Campel
- › Renforcer les espaces de centralité en interdisant notamment l'implantation de commerces de détails dans la zone d'activités de Bellevue
- › Améliorer la convivialité de centralité et la désirabilité des espaces publics
- › Protéger les cellules commerciales existantes et organiser les parcours marchands
- › Assurer une offre de stationnement efficace favorisant la dynamique commerciale et servicielle
- › Favoriser la création de nouvelles cellules commerciales adaptées dans les espaces de renouvellement urbain
- › Favoriser la requalification des espaces publics associés à de la restauration
- › Maintenir les espaces commerciaux basés sur une logique de flux et intégrés au tissu aggloméré entre Maure-de-Bretagne et Mernel
- › Améliorer la desserte et l'accessibilité piétonne des commerces



“L'objectif est de renforcer la centralité de Maure-de-Bretagne et de favoriser sa revitalisation”



## Objectif 4.2

### Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous

- › Mutualiser et optimiser les équipements afin d'améliorer leurs fonctionnements
- › Développer et diversifier l'offre d'équipements dans un contexte d'attractivité démographique
- › Favoriser la reconversion d'anciens équipements et infrastructures
- › Identifier et développer des pôles spécifiques d'équipements dans le tissu aggloméré de Maure-de-Bretagne et les connecter à sa centralité



© Lbde - 06.07.2021

**“L'offre doit être diversifiée afin de permettre de répondre aux nouveaux besoins, aux nouvelles attentes”**

## Objectif 4.3

### Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité

- › Conserver un cadre de vie garant de la vie de proximité qui participe à l'attractivité et favorise la dynamique démographique de Val d'Anast.
- › Favoriser la mixité fonctionnelle dans les espaces de centralité
- › Encourager la mixité fonctionnelle à l'échelle d'opérations mais aussi de bâtiments (ex des Jardins de Paris)
- › Faciliter la mutation de bâtis dégradés vers d'autres destinations (ex ancienne gare de Maure-de-Bretagne)
- › Conserver les éléments remarquables et détails architecturaux
- › Prendre en compte le périmètre monument historique autour de la croix du cimetière de Maure-de-Bretagne et réfléchir à son intégration dans les espaces de la centralité.
- › Protéger les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré
- › Valoriser les entrées de ville
- › Conforter des ambiances urbaines agréables et conviviales
- › Favoriser les opérations de rénovation urbaine
- › Améliorer la lisibilité d'espaces peu fonctionnels
- › Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines et la diversité du bâti, notamment de l'habitat



© Lbde - 06.07.2021

**“Val d'Anast envisage des opérations de rénovation urbaine, pour requalifier des secteurs et améliorer la lisibilité des espaces”**



© Lbde - 06.07.2021



## Objectif 4.4 Conserver un espace rural dynamique et accueillant

- › Stopper le **mitage** et limiter les **constructions neuves en milieu rural**
- › Permettre la **densification de certains groupements bâtis existants dans l'espace rural** s'ils répondent à des critères communs à l'échelle de Val d'Anast (ex : taille, caractéristiques urbaines, compacité, faible capacité d'accueil, etc.)
- › Autoriser les **changements de destination de bâtiments en milieu rural** lorsqu'ils ont un intérêt architectural et/ou patrimonial et lorsque cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole



## Objectif 4.5 Affirmer le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité

- › Préserver les **motifs paysagers structurants** et notamment les haies bocagères et les boisements dans les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés.
- › Travailler l'**insertion paysagère des nouvelles opérations**, notamment celles en extension urbaine, et garantir une transition avec les milieux agricoles et naturels en lisière.
- › Veiller au maintien des **vues sur le grand paysage** en conservant de vastes espaces ouverts peu aménagés.
- › Protéger certains espaces vulnérables avec des vues patrimoniales et des paysages identitaires en limitant les constructions et/ou installations particulières (antennes, éoliennes, centrales photovoltaïques, extensions urbaines, activités...).
- › **Garantir l'insertion dans le paysage proche et lointain des zones d'activités**, des activités isolées, des constructions agricoles ou encore des installations et des équipements.
- › **Conserver les composantes du paysage bocager et agricole** et permettre leur évolution.



**“Le bocage ouvert et les espaces naturels font partis de notre identité”**



## Objectif 4.6

### Exprimer la ruralité du territoire par la préservation de ses éléments patrimoniaux

- › **Conserver un tissu rural dynamique** et garantir un logement adapté aux modes habités actuels en favorisant l'évolution des habitations existantes en milieu rural sur l'ensemble du territoire.
- › **Protéger les constructions et aménagements utilisant les schistes locaux** (schistes pourprés, grès, poudingues...) et inciter à son insertion dans les aménagements publics et privés (espaces publics, clôtures, murs, parements...).
- › **Préserver et valoriser les typologies patrimoniales identitaires** : du château à la ferme en comprenant le patrimoine vernaculaire, les demeures, moulins et autres maisons traditionnelles.





5

Mobilités – transports – transition énergétique – mutations – numérique



**Améliorer les déplacements  
et favoriser le développement  
durable de Val d'Anast**

## AXE 5 >> Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast

*Val d'Anast est une polarité au Sud de l'Ille-et-Vilaine, desservie par plusieurs axes routiers mais ne possédant que très peu d'alternatives à la voiture. Au cœur d'une ruralité bocagère, agricole et industrielle, la commune doit à son échelle développer et diversifier les modes de déplacements sur son propre espace et en connexion avec les voisins. Que ce soit avec Rennes mais aussi avec les espaces de proximité, l'accessibilité doit être améliorée pour tous.*

*En favorisant une logique plus durable, l'objectif est d'intégrer pleinement la transition en cours, qu'elle soit énergétique, écologique et surtout sociétale.*



© Lbde - 26.06.2020

### Objectif 5.1 Organiser les transports et les déplacements à Val d'Anast comme polarité au sud de l'Ille-et-Vilaine

- › Conserver un réseau routier efficace sur l'ensemble de la commune
- › Permettre une déviation des poids-lourds de la centralité de Maure-de-Bretagne.
- › Organiser les lignes et les dessertes de transports collectifs.
- › Connecter la ville avec les autres grands axes de communication, les autres agglomérations et pôles stratégiques.
- › Prendre en compte la dispersion des habitants et des activités sur la commune afin de promouvoir de nouvelles formes de mobilités adaptées.
- › Faciliter l'accessibilité de la centralité de Maure-de-Bretagne et des espaces stratégiques de la commune.
- › Améliorer les interactions entre le bourg de Campel et de Maure-de-Bretagne.

**“Des espaces stratégiques et économiques sont à connecter par des voies douces afin de faciliter l'évolution des habitudes de déplacements”**



© Lbde - 05.06.2020

## Objectif 5.2

### Développer toutes les mobilités

- › Conserver une bonne accessibilité et faciliter les dessertes.
- › Multiplier les liaisons douces dans le tissu urbanisé et entre les espaces d'activités.
- › S'appuyer sur les ceintures agro-naturelles autour des bourgs pour développer les modes actifs.
- › Connecter les espaces stratégiques et touristiques par des voies douces afin de faciliter l'évolution des habitudes de déplacements.
- › Limiter la vulnérabilité énergétique des ménages liée aux coûts des transports et limiter les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes actifs et les transports collectifs.
- › Favoriser le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs en améliorant les espaces de stationnement et de desserte.

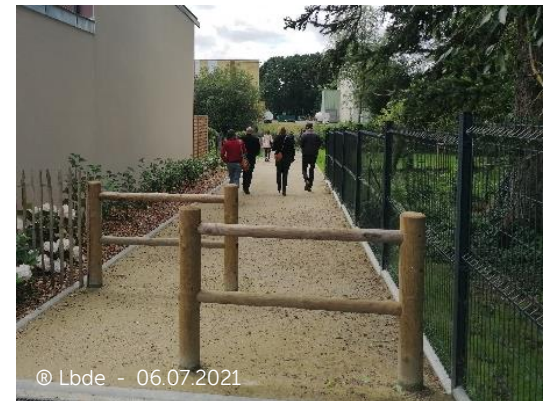


**“Une ceinture verte et piétonne autour du bourg sera valorisée pour améliorer le cadre et son accessibilité”**

## Objectif 5.3

### Améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons

- › Favoriser un espace aggloméré favorable aux modes de déplacements actifs et inclusifs afin qu'ils soient sécurisés, fonctionnels et adaptés (notamment aux PMR).
- › Hiérarchiser certaines voies afin de favoriser les interactions entre les différents espaces du tissu aggloméré et l'utilisation des espaces publics.
- › Assurer la continuité du réseau et anticiper des besoins en nouvelles infrastructures.
- › Améliorer la qualité des espaces publics et leur fonctionnalité.



**“La lisibilité du tissu urbanisé et la continuité des voies douces améliore l'appropriation des espaces publics et le fonctionnement de la ville”**



## Objectif 5.4

### Accentuer la transition énergétique

- › Favoriser des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air...).
- › Identifier l'habitat dégradé/vétuste ou peu entretenu afin de favoriser sa rénovation et ainsi limiter la vacance et la dévitalisation des espaces urbains.
- › Encourager les constructions novatrices en termes de performances énergétiques et de bâtiments à énergie positive dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine.
- › Faciliter l'intégration des dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles.
- › Rechercher des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture par le développement des modes actifs, notamment pour les petits trajets (école, commerce de proximité...).

## Objectif 5.5

### Accompagner les mutations sociétales en connectant Val d'Anast aux réseaux numériques

- › Favoriser le télétravail, les formations à distance, la tenue d'événements par un déploiement efficace des réseaux numériques.
- › Anticiper le renforcement des infrastructures existantes et à créer tout en garantissant leur insertion paysagère et limitant l'artificialisation des sols.
- › Améliorer la diversification des moyens de communication.

**“L’objectif est d’augmenter les performances énergétiques des bâtiments notamment par l’utilisation ou la production d’énergies renouvelables ou par une meilleure implantation et/ou orientation des constructions”**



**“L’objectif est d’anticiper le renforcement des infrastructures existantes et de s’appuyer sur nos atouts”**



# Carte de synthèse du PADD du PLU de Val d'Anast Zoom sur Maure-de-Bretagne

## LEGENDE

### Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux

Protéger les composantes naturelles en milieu urbain et autour des bourgs

Favoriser la continuité et les connexions entre les espaces naturels

### Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains

Maîtriser la densification d'un tissu urbain à vocation résidentielle

Engager une politique de renouvellement urbain et structurer de nouveaux espaces à vocation d'habitat

### Diversifier les économies et maintenir des espaces productifs

Conserver un socle agricole autour des bourgs et maintenir des sièges d'exploitations de proximité

Maintenir les activités économiques intégrées au tissu aggloméré

### Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité

Appuyer une centralité marchande et commerciale dynamique

Conforter la mixité fonctionnelle au sein d'une centralité élargie

Valoriser les atouts patrimoniaux bâtis et architecturaux des bourgs

### Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable

Conforter une voie verte structurante au coeur de Maure-de-Bretagne

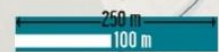
Conserver un système aggloméré compact et connecté à la centralité

Maure-de-Bretagne

MERNEL

VAL D'ANAST

Croix de Cimetière (MH)

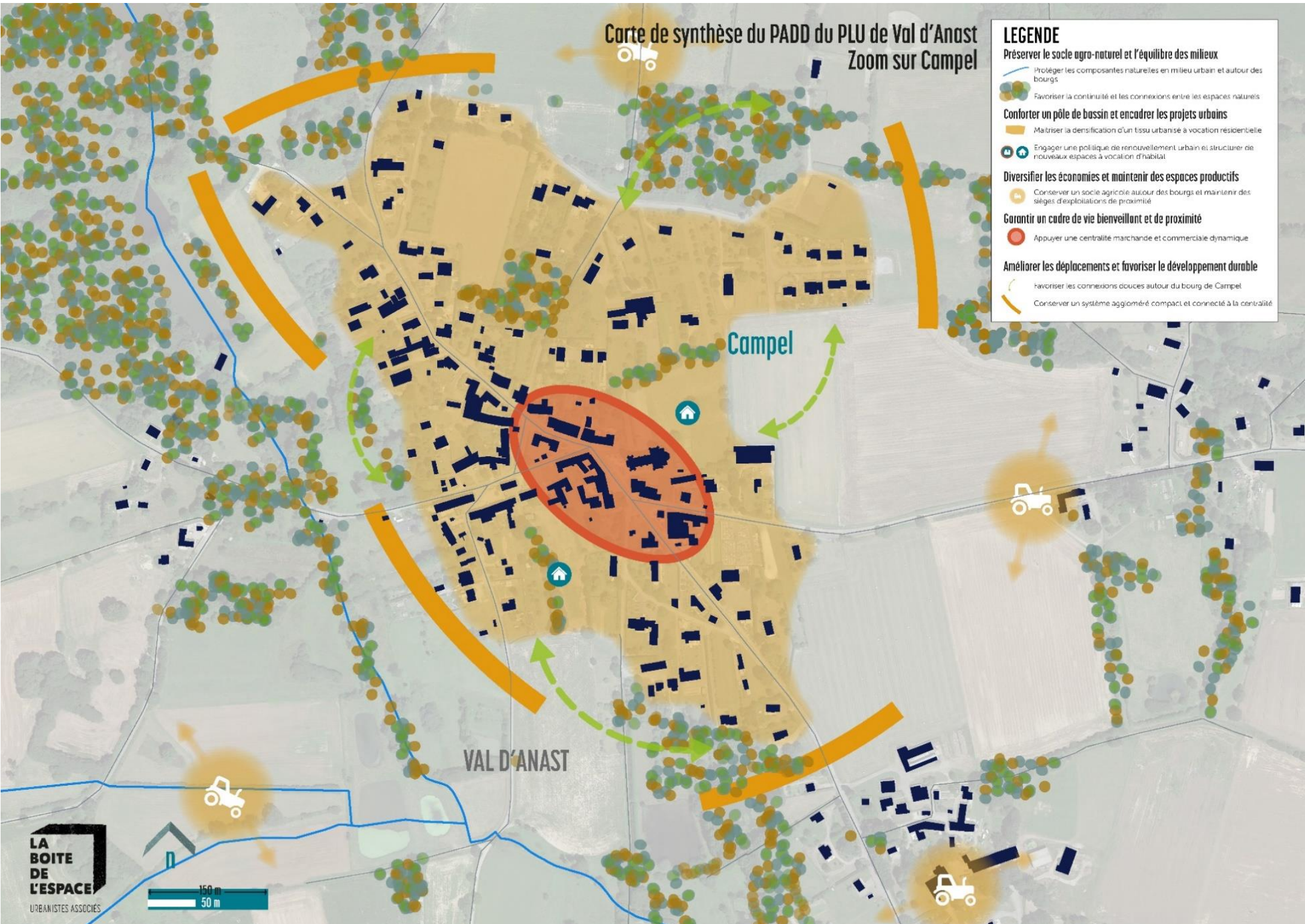




# Carte de synthèse du PADD du PLU de Val d'Anast Zoom sur Campel

### LEGENDE

- Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux**
  - Protéger les composantes naturelles en milieu urbain et autour des bourgs
  - Favoriser la continuité et les connexions entre les espaces naturels
- Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains**
  - Maîtriser la densification d'un tissu urbanisé à vocation résidentielle
  - Engager une politique de renouvellement urbain et structurer de nouveaux espaces à vocation d'habitat
- Diversifier les économies et maintenir des espaces productifs**
  - Conserver un socle agricole autour des bourgs et maintenir des sièges d'exploitations de proximité
- Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité**
  - Appuyer une centralité marchande et commerciale dynamique
- Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable**
  - Favoriser les connexions douces autour du bourg de Campel
  - Conserver un système aggloméré compact et connecté à la centralité





### LEGENDE

**Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux**

- Identifier et protéger toutes les composantes de la trame verte et bleue
- Préserver les réservoirs complémentaires de forêt
- Protéger les zones denses de bocage
- Conservier des corridors écologiques qui relient les réservoirs de biodiversité

**Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains**

- Conforter Maure-de-Bretagne comme polarité de bassin
- Maintenir une dynamique secondaire de pôle de proximité à Campel

**Diversifier les économies et maintenir des espaces productifs**

- Conservier la zone d'activités de Bellevue et la connecter
- Préserver un vaste espace agricole productif et respectueux de l'équilibre des milieux

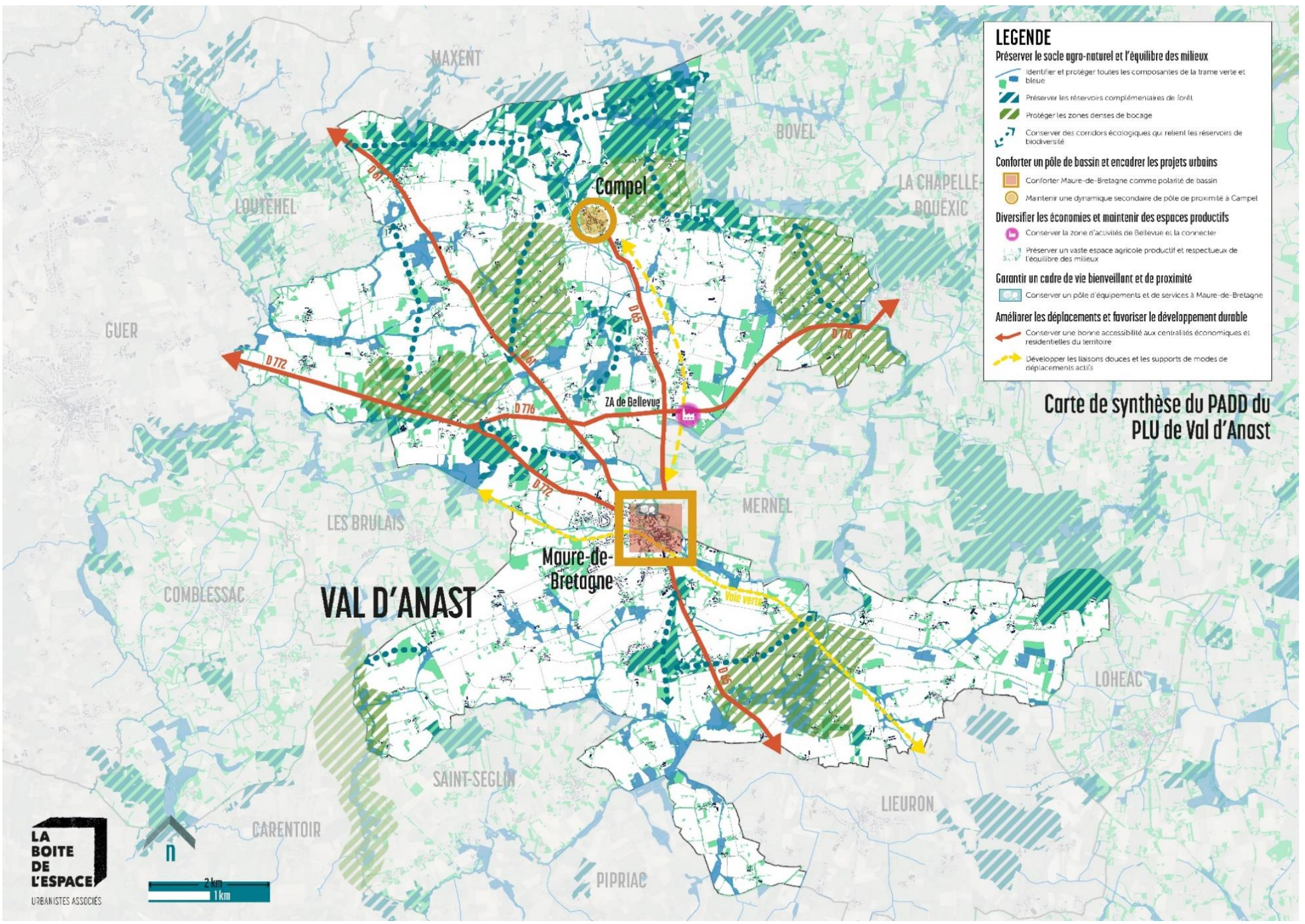
**Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité**

- Conservier un pôle d'équipements et de services à Maure-de-Bretagne

**Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable**

- Conservier une bonne accessibilité aux centralités économiques et résidentielles du territoire
- Développer les liaisons douces et les supports de modes de déplacements actifs

Carte de synthèse du PADD du  
PLU de Val d'Anast







DM  
EAU



LESTOUX &  
ASSOCIES

Maï Melacca  
Paysagiste