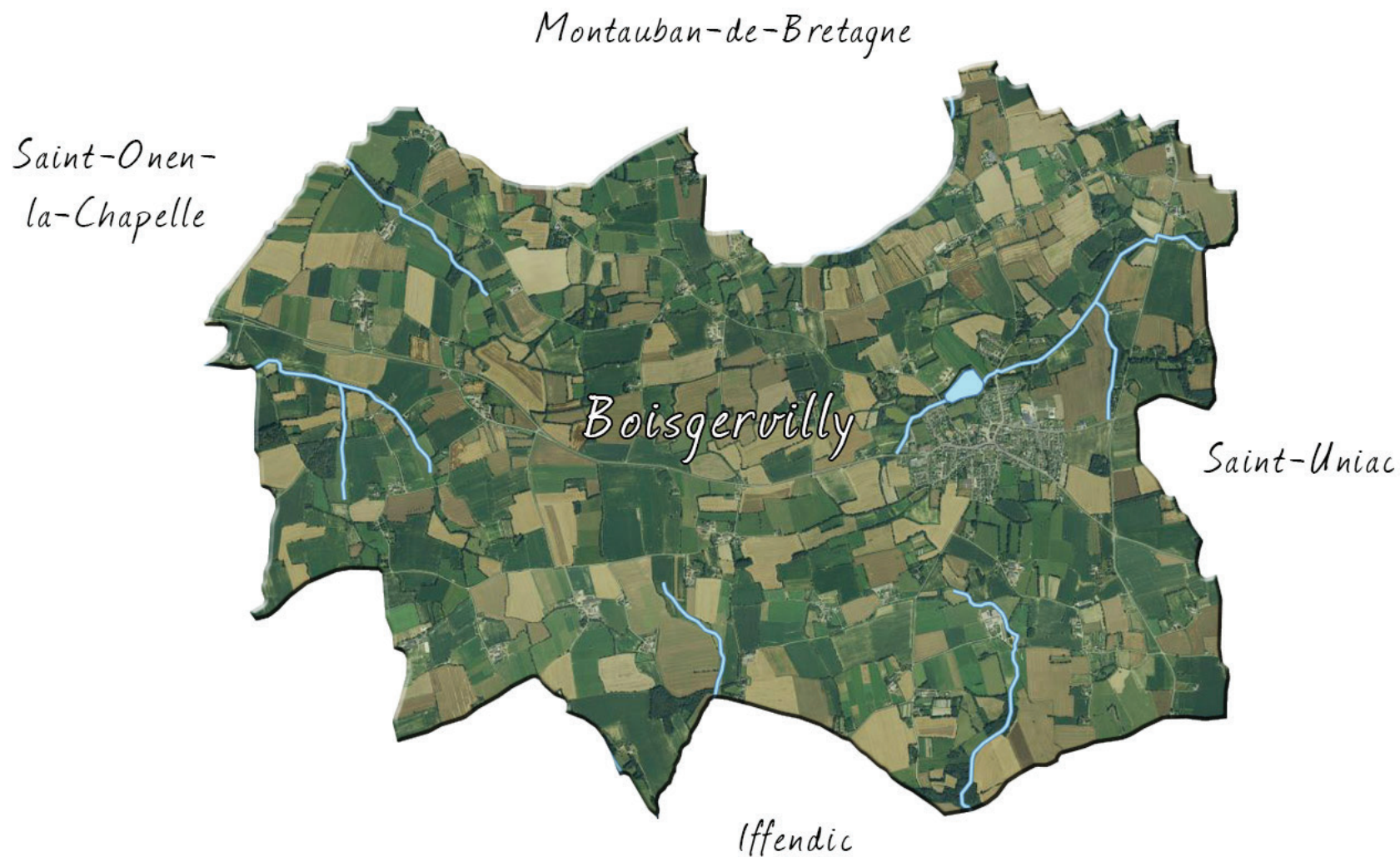




# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOISGERVILLY

## N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 11 juillet 2018



# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAÎTRISANT L'ÉTALEMENT	p.4
2. MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ EN PÉRENNISANT L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.6
3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE BOISGERVILLIEN	p.8
4. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES	p.10



# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de BOISGERVILLY en matière 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 permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Brocéliande, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2030 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A BOISGERVILLY, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Boisgervilliens.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Accompagner la croissance démographique tout en maîtrisant l'étalement
2. Maintenir l'attractivité en pérennisant l'activité économique
3. Améliorer le cadre de vie boisgervillien
4. Protéger la biodiversité et les paysages

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



# 1. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAÎTRISANT L'ÉTALEMENT

## RAPPEL DU CONTEXTE :

Entre 2007 et 2012, la population de BOISGERVILLY a augmenté au même rythme qu'à l'échelle intercommunale, c'est-à-dire deux fois plus vite que la moyenne départementale. On dénombre aujourd'hui sur la commune environ 1 650 habitants.

Le rythme de construction, élevé depuis 1999 (en moyenne 13 logements par an), s'explique par la croissance démographique évoquée précédemment. La commune doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et du dynamisme Boisgervillien.

Face à cette demande, les élus entendent proposer un développement urbain cohérent avec les capacités d'accueil du territoire, de ses équipements (scolaires et épuratoires notamment) et dans un souci de préservation de la ressource foncière pour les générations futures.

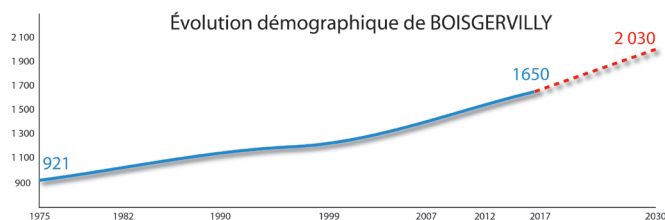
Dans cette logique, le projet urbain proposé vise à densifier le tissu urbain existant et ainsi limiter les extensions sur les milieux naturels et agricoles.

D'autre part, BOISGERVILLY doit prévoir une offre de logements adaptée à toutes les catégories de la population, quels que soient leurs niveaux de revenus et leur âge.

## OBJECTIF N°1 : PRODUIRE DU LOGEMENT POUR SATISFAIRE LA DEMANDE

La commune, définie comme pôle de proximité du Pays de Brocéliande dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), s'est fixée un projet démographique de 380 habitants supplémentaires d'ici 2030, ce qui équivaut à la production de 150 nouveaux logements, conformément à l'orientation du SCoT du Pays de Brocéliande « Soutenir et accompagner la croissance démographique ».

Cet objectif est établi sur la base d'une croissance démographique annuelle de 1,6%, comparable au rythme observé dernièrement, afin d'atteindre la population de 2 030 habitants d'ici 2030.



## OBJECTIF N°2 : CENTRALISER L'HABITAT DANS LE BOURG ET LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

Afin de limiter la consommation des espaces et ainsi protéger les zones naturelles et agricoles, afin aussi de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces et des services et de limiter les déplacements de véhicules, la réalisation de logements se fera en priorité en **densifiant l'enveloppe du bourg**. C'est pourquoi les élus de BOISGERVILLY

ont procédé à une analyse fine du potentiel de densification du bourg. Celle-ci aboutit à la conclusion suivante : une **douzaine de constructions** pourrait raisonnablement voir le jour en densification ou en requalification de plusieurs secteurs situés en cœur de bourg.

Les autres habitations prendront place :

- dans le futur lotissement des Lavandières (**35 logements**), situé au nord du bourg.
- mais également sur **deux secteurs d'extension urbaine**, situés au sud du bourg, représentant au total environ **7 hectares**. Ces zones à urbaniser pourront accueillir une **centaine de logements**.

## OBJECTIF N°3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES

Conformément au SCoT du Pays de Brocéliande, les élus de BOISGERVILLY ont pour objectif d'appliquer une densité brute de 15 logements par hectare sur les deux secteurs d'extension urbaine représentant au total environ 7 hectares.

Pour comparaison, l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité nette de 15 logements par hectare sur les 10 hectares artificialisés (pour la création d'environ 155 logements).

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.

- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine.

#### OBJECTIF N°4 : MAINTENIR LA MIXITÉ URBAINE

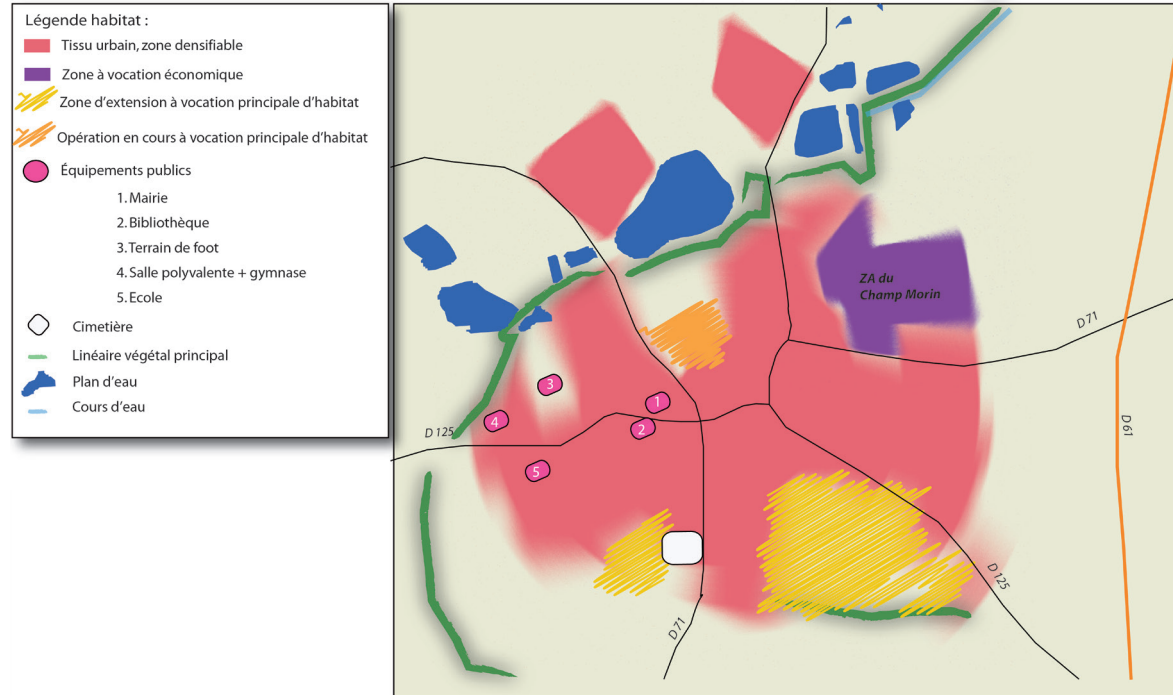
Il s'agit de mettre en œuvre un projet urbain qui vise à :

- favoriser la mixité sociale.
- préserver et développer une offre de logement diversifiée et de qualité pour répondre aux besoins des personnes modestes, des jeunes, des familles.
- permettre la mixité des fonctions urbaines, en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements.

#### OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

Les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination. Dans le respect de la Charte « Agriculture et Urbanisme » d'Ille-et-Vilaine, la détermination des bâtiments qui pourront changer de destination sera étudiée pour que chaque bâtiment retenu ne compromette pas l'activité agricole en place ou la qualité paysagère du site, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement



## 2. MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ EN PÉRENNISANT L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### RAPPEL DU CONTEXTE :

L'activité artisanale et commerciale tient une place importante sur la commune. Elle représente plusieurs emplois, répartis principalement sur la zone d'activités du Champ Morin.

BOISGERVILLY possède aussi quelques commerces de proximité dans son bourg, essentiels aux yeux des habitants, ainsi que quelques artisans disséminés installés en campagne.

D'autre part, l'agriculture constitue une activité économique principale sur la commune. Elle couvre environ 1 750 hectares, soit 88% du territoire communal.

Elle joue un rôle important pour la commune, notamment par une production de vaches laitières et de porcs déterminante en termes d'emplois, et également au travers de la mise en valeur et de l'entretien des paysages. Il est donc essentiel pour la commune de BOISGERVILLY de pérenniser l'activité agricole.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant le dynamisme économique et en protégeant l'activité agricole, tels sont les enjeux fixés par le PADD de BOISGERVILLY.

### OBJECTIF N°1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU CHAMP MORIN

La commune de BOISGERVILLY doit se donner les moyens de conserver son tissu d'entreprises, et même chercher à attirer des emplois, notamment ceux liés au commerce et à l'artisanat.



Le bilan des disponibilités foncières au sein de la zone d'activités du Champ Morin fait apparaître qu'il reste encore quelques opportunités.

Ainsi, il semble particulièrement important d'offrir des conditions d'accès optimales aux nouvelles entreprises qui souhaiteraient s'y implanter.

C'est pourquoi un nouvel accès est envisagé par l'est, depuis la RD 71. Cet aménagement nécessitera une sécurisation du nouveau carrefour créé.

### OBJECTIF N°2 : PERMETTRE AUX ARTISANS INSTALLÉS EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

Sur son territoire communal, BOISGERVILLY compte quelques artisans implantés en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail a décidé de créer plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer (possibilités d'extensions des bâtiments).

### OBJECTIF N°3 : FAVORISER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

A BOISGERVILLY, les commerces de proximité sont concentrés essentiellement en cœur de bourg.

Ceux-ci ont un rôle primordial, tant sur le plan de l'emploi, que sur le plan du dynamisme de la vie locale et d'attrait pour l'arrivée de population nouvelle ainsi que pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées...).

C'est pourquoi la volonté municipale est de préserver cet ancrage par le biais d'outils règlementaires qui limitent le changement de destination des locaux commerciaux en cœur de bourg.

Le PLU offrira aussi la possibilité d'installation de nouveaux commerces et de services de proximité dans le bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de BOISGERVILLY mais également ceux traversant la commune.

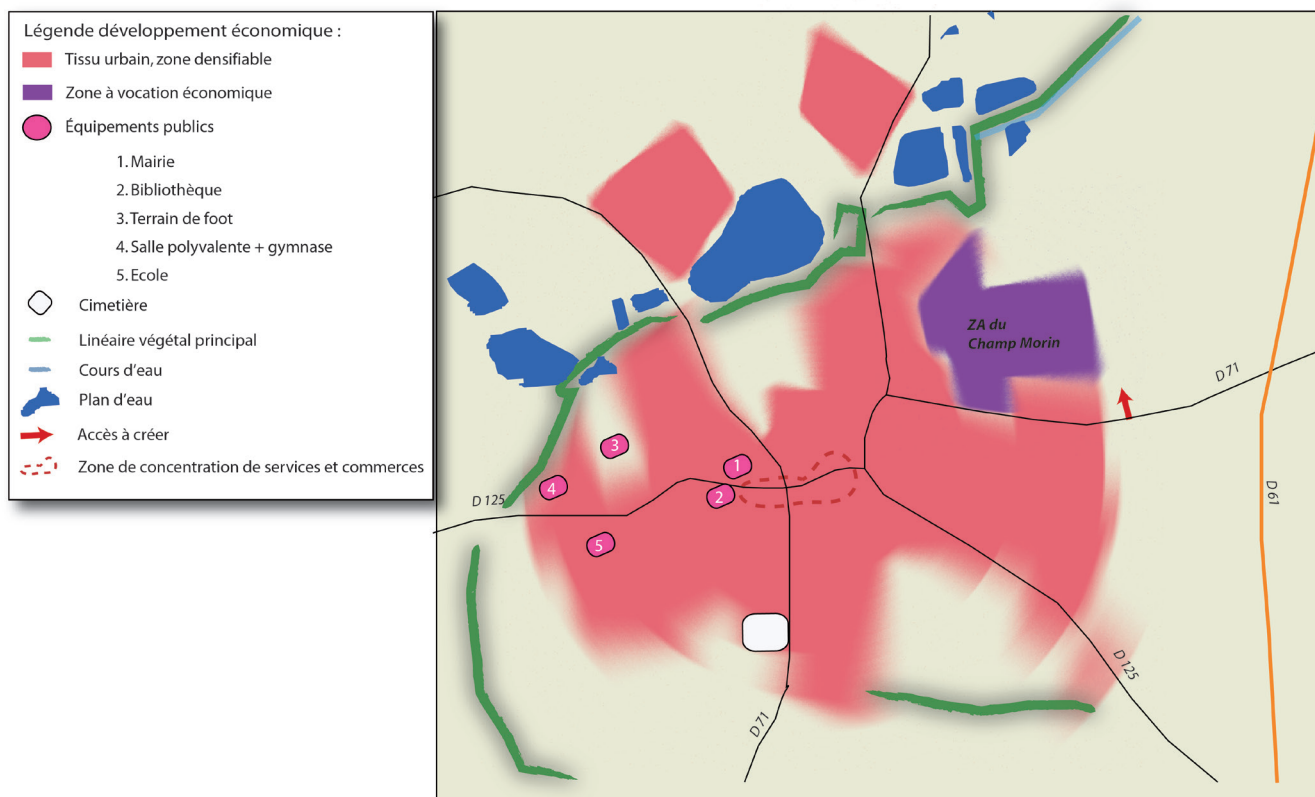


## OBJECTIF N°4 : CONFORTER L'AGRICULTURE

Quasiment 90% de la superficie communale possèdent un caractère agraire. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale.

Les exploitations agricoles présentes sur la commune jouent un rôle important dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques qui leur sont liées. Ainsi, en zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, à l'exception, et sous conditions, de l'implantation d'équipements d'intérêt général.



### 3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE BOISGERVILLIEN

#### RAPPEL DU CONTEXTE :

Actuellement dotée d'équipements structurants et comptant les conforter pour tenir compte de l'évolution des besoins des utilisateurs, BOISGERVILLY compte tenir son rôle de pôle de proximité du Pays de Brocéliande.

En termes de déplacements, aujourd'hui, la voiture individuelle reste le moyen de locomotion le plus utilisé. Des aménagements pour les circulations douces ont été réalisés mais il n'existe pas toujours de maillage permettant de desservir différents secteurs de la commune.

La réalisation de nouvelles liaisons douces sécurisées est primordiale afin d'encourager des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de renforcer les liaisons entre les quartiers.

Enfin, pour les constructions de demain, il apparaît nécessaire de réunir les conditions favorables au développement des économies d'énergie et des communications numériques.

#### **OBJECTIF N°1 : FAVORISER L'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS**

BOISGERVILLY bénéficie de manière générale d'une bonne couverture en matière d'équipements dans son bourg. De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y

sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

L'objectif fixé par les élus est la réalisation ou l'amélioration de l'offre d'équipements d'intérêt collectif existante de façon à répondre aux besoins des habitants et à contribuer à une dynamique urbaine, sociale et économique de BOISGERVILLY.

En ce qui concerne l'école, une extension est possible si l'augmentation des effectifs scolaires le nécessite.



La commune envisage d'autre part la création d'un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH).

Par ailleurs, les élus mènent une réflexion sur le devenir de l'ancienne école, située rue de Brocéliande et dont l'emplacement paraît stratégique vis-à-vis de la principale zone à urbaniser du PLU, située directement dans son prolongement sud.

Enfin, les emplacements réservés suivants, déjà inscrits dans le PLU en vigueur, sont maintenus :

- l'extension du cimetière vers le sud.
- la réalisation d'un équipement et d'une aire de stationnement à l'ouest du carrefour entre la rue Théodore Botrel et la rue de la Chesnais.
- l'extension des bâtiments du commerce du traiteur situé rue de Brocéliande.

#### **OBJECTIF N°2 : DÉVELOPPER LES DÉPLACEMENTS DOUX**

La commune de BOISGERVILLY se doit de faire des déplacements doux (piétons et cycles) un enjeu majeur.

Afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Brocéliande, et notamment celui visant à accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs, trois projets de liaisons douces sont à l'étude dans le bourg :

- dans la partie nord de la rue du Bézier, afin de prolonger jusqu'à la rue de Brocéliande le trottoir existant.
- dans la partie sud de la rue de la Chesnais, afin de sécuriser la pratique de la marche.
- entre le lotissement des Jardins du Clos Volais et l'étang du bourg.

Globalement, les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation : il s'agira d'optimiser les liaisons entre les secteurs résidentiels, les équipements et services en assurant la mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes.

Rappelons aussi que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de BOISGERVILLY sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

Enfin, l'objectif sera également de conforter le réseau de liaisons douces existant en campagne, et notamment la boucle de randonnée de 15 km inscrite au PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).

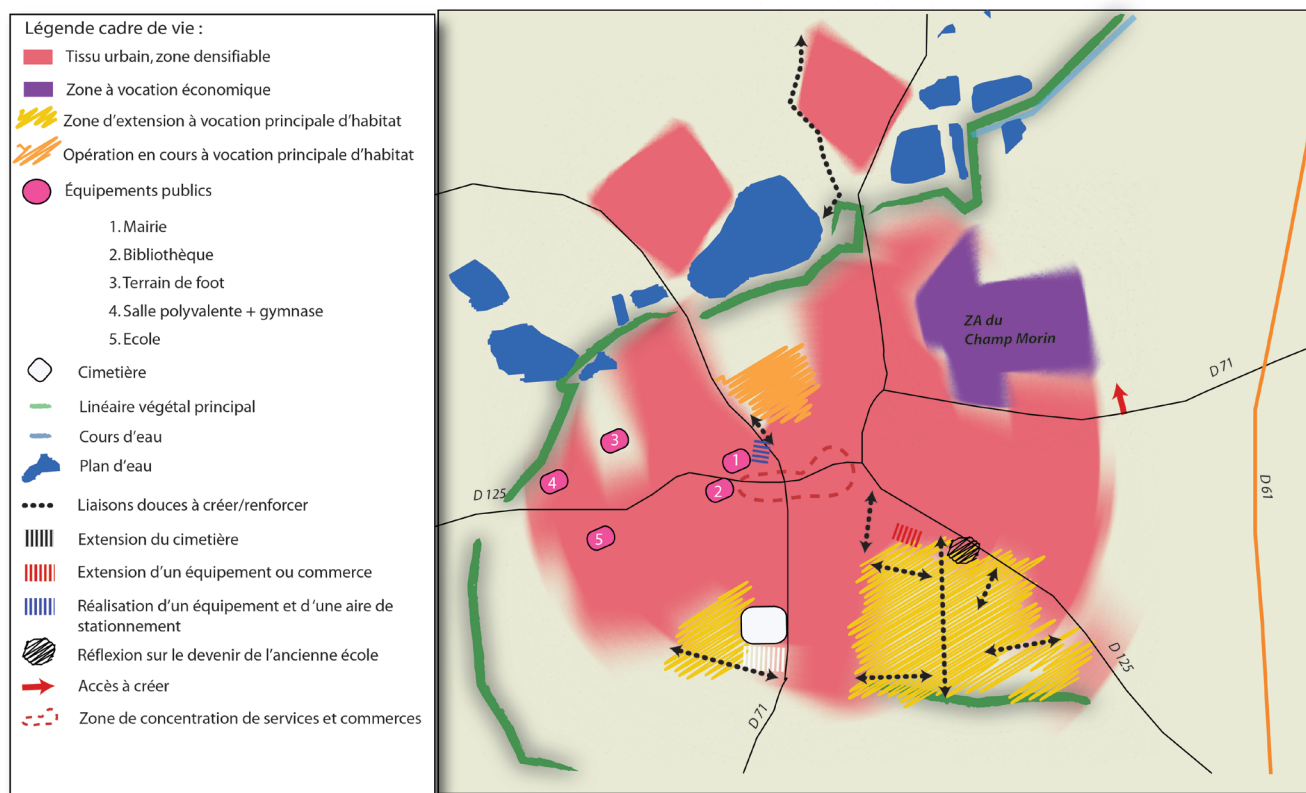
### OBJECTIF N°3 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité, deux orientations inscrites dans le SCoT du Pays de Brocéliande.

La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

### OBJECTIF N°4 : DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



## 4. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES

### RAPPEL DU CONTEXTE :

L'observation du contexte géomorphologique de BOISGERVILLY montre que le relief est assez calme sur la commune et qu'elle occupe un sommet entre les vallées du Meu et du Garun.

Plusieurs types de milieux favorables d'un point de vue environnemental existent sur la commune : cours d'eau, zones humides et boisements.

D'autre part, plusieurs unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres, ont été définies sur la commune : les vallons, le plateau, les rebords et l'urbanisation. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.

Enfin, il existe également des constructions remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés. Ce patrimoine participe aussi à l'identité communale et mérite d'être protégé.

### OBJECTIF N°1 : PROTÉGER LES MILIEUX AQUATIQUES

BOISGERVILLY doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, in-

duit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces. Il s'agit en l'occurrence de protéger les zones humides, en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi plus largement la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).

### OBJECTIF N°2 : CONSERVER LE MAILLAGE BOCAGER

Les boisements, et notamment le maillage bocager, présentent un intérêt écologique : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes... A ce titre, le SCoT du Pays de Brocéliande demande que les PLU assurent une protection adaptée du maillage bocager et définissent des mesures compensatoires en cas d'arrachage qu'il conviendra de justifier.

La protection du patrimoine bocager constitue également un objectif inscrit dans le SAGE Vilaine.

En conséquence, la commune souhaite soumettre à déclaration préalable la destruction de boisements, ce qui traduit sa volonté de développer le territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Les boisements concernés par cette mesure seront définis ultérieurement.

### OBJECTIF N°3 : DÉFINIR LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET LES PRÉSERVER

Le Pays de Brocéliande, dans son SCoT, a défini

l'orientation principale suivante : préserver et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

Sur la commune de BOISGERVILLY, quatre réservoirs de biodiversité ont été définis sur les secteurs du Fouteau, de la Chesnais, de la Ville Danet et de la Ville Jugon. Il s'agit d'espaces où la biodiversité est plus marquée, où les espèces présentes y trouvent plus facilement les conditions vitales à leur maintien et au fonctionnement des écosystèmes.

D'autre part, des corridors écologiques, assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité et offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie, ont aussi été déterminés sur le territoire communal.

Ces réservoirs de biodiversité et ces corridors écologiques seront préservés réglementairement par le PLU.

En outre, le projet de PLU cherchera à diminuer ou du moins à ne pas accentuer les points de fragilité potentiels, c'est-à-dire les zones de croisement entre ces corridors écologiques et les éléments fragmentant le territoire, essentiellement liés à la RD 61 et à la traversée du bourg.

### OBJECTIF N°4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES

Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère Boisgerவில்ლიenne, propre à la commune.

Plusieurs objectifs ont été définis :

- poursuivre la protection de la ripisylve (végétal qui accompagne les cours d'eau), initiée dans le cadre d'un contrat territorial milieux aquatiques

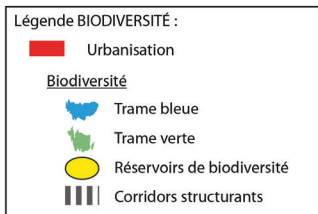
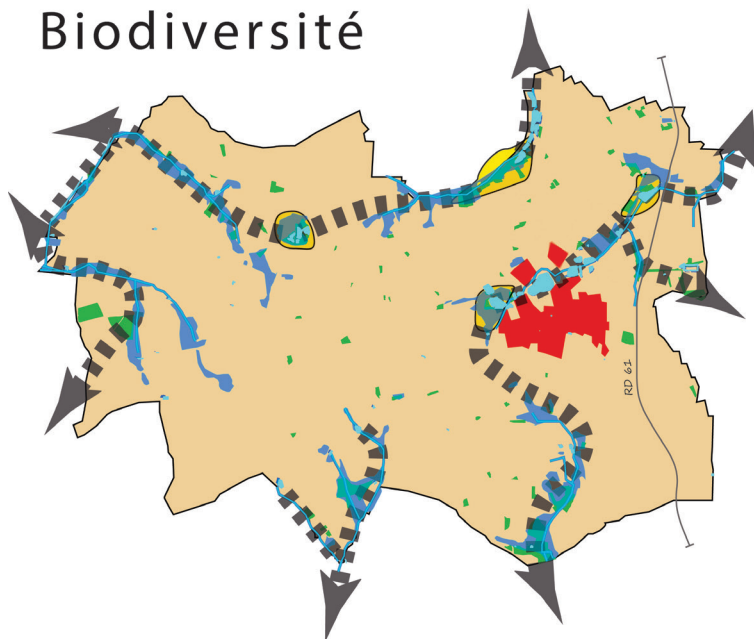


- (CTMA) proposé par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne.
- préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallons.
  - maintenir la vocation champêtre du plateau.
  - limiter l'extension du bourg en respectant des portes urbaines (stopper l'urbanisation linéaire) et des fronts urbains définis (stopper les extensions liées à l'habitat sur le coteau nord).
  - traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes.
  - intégrer l'extension de la zone d'activités du Champ Morin dans le paysage.

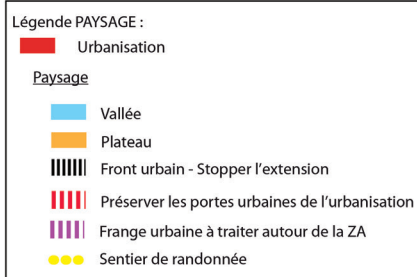
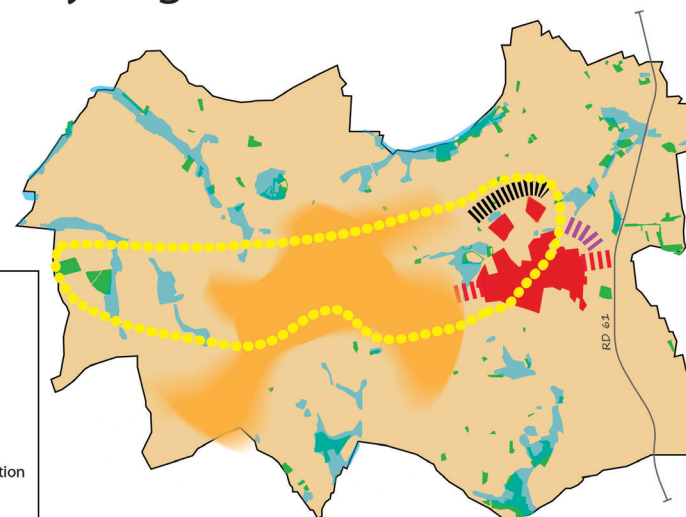
### OBJECTIF N°5 : PROTÉGER CERTAINS ÉLÉMENTS DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les élus souhaitent maintenir la protection des constructions identitaires du patrimoine bâti local, déjà instituée dans le document d'urbanisme précédent.

## Biodiversité



## Paysage





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

