

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE BOISTRUDAN



ÉLABORATION
PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE



Élaboration du P.L.U. prescrite le **16 mars 2006**
P.L.U. mis à l'enquête publique le **24 août 2009**
P.L.U. approuvé délibération municipale le **07 juin 2011**

MR **DÉSIRS D'ESPACES**
ARCHITECTURE & URBANISME

ECCE TERRA
BOSC-PIGOT
ORGANISME R. PAYSAGE



DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE BOISTRUDAN



ÉLABORATION
PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE



MR **DÉSIRS D'ESPACES**
ARCHITECTURE & URBANISME

ECCE TERRA
BOSC-PIGOT
URBANISME & PAYSAGE

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME de BOISTRUDAN

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme donne la définition suivante :

« (Les plans locaux d'urbanisme) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. ».

Expression de la stratégie et de la prospective communale, le P.A.D.D. est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles.

Ainsi, le P.A.D.D. constitue pour les élus un outil qui permet :

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,
- de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Cette partie présente les différentes orientations générales qui ont été retenues par les élus pour le développement de Boistrudan.

PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU PATRIMOINE COMMUNAL (ENVIRONNEMENT, BÂTI ET PAYSAGE)

PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

Cet objectif se traduit par une protection :

- **de la vallée de la Seiche et de ses affluents.** Au-delà de l'appréciation de son caractère naturel sensible, la protection de la Seiche se justifie dans le cadre d'une appréhension et d'une prise en compte du risque d'inondation.
- **de la vallées de l'Hantel,**
- **de la vallée du Coquerelle,**
- **de la vallée de la Quincampoix,**
- **des zones humides d'intérêt local** par la mise en place d'une gestion appropriée pour conserver, voire restaurer les conditions favorables à leur préservation,
- **des boisements de qualité** recensés sur le territoire communal. Ce recensement et cette protection se justifient d'autant plus que la commune est caractérisée par un très faible taux de boisement.
- **du maillage bocager de qualité** et identitaire du paysage communal.
- **des lignes de crêtes sensibles** en limitant et en encadrant les possibilités de constructions notamment agricoles susceptibles d'avoir un impact fort sur le paysage.

RECENSER, PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI DE QUALITÉ

Le diagnostic a mis en avant la qualité du bâti communal.

Au travers du P.L.U., il s'agit :

- **de répertorier le bâti rural et urbain** à protéger notamment au travers de l'instauration d'un permis de démolir en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme,
- **d'envisager la possibilité d'un changement de destination exercé sur d'anciens bâtiments agricoles** en définissant des conditions strictes propres à garantir la valorisation du patrimoine dans le respect de l'activité des exploitations agricoles en place et des critères posés par la loi.

PÉRENNISER UNE ACTIVITÉ AGRICOLE DYNAMIQUE

PROTÉGER L'OUTIL AGRICOLE

L'activité agricole occupe toujours une place importante tant sur le territoire que dans l'économie communale.
La préservation de cette activité passe par la création d'une zone spécifiquement réservée à cette activité et son expansion.

ÉVITER LES SUJÉTIONS ET LES CONTRAINTES PESANT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Dans un souci de préservation de l'activité agricole au sens large, les élus souhaitent limiter les contraintes pesant sur cette activité notamment en limitant l'implantation de nouveaux tiers à l'activité agricole dans les espaces ruraux hors des ensembles agglomérés.

ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE

Dans la continuité de la dynamique démographique actuelle, la commune souhaite atteindre un objectif de 800 habitants à l'horizon 2015-2020 (+120 habitants).

Dans le cadre de la réalisation de cet objectif, il est nécessaire de maintenir un solde migratoire positif au travers d'une mise à disposition et d'une urbanisation échelonnée d'environ 9 hectares de terrains constructibles.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET MAÎTRISÉ

Sur la base de l'objectif fixé par les élus, il s'agit :

- **Au niveau du bourg :**
 - de **développer l'urbanisation en continuité avec le tissu urbain existant :**
 - en prenant en compte l'évolution des exploitations agricoles proches du bourg,
 - en ne faisant pas obstacle à un développement à plus long terme du bourg,
 - en réfléchissant aux possibilités de développement des connexions inter-quartiers afin de faciliter les déplacements de l'ensemble des résidents.
 - de **garantir la mixité urbaine et sociale** en conservant une répartition équilibrée entre les différents modes d'habitat (logements locatifs privés et sociaux/ accession à la propriété),
 - **d'optimiser le potentiel offert par les « vides urbains »** au travers d'une réappropriation et d'une requalification de ces espaces dans un souci de cohérence avec la trame bâtie existante,
 - de **créer, au cœur de la trame bâtie, un espace vert aménagé** ouvert à la population, qui constituera à terme un espace d'aération dans la trame bâtie.
- **Au niveau des écarts ruraux :**

L'importance de l'activité agricole sur la commune et la volonté de la municipalité d'en préserver le développement impose une limitation de l'implantation des tiers au sein des espaces ruraux.

Ainsi, sans envisager de renforcement, les élus souhaite laisser la possibilité d'agir en faveur d'une réhabilitation et d'une évolution du bâti non agricole existant tout en posant les conditions propres à garantir une évolution respectueuse du bâti de la commune et de son identité.

SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE

Il s'agit :

- d'être attentif aux demandes des artisans locaux notamment dans le cadre du développement de leur activité,
- d'offrir un potentiel d'accueil pour de nouvelles entreprises souhaitant s'installer sur le territoire de la commune notamment par la création d'un pôle d'activité :
 - à l'écart des zones d'habitat pour limiter le potentiel « conflit de voisinage »,
 - en lien avec les voies départementales les plus empruntées de la commune,
 - dans un souci d'intégration poussée des bâtiments d'activité dans le paysage sensible de Boistrudan,
 - dans le respect des possibilités maximales d'accueil offertes par le SCOT du Pays de Vitré.

PRÉVOIR L'EXTENSION DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS

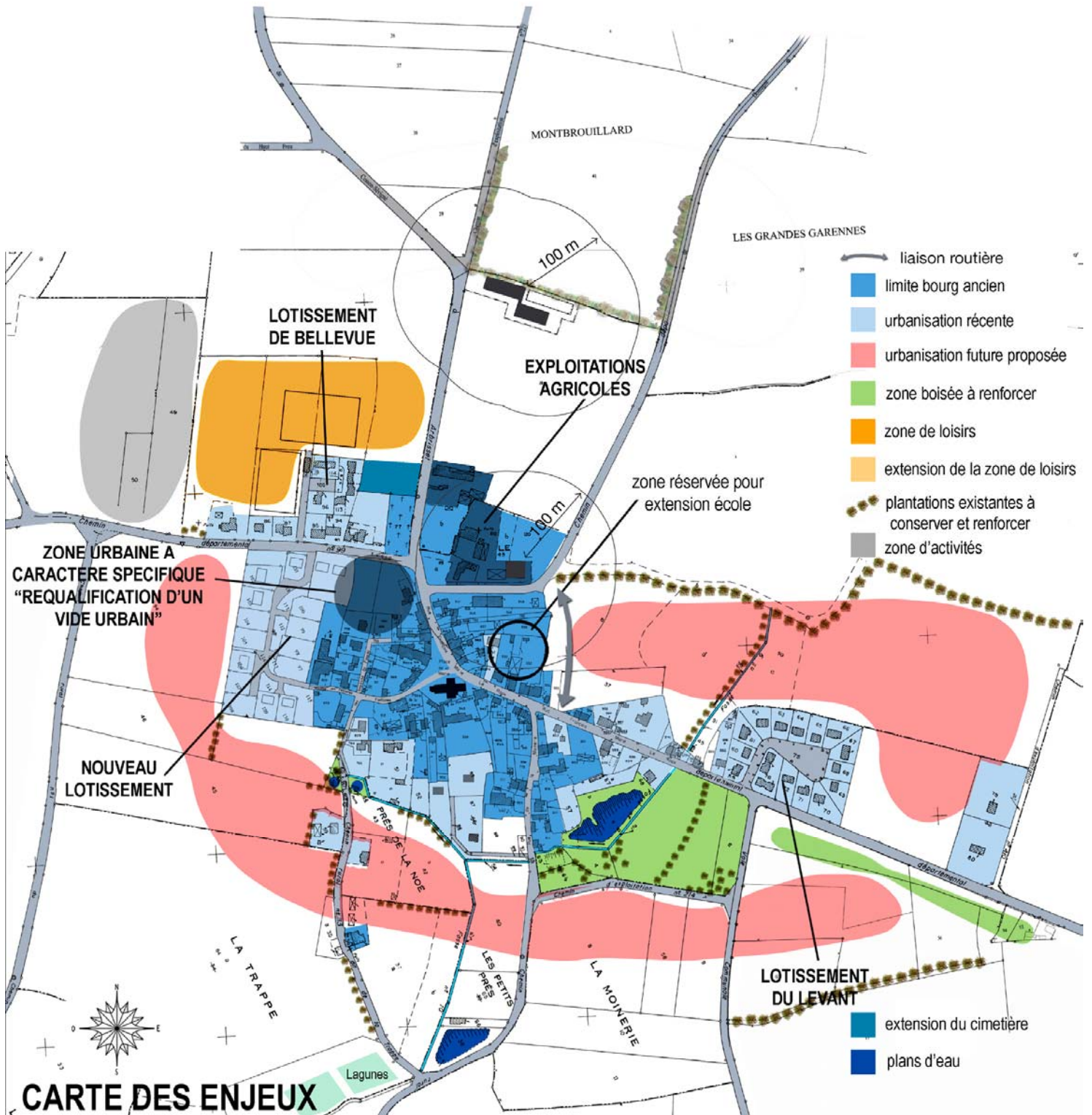
Dans le cadre d'une croissance démographique programmée, il est nécessaire d'anticiper l'apparition des nouveaux besoins en adaptant le niveau d'équipement communal aux évolutions démographiques et sociales.

Pour cela, il faut envisager :

- l'évolution des équipements de loisirs et sportifs,
- l'adaptation des équipements scolaires et péri-scolaires,
- l'extension à court ou moyen du cimetière,
- l'optimisation du système d'assainissement collectif.

P.A.D.D.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



LE PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

