

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-AUBIN-DES-LANDES

## 2.Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation en date du 6 juin 2019





# SOMMAIRE

|                                                                                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| AVANT-PROPOS                                                                         | p.4  |
| LES ENJEUX DE SAINT-AUBIN-DES-LANDES                                                 | p.5  |
| 1. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES SAINT-AUBINOIS                           | p.6  |
| 2. ACCOMPAGNER LA REPRISE DÉMOGRAPHIQUE                                              | p.8  |
| 3. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE                                               | p.10 |
| 4. LES DÉPLACEMENTS : UN ENJEU MAJEUR POUR SAINT-AUBIN-DES-LANDES                    | p.12 |
| 5. PERMETTRE UNE ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE | p.13 |

# AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Il a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 10 ans. La loi « Grenelle II » et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) y apportent un certain nombre de modifications concernant la protection de l'activité agricole et de l'environnement, ainsi que l'urbanisation hors agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de SAINT-AUBIN-DES-LANDES sera le fondement du futur PLU. C'est à partir de ses objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et se doit de viser à atteindre ces objectifs inscrits dans le code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

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.

# LES ENJEUX DE SAINT-AUBIN-DES-LANDES

Le diagnostic territorial de la commune de SAINT-AUBIN-DES-LANDES a permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

## ESPACES NATURELS ET PAYSAGES

Le plateau agricole, les vallées périphériques et le bourg constituent les principales entités paysagères et sont autant d'atouts pour la commune.

Par ailleurs, plusieurs corridors écologiques plus ou moins structurants à l'échelle du Pays de Vitré ont été identifiés sur le territoire. Ces espaces sensibles peuvent nécessiter des mesures d'identification, de protection et de valorisation.

**Comment protéger et mettre en valeur la diversité de ces paysages et milieux naturels ?**

## PATRIMOINE

Dans divers lieux de la commune, on observe plusieurs éléments bâtis qualitatifs. Ils constituent un patrimoine à préserver car ils témoignent de l'histoire de la commune.

**Comment assurer la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?**

## DÉMOGRAPHIE

Depuis la fin des années 2000, la population saint-aubinoise a tendance à stagner. En cause, un excédent migratoire déficitaire causé par l'absence d'opérations d'ensemble : la commune est confrontée à des problèmes de rétention foncière. Cependant, l'ouverture récente du lotissement de la Villa Maria a permis une reprise démographique.

**Comment continuer à accueillir cette nouvelle population, qui s'installe sur la commune en raison du dynamisme de Vitré Communauté ?**

## HABITAT

Le rythme de construction saint-aubinois est en moyenne de 4 logements supplémentaires tous les ans sur la dernière décennie. La mise sur le marché récente d'une opération d'ensemble communale ainsi qu'une meilleure accessibilité à la halte SNCF fera croître cette moyenne.

**Par quels moyens peut-on répondre à cette demande liée à cette nouvelle offre en terrains à bâtir ? Comment permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs besoins, tout en restant sur la commune ?**

## ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le bourg dispose d'un commerce multi-services. Sur le reste du territoire communal, on trouve plusieurs entreprises générant des emplois (de nombreux artisans, une carrière...).

Enfin, on dénombre sur la commune 18 exploitations agricoles, et presque 80% de la superficie communale ont une vocation agricole.

**Comment assurer la pérennité des activités existantes, tout en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ?**

## ÉQUIPEMENTS

SAINT-AUBIN-DES-LANDES dispose d'un bon niveau d'équipements collectifs : une école, un complexe sportif, une bibliothèque, une halte SNCF...

**Comment adapter ces équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ? Faut-il les développer ? Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?**

Environnement

Urbanisation

Économie

Cadre de vie

# 1. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES SAINT-AUBINOIS

## RAPPEL DU CONTEXTE :

L'observation du contexte géomorphologique de SAINT-AUBIN-DES-LANDES montre que le relief est assez calme sur la commune et qu'elle occupe un plateau incisé par deux vallées périphériques.

Au nord, la Vilaine dessine des méandres dans une vallée évasée aux coteaux présentant des pentes faibles. À l'ouest, la Bichetière a dessiné une vallée plus intimiste et encaissée. Le bourg saint-aubinois s'est implanté en surplomb de ce cours d'eau.

La commune se caractérise également par la faible présence de milieux favorables d'un point de vue environnemental. Il existe par exemple très peu de zones humides et de boisements.

Enfin, dans divers lieux de la commune, on observe plusieurs éléments bâtis qualitatifs. Ils constituent un patrimoine à préserver car ils témoignent de l'histoire de la commune.

SAINT-AUBIN-DES-LANDES possède aussi un petit patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On entend par « petit patrimoine » l'ensemble des éléments constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie passé. Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés.

## OBJECTIF N°1 : 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... À ce titre, le SCoT du Pays de Vitré demande que les PLU recensent les haies, boisements et arbres remarquables contribuant à la qualité paysagère communale.

La protection du patrimoine bocager constitue également un objectif inscrit dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.

En conséquence, des outils seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Il sera ainsi procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

## OBJECTIF N°2 : PRÉSERVER LA QUALITÉ DE L'ÉCOSYSTÈME EN INSCRIVANT LE PROJET SAINT-AUBINOIS AU SEIN D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE

Le Pays de Vitré, dans son SCoT, a défini l'orientation suivante : préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue.

Sur la commune de SAINT-AUBIN-DES-LANDES, aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié.

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

Le PLU favorisera le bon fonctionnement de ces continuités écologiques.

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 aux traversées du bourg et du secteur des Lacs.

## OBJECTIF N°3 : PROTÉGER LES MILIEUX AQUATIQUES

SAINT-AUBIN-DES-LANDES doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du 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, induit 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°4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES AGRICOLES

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

Plusieurs objectifs ont été définis :

- préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallées de la Vilaine et de la Bichetière.
- maintenir la vocation champêtre du plateau en



- mettant un terme aux nouvelles constructions à usage d'habitation.
- limiter l'extension du bourg en respectant des portes urbaines (stopper l'urbanisation linéaire le long de la RD 34).
- préserver les coupures d'urbanisation entre le bourg et La Bruère et le bourg et la carrière.
- traiter la frange urbaine afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes.
- intégrer l'extension de la zone d'activités de La Bruère dans le paysage.

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

Les élus souhaitent maintenir la protection des éléments emblématiques du patrimoine architectural, déjà instituée dans le document d'urbanisme précédent.

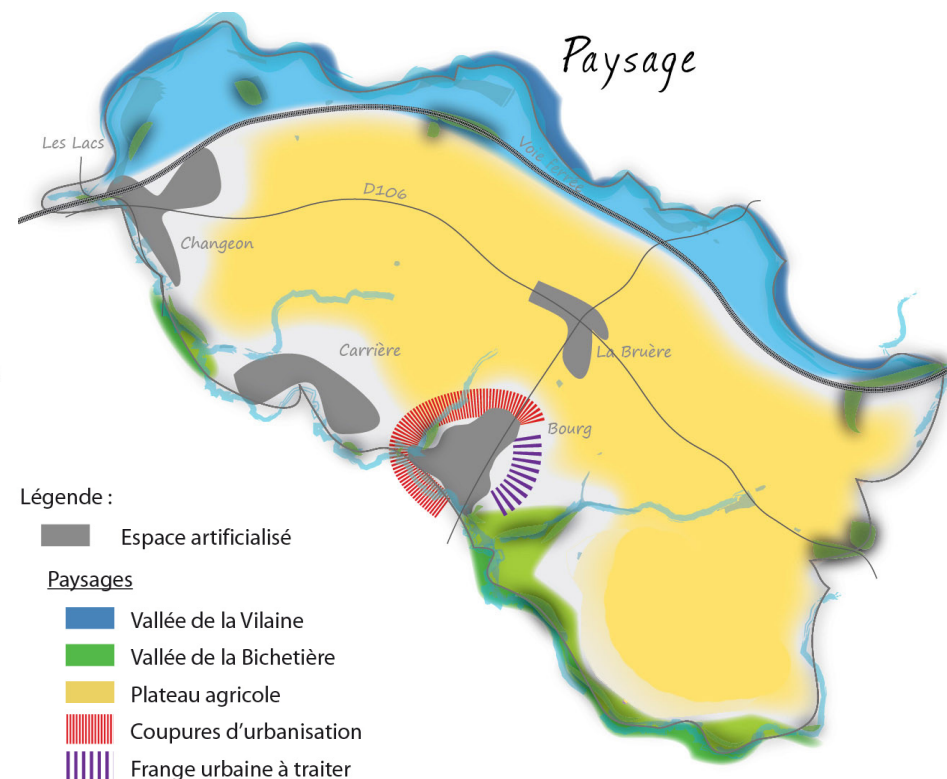
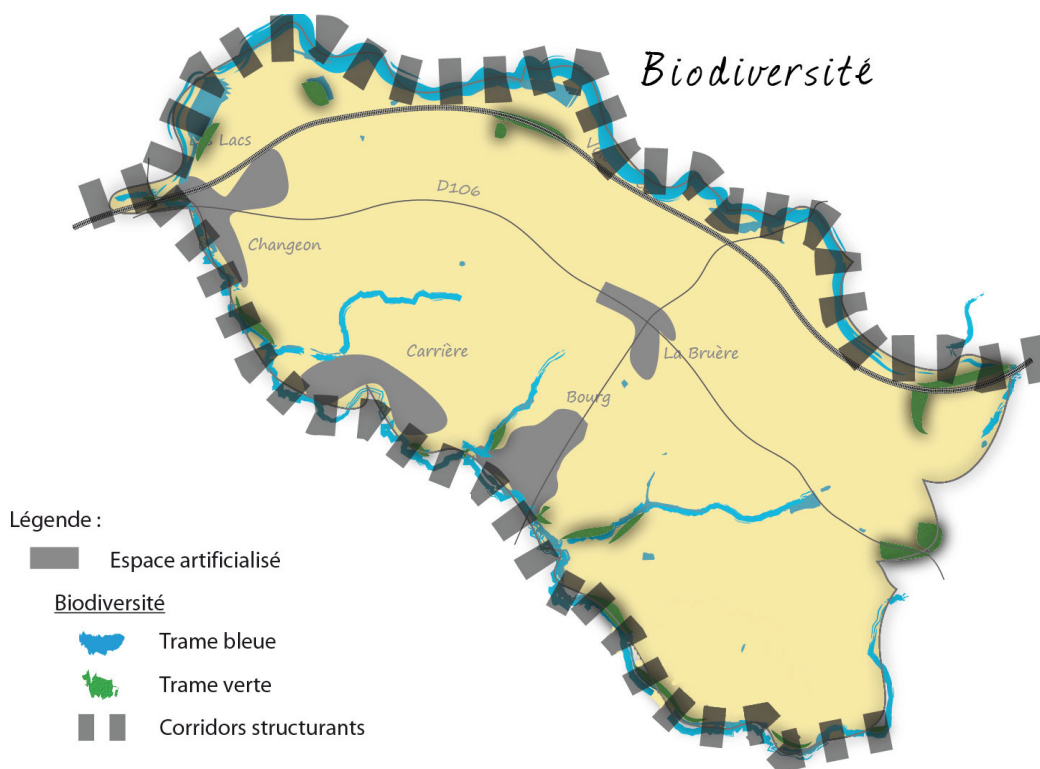


Environnement

Urbanisation

Économie

Cadre de vie



## 2. ACCOMPAGNER LA REPRISE DÉMOGRAPHIQUE

### RAPPEL DU CONTEXTE :

Impactée par des problèmes de rétention foncière et par l'absence de foncier constructible, la population de SAINT-AUBIN-DES-LANDES n'a que très légèrement augmenté (+0,3%) entre 2007 et 2013. L'ouverture récente du lotissement de la Villa Maria a redonné un second souffle à la dynamique démographique saint-aubinoise. On dénombre aujourd'hui sur la commune environ 950 habitants.

La commune doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et du dynamisme saint-aubinois.

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.

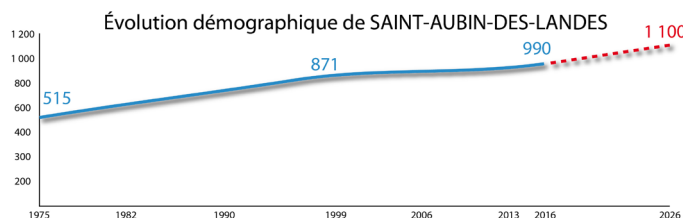
Dans cette logique, le projet urbain proposé vise à densifier le bourg et ainsi limiter les extensions sur les milieux naturels et agricoles.

D'autre part, SAINT-AUBIN-DES-LANDES 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 : APPORTER UNE RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

La commune, définie comme pôle de proximité du Pays de Vitré dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et comme une commune rurale dans le Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté (PLH), s'est fixée un projet démographique de 150 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie, ce qui équivaut à la production d'environ 80 nouveaux logements.

Cet objectif est établi sur la base d'une croissance démographique annuelle de 1,5%, légèrement supérieur au rythme observé lors des cinq dernières années, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années 1 100 habitants.



### 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 équipements collectifs, 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 SAINT-AUBIN-DES-LANDES ont procédé à une analyse fine du potentiel de densification du bourg.

Celle-ci aboutit à la conclusion suivante :

- **une dizaine** de lots restent libres dans le lotissement Villa Maria.
- **près d'une vingtaine** de constructions pourraient raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en densification de la poche centrale située rue du Lavoir.

Les autres habitations prendront place :

- dans le futur lotissement dans le prolongement de la Villa Maria (**38 logements**), situé au nord-ouest du bourg.
- mais également sur un secteur d'extension urbaine, situé à l'est du bourg, représentant au total environ **1 hectare**. Cette zone pourra accueillir au moins **16 nouveaux logements**.

### OBJECTIF N°3 : POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les élus de SAINT-AUBIN-DES-LANDES ont pour objectif d'appliquer une densité de 16 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Pour comparaison, l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité effective de 10 logements par hectare (4,1 hectares consommés pour la création d'environ 40 logements).

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

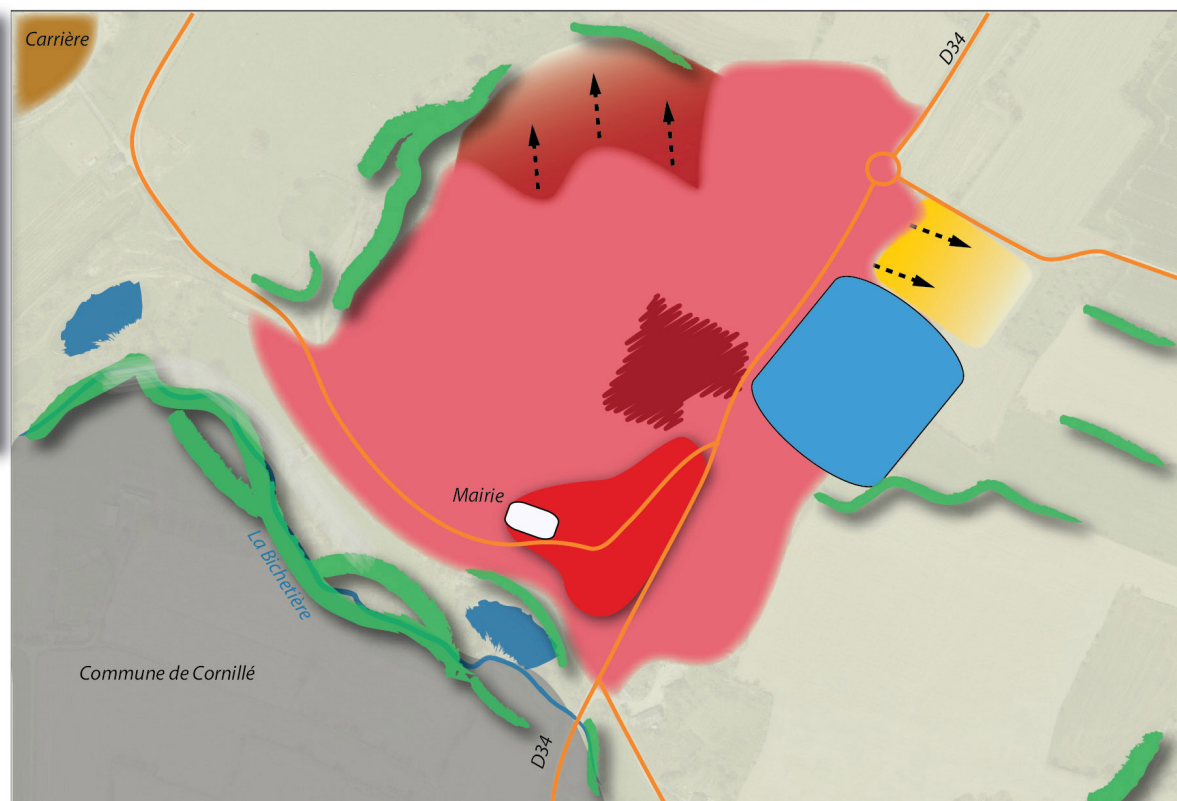
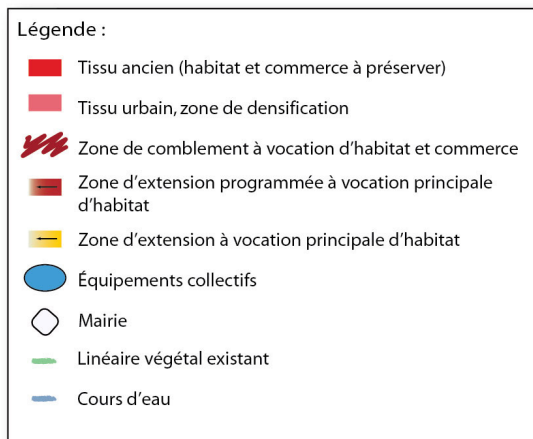
- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de

- 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.
- proposer une offre de logement diversifiée 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.

### 3. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

#### RAPPEL DU CONTEXTE :

L'activité artisanale et extractive tient une place importante sur la commune. Elle représente plusieurs emplois, répartis sur plusieurs sites (ZA de la Bruère, Les Lacs, Les Blanchardières, La Boulerie...).

SAINT-AUBIN-DES-LANDES possède également un commerce de proximité dans son bourg, essentiel aux yeux des habitants.

D'autre part, l'agriculture constitue une activité économique de premier ordre sur la commune. Elle couvre environ 800 hectares, soit 80% du territoire communal. 18 exploitations sont encore implantées sur le territoire saint-aubinois.

Elle joue un rôle important pour la commune, notamment par une production lait et de cultures 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 SAINT-AUBIN-DES-LANDES de pérenniser l'activité agricole.

Le sous-sol saint-aubinois est également exploité pour ses ressources en ardoises sur le site de La Basse Chênaye.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant le dynamisme économique et en préservant l'activité agricole, tels sont les enjeux fixés par le PADD de SAINT-AUBIN-DES-LANDES.

#### OBJECTIF N°1 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES SITES D'EXPLOITATION EN ZONE AGRICOLE

Près de 80% 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.

#### OBJECTIF N°2 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA BRUÈRE

La commune de SAINT-AUBIN-DES-LANDES doit se donner les moyens de conserver son tissu d'entreprises, et même chercher à attirer des emplois, notamment ceux liés à l'artisanat.

Ainsi, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante

pour les entreprises qui souhaiteront s'y implanter mais aussi pour les entreprises existantes désireuses de s'agrandir et d'évoluer.

Faute de disponibilité foncière en quantité suffisante dans la zone d'activités de La Bruère, il est envisagé une extension de cette zone dans son prolongement est, sur une surface totale inférieure à un hectare.

#### OBJECTIF N°3 : PERMETTRE À LA CARRIÈRE D'ÉVOLUER

La vie communale est marquée par la présence de la carrière des Lacs sur son territoire. Les deux sites existants seront confortés :

- le site d'extraction sur La Basse Chênaye,
- le site de valorisation dans le hameau des Lacs.

#### OBJECTIF N°4 : NE PAS FIGER LES ARTISANS INSTALLÉS EN CAMPAGNE

Le territoire saint-aubinois comporte quelques entreprises, bien souvent artisanales, implantées en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail déterminera des 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).

La délimitation de ces STECAL s'effectuera dans le respect et la préservation de l'activité agricole avoisinante.





## 4. LES DÉPLACEMENTS : UN ENJEU MAJEUR POUR SAINT-AUBIN-DES-LANDES

### RAPPEL DU CONTEXTE :

SAINT-AUBIN-DES-LANDES possède un réseau de circulations douces dense et déjà bien maillé dans son bourg. Cependant, des problèmes de discontinuité sont identifiés sur le reste du territoire, notamment dans les cas de la jonction entre le bourg, La Bruère et la halte SNCF des Lacs.

Afin d'offrir aux Saint-Aubinois une alternative à l'usage de la voiture et ainsi réduire la dépendance aux énergies fossiles, SAINT-AUBIN-DES-LANDES souhaite développer les liaisons douces sécurisées sur l'ensemble de la commune.



### OBJECTIF N°1 : SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

La commune de SAINT-AUBIN-DES-LANDES se doit de faire des déplacements doux (piétons et cycles) un enjeu majeur.

A ce titre, les abords de la RD 106 et plus précisément le secteur de La Bruère fera l'objet d'aménagements permettant à tout un chacun de se déplacer plus aisément.

Le projet communal s'attache également à favoriser les déplacements doux entre :

- le bourg et La Bruère via la coupure d'urbanisation le long de la RD 34.

- La Bruère/Le bourg et Les Lacs via La Radray. Ces aménagements permettront aux Saint-Aubinois de rejoindre la halte SNCF par le biais de moyens de transport alternatifs à la voiture.

### OBJECTIF N°2 : MAILLER LE TERRITOIRE EN LIAISONS DOUCES

Plus 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 sécurisées.

Rappelons aussi que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de SAINT-AUBIN-DES-LANDES sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerce et services.

A une échelle plus large, l'objectif communal est de favoriser une mise en réseau des sentiers piétons et cyclables du territoire, assurant notamment le lien entre les bourgs et la trame verte et bleue à proximité. Ceci contribue à la création d'espaces récréatifs de découverte des paysages et de la nature sainte-aubinoise.

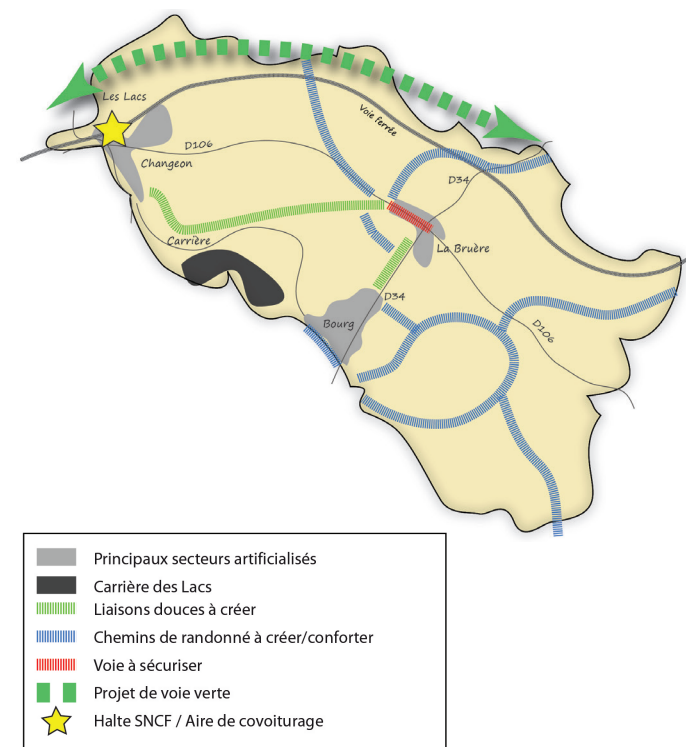
### OBJECTIF N°3 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DE LA HALTE SNCF

Participant au développement des modes de transport alternatifs à la voiture, la commune souhaite promouvoir l'usage du train en favorisant son accès pour

les cyclistes/piétons et en y aménagement une aire de co-voiturage.

### OBJECTIF N°4 : PRENDRE EN COMPTE LE PROJET DE VOIE VERTE

La mise en place de la voie verte entre Vitré et Châteaubourg pourrait traverser le territoire communal. Le PLU prendra en compte ce projet départemental.



## 5. PERMETTRE UNE ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE

### RAPPEL DU CONTEXTE :

Actuellement dotée d'équipements structurants (école, complexe sportif, bibliothèque...) et comptant les conforter pour tenir compte de l'évolution des besoins des utilisateurs, SAINT-AUBIN-DES-LANDES souhaite conforter son cadre de vie.

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

SAINT-AUBIN-DES-LANDES 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.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Face au développement urbain envisagé, de nouveaux besoins en matière d'équipements peuvent émerger. Ces nouvelles structures et/ou aménagements pourront prendre place dans un secteur d'extension situé dans la continuité est du complexe sportif.

Enfin, un déménagement du cimetière est envisagé dans le prolongement de la rue des Vallons. Ce site a été ciblé pour plusieurs raisons :

- son cadre champêtre agréable,
- sa proximité avec le bourg et l'église,
- sa connexion avec des liaisons douces existantes

(rue des Vallons),

- son positionnement à l'écart des futures extensions à vocation d'habitat du bourg.

### OBJECTIF N°2 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions nouvelles seront proscrits aux abords de la Vilaine.

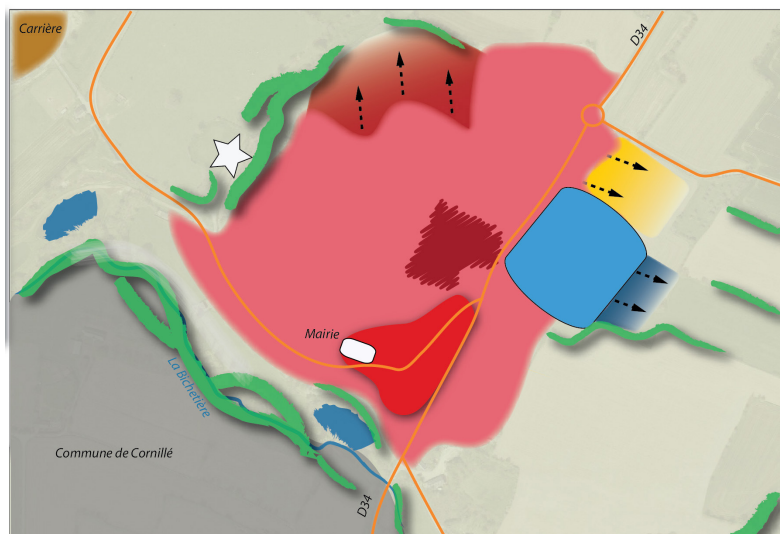
### OBJECTIF N°3 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

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.

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.



| Légende :                             |                                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">■</span>    | Tissu ancien (habitat et commerce à préserver)              |
| <span style="color: pink;">■</span>   | Tissu urbain, zone de densification                         |
| <span style="color: red;">■</span>    | Zone de comblement à vocation d'habitat et commerce         |
| <span style="color: orange;">■</span> | Zone d'extension programmée à vocation principale d'habitat |
| <span style="color: yellow;">■</span> | Zone d'extension à vocation principale d'habitat            |
| <span style="color: blue;">■</span>   | Équipements collectifs                                      |
| <span style="color: white;">■</span>  | Mairie                                                      |
| <span style="color: white;">★</span>  | Déménagement du cimetière                                   |
| <span style="color: blue;">■</span>   | Zone d'extension à vocation d'équipements                   |
| <span style="color: green;">—</span>  | Linéaire végétal existant                                   |
| <span style="color: blue;">—</span>   | Cours d'eau                                                 |



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

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

