

COMMUNE DE LA SELLE-EN-LUITRÉ

Département d'Ille-et-Vilaine

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débatu le 22 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 05/12/2023	
Enquête publique du 28 mars au 29 avril 2024	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 25 juin 2024	



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
Les objectifs et principes du projet d'aménagement et de développement durables	4
Le cadre juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
L'armature du Projet d'Aménagement et de Développement durables	5

AXE 1 UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET EQUILIBRE..... 6

Orientation 1 : Accompagner et ajuster la croissance démographique au contexte communal.....	6
Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements pour répondre à l'ensemble des besoins.....	7
Orientation 3 : Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.....	8

AXE 2 UN DYNAMISME LOCAL A PRESERVER ET A RENFORCER.. 10

Orientation 1 : Developper les activites de l'emploi sur la commune	10
Orientation 2: Satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services	11
Orientation 3 : Pérenniser et soutenir l'activité agricole	12
Orientation 4 : Engager une reflexion globale sur les infrastructures de voiries et les liaisons douces	13

AXE 3 UNE IDENTITE LOCALE A CONSERVER 14

Orientation 1 : Protéger les espaces naturels et la biodiversité	14
Orientation 2 : Valoriser le patrimoine architectural caractéristique de la commune tout en permettant son évolution	15
Orientation 3 : Encourager l'innovation et la qualité architecturale...	16

AXE 4 DES MODES D'AMENAGEMENT DURABLES POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE 17

Orientation 1 : Favoriser un aménagement durable du territoire	17
Orientation 2 : Organiser et améliorer le fonctionnement urbain.....	18
Orientation 3 : Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune en assurant la protection des personnes et les biens....	19

CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE 20

PREAMBULE

LES OBJECTIFS ET PRINCIPES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- ❖ Formaliser la politique de la collectivité à moyen terme

Constituant la **feuille de route de la commune**, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose la politique d'aménagement pour les 10 années à venir**. Il s'agit d'un document stratégique, destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis.

- ❖ Constituer une référence pour l'évolution du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **constitue un élément clé pour la gestion future du PLU** dans la mesure où les choix de procédures (modification, révision, etc.) se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale.

- ❖ Etre le lien de cohérence interne du document d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables découle du diagnostic et des enjeux dégagés.

Le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont élaborés en cohérence avec ce projet formalisé.

LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

- Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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. ».

L'ARMATURE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de La Selle-en-Luitré s'organise autour de 4 grands axes, déclinés chacun en plusieurs orientations. L'armature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet d'apporter une réponse aux enjeux identifiés.

- Axe 1 : « Un développement raisonné et équilibré ». Ce premier axe intègre les enjeux relatifs aux grandes dynamiques sociales en cours. Il constitue une « feuille de route » pour l'ensemble du projet porté par la commune pour les 10 prochaines années, notamment au regard de l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures s'agissant notamment des prévisions démographiques, des objectifs de production de logements et de la modération de la consommation d'espace ;
- Axe 2 : « Un dynamisme local à préserver et renforcer ». Ce deuxième axe permet d'aborder les orientations du projet communal s'agissant du développement économique, du volet agricole, mais également de l'offre en commerces, équipements et services sur le territoire ;
- Axe 3 : « Une identité locale à conserver ». Cet axe détaille les orientations relatives à la mise en valeur des paysages constituant le territoire communal. Cet axe répond notamment aux enjeux propres à la préservation du patrimoine architectural et naturel, à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et opération, à la qualité des espaces publics et des entrées de villes ;
- Axe 4 : « Des modes d'aménagement durables préservant l'environnement et le cadre de vie ». Ce dernier axe fixe les objectifs relatifs au fonctionnement et à une gestion durable du territoire communal, tant du point de vue des déplacements que de la gestion des ressources et des risques.

AXE 1

UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET EQUILIBRE

ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER ET AJUSTER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AU CONTEXTE COMMUNAL

Pour rappel, la commune compte 613 habitants en 2017. Entre 2012 et 2017, La Selle-en-Luitré a enregistré une croissance démographique positive, avec une variation moyenne de la population de l'ordre de 1.4% par an, liée principalement au solde naturel.

La croissance de la population de La Selle-en-Luitré s'effectue de manière continue depuis 1975.

Plus de 38% de la population est représentée par des moins de 30 ans, permettant de souligner. Au contraire, la tranche d'âge des moins de 60 ans représente moins de 20%. Depuis 2007, un léger vieillissement de la population est toutefois observé au profit des plus de 60 ans. L'indice de jeunesse communal (de 214) reste tout de même bien supérieur à ceux présentés aux échelles supérieures (87 pour Fougères Agglomération et 115 pour le Département).

Enjeux :

- L'évaluation des besoins en logements pour maintenir la population existante et pour assurer l'accueil d'une population nouvelle ;
- La diversification du parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet.

- **Maitriser l'attractivité démographique.** La commune fait le choix d'une croissance modérée permettant de maîtriser l'arrivée de population nouvelle et de respecter la capacité d'accueil du territoire :

- en assumant une croissance de la population de l'ordre de **1,4% par an** ;
- en accueillant environ **142 habitants supplémentaires** à l'horizon 2031, soit un total d'environ de 755 habitants sur la commune de La Selle-en-Luitré.

- **Accueillir une population diversifiée** en termes de composition de ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles etc, et favoriser la mixité sociale.

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS

Le parc de logements est en augmentation mais une stagnation est observée. Actuellement près de 230 logements sont recensés sur la commune, avec une majorité de résidence principale. La croissance du taux de logement est constamment positive depuis 1968 avec un taux de variation de 1.6%.

Le parc de logements de La Selle-en-Luitré est majoritairement composé de maisons de grande taille adaptées principalement aux ménages avec enfants, limitant le parcours résidentiel des ménages sur la commune. Les habitants sont ancrés sur la commune, avec plus de 60% de la population qui réside sur la commune depuis plus de 10 ans.

Le parc de logement est relativement récent (45.5% des résidences principales sont construites après 1990). Peu de biens sont proposés à la location, majoritairement occupés par des propriétaires (plus de 80%).

Enjeux :

- Prendre en compte l'évolution des besoins en logements ;
- Diversifier le parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet ;
- Prendre en compte la dimension à la fois rurale et urbaine de la commune de La Selle-en-Luitré.

- Répondre à l'objectif démographique fixé en prévoyant la réalisation d'environ **56 logements sur 10 ans**, soit environ 6 logements par an. Ce nombre de logements doit permettre le maintien de la population existante et l'accueil de nouvelles populations.
- **Proposer une offre de logements adaptée et diversifiée**, correspondant aux besoins de la population, en termes de taille (nombre de pièces), de type de bien (location, accession, terrain à bâtir) et de typologies (petit collectif, individuel, mitoyen)
- **Perpétuer la maîtrise de la vacance**, en encourageant la réhabilitation du parc de logements, notamment des bâtiments anciens dans le centre-bourg et les hameaux.
- **Accueillir une population diversifiée** en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale.
- **Conforter l'habitat jouxtant de la zone d'activités de l'Aumallerie** en s'efforçant de limiter les conflits d'usage.
- **Inciter des opérations de constructions nouvelles, de réhabilitation et de rénovation** à répondre à des niveaux de performance énergétique.

ORIENTATION 3 : MODERER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Sur le territoire communal de La Selle-en-Luitré, une majorité des espaces consommés s'est effectuée en extension, impactant des espaces naturels et agricoles. Plus précisément, cela représente 71% des espaces consommés, sur la période 2010-2020. 5.7% des espaces consommés ont été dédiés à l'habitat, 34.5% pour le développement agricole, 60% pour l'économie, et enfin 1.3% pour les équipements.

Parmi les espaces consommés à vocation d'habitat, 0.3 hectare (soit 20%) s'est effectué en densification, contre 1.3 hectare (80%) en extension. Ce ratio est plus équilibré concernant la vocation économique. Ainsi, 7.5 hectares ont été consommés en densification (44%), et 9.3 hectares en extension (55%).

Cette consommation d'espace est donc, en grande partie, due à la présence de la zone d'activités de l'Aumallerie sur le territoire communal. Ce pôle d'activités, renforçant la caractéristique urbaine du territoire, nécessite de pouvoir se développer au sein du pôle Fougères.

Enjeux :

- Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Optimiser la consommation d'espaces notamment par le biais des densités et de la mobilisation des espaces encore disponibles au sein des enveloppes urbaines ;
- Respecter les objectifs de production de logements fixés par le SCOT et le PLH en cours ;
- Prendre en compte les objectifs de renouvellement urbain et d'extension mentionnés au sein du SCOT et PLH en cours ;
- Faciliter le changement de destination par une identification des bâtiments, sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole.

- **Limitier les extensions urbaines et l'artificialisation des sols**, au travers de secteurs d'urbanisation future adaptés aux besoins de la commune. A ce titre, la commune entend réduire sa consommation d'espaces en extension :

- à environ **1.5 hectare maximum pour la vocation habitat pour les 10 prochaines années.**

- **Privilégier la densification et l'urbanisation des espaces interstitiels** en réalisant plus de **20%** de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation des dents creuses et de parcelles densifiables, et également par le biais des changements de destination et d'opération de renouvellement urbain.

• **Optimiser la consommation du foncier** en définissant un objectif de densité moyenne de 25 logements à l'hectare en densification et de 22 logements à l'hectare en extension.

- **Favoriser le changement de destination en milieu rural** pour revaloriser les bâtiments anciens, en prenant en compte l'intérêt architectural ou patrimonial des bâtiments, et sous réserve de ne pas compromettre les exploitations agricoles.
- **Favoriser les formes urbaines à vocation d'habitat denses**, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité.
- **Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements** en valorisant les sites existants, en encourageant leur changement d'usage, et en réfléchissant à la mutualisation des équipements existants avant d'envisager la création de nouveaux.

- **Modérer la consommation d'espaces pour le développement économique** tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques grâce à l'optimisation des espaces existants.
- **Encourager la réhabilitation des locaux vacants au sein de la zone de l'Aumallerie**
- **Prendre en compte les impacts des futurs projets intercommunaux** à venir sur le territoire, afin d'adapter la stratégie de développement communale.

AXE 2

UN DYNAMISME LOCAL A PRESERVER ET A RENFORCER

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER LES ACTIVITES DE L'EMPLOI SUR LA COMMUNE

Sur la commune de La Selle-en-Luitré, un important taux d'emploi ainsi qu'un faible taux de chômage peuvent être observés. En effet, une importante concentration d'emploi est mise en évidence par l'indicateur de concentration d'emploi qui s'élève à 285.7 en 2017 sur la commune de La Selle-en-Luitré. La présence de la zone d'activités sur le territoire communal influe de manière conséquente sur ces données. Effectivement, la zone d'activités de l'Aumallerie, en partie sur la commune de La Selle en Luitré, pourvoit environ 1500 emplois, principalement dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat, de la logistique et du commerce de gros. Ainsi ce bassin d'emplois est un atout à l'échelle de Fougères Agglomération dont fait partie La Selle-en-Luitré.

Cependant, la présence de cette zone d'activités n'est pas le seul atout de la commune. Différents équipements participant à la vie communale sont également présents. Un unique commerce, le restaurant la Selloise, profite par ailleurs de sa proximité avec la route départementale traversant le bourg.

Enjeux :

- La poursuite du développement économique lié au parc d'activités de l'Aumallerie et le maintien de possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises en prenant en compte la nature de leur activité et leurs besoins spécifiques ;
- La modération de la consommation d'espaces en recherchant les potentialités de mutation et de densification au sein du tissu économique existant ;
- Le soutien au développement d'une offre d'emplois adaptée au profil des actifs résidant sur la commune ;
- Prendre en compte les projets d'équipements en cours ;
- Permettre l'évolution de certains équipements ;
- Au regard de l'exemple du restaurant de La Selle-en-Luitré, permettre l'installation d'un ou de commerces au sein du centre-bourg.

- **Anticiper l'arrivée** d'un ou de potentiels commerces et services de proximité **au sein du centre-bourg**, en garantissant les conditions optimales pour leur implantation.
- **Assurer le maintien des activités et commerces existants**, (tels que le restaurant La Selloise) sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatible avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage.
- **Qualifier et optimiser le fonctionnement de la zone d'activités de l'Aumallerie** pour développer son attractivité.
- **Privilégier les emplacements issus du renouvellement urbain et en densification** pour l'implantation de nouvelles entreprises au sein de la zone de l'Aumallerie.
- **Engager une réflexion sur le développement futur du « Grand Aumallerie »** en lien avec le projet de contournement routier.
- **Privilégier l'accueil de nouveaux artisans au sein de la zone d'activité**, plutôt que dans les zones résidentielles du bourg afin de limiter les conflits d'usage.
- **Laisser la possibilité à d'anciens bâtiments agricoles de changer de destination.**

ORIENTATION 2 : SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

Au vu de son intégration au sein du pôle urbain de Fougères, La Selle-en-Luitré bénéficie d'une desserte numérique performante. L'ensemble de la commune sera ainsi fibré. Actuellement la desserte incendie est relativement faible, desserte qui se devra d'être améliorée pour répondre au développement futur de la commune. Le nombre de logement et d'habitants augmentant, des aménagements relatifs à la station d'épuration ont eu lieu afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants à venir au sein du centre-bourg. Cette station d'épuration par lagunage a une capacité de 450 EH pour les 270 habitants du bourg.

Concernant le reste de la commune, l'assainissement est non-collectif, compétence portée par Fougères Agglomération.

Deux salles des fêtes pouvant accueillir divers événements sont présentes dans le bourg de La Selle-en-Luitré. Elle dispose également d'une école, issue d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) regroupant les communes de La Selle-en-Luitré, Luitré-Dompierre.

En outre, la commune de La Selle-en-Luitré dispose de deux équipements sportifs. Situé à environ 2 kilomètres du centre bourg sur la route de Beaucé, le territoire communal accueille un terrain de football. La commune dispose également d'un terrain de tennis, librement accessible, situé à proximité immédiate de l'école.

Enjeux :

- Prendre en compte le niveau actuel d'équipements et ses capacités d'adaptation par rapport au projet de développement démographique de la commune durant les prochaines années.

- Adapter les équipements en fonction de leur potentiel et de leur usage.

- **Adapter le niveau de nouveaux équipements et services** aux perspectives d'évolution démographiques, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg.
- **Engager une réflexion sur le changement de vocation** de l'ancien du terrain de football en privilégiant une vocation en lien avec la biodiversité.
- **Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux** (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement **et prévoir une desserte en réseaux adaptée** au développement urbain envisagé.
- **Assurer la capacité de traitement de la station d'épuration** pour les nouveaux habitants du bourg de La Selle-en-Luitré.
- **Prendre en compte et anticiper la gestion des déchets.**
- **Favoriser la desserte en défense incendie** afin d'étoffer les points d'intervention sur le territoire communal.
- **Prendre en compte la desserte numérique** dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail.

ORIENTATION 3 : PERENNISER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Cette orientation se structure autour d'un travail de concertation incluant les différents acteurs du milieu agricole. L'analyse complète de l'activité agricole a fait émerger l'importance des espaces agricoles sur le territoire communal. Nombre d'espaces sont ainsi cultivés. Un maillage bocager important structure le territoire. Ce maillage a cependant été fortement impacté par les remembrements agricoles passés. A contrario, le mitage des espaces agricoles et quant à lui fortement présent, lié au développement des hameaux sur l'ensemble de la commune.

De manière plus précise, il y a un recul du nombre d'exploitations agricoles en lien avec l'augmentation des tailles d'exploitation. La qualité des terres est propice à l'installation d'exploitations agricoles au regard de sa richesse.

Néanmoins, l'activité agricole génère des périmètres sanitaires contraignants pour l'urbanisation de la commune. La circulation des engins agricoles est également à prendre en compte, qu'elle soit intercommunale ou infracommunale.

Enjeux :

- La préservation des terres agricoles par la modération de la consommation et la limitation du mitage des espaces agricoles ;
- La prise en compte des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles ;
- La prise en compte des déplacements des engins agricoles sur la commune et vers les communes voisines ;
- Le maintien et l'accompagnement des projets de diversification ;
- La valorisation du patrimoine bâti agricole par le changement de destination ;
- La préservation et la reconstitution progressive d'un maillage bocager.

- **Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux**, en garantissant notamment les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis-à-vis des tiers.
- **Encourager et permettre la diversification de l'activité agricole** ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site, etc.) sous réserve d'être compatible avec les zones d'habitat.
- **Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole**, en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'urbanisation future, en interdisant l'installation de tiers au sein des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles, en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles.
- **Préserver spécifiquement les espaces agricoles de la Vallée du Couesnon.**

ORIENTATION 4 : ENGAGER UNE REFLEXION GLOBALE SUR LES INFRASTRUCTURES DE VOIRIES ET LES LIAISONS DOUCES

La commune de La Selle-en-Luitré se situant dans le Département de l'Ille et Vilaine est particulièrement bien connectée. Un réseau viaire important à proximité de la commune (RN12, D798, D22, D113 etc.) rend facilement accessible les pôles principaux tels que la commune de Fougères et la métropole de Rennes. Cette proximité est un atout pour les habitants de La Selle-en-Luitré pouvant ainsi facilement accéder aux bassins d'emplois les plus importants du Département. La commune est également située près de l'A84 et de son échangeur n°29, renforçant sa connexion au territoire régionale.

La Route Nationale 12, traversant le nord de la commune, est un avantage pour le secteur d'activités de l'Aumallerie, et plus largement pour l'ensemble du territoire communal. La commune étant pleinement intégrée au sein du pôle urbain de Fougères, elle accueillera sur son territoire le projet de contournement de la Route Nationale 12. Ce dernier traversera la commune d'est en ouest, au sud de la zone d'activités de l'Aumallerie.

En complément de ces axes routiers principaux, un maillage de routes communales permet la desserte des différents pôles de la commune ; le centre-bourg, la zone d'activités ; les villages ; etc. Ce maillage routier incite le recours aux véhicules individuels pour les déplacements. En effet, la majorité des déplacements, aussi bien au sein de la commune ou vers les communes alentours, se font en voiture. Cependant, la commune développe une voie verte qui complète l'offre en déplacement entre les communes de la Communauté d'Agglomération.

Enjeux :

- Le développement des alternatives au transport automobile (réseau de transport collectif, réseau de liaisons douces, covoiturage, etc.) ;
- Le développement du maillage de liaisons douces ;
- La prise en compte du projet de déviation de la RN12 sur le territoire communal.

- **Anticiper les nuisances potentielles** liées au contournement routière.
- **Réfléchir à la requalification de voirie et l'amélioration des dessertes routières** suite à la création d'un éventuel échangeur routier, lié au projet de contournement de la Route Nationale 12.
- **Maintenir la possibilité de circulation sur le territoire communal** par la conservation du maillage de voies communales.
- **Limiter l'impact de la coupure d'urbanisation** que procurera potentiellement le contournement routier.
- **Poursuivre le maillage des cheminements doux** en lien avec les attraits du territoire et les différents pôles du territoire.
- **Intégrer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile** dans les futures opérations d'aménagement.

AXE 3

UNE IDENTITE LOCALE A CONSERVER

ORIENTATION 1 : PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE

La commune de La Selle-en-Luitré possède des composantes écologiques riches. En effet, elle est traversée par plusieurs cours d'eau, qui, associés au réseau de zones humides, assurent la continuité des milieux aquatiques sur l'ensemble du territoire communal. De plus, ils participent à l'irrigation des terres agricoles et à leur richesse. Ce réseau hydrographique est principalement créé par la traversée du fleuve le Couesnon, cours d'eau traversant trois départements (Ille-et-Vilaine, Manche et Mayenne). Ainsi, il est à la fois une réserve de biodiversité, tout comme un corridor écologique.

Les boisements ainsi que le maillage bocager sont des éléments structurants du territoire permettant de maintenir les terres, et de faire face aux différentes intempéries et inondations des terres.

Cette analyse de la trame verte et bleue se fonde sur les éléments identifiés au sein des documents supra communaux (SCOT, SAGE, SRCE etc.). Ces derniers mettent notamment en lumière les enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

Enjeux :

- Modération de la consommation d'espaces : urbanisation prioritaire en renouvellement et/ou en densification du tissu urbain existant ;
- Préservation des éléments et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, boisements, maillage bocager, etc...) ;
- Augmentation du potentiel de production d'énergies renouvelables.

- **Protéger de manière stricte les cœurs de biodiversité identifiés** sur le territoire communal, notamment les biefs structurants et végétation associée, etc.).
- **Préserver et renforcer les continuités écologiques**, constituées par la trame verte (maillage bocager, bande enherbée...), la trame bleue (les cours d'eau, le réseau de zones humides...), les boisements ainsi que les espaces verts industriels en zone urbaine.
- **Préserver et protéger le maillage bocager** en prenant en compte l'inventaire bocager réalisé sur le territoire communal.
- **Concilier les objectifs de préservation de restauration de la trame verte et bleue** avec les objectifs de développement urbain de la commune.
- **Maintenir et valoriser les zones humides existantes** sur le territoire communal ainsi que leurs fonctionnalités.
- **Mettre à profit l'outil de compensation écologique** concernant les boisements et les bocages.
- **Assurer la préservation des richesses de La Selle-en-Luitré** tout en s'inscrivant dans le projet de développement.

ORIENTATION 2 : VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL CARACTERISTIQUE DE LA COMMUNE TOUT EN PERMETTANT SON EVOLUTION

La commune de La Selle-en-Luitré se situe au sein du territoire des Marches de Bretagne, faisant foi d'un passé historiquement marqué. Les traces du passé sont particulièrement perceptibles par le biais des bâtiments présents sur la commune. En effet, La Selle-en-Luitré dispose de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial, particulièrement dans le cœur de bourg. De plus, les fermes datant des 16ème et 17ème siècles gardent les traces d'éléments d'architecture caractéristiques de cette période. Toutes sans exception ont été remaniées au fil des siècles et notamment durant la seconde moitié du 20ème siècle. Les lieux-dits tels que la Couannerie, les Touches, la Basse Cherinne, la Buffetière, la Loitardière, le Bas-Loisil en sont témoins.

Un patrimoine religieux important est également possédé par la commune, participant grandement à l'identité communale. L'édifice religieux au cœur du centre-bourg certifie ce passé religieux. Ainsi, dans l'enclos paroissial, l'église Saint-Jean-Baptiste, typique de l'édifice religieux breton des Marches de Bretagne, évolue au cours des âges, subissant différents agrandissements et aménagements. Cet élément central du bourg est inscrit aux Monuments Historiques par un arrêté du 5 novembre 1926. Ainsi, des prescriptions particulières, notamment dues à la protection des abords du monument, s'appliquent sur une partie du territoire.

Enjeux :

- La préservation et la valorisation des éléments de patrimoine bâti et de petit patrimoine ;
- La réflexion portant sur l'adaptation du périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques ;
- La préservation et le renforcement de l'identité rurale du centre-bourg ;
- Le confortement des hameaux ruraux historiques.

- **Permettre l'évolution du bâti existant** en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver.
- **Identifier et protéger les éléments de patrimoine** tout en permettant leur réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (bâti rural traditionnel), petit patrimoine etc.
- **Prendre en compte le périmètre de protection modifié de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste**, en respectant les prescriptions lui étant inhérent.
- **Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg** tout en permettant l'intégration d'une architecture plus moderne (modes d'implantations, aspect extérieur, etc.)
- **Favoriser la réhabilitation et la remise en l'état** des bâtiments participant au cadre patrimonial.
- **Mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel** pour dynamiser et organiser l'attractivité touristique.

ORIENTATION 3 : ENCOURAGER L'INNOVATION ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

3 formes urbaines principales constituent la commune. Ces dernières participent à la construction d'une pluri-identité de la commune, marqué à la fois par un caractère rural et un caractère urbain.

En effet, le cœur de bourg de la commune s'est constitué le long de la voie principale que constitue la route départementale RD22. Il s'organise autour de l'église, qui possède une position centrale par rapport au développement du centre traditionnel. Il est aujourd'hui principalement constitué de bâti ancien, d'équipements et d'un commerce.

Très qualitatif, le cœur de bourg historique de La Selle-en-Luitré est entièrement situé dans le périmètre de protection de l'église, inscrite au titre des Monuments Historiques.

Par la suite, des extensions pavillonnaires se sont développées en continuité du cœur de bourg. Ce type de tissu s'apparente à un tissu de lotissement, souvent en limite des espaces agricoles et naturels. Il s'agit d'espaces dédiés à de l'habitat de faible densité, à dominante individuel, caractérisés par de grandes parcelles, souvent délimitées par des haies ou des clôtures. L'architecture est faite de volumes simples, positionnés en milieu de parcelle. L'espace public reste prioritairement orienté vers l'automobile et le stationnement.

En rupture, au nord de la commune, une zone d'activités économique est implantée en partie sur la commune de La Selle-en-Luitré. Cette dernière nécessite des besoins importants en termes de foncier. Les bâtiments d'activités économiques, caractérisés par une architecture souvent métallique sont positionnés à proximité de grandes voies de communication, telles que la RN12.

Des hameaux sont disséminés sur l'ensemble du territoire, reprenant, pour certains, des éléments architecturaux du 16 ou 17ème siècle.

Enjeux :

- Adapter les formes urbaines à l'objectif de densité ;
- Trouver un équilibre entre protection du patrimoine et modernité des constructions ;
- Travailler les entrées de villes et les entrées de la zone d'activités économiques.

- **Veiller à l'insertion architecturale de toutes les constructions** (opérations de logements, zones d'activités, équipements, etc.) dans leur environnement bâti en adaptant les dispositions réglementaires aux enjeux.
- **Encadrer l'aspect architectural des constructions** dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale. Cette orientation doit se faire en cohérence avec la présence du périmètre de protection modifié.
- **Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère** des futures constructions.
- **Assurer la qualité urbaine des entrées de ville, des espaces publics et de la zone d'activités économiques.**
- **Encourager le travail sur les franges du bourg** afin de créer une transition entre l'espace agricole et les nouvelles constructions, limitant ainsi les conflits d'usage.
- **Réduire les besoins en énergie et lutter contre la précarité énergétique**, en réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves et le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs, en permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti et en favorisant la réhabilitation du bâti existant.
- **Offrir la possibilité aux différentes constructions de recourir aux énergies renouvelables**, notamment par le biais des panneaux photovoltaïques. Ceci sous réserve des prescriptions prévues par le périmètre de protection des abords du monument historique (Eglise Saint-Jean-Baptiste).

AXE 4

DES MODES D'AMENAGEMENT DURABLES POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

ORIENTATION 1 : FAVORISER UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

La commune de La Selle-en-Luitré se situe au sein de l'unité paysagère du bassin de Fougères. Ce dernier, entre deux reliefs, présente un paysage rural fortement remembré. Il est bordé au nord par le plateau du Coglais dont le versant accueille le site de Fougères, et au pied duquel coule le Couesnon. Plus précisément, la commune de La Selle en Luitré se divise en quatre grandes unités paysagères : les vallées, les paysages ouverts de cultures, la zone d'activités économiques ainsi que les enveloppes bâties. La topographie marquée du territoire amène à un paysage de vallées, formé par le cours d'eau du Couesnon notamment, et qui découpe la commune en deux parties. Une seconde vallée, moins importante, est formée par un affluent du Couesnon, et vient s'ajouter à cette unité paysagère. Les perceptions de ce paysage sont différentes en fonction d'où l'on se trouve sur la commune. En effet, les prairies constituant la vallée sont visibles à l'approche du bourg et dans la partie nord de la commune. Il existe en revanche une différence avec la partie centrale : la jonction du Couesnon avec son affluent laisse apparaître des prairies plus résiduelles. Ce paysage de plus en plus anthropisé par une urbanisation diffuse amène à une modification de l'identité du paysage.

Au regard des éléments de la Trame verte et Bleue communale, la vallée du Couesnon est un atout majeur aussi bien pour la biodiversité mais également pour le paysage.

Enjeux :

- La préservation et la mise en valeur des paysages agricoles ;
- La protection des éléments de patrimoine paysager remarquable ;
- La préservation et la reconstitution progressive d'un maillage bocager ;
- La maîtrise de l'étalement urbain destiné à l'habitat et à la zone de l'Aumaillerie ;
- La limitation du développement linéaire le long des voies et la préservation des coupures d'urbanisation.

- **Développer et organiser des continuités de nature en ville.**
- **Préserver la vallée du Couesnon ainsi que les principaux points de vue sur cette dernière.**
- **Favoriser l'aménagement paysager au sein de l'Aumaillerie**
- **Prendre en compte la Trame verte et bleue lors de l'aménagement du secteur de l'Aumaillerie.**
- **Promouvoir les énergies renouvelables** en les conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espaces, monde agricole, habitat, etc.).
- **Prendre en compte les enjeux de préservation de la ressource en eau** dans les projets d'aménagements et de développement urbain.
- **Maîtriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.**
- **Préserver les éléments structurants du paysage**, dont le maillage bocager.

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'utilisation de la voiture est très prégnante sur la commune et peu d'alternative sont offertes. En effet, le maillage de liaison douce n'est pas réellement affirmé. Certains habitants de La Selle-en-Luitré travaillent sur leur commune, et majoritairement au sein des entreprises de la zone d'activités économiques « Aumaillerie ». Pour ce trajet, là encore, la voiture est majoritairement utilisée. Des pratiques informelles de covoiturage ont tout de même lieu, avec comme point de rendez-vous l'espace de stationnement de l'Espace Aumaillerie.

Enjeux :

- Le développement des alternatives au transport automobile (réseau de transport collectif, réseau de liaisons douces, covoiturage, etc.) ;
- Le développement du maillage de liaisons douces au sein de la commune ;
- Limiter les conflits d'usages et assurer un partage de voirie sécurisé.

- **Proposer des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents usages**, en favorisant notamment les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture, par le développement de circuits cyclables et en renforçant les voies piétonnes.
- **Encourager les voies douces entre le secteur de l'Aumaillerie et le centre-bourg.**
- **Saisir l'opportunité de développer les usages alternatifs aux véhicules individuels**, notamment au sein de l'Aumaillerie.
- **Développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos**, afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement.

ORIENTATION 3 : CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA COMMUNE EN ASSURANT LA PROTECTION DES PERSONNES ET LES BIENS

La commune de La Selle-en-Luitré est concernée par plusieurs risques. Les risques naturels, tels que les inondations, le radon, les mouvements de terrain ou encore la sismicité représentent un risque moyen à faible pour la commune. Les risques industriels sont plus marqués. En effet, la commune compte 2 secteurs d'information sur les sols, 2 sites pollués ou potentiellement pollués et 5 anciens sites industriels. A cela s'ajoute 11 installations classées, dont 2 rejetant des polluants. Par ailleurs, une ICPE classée SEVESO impacte le territoire de la commune. Ce nombre d'installations classées est principalement dû à la présence d'une partie de l'Aumaillerie, ainsi qu'aux différents élevages. Encore une fois, il est possible de constater les caractères ruraux et urbains de la commune.

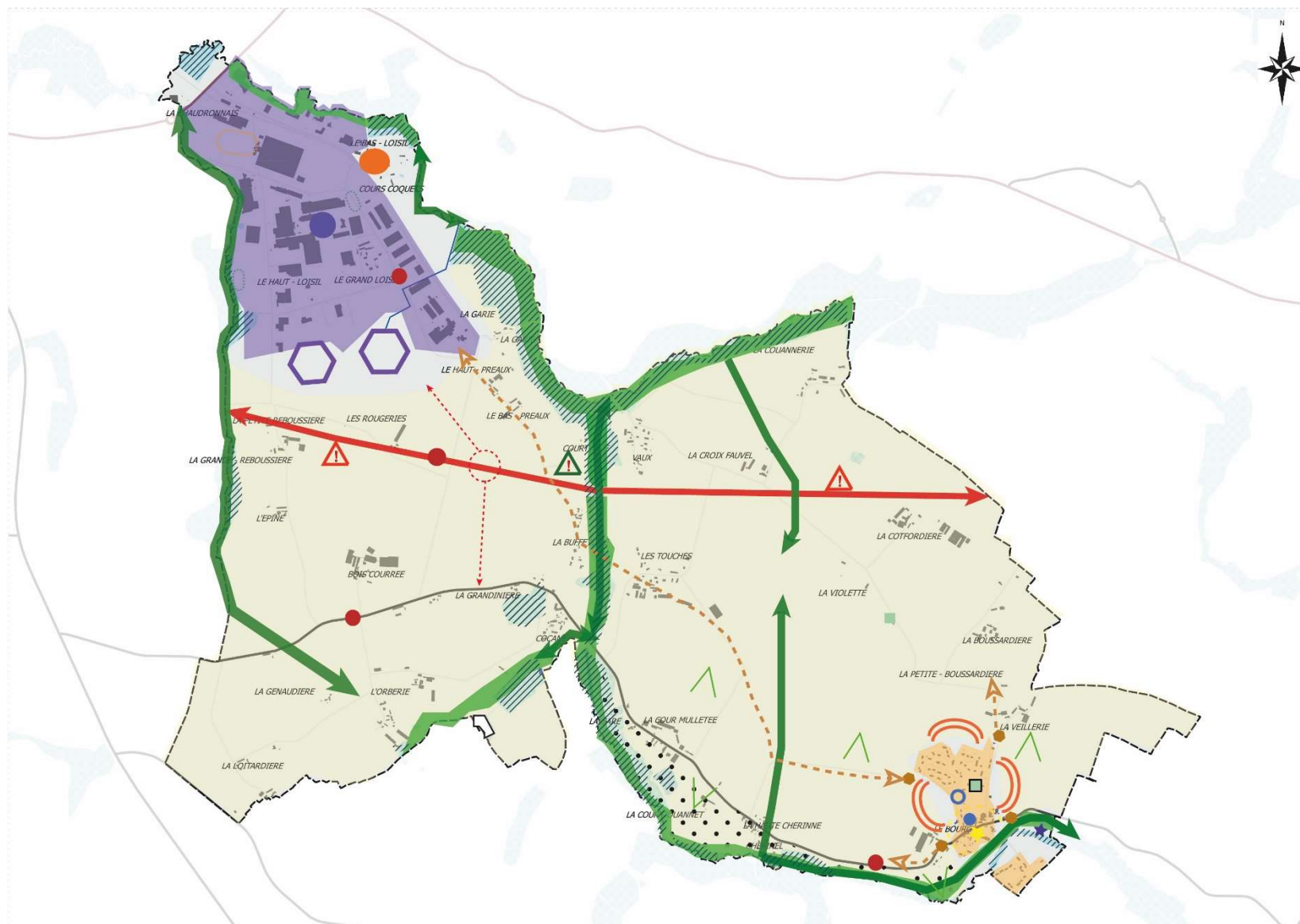
Les axes routiers sont également des enjeux pour la commune. Le passage, à la fois de poids lourds, d'engins agricoles et des voitures, nécessitent la prise en compte des risques et nuisances. Les problématiques de vitesse, particulièrement lors de la traversée du bourg sont à considérer pour l'aménagement du territoire.

Enjeux :

- Prendre en compte les risques naturels comme technologiques pour assurer la sécurité des habitants de la commune ;
- Prendre en compte les périmètres de réciprocité ;
- Limiter les conflits d'usage entre habitat et activité économique et agricole ;
- Assurer la reconversion des sites pollués.

- **Prendre en compte les risques naturels et technologiques** préalablement à tout projet de développement, en veillant à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine.
- **Lutter contre l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation à proximité immédiate des installations et activités générant des nuisances et pollutions.**
- **Prendre en compte les ouvrages nécessaires à la sécurité et à l'hygiène** (bassins d'orage, station d'épuration...) dans la réflexion d'aménagement du territoire.
- **Travailler sur les risques liés aux axes routiers**, vitesse excessive, passage des poids lourds et engins agricoles... La route départementale traversant le bourg est l'un des enjeux majeurs.
- **Permettre la reconversion du site de l'ancienne décharge** de La Selle-en-Luitré, par le biais de la désignation d'un usage respectant les contraintes du site.

CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE



Axe 1 : Un développement raisonné et équilibré

-  Accueillir une nouvelle population au sein de l'enveloppe du bourg par la densification et le renouvellement urbain
-  Accueillir une nouvelle population sur des secteurs confortant l'enveloppe urbaine
-  Étoffer l'offre en logements jouxtant le parc d'activités de l'Aumallerie

Axe 3 : Une identité locale à conserver

Protéger les espaces naturels et la biodiversité

-  Préserver les principaux réservoirs de biodiversité
-  Préserver les principaux corridors de biodiversité
-  Préservation des zones humides

Valoriser le patrimoine et architectural caractéristique de la commune tout en permettant son évolution

-  Assurer la protection de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste (MH) tout en prenant en compte le périmètre de protection de ses abords

Encourager l'innovation et la qualité architecturale

-  Assurer la qualité paysagère des entrées de ville

Axe 2 : Un dynamisme local à préserver et à renforcer

Les activités d'emplois

-  Laisser l'opportunité à un commerce de détail ou à un service de proximité de s'installer dans le centre-bourg
-  Conserver une offre en commerce
-  Développer et conforter la zone d'activités
-  Une extension au sud de la zone de l'Aumallerie
-  Favoriser l'implantation des artisans au sein de la zone économique

L'offre en équipements

-  Conserver l'offre en équipements présente au sein du centre-bourg
-  Permettre le changement d'usage de l'équipement terrain de football

Pérenniser et soutenir l'activité agricole

-  Préserver les terres agricoles et les exploitations communales
-  Préservation et protection accrue quant aux zones agricoles au sein de la Vallée du Couesnon
-  Minimiser les impacts du contournement routier sur les terres agricoles

Réflexion globale autour des infrastructures de voirie

-  Minimiser les impacts du contournement routier sur la trame verte et bleue
-  Assurer une requalification des voiries permettant d'élaborer un maillage routier efficient incluant l'échangeur du contournement

Axe 4 : Des modes d'aménagement durables pour préserver l'environnement et le cadre de vie

Favoriser un aménagement durable du territoire

-  Préserver la vallée du Couesnon et les points de vue associés (depuis et vers la vallée)
-  Favoriser l'aménagement paysager au sein de l'Aumallerie

Organiser et améliorer le fonctionnement urbain

-  Favoriser les liaisons douces notamment entre le bourg et l'Aumallerie
-  Développer des alternatives à l'usage de la voiture individuelle

Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune en assurant la protection des personnes et des biens

-  Présence de la station d'épuration
-  Prise en compte des risques routiers