

Val d'Izé

Plan local d'urbanisme



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier prescrit le :

15/12/2016

Dossier arrêté le :

07/03/2019

Mis à l'enquête publique :

Du 02/09/2019 au 01/10/2019

Dossier pour approbation par le CM

le : 27 octobre 2020

Sommaire

I. Avant Propos	5
II. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues	7
Axe 1 : Maintenir un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population.....	8
Constats :	8
Objectifs :	8
Axe 2 : Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire	8
Constats :	8
Objectifs :	9
Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises	11
Constats :	11
Objectifs :	11
Axe 4 : Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux.....	13
Constats :	13
Objectifs :	13
Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions.....	15
Constats :	15
Objectifs :	15
Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie	17
Constats :	17
Objectifs :	17

I. AVANT PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Val d'Izé s'inscrit dans une démarche prospective et partagée qui s'exprime au travers de l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme qui énonce les grandes lignes d'un urbanisme de projet.

Bien que non opposable aux permis d'aménager, le PADD est la pierre angulaire du projet de PLU. Le règlement littéral et le règlement graphique, opposables aux tiers dans un rapport de conformité, entretiennent avec le PADD, tout comme les orientations d'aménagement, une relation de cohérence. Le PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme en vigueur, le projet d'aménagement et de développement durable 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.

II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES

Le PADD a été élaboré après la phase de diagnostics qui a permis d'établir le profil détaillé de la commune, analysée dans le contexte territorial qui la concerne. A l'issue de cette phase de diagnostics, il a été mis en évidence un certain nombre d'enjeux. Cette réflexion sur les enjeux a fondé le travail préalable de rédaction du PADD. La collectivité souhaite présenter un projet de territoire porteur de développement durable, conciliant les différents intérêts des acteurs et assurant un développement raisonné et rationnel. Les orientations se déclinent suivant plusieurs volets et plusieurs échelles :

- Proposer un développement en cohérence avec les objectifs intercommunaux et conforter le rôle de pôle de proximité de Val d'Izé ;
- Développer une organisation urbaine stratégique, en renouvellement, en proposant une offre d'habitat cohérente avec les objectifs démographiques ;
- Se tenir à un objectif global de maîtrise de la consommation foncière ;
- Préserver des continuités écologiques et la protection des milieux ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel.

Ces orientations se traduisent par un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui s'articule autour de 6 axes stratégiques.

Axe 1 : Maintenir un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population

Axe 2 : Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire

Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises

Axe 4 : Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux

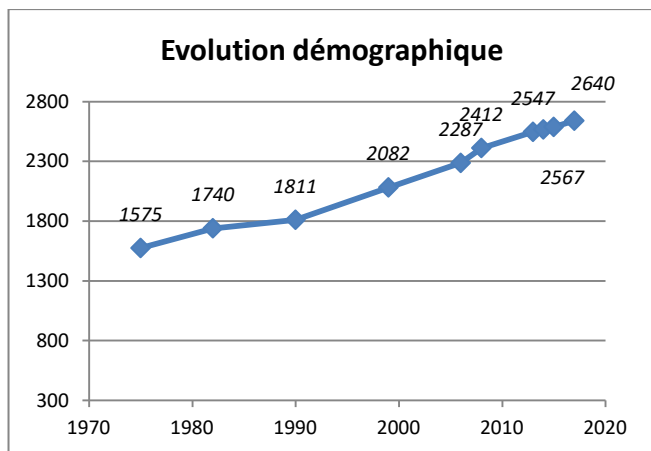
Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions

Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie

Axe 1 : Maintenir un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population

Constats :

- Une attractivité résidentielle qui conduit à une évolution positive constante de la population
- Un taux de croissance moyen par an de 1,52% au cours des années 2000 et 1.1% de croissance moyenne annuelle entre 2008 - 2013
- Une population à la structure stable et jeune
- Une taille des ménages qui diminue continuellement



La commune de Val d'Izé est aujourd'hui un véritable **pôle de centralité** à l'échelle de son bassin de vie. En tant que **commune rurale dynamique et attractive**, elle connaît une augmentation constante de sa population. Dans le cadre de sa politique de développement, la commune souhaite promouvoir une **augmentation de la population régulière mais acceptable**, permettant notamment **le maintien et la stabilité des effectifs scolaires**.

Objectifs :

L'objectif démographique que la commune s'est fixée est **d'atteindre les 3000 habitants environ dans les 10 prochaines années, correspondant à une croissance moyenne annuelle de 1.25%**.

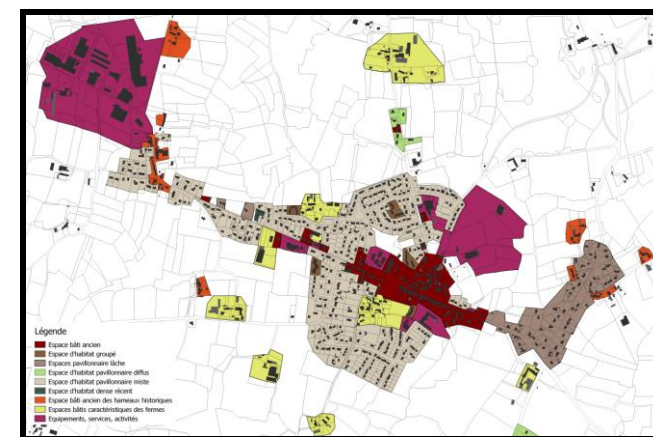
La municipalité souhaite **équilibrer cette croissance** et préserver une **mixité sociale** :

- Maintien d'un **équilibre générationnel**, en essayant notamment de conserver la dynamique actuelle de **rajeunissement de la population**.
- Encourager **l'accueil des familles et favoriser l'implantation des jeunes couples** qui souhaitent rester/s'installer sur la commune.
- **Tenir compte du desserrement familial**, de la baisse de la taille des ménages dans l'offre de logement produite
- **Renforcer le centre bourg** et favoriser la **mixité urbaine dans un objectif d'une plus grande mixité sociale**

Axe 2 : Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire

Constats :

- Un cœur de bourg patrimonial, qualitatif, qui s'est développé autour de l'ancienne église devenue Mairie, et de la D794
- Un bourg rue historique qui s'est épaissi de manière homogène au nord et au sud
- Des hameaux historiques aujourd'hui intégrés au bourg par le développement de l'urbanisation
- Un tissu urbain individuel qui domine sur la commune
- De nouvelles opérations à vocation d'habitation qui proposent des modèles plus variés de logements



- De nombreux hameaux et lieux-dits répartis sur l'ensemble du territoire
- Un territoire rural riche d'un patrimoine bâti important : bâtis de caractère, petit patrimoine
- De nombreuses granges et anciens corps de fermes au caractère patrimonial



Val d'Izé est une commune rurale, pôle de proximité de son bassin de vie. Le souhait des élus est de renforcer le dynamisme de la commune tout en préservant son identité. Cela passe par notamment la priorisation du bourg en tant que lieu d'accueil des nouveaux résidents, et la valorisation du patrimoine rural dans la campagne. Il apparaît ainsi nécessaire de ne pas figer le bâti de caractère n'ayant plus de vocation agricole.

Objectifs :

Objectif 1 : Proposer une offre diversifiée de sites de projet et de type de logement pour favoriser la mixité sociale

- Des zones d'urbanisation futures faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le bourg et sa périphérie
- Permettre une densification limitée de certains hameaux
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain du tissu existant urbanisé, notamment en centre bourg
- Favoriser la valorisation et la préservation du patrimoine bâti, tant dans le bourg que dans l'espace rural, au travers notamment du changement de destination de constructions au caractère patrimonial

Objectif 2 : Une gestion économe de l'espace

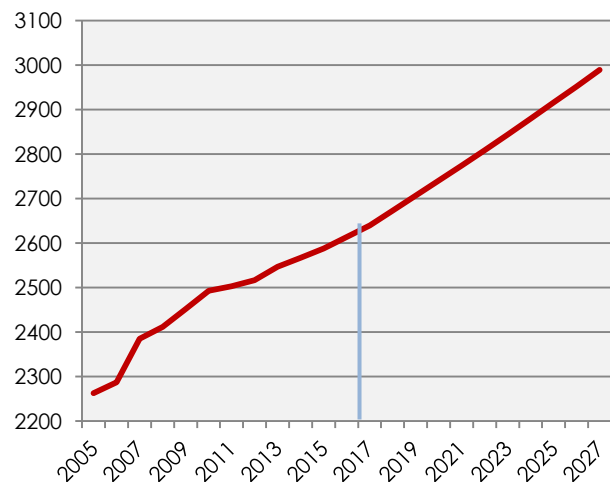
- Tendre vers une **densité moyenne de 15 logements** à l'hectare dans les zones d'urbanisation futures, conformément aux préconisations du SCoT

La commune s'est fixée un objectif de **croissance démographique annuelle de 1,25%**, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 3000 habitants. Ces projections sont établies sur la base d'un besoin légèrement inférieur à **20 logements neufs par an** (195 à 200 au total), avec **2.35 personnes par ménage**

en 2027 (un desserrement des ménages qui se poursuit).

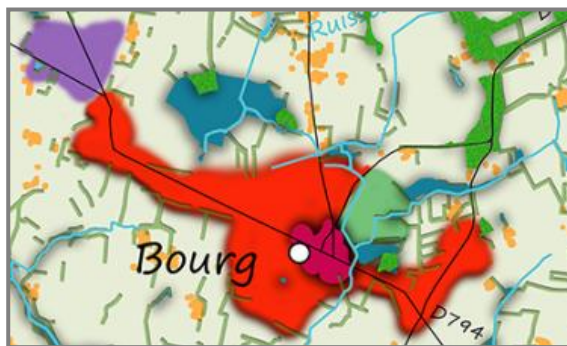
- Dans le but de lutter contre l'étalement urbain, la réalisation de ces logements se répartira comme suit :
 - **20% environ** des besoins en logements produits **à partir de l'existant** (vacance, changement de destination)
 - Des potentiels de densifications dans le bourg et l'espace rural pris en compte dans les besoins en logements établis à partir du scénario prospectif
 - **120 logements environ** seront construits **en extension du bourg** nécessitant **moins d'une dizaine d'hectares**
- Mettre en place une politique de l'habitat diversifiée, pour favoriser une mixité sociale, en proposant diverses typologies d'habitats et des sites de projets variés

Scénario démographique

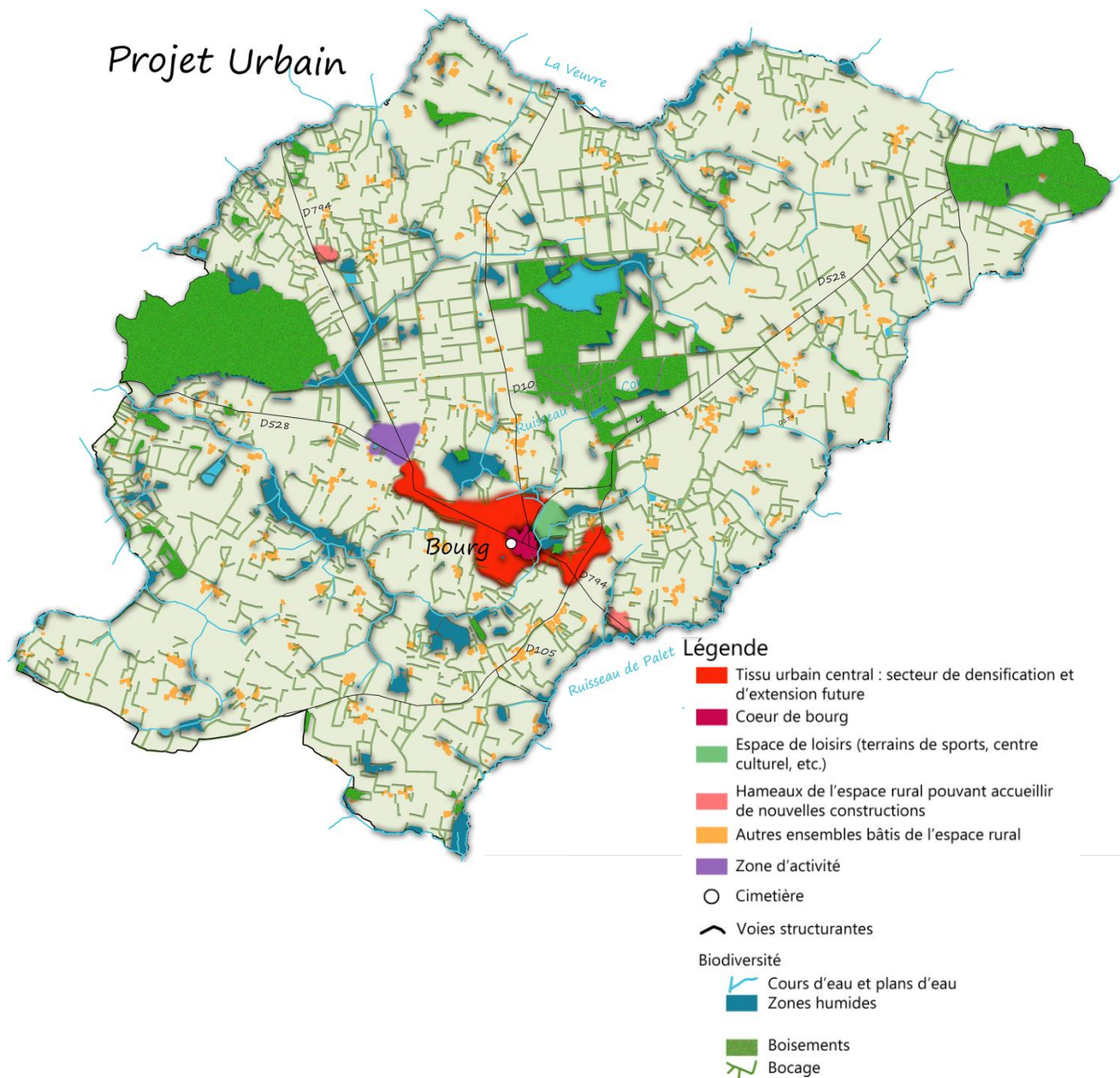


Objectif 3 : Une extension mesurée du tissu urbanisé

- Localiser les futures zones à urbaniser en continuité du tissu urbain existant en privilégiant les espaces les moins dommageables pour l'activité agricole et ne portant pas atteinte aux espaces naturels
- Veiller à ce que les opérations nouvelles s'intègrent à un schéma de cohérence à l'échelle du bourg



Projet Urbain



Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises

Constats :

- Une économie qui repose principalement sur l'agriculture, l'artisanat et l'industrie
- Une identité rurale forte
- Une agriculture marquée par la production laitière
- Une agriculture dynamique, avec une recherche de diversification de l'activité et de signes de qualité (certification, charte de bonnes pratiques, etc.)
- Un maillage de petites entreprises, d'artisans qui constitue un moteur de développement non négligeable en plus d'une zone d'activité
- Une concentration des commerces et d'activités dans le cœur de bourg
- Des activités complémentaires
- Un centre bourg avec de nombreux commerces de proximité
- Une zone d'activité excentrée au niveau du Bourgneuf, polarisant près de 300 emplois



La commune de Val d'Izé est riche d'une offre économique importante, avec la présence de nombreux commerces et services de proximité, mais également d'une zone d'activités économiques et d'un maillage d'artisans dans l'espace rural. En tant que pôle relais identifié dans le SCoT et soucieux de préserver le dynamisme de la commune, les élus fixent différents objectifs.



Objectifs :

Objectif 1 : Valoriser et promouvoir l'offre de proximité du bourg

- Maintenir et développer l'offre de commerces et de services existante et future en tant qu'atouts du dynamisme communal
- Faciliter l'accès aux commerces du centre bourg par le déploiement d'un réseau de voies douces

depuis/vers les quartiers d'habitations existants et futurs

- Renforcer le caractère central des abords de l'Eglise en confortant l'offre économique au travers d'une locomotive commerciale
- Privilégier le bourg pour les secteurs urbains futurs, à proximité des commerces et services
- Développer l'aménagement des réseaux de fibre optique



Objectif 2 : Permettre le maintien et le développement des activités artisanales et industrielles existantes

- Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités existante, dans le bourg et l'espace rural
- Requalifier la zone d'activités au niveau paysager pour mieux l'intégrer dans son environnement et valoriser l'entrée nord de l'agglomération.

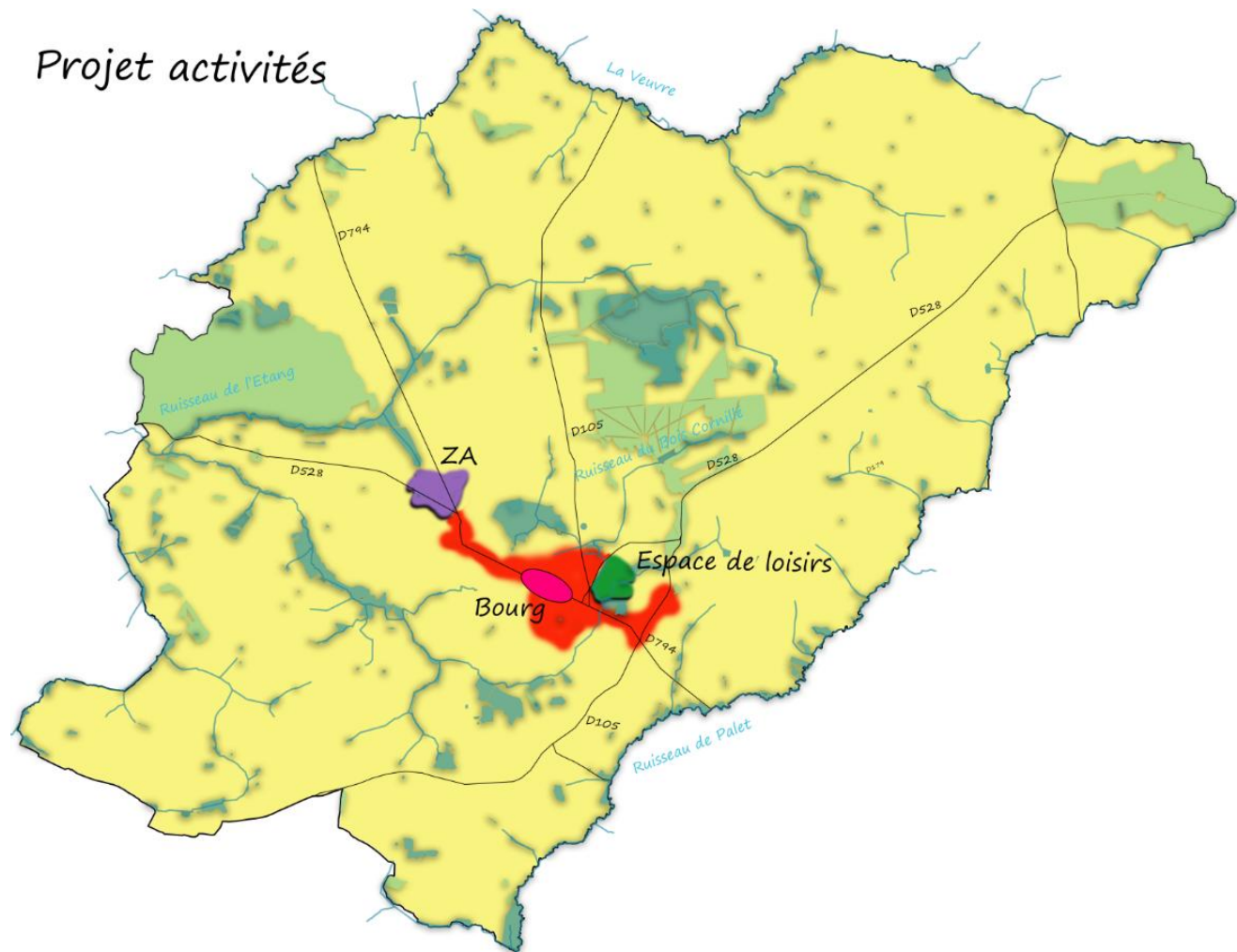
Objectif 3 : Préserver l'activité agricole et créer les conditions pour favoriser son dynamisme et sa diversification

- Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités agricoles
- Favoriser la diversification de l'activité des exploitants agricoles
- Valoriser les produits locaux

Légende

- Tissu urbain central : secteur préférentiel pour le maintien et le développement des activités commerciales et de service
- Secteur central à renforcer en confortant l'offre d'activité commerciale
- Espace de loisirs (terrains de sports, centre culturel, etc.)
- Zone d'activité
- Voies structurantes
- Zone agricole

Projet activités



Axe 4 : Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux

Constats :

- Une localisation au carrefour de pôles urbains importants qui constitue un atout pour l'attractivité et le dynamisme communal
- Un bourg organisé autour d'une voie principale à forte circulation, insécurisante pour les piétons/cycles
- Des continuités manquantes entre les espaces publics (espaces routiers non sécurisés)
- Des axes d'entrées situés sur des hauteurs, avec des panoramas offrant une lecture urbaine et paysagère du centre-bourg
- La zone d'activités du Bourgneuf occupe la «patte d'oie» des axes de circulations Ouest du bourg, valorisant peu cette entrée
- Un sentier GR 37 intéressant en termes de découverte du grand paysage mais peu accessible depuis le centre-bourg
- Des portions de circulations douces en centre-bourg, qui mériteraient d'être prolongées et rendues accessibles



Objectifs :

La commune de Val d'Izé s'est développée de part et d'autre d'un axe de circulation important (la RD 794). En tant que « bourg rue », la sécurisation et le déploiement des circulations dites douces est un enjeu majeur. Dans un souci de recherche d'équilibre de répartition adapté entre les divers modes de déplacements, la commune fixe les objectifs suivants :

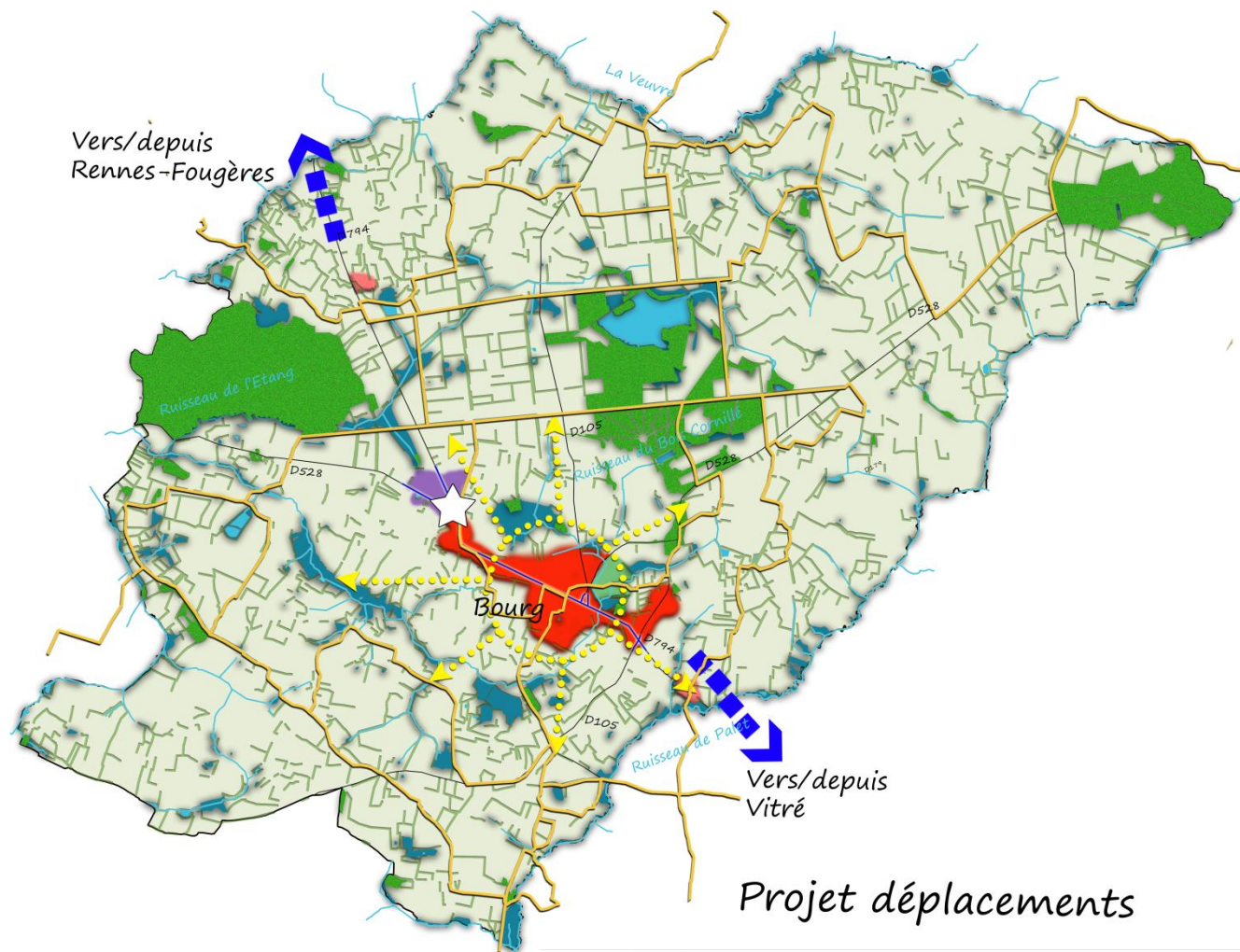
- Créer de nouvelles liaisons piétonnes et valoriser celles existantes pour favoriser les déplacements doux entre, d'une part, le cœur de bourg et les quartiers d'habitation et , d'autre part, le bourg et les sentiers GR de la campagne
- Fluidifier la circulation à l'échelle du bourg, en permettant notamment le contournement du cœur de bourg
- Valoriser et sécuriser l'entrée Ouest du bourg dans le cadre de l'intégration paysagère de la zone d'activité du Bourgneuf
- Tenir compte de la problématique du transit, notamment sur la RD 794, et sécuriser les traversées des voies principales
- Construire les bords de ville, envisager un circuit de tour de bourg et des espaces naturels et patrimoniaux
- Prendre en compte les flux de circulations pour la localisation des futures zones d'habitat et d'activités

- Valoriser l'entrée de ville Est au travers d'un espace public paysager



La valorisation et le renforcement de l'inter-modalité passe également par le déploiement des réseaux de transport en commun, géré par l'intercommunalité et le département :

- Préserver la liaison Rennes - Val d'Izé - Fougères
- Réfléchir à une liaison avec Vitré, dans le cadre des transports en commun de Vitré communauté



Légende

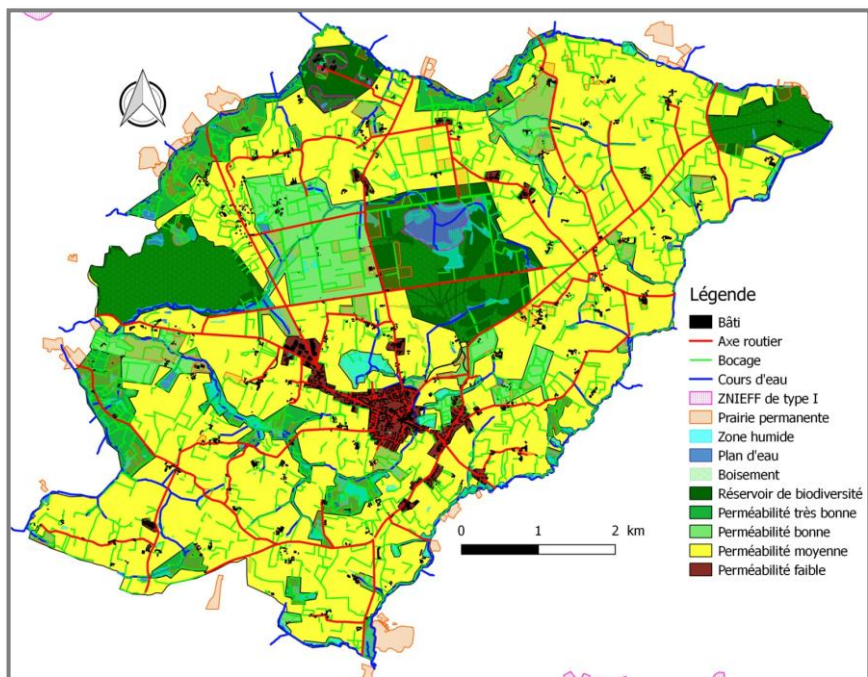
- Tissu urbain central : secteur de densification
- Hameaux de l'espace rural pouvant accueillir de nouvelles constructions
- Espace de loisirs (terrains de sports, centre culturel, etc.)
- Zone d'activité
- Voies structurantes
- Sécuriser la circulation sur la RD 794 sur toute la traversée du bourg
- Aménager un circuit de tour de bourg et des espaces naturels et patrimoniaux en s'appuyant sur le paysage en place (ruisseaux, bocage, chemins ruraux, etc.)
- Chemins inscrits au PDIPR
- Sécuriser et améliorer la qualité de l'entrée de ville ouest
- Déployer le réseau de Transport en Commun

Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions

Constats :

- Deux ZNIEFFs de type 1 présentes sur la commune
- Un réseau hydrographique dense
- Un maillage bocager riche mais présentant des zones de fragilité
- Des masses boisées importantes, principalement au nord du territoire communal
- Des continuités écologiques qui s'appuient sur la trame verte et sur la trame bleue
- Des réservoirs de biodiversité de qualité
- De nombreuses têtes de bassins versants

La commune est dotée d'un environnement naturel de qualité, avec la présence de nombreux cours d'eau, boisements et d'un maillage bocager riche. C'est donc un capital à valoriser.



Objectifs :

Objectif 1 : Préserver les connexions biologiques et les réservoirs de biodiversité

- Poursuivre la préservation des cours d'eau, des zones humides, boisements et haies existants ainsi que des sites de très grand intérêt paysager, écologique et culturel
- Poursuivre une politique de la haie qui vise à réguler les eaux pluviales, à gérer les effets « brise-vent » et à préserver les connexions biologiques

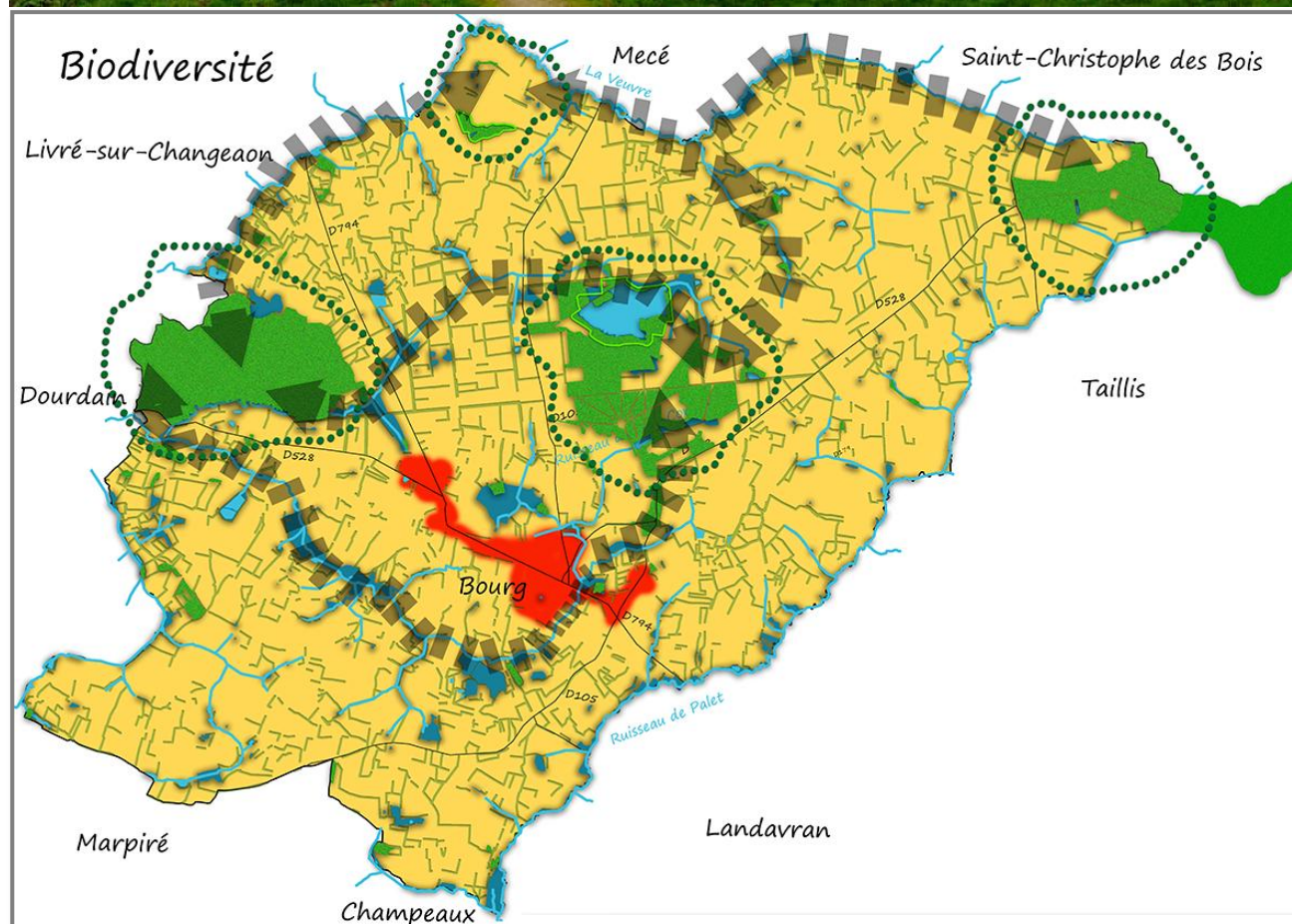
- Interdire au maximum l'implantation d'espèces invasives et poursuivre une campagne de destruction des espèces invasives existantes sur le territoire
- Maitriser l'expansion urbaine en privilégiant une offre d'habitat diversifiée, pour une consommation raisonnée de l'espace
- Créer de nouvelles liaisons piétonnes et valoriser celles existantes pour favoriser les déplacements doux entre, d'une part, le cœur de bourg et les quartiers d'habitation et, d'autre part, le bourg et les sentiers GR de la campagne
- Poursuivre la gestion écologique des espaces verts publics (gestion différenciée, 0 phyto, etc.)

Objectif 2: Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions

- Poursuivre la préservation de la qualité de l'eau et des milieux, et notamment les têtes de bassins versants
- Favoriser les constructions économes en énergie et le développement des énergies renouvelables à la parcelle

Légende

- Tissu urbain central
- RD qui peuvent constituer des fragmentations dans la continuité des corridors biologiques
- Biodiversité**
 - Trame Bleue
 - ~ Cours d'eau et plans d'eau
 - Zones humides
 - Trame Verte**
 - Boisements
 - ~ Bocage
 - Réservoirs et Corridors écologiques**
 - ZNIEFF de type 1
 - ▨ Corridors écologiques à préserver
 - Principaux réservoirs de biodiversité



Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie

Constats :

- Un bourg identitaire, qui se perçoit en paysage
- Le bocage : une composante majeure du paysage rural
- Des boisements qui marquent les horizons paysagers
- Un bourg en contact direct avec le bocage et des espaces agro naturels de qualité
- Un patrimoine bâti de qualité qui valorise les paysages urbains et ruraux
- Une proximité intéressante du domaine de Bois Cornillé, des ambiances de parc paysager à l'entrée Nord-est du bourg (RD 528)



- Une diversité d'espaces publics en centre-bourg, et de qualité, mais trop peu mis en lien les uns avec les autres, entraînant une certaine perte du sentiment de proximité

- Des portions de circulations douces en centre-bourg, qui mériteraient d'être prolongées et rendues accessibles
- Des équipements récents et de qualité, mais des besoins qui augmentent



Objectifs :

Objectif 1 : Conserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local

- Continuer de maintenir et valoriser le patrimoine architectural dans le bourg et l'espace rural
- Continuer de maintenir et valoriser des éléments caractéristiques du paysage (haies bocagères, arbres isolés)
- Favoriser le développement de liaisons douces en appui des éléments de paysage en place : ruisseaux, bocage, zones humides, etc.
- Continuer d'intégrer et de valoriser les franges urbaines sur les espaces agro-naturels dans le cadre des projets de développements urbains
- Qualifier la zone d'activités en intégrant l'enjeu de mise en valeur de l'entrée de bourg (en particulier les abords routiers, notamment de la RD 794)
- Poursuivre la gestion différenciée des espaces verts publics

Objectif 2 : Réaffirmer les équipements comme vecteur de la vie locale

- Maintenir une offre adaptée en équipements publics en confortant les structures existantes et en développant le parc d'équipement (bibliothèque/médiathèque, maison de santé, etc.)
- Poursuivre la valorisation, l'amélioration de la qualité paysagère des espaces publics du centre bourg

- Favoriser la mise en continuité et en sécurité des cheminements en centre-bourg



Légende

■ Tissu urbain central

Paysage

■ Sites de grand intérêt paysager

Vallons structurants

~ Chemins inscrits au PDIPR

●●● Principe de liaisons douces en bouclage autour du bourg s'appuyant sur le paysage en place (ruisseaux, bocage, chemins ruraux)

||| Bords de ville : poursuivre le renforcement de la qualité paysagère et prendre en considération l'aspect sensible des flancs de coteau de vallon du Bois Cornillé pour renforcer les intégrations paysagères

