

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE
COMMUNE DE BALLOTS



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**



Elaboration du P.L.U. prescrite le 14 décembre 2009
P.L.U. arrêté le 18 décembre 2014
P.L.U. mis à l'enquête publique le 21 septembre 2015
P.L.U. approuvé le 7 janvier 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
du 7 janvier 2016



SOMMAIRE

Introduction	3
Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ...	5
Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.....	6
Orientations Générales des Politiques d'Aménagement et d'Urbanisme et Orientations Générales concernant l'Habitat.....	9
Orientations Générales concernant l'Habitat	11
Orientations générales concernant le Patrimoine bâti	12
Orientations générales des politiques d'équipements et orientations générales concernant le développement des communications numériques	13
Développement économique et commercial	14
Orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	16
Orientations générales concernant les loisirs.....	17
Cartographie.....	19

INTRODUCTION

Le P.A.D.D. est l'élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme. Il pose les fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine.

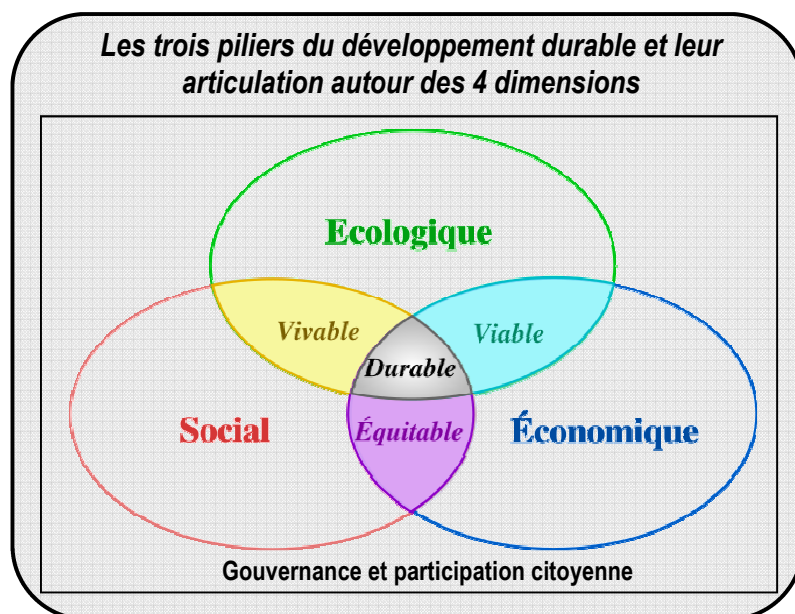
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui met en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques aux orientations générales définies.

Les orientations générales retenues dans le PADD pour l'ensemble de la commune articulent et assurent un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, ... à un horizon d'une dizaine d'années.

Il est élaboré dans le **respect des grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation (réunion publique, exposition en mairie, ...), au processus d'élaboration du projet.



Le projet intègre, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les orientations des documents de portée supérieure au P.L.U. :

- Le SDAGE du bassin Loire Bretagne,
- Le SAGE du bassin de l'Oudon
- Le projet de SCoT du Pays de Craon.

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

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,**
- **d'intégrer, à l'échelle communale, les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable,**
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Le nouvel article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, modifié par [la Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 - art.139 \(V\)](#) définit les thématiques qui doivent être traitées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'un PLU :

Rappels juridiques

➤ Article R. 123-3 du code de l'urbanisme

*« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.
(...)»*

➤ Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme

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

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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. »

➤ Article L. 121-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'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 ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment 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 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 ;

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 miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Dans une logique de moindre consommation des espaces agricoles, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet ont permis de définir des objectifs généraux assurant une gestion économe du territoire et une lutte contre l'étalement urbain :

- **un développement axé uniquement sur la ville de Ballots.**
- **Une stricte limitation des constructions nouvelles non liées à l'activité agricole sur le reste du territoire**
- **un renforcement des objectifs de densité** avec la mise en place d'un objectif de **densité brute¹ globale de 17 logements par hectare** pour les futures opérations d'habitat à l'échelle de la commune.
- **un potentiel constructible développé en priorité à l'intérieur de la zone agglomérée** soit par le biais d'une densification, soit par le biais d'une mutation d'espaces actuellement bâtis.
- **une définition des surfaces constructibles en extension en cohérence avec les besoins de la commune.**
- **une limitation des possibilités d'urbanisation au coup par coup en privilégiant les opérations groupées.**

¹ Densité brute : sont pris en compte dans le calcul de la surface l'ensemble des équipements nécessaires au fonctionnement du quartier (voirie, espaces verts, équipements hydrauliques).

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

➤ Assurer la préservation d'un potentiel agricole viable

Les Lois « Engagement National pour l'Environnement » et « Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche » rappellent les impératifs de protection avec lesquels doit être appréhendée la dimension agricole des territoires.

Par ailleurs, la Charte agriculture et urbanisme de la Mayenne rappelle qu'il convient de s'inscrire « dans un aménagement et une gestion durables des territoires et d'éviter le gaspillage de foncier agricole résultant d'un développement urbain mal maîtrisé. »

Les élus de Ballots souhaitent appuyer l'objectif de protection des espaces et activités agricoles. Le projet communal décline cette orientation à travers :

- La **protection du potentiel agronomique des sols** en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement des activités agricoles.
- La **concentration du développement de l'habitat prioritairement à l'intérieur de la zone agglomérée**, pour limiter les zones de conflits entre agriculteurs et tiers à l'activité agricole.
- La mise en place d'une **densité importante dans les futurs quartiers, afin de réduire les besoins en surface d'urbanisation**.
- L'**adaptation stricte du potentiel constructible** (habitat / activités économiques / équipements) **aux besoins de la collectivité** afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.
- La définition d'une **enveloppe maximale de développement à l'Ouest du bourg** pour protéger l'exploitation agricole localisée sur ce secteur (La Touche)
- La **limitation du développement de la zone d'activités par une optimisation de l'occupation du foncier**.
- La **lutte contre le mitage** des espaces ruraux afin d'économiser l'espace et prévenir tous conflits d'usage, notamment en assurant une parfaite maîtrise de l'enveloppe des hameaux existants.
- La **stricte limitation des constructions résidentielles en milieu rural** afin d'éviter les conflits d'usage pouvant nuire au développement des activités agricoles.

➤ Protéger les espaces naturels

Les espaces naturels et forestiers du territoire communal, ainsi que les zones humides et les cours d'eau d'importance sont à préserver tant pour leur intérêt écologique, de biodiversité, que pour leurs intérêts paysagers.

Le projet s'attachera donc à définir des zones et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées pour garantir à la fois la protection de l'ensemble des espaces sensibles existants sur le territoire communal et la pérennité de leurs potentiels d'exploitation et économiques.

La trame bleue: les zones humides

Concernant la protection des éléments de la trame bleue, il conviendra de protéger :

- **Les secteurs humides identifiés sur le territoire communal**, conformément aux dispositions du SAGE Oudon pour lesquels des mesures de protection strictes devront être engagées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.
- **L'ensemble des cours d'eau de la commune**, avec une attention particulière sur :
 - o l'Uzure et le ruisseau de la Pelleterie
 - o la Mée
 - o un corridor auxiliaire, actuellement marqué par des discontinuités, constitué par les ruisseaux de Bardoul et le ruisseau de la Haute Chevalerie qui permettent de faire un lien entre le bassin versant de l'Uzure et celui de la Mée.

Ces éléments constituent les corridors écologiques de la trame bleue.

La trame verte: boisements, haies, arbres isolés

Un maillage végétal, structurant le paysage et aux fonctions environnementales reconnues, a été repéré lors du diagnostic : boisements, alignements d'arbres, haies bocagères et arbres isolés.

Celui-ci mérite d'être protégé car il constitue des repères visuels et participe à la diversité des milieux et des paysages.

Il s'agit de protéger en particulier :

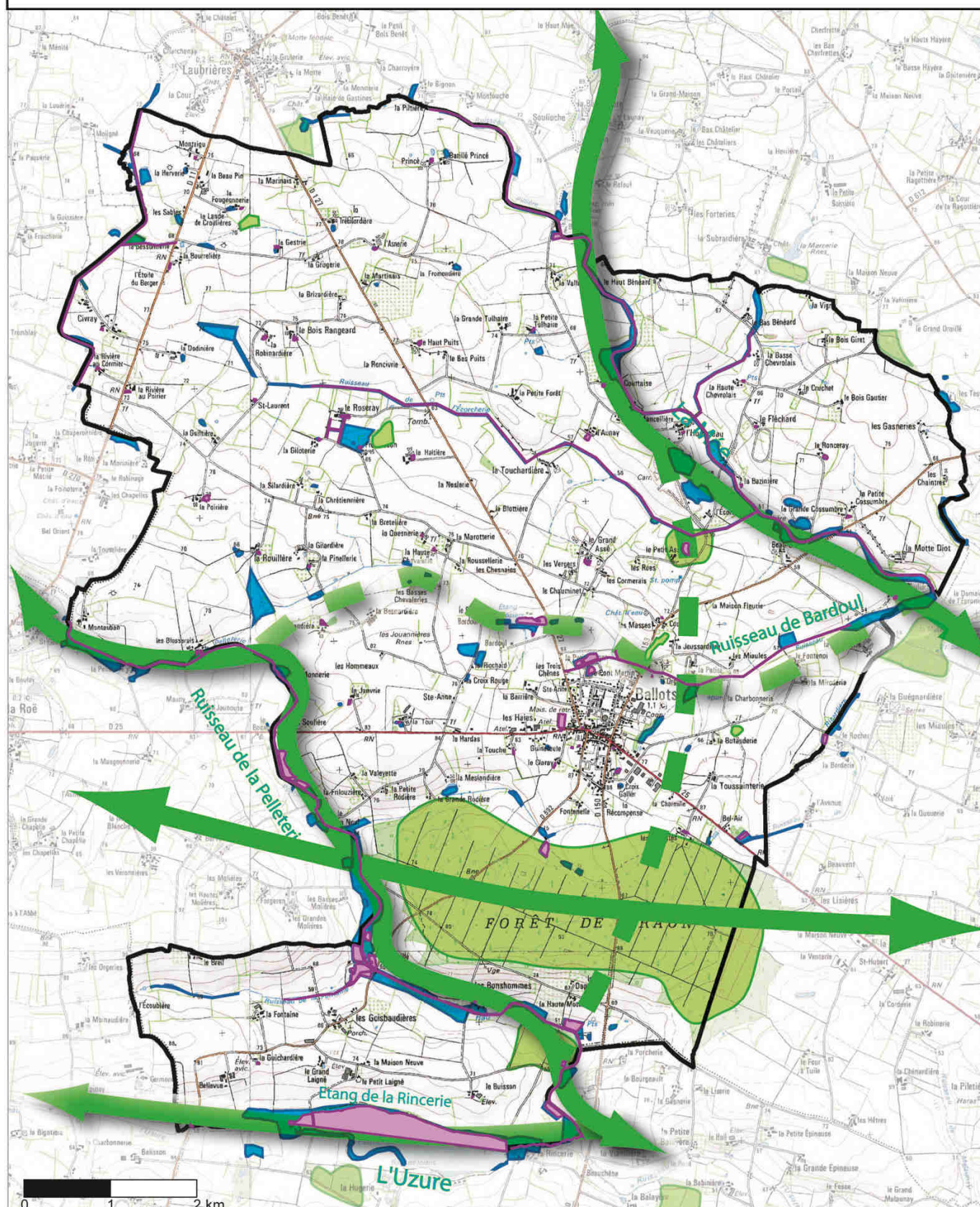
- **Les massifs boisés du territoire** en ne faisant toutefois pas obstacle à une exploitation forestière de leur potentiel, notamment lorsque cette exploitation s'appuie sur des objectifs d'exploitation durable (plan simple de gestion...). A cet égard, la forêt située au Sud du bourg constitue le principal élément de la trame verte.
- **Les linéaires de haies bocagères remarquables** présentes sur certaines portions du territoire communal et pouvant permettre de faciliter le déplacement de la faune entre les milieux naturels (continuités écologiques).
- **les arbres isolés** qui représentent un intérêt paysager.

Ces éléments de la trame verte, identifiés comme réservoirs de biodiversité, sont complétés par des corridors écologiques qui constituent les liaisons entre ces principaux espaces d'intérêt. Ces corridors feront l'objet de mesures plus importantes que sur le reste du territoire.

Sur la commune, il a été retenu d'inscrire deux corridors pour la trame verte :

- un corridor principal orienté est-ouest et qui traverse la forêt de Craon
- un corridor auxiliaire nord-sud qui s'appuie sur la ripisylve du vallon de la Mée, traverse la forêt de Craon et rejoint l'étang de la Rincerie.

Commune de Ballots - PADD - Trames verte et bleue



Légende

■ Principaux espaces de boisements

■ Zones humides recensées

■ Réseau hydrographique, plans d'eau, étangs et mares

➡ Corridors écologiques - réseau principal

➡ Corridors écologiques - réseau auxiliaire

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

➤ Une volonté communale d'une poursuite de la croissance démographique ...

Sur la période 1999-2009, la croissance de la population s'est faite à un rythme moyen annuel de +1,8 %. Il s'agit d'une croissance très forte comparativement à l'environnement local (+0,4 % sur l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Craon).

La commune souhaite poursuivre son développement et sa croissance démographique, mais de manière moins soutenue. Pour cela, l'objectif de croissance de la population est fixé à +1,0 % par an.

Cette hausse doit permettre de porter la population aux environs de **1 485 habitants en 2025**, soit un gain de 206 habitants par rapport à 2010.

➤ ... qui se traduit par des besoins en nouveaux logements

Afin d'atteindre cet objectif, il est retenu la nécessité de **réaliser environ une centaine de logements sur la période 2009-2025.**

Ce chiffre prend en compte :

- Le besoin en logements pour maintenir la population à l'équilibre, en considérant le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logement, et la baisse du nombre de logements vacants.
- Les nouveaux logements pour accueillir les 206 habitants supplémentaires (soit une moyenne de 2,4 personnes par nouveau logement).
- Les constructions réalisées sur la commune pendant la phase de travail sur le PLU.

➤ Eviter le développement urbain sur les zones à risque

Les choix de développement de la commune prennent en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existants sur le territoire :

- le risque d'inondation de l'Oudon et ses répercussions sur les cours d'eau de la Mée et de l'Uzure, en excluant toute possibilité d'implantation de nouvelles constructions,
- les risques liés au réseau de transport de matières dangereuses en maîtrisant l'urbanisation et les possibilités de développement à proximité de la RD 25 en appliquant strictement les règles d'inconstructibilité sur leurs abords immédiats.
- le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets,
- le risque sismique en garantissant l'information sur les normes parasismiques,
- les nuisances liées au bruit en assurant le maintien de zones tampons autour des sites d'activités et en limitant le développement des secteurs habités à proximité immédiate des axes automobiles les plus circulés.
- le risque feu de forêt, sur et aux environs de la forêt de Ballots,
- le risque rupture de barrage.

Par ailleurs, le projet prend en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable situés sur le lieu-dit Les Chaintres et sur le lieu-dit de l'Epronnière, en rappelant les dispositions en vigueur et en interdisant les constructions pouvant nuire à ces captages.

➤ Une urbanisation centrée sur la zone agglomérée

L'objectif du projet communal est d'organiser un développement urbain le plus concentré possible, permettant d'assurer les meilleures liaisons fonctionnelles à l'intérieur de la zone agglomérée.

Cette densification de la partie agglomérée affirme le rôle fédérateur du centre-bourg.

Dans le respect d'une politique de développement durable, et en lien avec la démarche en Approche Environnementale en Urbanisme, les surfaces nécessaires au développement de l'habitat ont tout d'abord été recherchées au sein de l'agglomération, plus particulièrement dans les secteurs de vides urbains existants à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie. Il s'agit de densifier certains interstices dans l'urbanisation actuelle, enclaves non construites au sein de la zone urbaine et offrant un potentiel notamment pour la continuité des liaisons inter-quartiers.

Des secteurs d'extension de l'urbanisation, en continuité immédiate de l'agglomération, ont également été définis, dans la limite des besoins en surface d'urbanisation future pour l'habitat.

Trois principaux espaces d'extension ont été identifiés :

- à l'ouest de l'agglomération, à proximité de la mairie et du cimetière
- au sud-est de l'agglomération, entre la rue de la forêt et la route de la Selle-Craonnaise,
- au nord-est de l'agglomération, route de Cossé-le-Vivien.

Afin de mieux maîtriser le développement global, le projet fixe des priorités dans le temps.

Pour chaque secteur de développement urbain, des échéances seront données :

- 1 : à court et moyen termes : dans les 5 ans environ
- 2 : à moyen et long termes : dans les 5 à 10 ans

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

➤ Créer les conditions favorables pour atteindre les objectifs de croissance démographique

Pour répondre aux objectifs démographiques mentionnés ci-avant, **le projet communal doit programmer une moyenne de création de 10 à 12 logements annuels sur le territoire communal (soit 100 à 120 logements sur la période 2013-2025).**

Cette production de logements se fera prioritairement par le biais d'opérations d'ensemble et par une action pour remettre sur le marché les logements vacants.

Cet objectif pourra être réévalué dans le cadre du bilan d'application du PLU auquel la commune devra procéder dans les 9 ans suivant l'entrée en vigueur du document d'urbanisme (art. L.12-12-1 CU).

➤ Garantir une offre de logements pour tous, et favoriser le parcours résidentiel des ménages

D'une manière générale, les opérations d'habitat devront **favoriser le parcours résidentiel des populations en assurant une diversité dans l'offre en logements** tant au niveau de la typologie de logements qu'au niveau de la variété de taille de parcelles ou qu'au niveau de la mixité sociale. Cela a pour objectif d'offrir un parc adapté à tous les âges de la population : apprentis et jeunes actifs, couples avec ou sans enfants, personnes âgées seules ou en couples.

Le projet prévoit également de **diversifier les formes urbaines** pour se réorienter vers un urbanisme de bourg moderne, extrapolant les formes urbaines traditionnelles, mais pour lesquelles la compacité permet d'apporter une plus faible consommation foncière, de nouvelles relations de voisinage, une meilleure intimité des jardins privés et une optimisation du coût des voiries.

➤ Favoriser la création d'un habitat durable, économe en énergie

Le P.L.U. encourage la création d'un habitat durable sur le territoire et permettant de limiter la part de l'énergie dans les charges des foyers.

Afin de garantir la mise en œuvre d'un habitat durable sur le territoire et performant en termes énergétiques, urbains et environnementaux, le P.L.U. doit :

- sensibiliser à la rénovation thermique du parc ancien et à la création de logements neufs plus économes en énergie,
- encourager la création de logements passifs
- faciliter la mise en œuvre de projets mettant en avant la production d'énergies à partir de sources renouvelables à l'échelle de chaque construction ou des quartiers,

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI

➤ Prendre en compte les sites et bâtiments classés

Sur le territoire communal, **deux bâtiments sont classés au titre de la législation sur les Monuments Historiques**. Il s'agit :

- de l'ancienne Celle Grandmontaine des Bonshommes
- le château du Roseray.

Le PLU prendra en compte la protection de ces bâtiments protégés, notamment par l'indication du périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments, périmètre à l'intérieur duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute nouvelle construction ou pour modification du bâti existant.

De même, le site inscrit du château de la Roseray est également pris en compte dans les documents réglementaires.

➤ Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis

La protection du patrimoine bâti passe par la **volonté de maintien de certaines structures anciennes** et par le fait de permettre la réhabilitation.

Les édifices religieux remarquables, les châteaux ou demeures, les quartiers anciens du centre-ville feront l'objet de mesures de protections particulières.

Il s'agira en particulier :

- d'assurer la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la structure historique du centre-bourg
- de définir des mesures de protection pour encadrer l'évolution des éléments bâtis les plus remarquables du territoire mais également le petit patrimoine (permis de démolir)

L'objectif est également de **préserver l'existence d'un patrimoine rural**. Pour cela, il s'agit de permettre son évolution (réhabilitation, changement de destination, extensions limitées, ...). Cette mesure s'appliquera aux villages et hameaux dont la vocation est essentiellement résidentielle. Cette possibilité de valorisation du bâti d'intérêt patrimonial en campagne sera possible dès lors que cela ne remet pas en cause l'exercice des activités agricoles en place.

De nombreux sites archéologiques ont été recensés sur la commune. Ceux-ci seront identifiés dans les documents réglementaires afin que les services du Ministère de la Culture soient avertis en cas de projet sur ces sites.

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENTS ET ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le renforcement de la population communale doit impérativement être accompagné du **développement des équipements nécessaires pour cette hausse de population.**

Dans ce cadre, le projet souhaite anticiper les futurs besoins en matière d'équipements.

➤ Conforter et adapter les pôles d'équipements actuels

Le projet veille au **maintien du bon fonctionnement des équipements existants.**

A cette fin, le projet communal prévoit :

- d'**adapter les équipements existants aux besoins**, notamment les équipements liés à la petite enfance, à l'enfance et à l'éducation
- d'**assurer une hausse de population répartie dans le temps**, afin de faciliter la gestion des équipements.

➤ Prévoir le déplacement du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Le projet prévoit le déplacement de la caserne des pompiers.

Celle-ci sera déplacée à proximité de la zone d'activités située sur l'entrée Est de la commune.

➤ Mettre en œuvre les programmes de développement des communications numériques

Le P.L.U. facilitera la mise en œuvre des programmes destinés à permettre l'amélioration de la desserte du territoire par l'internet haut débit et très haut débit.

Seront privilégiés en desserte par le très haut débit les activités et les équipements publics situés à proximité de la RD 25.

➤ Equipements sanitaires

La station d'épuration offre une capacité de 1 500 Equivalents Habitants, soit une capacité amplement suffisante au vue des perspectives démographiques (1 500 habitants en 2025 dont environ 1 200 desservis par l'assainissement collectif).

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

La commune souhaite renforcer les caractéristiques de l'économie actuelle, organisée autour de l'agriculture, de l'activité artisanale, des commerces et services.

➤ Permettre le maintien et le développement des structures agricoles

Les activités agricoles occupent la plus large partie du territoire communal. Le potentiel agronomique, biologique et économique de ces territoires doit donc être pérennisé pour **assurer le maintien et le développement des structures agricoles existantes** et pour **permettre l'installation de nouveaux exploitants**.

Il s'agit en particulier :

- d'offrir les garanties réglementaires d'un développement des exploitations agricoles (zone dédiée à la seule activité agricole)
- de réduire les contraintes au développement des exploitations en limitant les implantations de tiers à proximité des sites en activités
- d'encourager l'emploi et la diversification de l'économie agricole (méthanisation, tourisme, commercialisation des productions)
- de signaler une limite de la zone urbaine, à l'ouest de la zone agglomérée, afin de préserver l'exploitation agricole située à proximité.

➤ Permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales

Le projet communal vise à pérenniser les activités existantes sur la commune et à prévoir l'arrivée de nouvelles entreprises. **Le projet rappelle que la commune n'a pas vocation à accueillir de grands sites industriels, mais prioritairement à permettre l'implantation de petites structures artisanales et industrielles.**

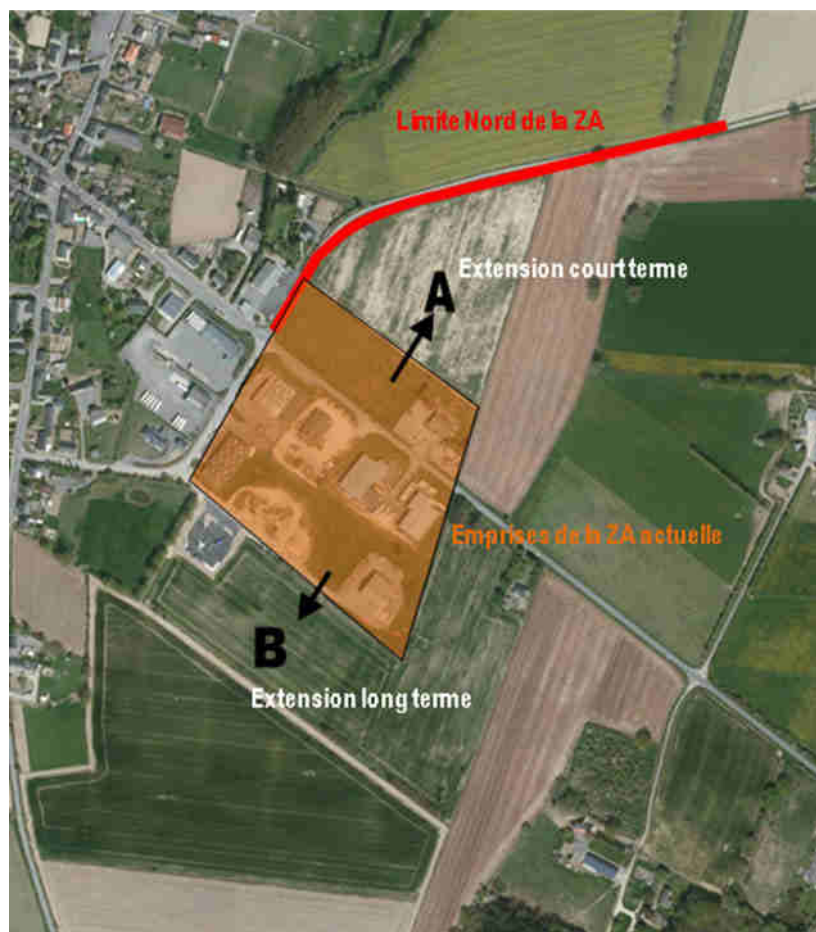
Pour les activités ne générant pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées, leur développement et leur implantation seront possibles à l'intérieur de l'agglomération mais pas dans les villages et hameaux.

Pour les activités générant des nuisances incompatibles avec l'habitat ou nécessitant de grandes emprises foncières, le projet prévoit d'étendre la zone d'activité située à l'entrée est de la commune, le long de la RD 25.

Le schéma page suivante présente deux zones d'extension, phasées dans le temps. Cette extension de zone d'activité veillera à optimiser le foncier et l'organisation des différentes entreprises.

Ces extensions :

- se feront dans un premier temps au nord de la zone existante, sans toutefois s'étendre au-delà de la route communale n°8 de Livré-la-Touche à Ballots.
- se feront, dans un second temps et si nécessaire, au sud de la zone existante, dans la continuité de la déchetterie.



Principes d'extension de la zone d'activités

- **Encourager les activités commerciales et de services en créant des conditions favorables pour celles-ci**

La commune affiche son souhait de pérenniser et de développer les commerces et les services présents dans son centre-bourg.

Pour ce faire, le projet :

- met en place un secteur de protection du commerce,
- prévoit la requalification du centre-bourg :
 - o afin de le rendre plus attractif pour les piétons et les habitants de la commune,
 - o afin d'encourager l'usage des commerces par les usagers de passage, notamment en facilitant le stationnement,

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

➤ Limiter les besoins de déplacements

Le projet communal prévoit de renforcer la compacité urbaine, favorisant en cela une ville des courtes distances.

En cela, il limite les besoins de déplacement par des véhicules motorisés et favorise l'usage des modes doux (marche à pied, vélos).

➤ Mettre en avant les dispositifs de déplacements alternatifs à l'automobile

Pour favoriser le développement de ces modes de déplacement, il est acté :

- de mettre en place des cheminements doux dans les futurs secteurs d'habitat,
- d'améliorer les perméabilités piétonnes entre les quartiers,
- d'encourager le covoiturage,
- d'inciter à l'usage des transports en commun pour les liaisons inter-urbaines.

➤ Etudier la possibilité d'itinéraires de délestage du centre-bourg pour les poids-lourds

La commune souhaite étudier la pertinence et la faisabilité technique de la création de deux itinéraires de délestage du trafic poids-lourds :

- par la rue de la forêt pour les liaisons Craon – La Selle Craonnaise ;
- par le chemin rural n° 123 pour les liaisons Laubrières – Craon.

Ces éventuels itinéraires de délestage utiliseraient des voies existantes.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES LOISIRS

➤ Renforcer le maillage de cheminements de découverte du territoire

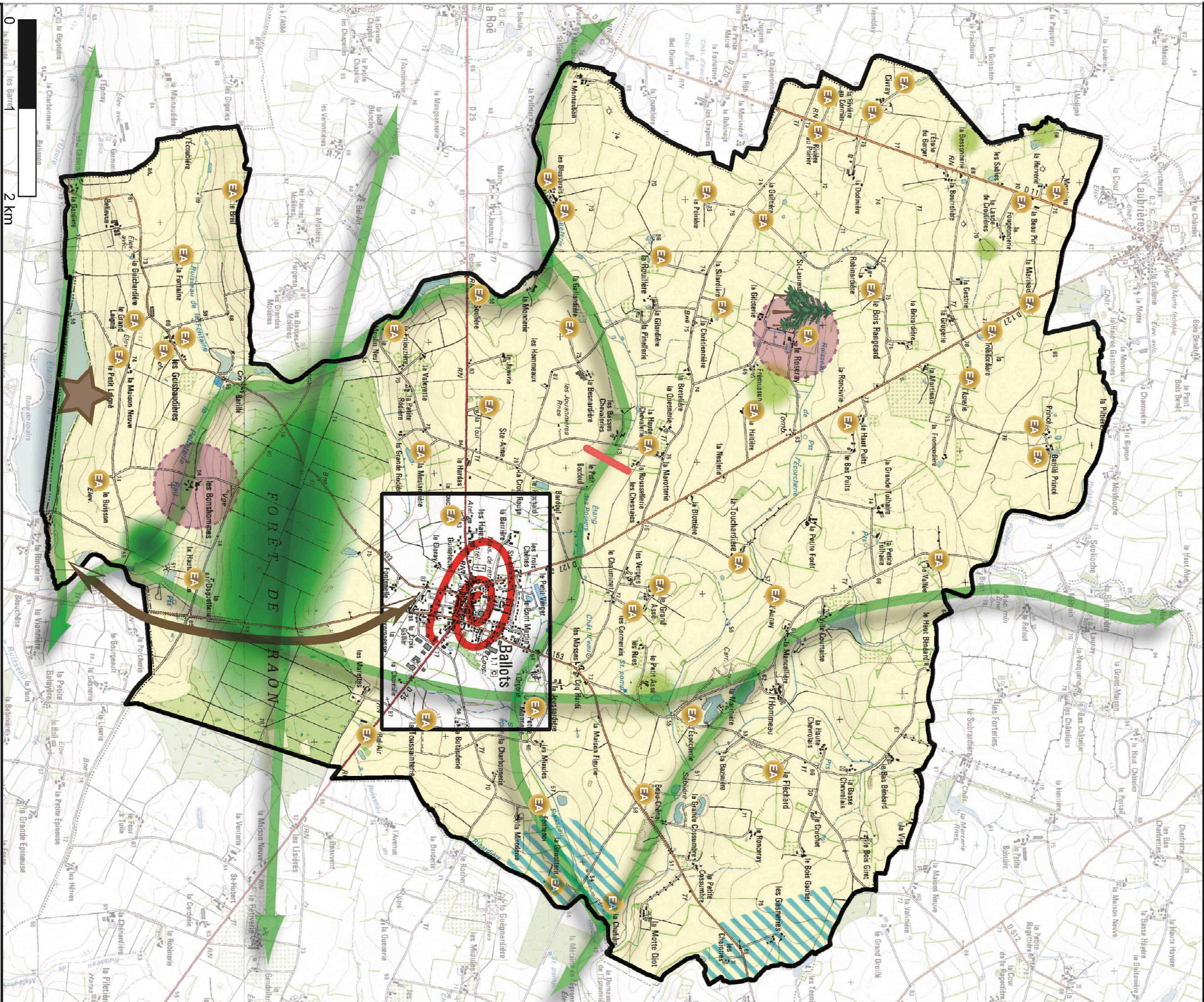
Un nouvel itinéraire de randonnée pour les piétons et les vélos sera aménagé entre le bourg et l'étang de la Rincerie, en passant par la forêt.

➤ Prévoir l'évolution du site de la Rincerie

Le projet identifie **le secteur de la Rincerie comme une zone naturelle à protéger**, en raison notamment de sa sensibilité environnementale.

Toutefois, **le projet permet la création de structures légères** (pontons de pêche, aire de pique nique,...) en vue de la valorisation du site.

Commune de Ballots - Carte de synthèse du PADD - Territoire



Légende

- Zone à dominante agricole à préserver
- Exploitation agricole (EA)
- Bois d'intérêt forestier
- Bois et bosquets d'intérêt paysager et environnemental
- Corridors écologiques (trames verte et bleue)
- Périmètres de protection des captages d'eau potable

- Rupture existante dans la continuité écologique
- Concentrer le développement urbain à l'intérieur de la zone agglomérée
- Valoriser le site de la Rincerie
- Liaison de randonnée bourg - forêt - plan d'eau de la Rincerie
- Périmètre de protection de 500 m autour des Monuments Historiques
- Protection d'un site inscrit

