

PAYSAGE  
URBANISME

Département d':

**Ille et Vilaine**

Commune de :

**PIRÉ-SUR-SEICHE (35)**

Dossier :

**Plan Local d'Urbanisme**

Pièce administrative :

**Pièce n°1 - Rapport de présentation –**

**Partie A2 – Volet urbain**



## **TITRE 1 - L'ENVIRONNEMENT URBAIN**

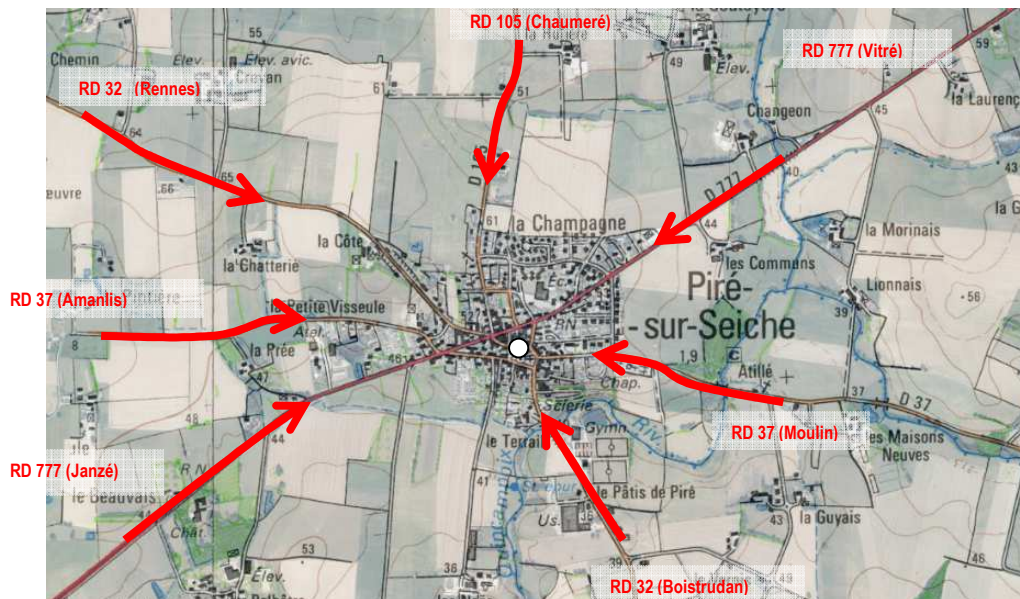
*Se déplacer, habiter et vivre sur la commune*



## titre 1.1.1 - Le paysage urbain le long des axes routiers et la mise en valeur des entrées de l'agglomération

L'urbanisation récente et rapide des périphéries des villes a, le plus souvent, eu pour conséquence une déqualification du paysage urbain, perçu comme discontinu, hétérogène, ne tenant pas compte des identités locales, et sans intention apparente de composition d'ensemble. Dans la continuité de la loi SRU, le Grenelle de l'environnement revient sur la nécessité de prendre en compte l'aménagement des entrées de ville.

Les entrées de ville constituent la première image de l'agglomération. Cette réflexion devra permettre de finaliser un véritable projet urbain sur les espaces bordant les axes principaux. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, ainsi que sa traduction réglementaire veilleront à préserver voir améliorer les entrées de ville au travers une urbanisation qualitative prenant en compte l'intégration paysagère.



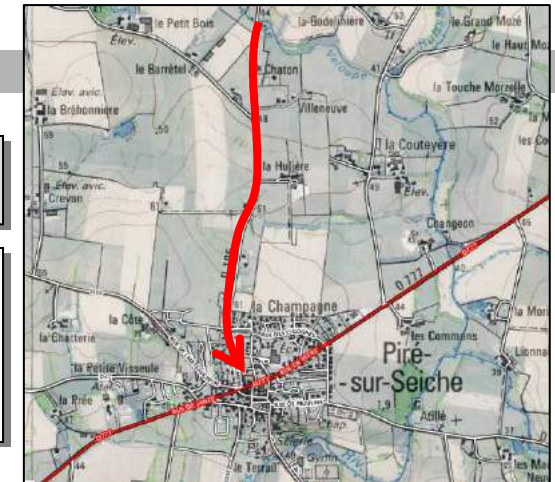
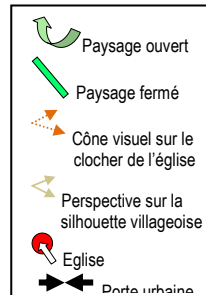
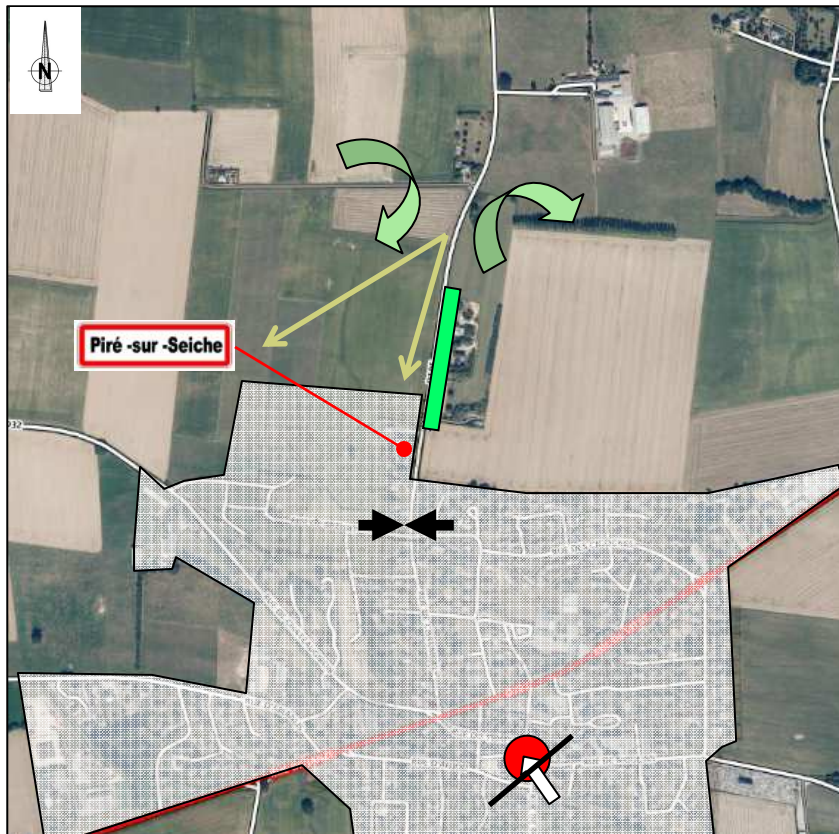
### PISTES DE REFLEXION ↘

- ➔ **Préserver les structures paysagères identitaires qui participent à la mise en valeur des entrées d'agglomération**
  - Identifier les paysages de bocage déjà présents
- ➔ **Qualifier les entrées sur les axes principaux**
  - Par la maîtrise du paysage et sa recomposition
- ➔ **Garantir la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de ville**
  - L'intégration avec qualité de l'urbanisation dans son environnement

## titre 1.2 - LES SEQUENCES D'ENTREES - depuis Chaumeré (RD 105)

**Une alternance de paysages ouverts (voie courbe- relief en monté) puis fermé (voie rectiligne) qui permet de séquencer l'arrivée dans l'agglomération:**

- La séquence rurale est animée par des paysages ouverts puis fermés (talus plantés)
- La voie linéaire et rectiligne
- Le paysage fermé offre une **perception visuelle élargie sur la silhouette villageoise** (première et deuxième tranche de la ZAC)
- **Absence de séquence préurbaine** : pas de transition entre la séquence rurale et la séquence urbaine
- Actuellement **la porte urbaine est matérialisée par le bâti traditionnel** qui s'inscrit dans la perspective de la voie
- Il n'y a **pas de perception sur le clocher de l'église**



### DISFONCTIONNEMENTS

- Aucune perception visuelle sur l'église et son clocher → absence de repère par rapport au cœur de bourg
- Passage sans transition affirmée entre la séquence rurale et urbaine
- L'absence d'élément de verticalité tend à ouvrir largement l'espace visuel : prise de vitesse possible
- **Le panneau d'agglomération est positionné après l'entrée de la première tranche de la ZAC**

### PISTES DE REFLEXION ↘

→ La transition entre la séquence rurale et urbaine sera assurée par la présence des futures constructions de la deuxième tranche de la ZAC – Une entrée nouvelle entrée de l'agglomération ?

→ Mettre en place un accompagnement végétal le long de la voie pour faire échos au front végétal existant tout en refermant visuellement l'espace à l'approche de l'entrée d'agglomération ?

→ Continuer d'assurer une alternance dans les paysages ouverts puis fermés ?

### titre 1.3 - LES SEQUENCES D'ENTREES - depuis Châteaugiron (RD 32)

**Une alternance de paysages ouverts puis fermé (talus planté) entre le nouveau quartier et le centre traditionnel de l'agglomération:**

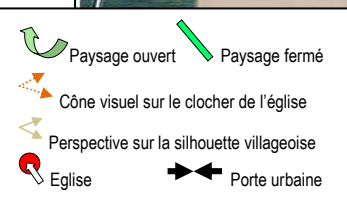
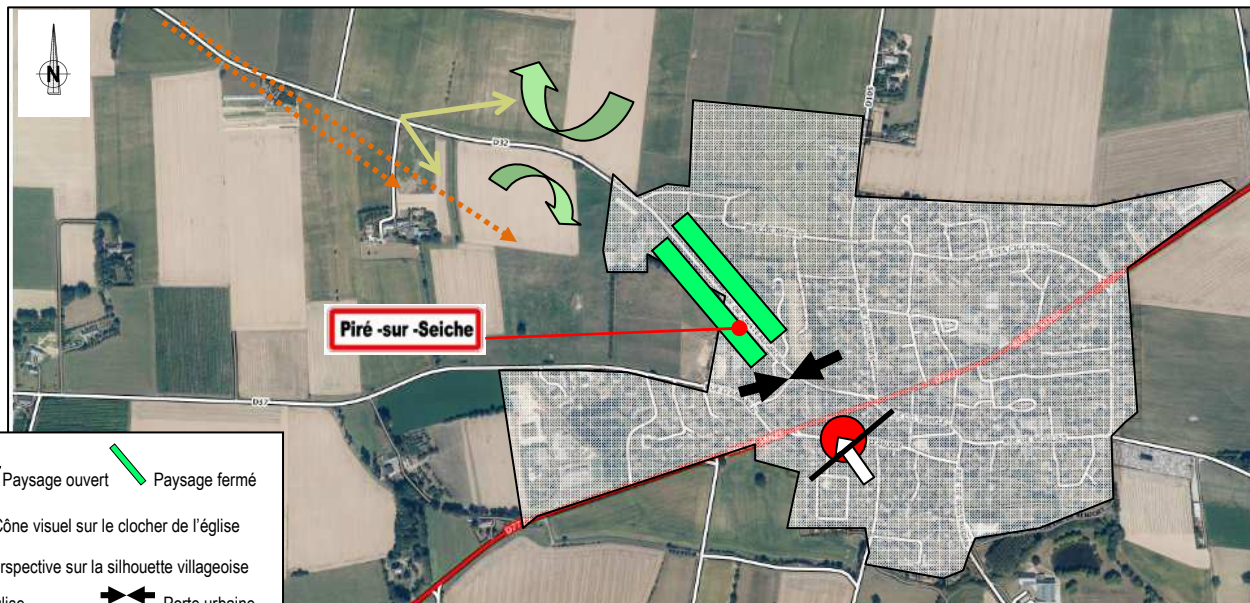
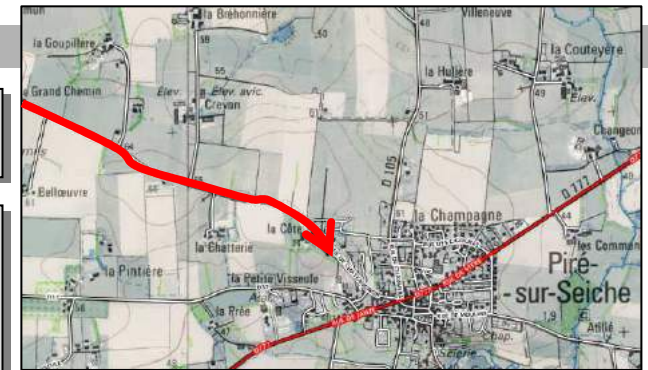
- La **séquence rurale** est animée par des paysages très ouverts offrant une perspective sur la silhouette villageoise
- La voie encaissée et la présence de talus ferme les perceptions visuelles sur le cœur de l'agglomération.
- Il n'existe pas de perception sur clocher de l'église
- La **séquence pré-urbaine** est longue entre la perception d'entrée et l'entrée réelle de l'agglomération
- Il n'y a pas de porte urbaine identifiée.

#### DISFONCTIONNEMENTS

- Aucune perception visuelle sur l'église et son clocher  
 ➔ absence de repère par rapport au cœur de bourg
- Le **panneau d'agglomération est positionné bien après l'entrée de la première tranche de la ZAC**

#### PISTES DE REFLEXION ↘

➔ La transition entre la séquence rurale et urbaine sera assurée par la présence des futures constructions de la deuxième tranche de la ZAC – Une entrée nouvelle entrée de l'agglomération ?



## titre 1.4 - LES SEQUENCE D'ENTREES - depuis Amanlis (RD 37)

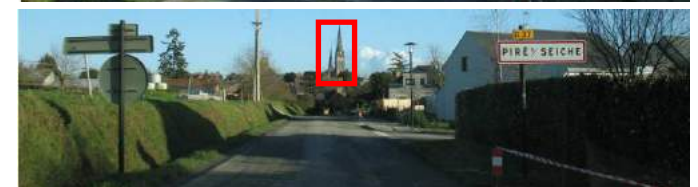
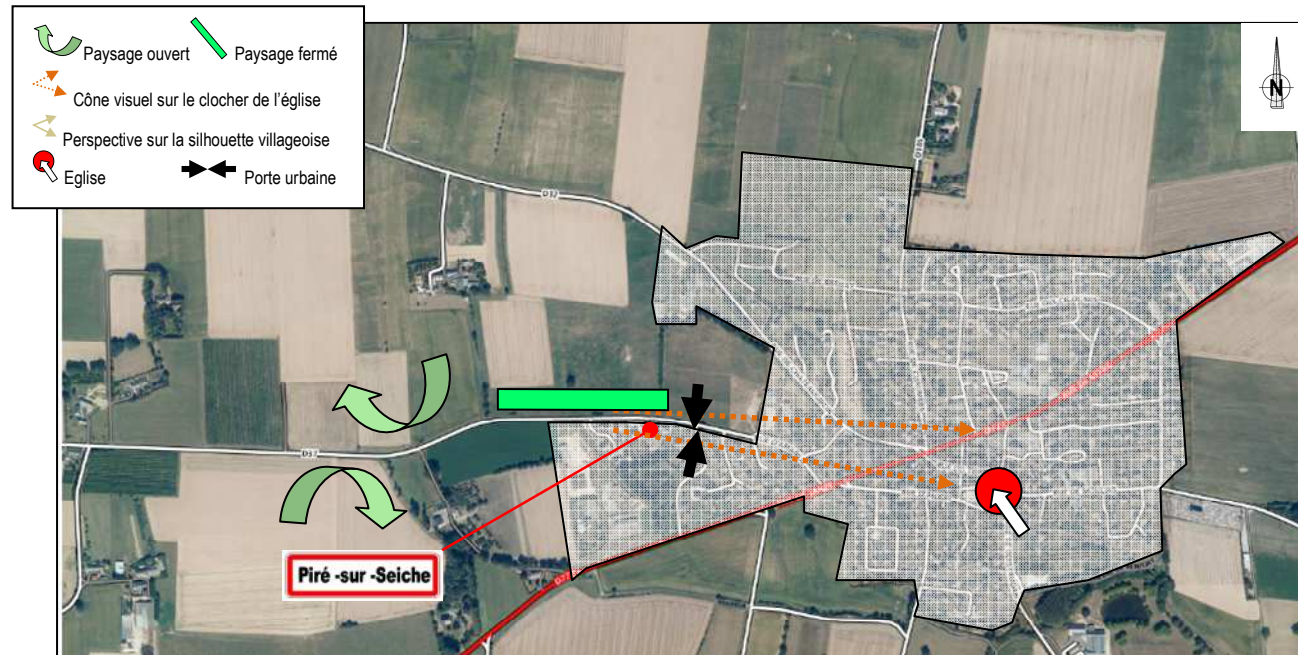
**Une découverte progressive le paysage est ouvert puis se referme (talus) à l'approche du centre traditionnel de l'agglomération:**

- La **séquence rurale** est animée par des paysages très ouverts
- La voie s'encaisse et la présence de talus cadre les perceptions visuelles sur l'église et son clocher (notion de proximité)
- Il n'existe de perception sur la silhouette villageoise (encaissement de la voie).
- La **séquence préurbaine** s'accompagne d'un ralentissement progressif 70 puis 50kms/h
- La **porte urbaine** est identifiée (le végétal s'inscrit en réponse au front bâti) au passage du panneau d'agglomération

### DISFONCTIONNEMENTS

- Un talus faiblement planté en réponse au front bâti → l'image d'une porte urbaine à préserver

➔ Affirmer la porte urbaine par un front végétal en réponse au front bâti ?





## titre 1.5 - LES SEQUENCES D'ENTREES - depuis Janzé (RD 777)

### Une découverte spontanée de la silhouette villageoise:

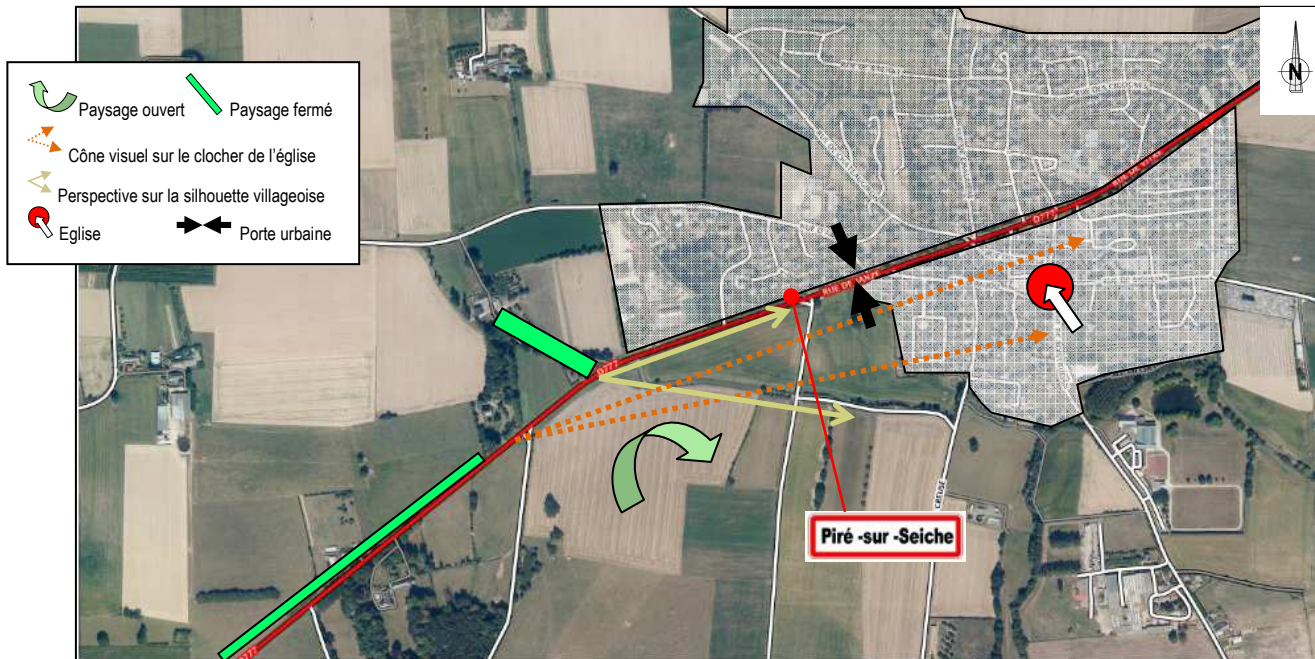
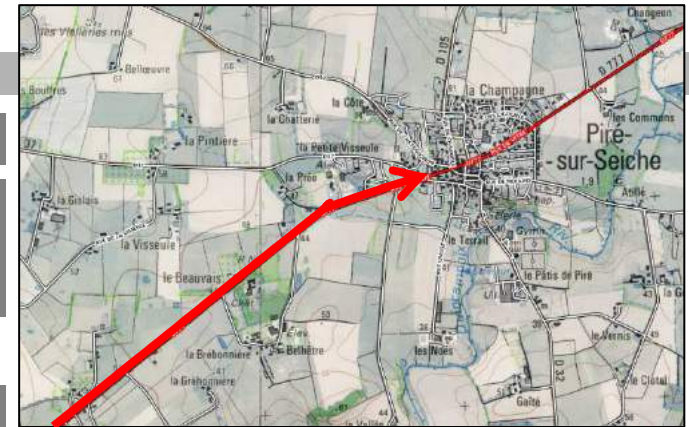
- La **séquence rurale** est caractérisée par une voie rectiligne animée par une fracture. Elle s'accompagne **une perception visuelle élargie sur la silhouette villageoise**. La présence de talus plantés renforce l'ouverture visuelle
- L'église s'inscrit comme un élément de repère visuel dans le paysage
- La **séquence préurbaine** est longue elle est ressentie depuis le secteur d'activités jusqu'au panneau d'entrée d'agglomération.
- La **porte urbaine** est matérialisée par un front bâti de part et d'autre de la voie, dont la hauteur augmente progressivement dans le tissu traditionnel.

### DISFONCTIONNEMENTS

- Une séquence préurbaine qui mérite d'être affirmée
- L'absence d'élément de verticalité tend à ouvrir largement l'espace visuel : prise de vitesse possible

### PISTES DE REFLEXION ↴

- ➔ Mettre en place **une alternance dans la perception du paysage** pour assurer une découverte progressive ?
- ➔ Renforcer la notion de « **porte urbaine** » par un accompagnement végétal perpendiculaire à la voie ?
- ➔ Un écho au front végétal existant qui permettrait de **fermer visuellement l'espace à l'approche de l'agglomération** ?



## titre 1.6 - LES SEQUENCES D'ENTREES - depuis Boistrudan (RD 32)

**Une découverte progressive marquée par un paysage fermé (voie sinueuse - relief) offrant des cadrages visuels permettant de séquencer l'arrivée dans l'agglomération:**

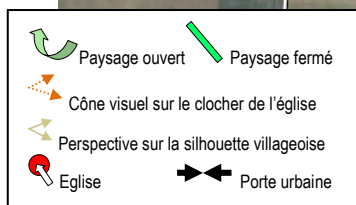
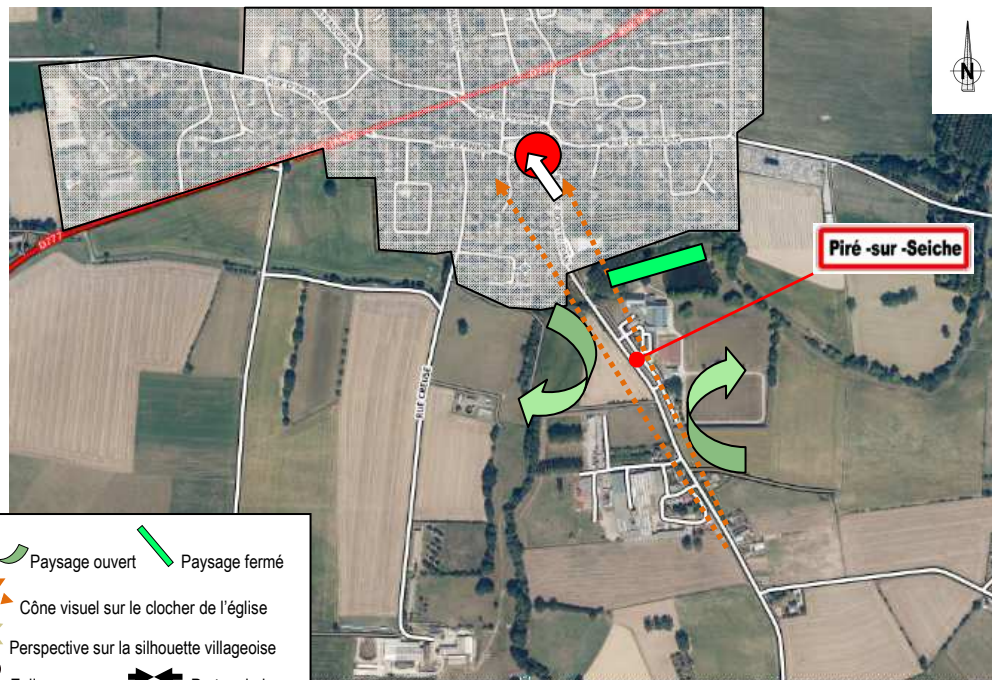
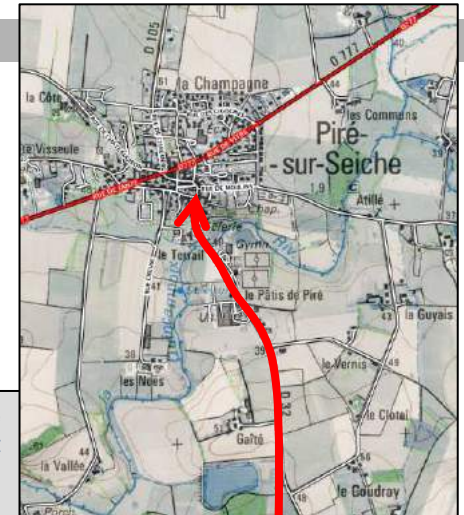
- La **séquence rurale** est animée par des paysages ouverts puis fermés par le cordon boisé au passage de la vallée
- **Le paysage s'ouvre** : perception visuelle sur le clocher de l'église, il est mis en perspective (topographie des lieux). Il s'offre comme un élément de repère visuel et symbolise la présence du centre traditionnel.
- **La séquence préurbaine** s'inscrit entre le secteur de loisirs et le centre traditionnel, il s'accompagne d'un ralentissement progressif 70 puis 50km/h
- **La porte urbaine** est matérialisée par l'implantation du bâti en front de voie, avec une large ouverture visuelle sur la façade de la mairie

### DISFONCTIONNEMENTS

- Une séquence préurbaine qui mérite d'être affirmée
- L'absence d'élément de verticalité tend à ouvrir largement l'espace visuel : prise de vitesse possible

### PISTES DE REFLEXION ↘

- ➔ Accompagner la séquence entre le secteur de loisirs et le centre traditionnel par une alternance des paysages (front végétal et ouverture visuelle)?
- ➔ **Les éléments identitaires du paysage** qui participent à la lecture de l'entrée (cordon végétal) méritent d'être préservés ?



## titre 1.7 - LES SEQUENCES D'ENTREES - depuis Moulin (RD 37)

**Une découverte progressive marquée par un paysage fermé (voie courbe – relief de la vallée) puis largement ouvert offrant des cadrages visuels permettant de séquencer l'arrivée dans l'agglomération:**

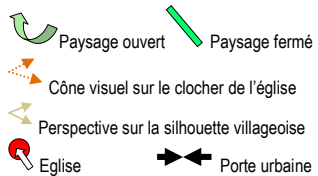
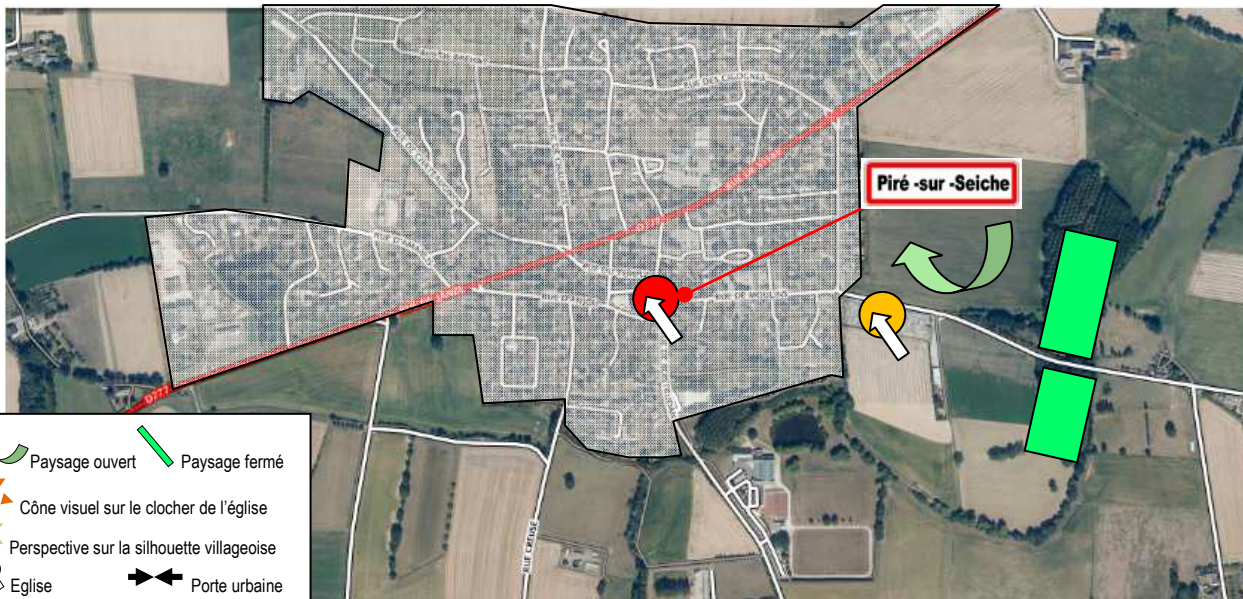
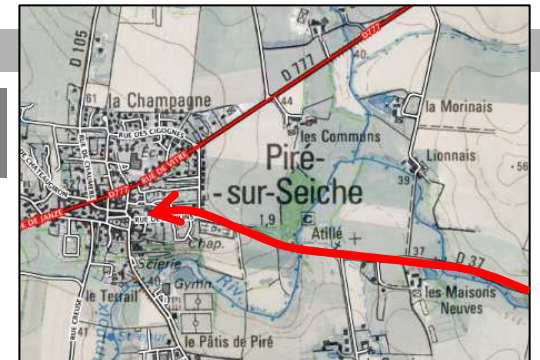
- La **séquence rurale** est animée par des **paysages fermés par le cordon boisé au passage de la vallée** puis par une ouverture progressive du paysage offrant un **double cadrage sur l'église et la chapelle** (deux éléments de repère visuel et symbolisent la présence du centre traditionnel).
- La **séquence préurbaine** : compte tenu de la topographie des lieux, **la voie est sinueuse puis elle se repositionne à niveau et devient rectiligne**
- Le paysage s'ouvre alors en offrant une **perception visuelle élargie sur la silhouette villageoise**
- La **porte urbaine** est ressentie mais n'est pas clairement matérialisée.

### DISFONCTIONNEMENTS

- Une porte urbaine qui mérite d'être affirmée
- L'absence d'élément de verticalité tend à ouvrir largement l'espace visuel : prise de vitesse possible sur le tronçon rectiligne de la voie

### PISTES DE REFLEXION ↘

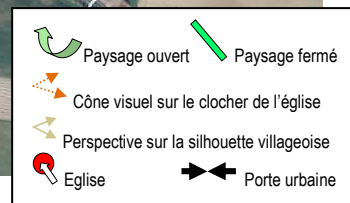
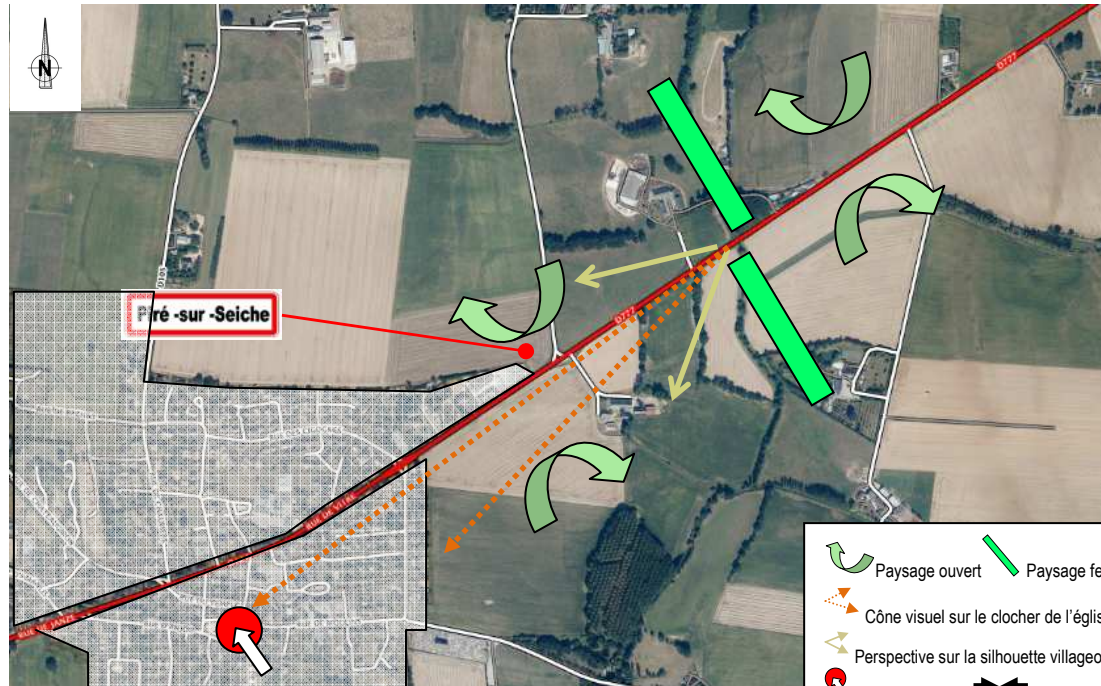
- ➔ Accompagner la perception de la silhouette villageoise et affirmer la porte urbaine par un front végétal séquencé en réponse au front minéral (mur) du cimetière?
- ➔ Les **éléments identitaires du paysage** qui participent à la lecture de l'entrée (cordon boisé au passage de la vallée) méritent d'être préservés ?



## titre 1.8 - LES SEQUENCES D'ENTREES - depuis Vitré (RD 777)

**Au passage de la vallée, une découverte spontanée de la silhouette villageoise:** La linéarité de la voie et la topographie des lieux offre une perspective éloignée et continue sur la silhouette villageoise

- **La séquence rurale** est caractérisée par des paysages ouverts puis fermés au passage de la vallée du Changeon
- **Compte tenu de la topographie des lieux :** la voie s'encaisse au passage de la vallée du Changeon → le paysage se resserre et crée une rupture avec les paysages ouverts présents en amont.
- La voie revient à niveau → paysage s'ouvre de nouveau et offre une **perception visuelle rapprochée sur la silhouette villageoise**
- L'église compte tenu de son positionnement sur les hauteurs du tissu traditionnel, s'inscrit comme un élément de repère visuel dans le paysage
- **La séquence préurbaine** est très courte. Elle est amorcée par la présence des activités au secteur de la « Champagne »



### DISFONCTIONNEMENTS

- Axe routier à grande circulation
- Voie linéaire et rectiligne possédant un gabarit important
- Passage sans transition affirmée entre la séquence rurale et urbaine
- Le phénomène de ralentissement n'intervient au niveau du carrefour d'entrée

### PISTES DE REFLEXION ↘

→ Assurer une progression dans le phénomène de ralentissement en appui sur des séquences d'ouverture puis fermeture visuelle à l'approche de l'agglomération ?

→ Travailler sur la composition de la frange urbaine et retrouver un effet de « paroi végétal » en entrée pour diminuer visuellement le gabarit de la voie ?

→ Caractériser la séquence préurbaine pour assurer la transition entre la séquence rurale et urbaine ?

## titre 1.9 - LA TRAME VIAIRE DU BOURG



### Titre 5.6.1. La trame viaire se décompose en 4 entités :

#### A - Les voies principales :

Elles sont **constituées essentiellement par les départementales** :

- la **RD 105** (au Nord) relie le bourg à la commune de Chauméré.
- la **RD 32** (au Nord -ouest) se dirige en direction de Rennes.
- la **RD 777** (d'Est en Ouest) elle relie Vitré à Janzé
- la **RD 37** relie Moulins à Amanlis .
- la **RD 32** (frange Sud) permet d'assurer la liaison jusqu'à la commune de Boistrudan.

➔ **L'ensemble de ces voies forme le maillage principal.**

Ce réseau utilise pratiquement tout l'ensemble du l'ancien tracé de voiries présent au cadastre Napoléonien. Il permet de desservir aussi bien les secteurs Nord/Sud que les secteurs Est et Ouest (desserte en « étoile »).



**B - Les voies secondaires** (un réseau bien développé sur les franges Nord et Est) :

Elles assurent un **deuxième maillage routier** qui permet **d'établir la connexion des différents quartiers vers les axes principaux.**

Le bourg est bien desservi en voies secondaires, notamment au cœur du centre traditionnel, de même qu'il est très présent sur les franges Nord et Est.

Le réseau de voirie secondaire est développé essentiellement sur la frange Est et Nord et permet d'assurer des connexions évidentes entre les axes principaux que constituent la rue de Moulins, la rue de Vitré et la rue de Chauméré.

Au **sud du bourg, de part la topographie accentuée, il n'existe pratiquement pas de voiries secondaires**, les dessertes des secteurs urbanisés sont assurées par des voies tertiaires.

**Certaines voies principales de l'époque Napoléonienne, possèdent désormais le statut de voie secondaire au regard des départementales :**

Certaines voies ont évolué dans leur fonction et occupent aujourd'hui le statut de voies secondaires (*rue de Chauméré/ / rue des Dames/ rue d'Anjou*), voir tertiaires (*allée des Oiseaux/ rue du Chemin Vert/ rue de Chaumeré/ rue d'Anjou*). Cette **mutation** est visible encore aujourd'hui notamment au niveau des chemins d'exploitations qui tendent à devenir des voies d'accès privilégiées vers le centre bourg ou bien encore servent de voie de desserte pour des habitations résidentielles (rue Creuse).

→ Au cœur du centre traditionnel la mise en place de sens unique pour certaines voie, a permis de mettre en adéquation la fonction avec l'usage et ainsi de clarifier le statut des voies secondaires.

**Dans les secteurs résidentiels de la frange Nord :**

→ Certaines terminaisons de voies tertiaires situées dans les secteurs de lotissement au Nord possèdent des amorces qui permettront éventuellement de compléter le réseau et assurer la mutation de voie tertiaires en voirie secondaire.

*Le centre traditionnel : certaines voies secondaires sont mixtes dans leur usage*



*Les voies secondaires des secteurs résidentiels*



*Le nouveau secteur résidentiel (ZAC)*



**PISTES DE REFLEXION** ↘

→ Dans la requalification des secteurs résidentiels ou les futurs secteurs à urbaniser : affirmer le statut du réseau secondaire par des aménagements spécifiques (gabarit, inscription des cheminements piétonniers, mobilier urbain... ) afin d'assurer la lisibilité du réseau

→ Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage pour le réseau secondaire

### **C - Les voies tertiaires** (un réseau développé) :

Il s'agit de voies de **communication internes aux divers quartiers**. Elles sont très présentes sur l'ensemble de l'agglomération, et sont principalement issues des opérations de lotissement successives ou bien permettent de desservir quelques constructions issues d'opération au coup par coup. Ces voies sont le plus souvent sans issue.

Sur la frange Nord quelques-unes possèdent des **possibilités d'amorces pour compléter le réseau de voirie** pour devenir voie secondaire et ainsi offrir des raccordements routiers possibles entre les différentes opérations.

#### **Caractéristiques :**

- Elles **prennent naissance le plus souvent sur les voies secondaires**
- Les dessertes des opérations de lotissement se terminent le plus souvent en impasse (giratoire ou placette) autorisant le retournement des véhicules
- Quelques opérations de lotissement **présentent en terminaison des espaces qui sont restées en attente, pour une éventuelle connexion piétonne ou routière**. Des amorces en terminaison de voie, elles peuvent constituer une opportunité foncière dans le prolongement de la trame viaire soit routière soit piétonnière.

**Une configuration qui pourrait si le positionnement est judicieux vis-à-vis des futurs secteurs à urbaniser, permettre éventuellement un prolongement, en voirie ou chemin piétonniers. Une évolution dans le schéma de la trame viaire qui permettrait d'assurer un schéma de desserte cohérent tout en instituant des connexion inter-quartiers évidentes** (cf :plan d'ensemble de la ZAC Tranche 1 et Tranche 2).



#### **PISTES DE REFLEXION** ↘

#### **Pour opérations les plus anciennes :**

→ **Certaines voies tertiaires possèdent un gabarit qui n'est pas adapté à leur usage**, elles reprennent les caractéristiques des voies secondaires voire principales dans leur profil (gabarit et largeur de voie importants), ce qui peut parfois engendrer une vitesse excessive à l'intérieur des quartiers résidentiels ou bien perturber la lecture des lieux.

#### **Pour les opérations les plus récentes :**

→ **Le gabarit de la voie est adapté au trafic qu'elle supporte, l'aménagement est parfois mixte** (circulation des piétons et VL sur une même chaussée) ou bien la voie est en sens unique. Ces principes permettent d'identifier les voies tertiaires dans leur usage, limite la consommation d'espace et permet de réguler la vitesse dans les quartiers résidentiels.

→ Une écriture à clarifier dans le rôle et la fonction de certaines voies tertiaires qui possède le gabarit de voie secondaires voire principales ?

→ La présence d'amorces, une opportunité pour permettre la connexion (piétonnes ou/et routières ou/et cyclable) des éventuelles zones d'urbanisation ou la desserte routière ?

→ Les terminaisons des voies tertiaires situées dans les secteurs de lotissement au Nord permettront de compléter le réseau de voirie secondaire ?

→ Compléter le réseau viaire pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibré et harmonieux de l'agglomération

## D- Les chemins de liaisons

**Les chemins piétonniers en site propre sont très présents.** Certains sont aménagés d'autres correspondent à des chemins « verts » engazonnés. Ils sont localisés principalement sur la frange Est et Sud de l'agglomération.

La ZAC positionnée au Nord a également intégrée les déplacements piétonniers permettant ainsi de regagner le centre bourg.

Un certain nombre d'amorces existent en terminaison des voies tertiaires et constitue une opportunité pour compléter le réseau.

➔ **Les chemins piétonniers permettent d'assurer essentiellement une fonction de liaisons inter- quartiers et favorisent les connexions vers les secteurs d'équipements principaux.**

**Les voies primaires, secondaires possèdent le plus souvent des trottoirs et les voies tertiaires les plus récentes sont mixtes** pour assurer le déplacement des piétons.

➔ **Les voies mixtes permettent aisément aux piétons de circuler (partage de la voie).**



PISTES DE REFLEXION ↘

➔ Compte tenu de la distance qui sépare certains secteurs résidentiels des équipements (notamment le pôle loisirs situé au Sud, alors que la majorité des secteurs résidentiels sont localisés sur la frange Nord), **les chemins existants méritent d'être complétés afin de faciliter la circulation piétonne et cyclable des usagers. Les nouveaux chemins pourront être complémentaires de la trame existante notamment en vue de faciliter les échanges Nord/Sud et Est /Ouest.**





## E- Les ruelles – les allées

*Ruelle Saint Denis*



*Allée à caractère privatif : accès au fond de parcelle*



**Les ruelles / les « allées »** : elles sont inscrites principalement sur la frange Sud du tissu du centre ancien. Certaines sont accessibles au public, d'autres revêtent un caractère privatif. Elles permettent un accès sur des parcelles de jardins privées.

En terminaison de la ruelle Saint Denis, un cône visuel s'offre sur l'église et son clocher.

Cette ruelle permet d'établir un lien direct entre le tissu résidentiel et le cœur de bourg traditionnel.

### PISTES DE REFLEXION ↘

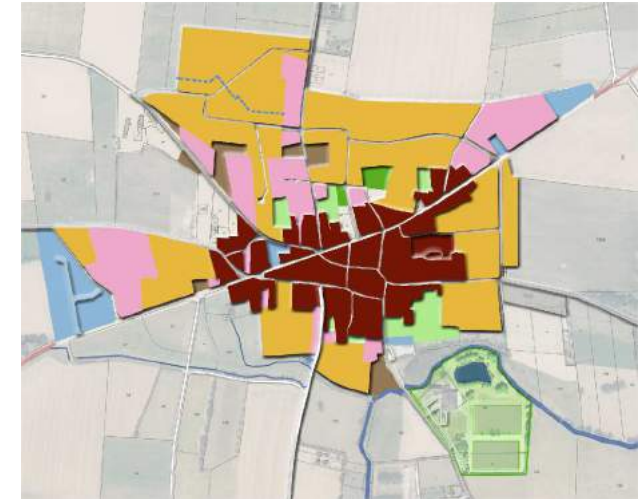
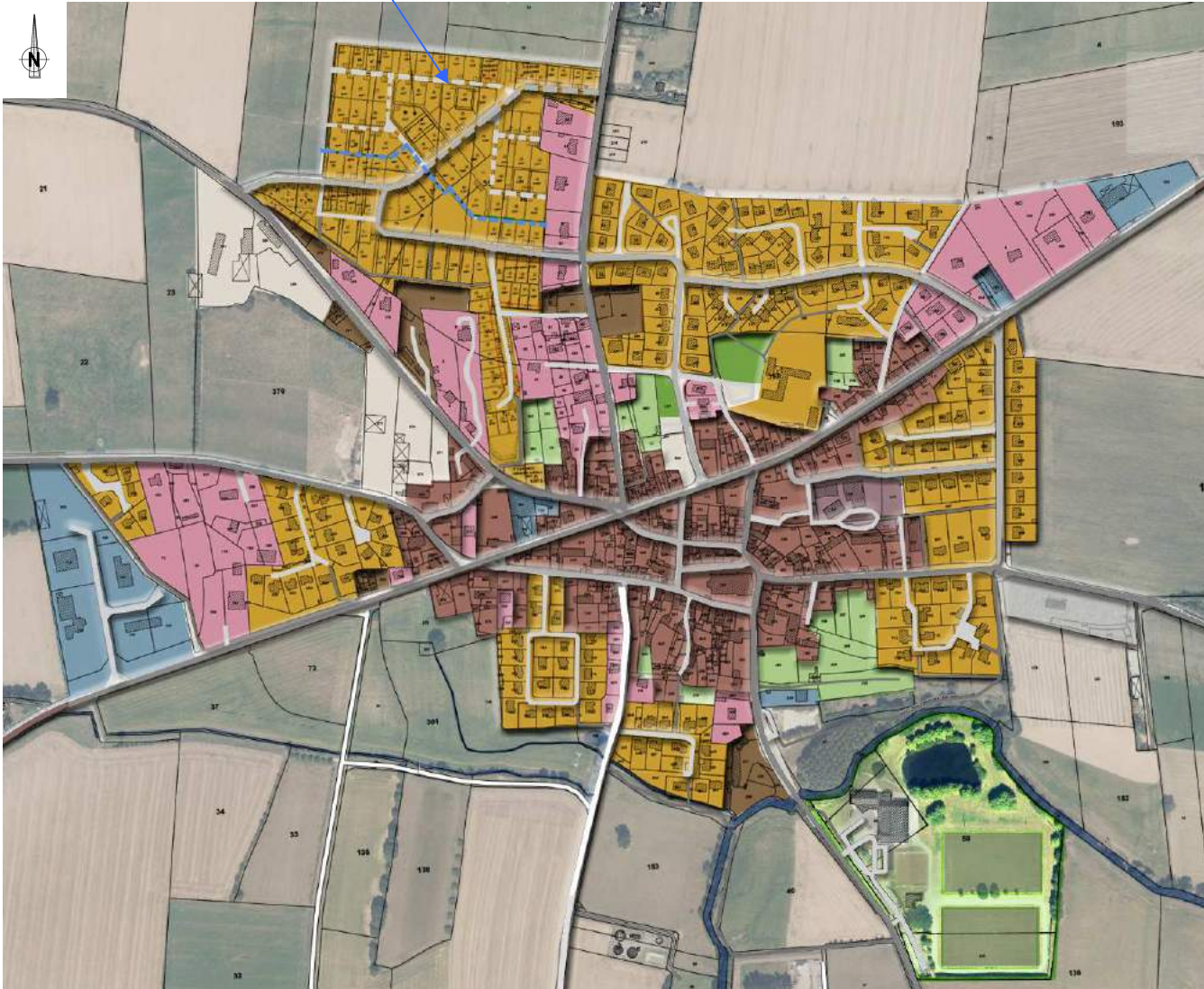
→ Les allées/ ruelles offrent la découverte d'un lieu identitaire : les franges arrières du centre traditionnel, une ambiance à réserver ? Un lieu à découvrir ?









→ Préserver le cône visuel sur l'église et son clocher ?



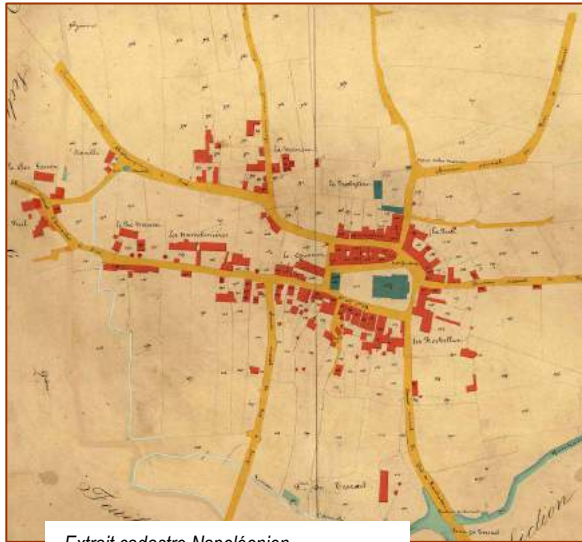
## titre 1.10 - LA MORPHOLOGIE URBAINE – évolution de la structure urbaine

[Tranche 2 de la ZAC \(en cours\)](#)



-  **Centre traditionnel** : Le tissu le plus ancien du centre bourg
-  **Aménagement d'ensemble** du centre traditionnel
-  **Bâti traditionnel** : secteurs issus d'anciens hameaux, lieudits ou corps de ferme
-  **Extension hors opération d'ensemble** (coup par coup)
-  **Extension maîtrisée sous la forme d'opération d'ensemble**
-  **Secteur de jardin / parcs ou espaces non construit**
-  **Secteur d'activités existantes** (ou anciennes)
-  **Cimetière**

### titre 1.10.1 - Le centre bourg traditionnel



Extrait cadastre Napoléonien



Perspective de la rue Neuve ▲



Rue du Temple ▲

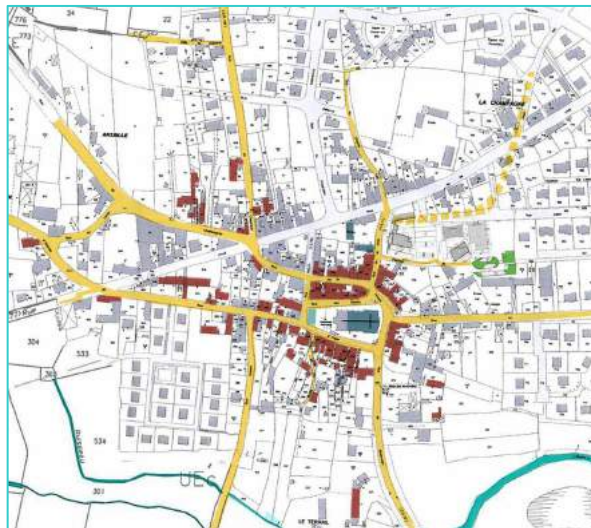
#### A l'époque Napoléonienne :

Le cadastre Napoléonien met en évidence :

- un **développement concentrique** autour de l'église et son enclos et principalement autour de la place et son église.
- La partie agglomérée est **constituée par le centre traditionnel en continuité duquel viennent se positionner des hameaux ou lieux-dits constitués de quelques habitations ou fermes**. Ces entités sont positionnées linéairement le long de l'axe en direction d'Amanlis (*Le Pré haussé, les Hamelinères*), ils assurent le prolongement du centre bourg sur la frange Ouest.

**Au Nord et à l'Est du centre bourg les axes sont secondaires** (*direction Moulins et Chancé*) et l'absence ou l'insuffisance du réseau viaire, ont fortement limité le développement du bourg sur les franges Nord et Est. Au Sud, la topographie des lieux contraint fortement le développement.

**Aujourd'hui, malgré l'évolution du réseau viaire, la majeure partie des voies de dessertes de l'époque existent encore.** Cependant, leur statut a évolué. Certaines voies principales ont conservé leur fonction, tandis que les voies secondaires ont perdu leur statut au profit de voies tertiaires, de part leur gabarit. D'autres ont disparu et on été peu à peu intégrées au tissu urbain actuel.



Extrait cadastre 2006 superposé avec cadastre Napoléonien



▲ Intersection Rue d'Amanlis/rue d'Anjou avec la rue de Janzé



▲ A l'époque, la mairie située dans les Halles positionnées au carrefour de la rue du Temple avec la rue de Vitré



### Tissu caractéristique du centre bourg traditionnel

**Fonction du secteur :** multifonctionnel = regroupement au sein du tissu urbain de fonctions diversifiées : habitats, équipements, commerce, services.... On peut noter également la présence de certains édifices et constructions à valeur patrimoniale.



#### **Caractéristiques morphologiques :**

- Les formes bâties sont de type maison de ville, les constructions les plus élevées atteignent R+2+C
- Le bâti présente principalement une façade sur rue, laissant place au jardin sur la frange arrière de la parcelle.

#### **Côté rue : une ambiance minérale**

- Le tissu est **relativement dense**, notamment au niveau de l'îlot situé entre la rue des Dames et la rue du Temple
- les constructions se joutent les unes aux autres, elles constituent un **front pratiquement homogène** de long des voies.
- Les constructions se caractérisent principalement par une **implantation à l'alignement des voies** (notamment pour les constructions les plus anciennes) rarement par un recul sauf pour les constructions implantées en « dents creuse ».

#### **Côté jardin: une ambiance végétale suggérée**

- Les parcelles de jardins sont positionnées sur les franges arrières.  
Elles ont le plus souvent enserrées de murs et s'inscrivent en transition entre le tissu du centre ancien et le tissu résidentiel. **Ces espaces participent à la valorisation de l'identité communale.**
- Le caractère non bâti de ces parcelles offre de larges espaces de respirations et pour certaines possède offre des perspectives visuelle sur l'église et son clocher assurant la proximité visuelle



Côté rue



Côté jardin



#### **Les constructions :**

Elles s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives, parfois en continuité avec les constructions voisines.

#### **Le parcellaire :**

- Il est imbriqué tout en étant le plus souvent en lanière.
- La taille des parcelles est située aux alentours de **200 m<sup>2</sup> à 550 m<sup>2</sup>** (certaines sont plus importantes).
- compte tenu de la petite taille des parcelles la densité bâtie approche les **100%** pour les constructions les plus anciennes, pour d'autre on avoisine le plus souvent les **30%** pour le parcellaire en lanière principalement.

Parcelle 130 m<sup>2</sup>

Parcelle 230 m<sup>2</sup>



Parcelle 350 m<sup>2</sup>

Parcelle 550 m<sup>2</sup>





### Les constructions avec un « potentiel pour de renouvellement urbain »

- Elles supportent des constructions anciennement à usage d'activités
- Situées au sein du même îlot, elles représentent leur mutation représentent un potentiel



Ces "bâtiments en attente de mutation ou de réaffectation" représentent : une opportunité pour assurer le renouvellement urbain, par changement de destination et pour le foncier qu'ils représentent.



### Les « dents creuses » ou parcelles non bâties :

- Le tissu du centre ancien comportent quelques "dents creuses", elles sont soit constituées par les parcelles de jardins soit par des secteurs non bâti dont certains sont de propriété communale (proximité du groupe scolaire).

Ces "dents creuses" représentent : un potentiel non bâti, une opportunité pour assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ancien ? pour assurer des connexions interquartier ? des espaces à préserver au titre de l'identité communale ? (certaines parcelles constituent des fonds de jardins privés attenants aux habitations ou sont depuis urbanisées, par conséquent la totalité des parcelles présentes sur cette page ne seront pas intégrées dans le potentiel de renouvellement urbain).



Parcelle communale



### PISTES DE REFLEXION ↘

#### → Préserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel :

- ↳ En assurant le maintien de certaines parcelles de jardins participant à la mise en valeur de l'identité communale ?
- ↳ En conservant des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église depuis la frange Sud ?
- ↳ En reconnaissant la valeur de patrimoine communale pour les bâtiments identitaires les plus anciens ?

#### → Maintenir ou/et favoriser la mixité sociale et la diversité fonctionnelle à l'intérieur du tissu existant (servitude de mixité sur l'îlot à enjeu ?)

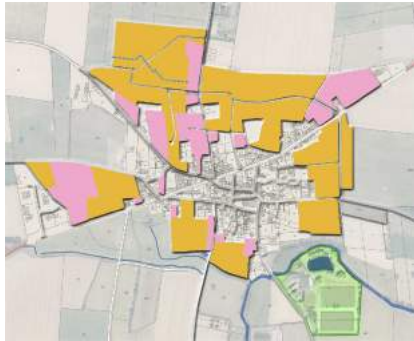
#### → Permettre la reconquête du bâti vacant

#### → Assurer le renouvellement urbain en facilitant le changement de destination des constructions en « attente de mutation ou de réaffectation » ?

#### → Assurer la convergence depuis les secteurs résidentiels vers le centre traditionnel par la mise en place ou le maintien de connexions piétonnes privilégiées (en utilisant les dents creuses ?, par la mise en place d'emplacements réservés ?)



## titre 1.10.2 - Le tissu d'habitat résidentiel



### Tissu caractéristique du secteur d'habitat résidentiel :

**Fonction du secteur :** monofonctionnel = les équipements (bibliothèque, groupe scolaire...) sont présents au cœur du tissu traditionnel. Il n'existe pas d'équipement majeur dans le tissu résidentiel, sa vocation principale est l'habitat.

### Les constructions individuelles agencées de façon spontanées

Elles sont très présentes. Le parcellaire est généralement de grande taille, notamment lorsqu'il se présente en lanières. Le bâti est généralement positionné en milieu de parcelle, une implantation très largement en retrait des voies. Les constructions ne participent pas à la notion de "rue". **Le bâti est très peu dense et discontinu, il n'y a pas de front bâti, la rupture est franche avec le tissu du centre traditionnel.**

→ Caractéristique morphologique : **le tissu est distendu**

### Les constructions individuelles maîtrisées sous la forme d'opération d'ensemble

Elles représentent la forme d'urbanisation la plus répandue. Les parcelles issues d'opérations maîtrisées sont régulières, elles sont de tailles variées et présentent une forme le plus souvent carré ou rectangulaire.

La majeure partie des opérations d'ensemble intègrent des **espaces publics d'aspect minéral**, qui s'inscrivent comme des sur-largueurs dans le profil de la voie (placette de retournement le plus souvent) plus que comme de véritables espaces publics participant à l'opération d'ensemble. Les quartiers possèdent des cheminements piétonniers ou des amorces en terminaison de voie qui offre des opportunités pour compléter le réseau de cheminement piétonnier.

**Les tranches 1 et 2 de la ZAC ont amorcé une économie dans l'utilisation du foncier tout en offrant une diversité dans la taille des parcelles.**

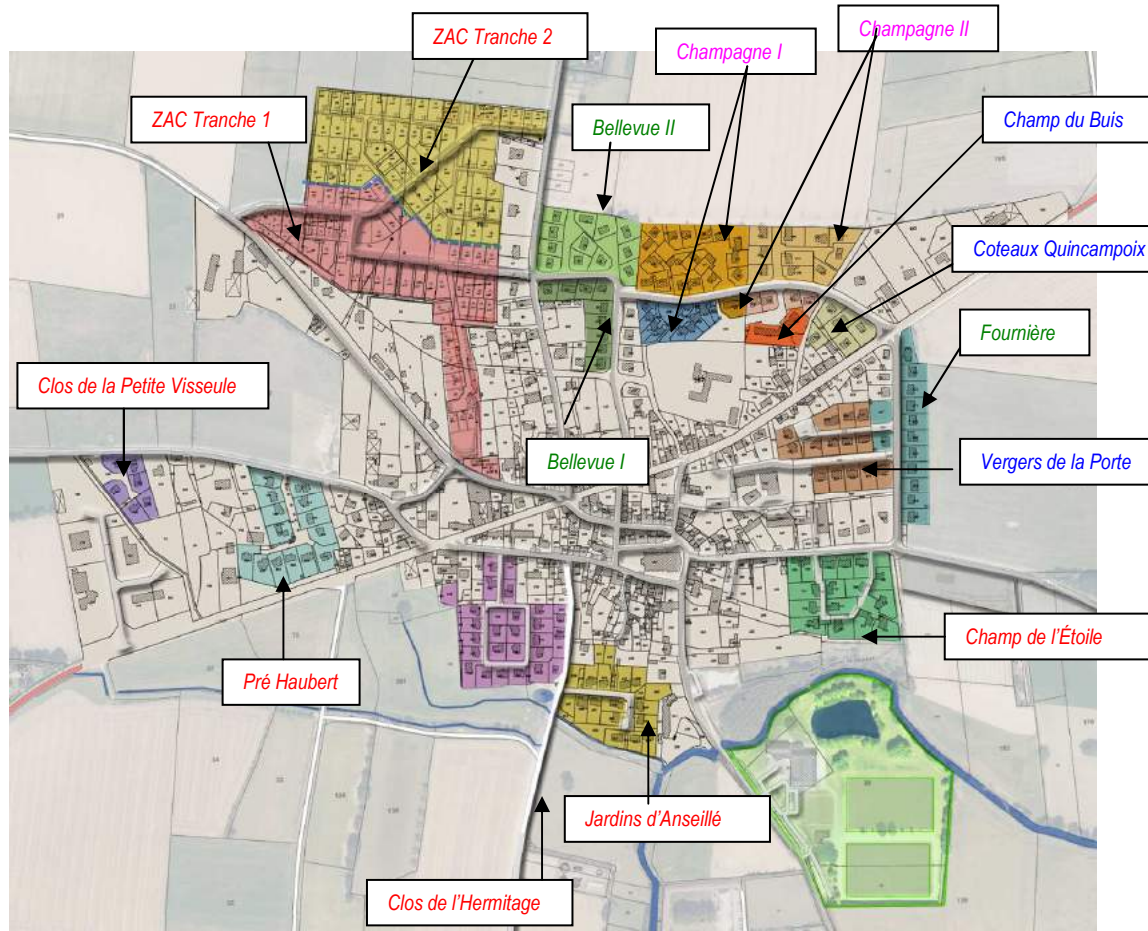
→ Caractéristique morphologique : **le tissu se resserre**

### Pour l'ensemble du tissu résidentiel :

- Les parcelles sont généralement délimitées par des clôtures le long des voies (clôtures végétales ou muret)
- Pour les **quartiers les plus anciens, l'implantation le bâti est situé au milieu de la** parcelle (recul généralisé par rapport aux voies de desserte interne) et retrait par rapport aux limites séparatives
- Pour les **quartiers les plus récents le bâti construit l'espace public** (implanté en front de voie)
- Les constructions sont majoritairement implantées selon une orientation Nord/Sud et présentant une façade



## Les opérations maîtrisées sous la forme de lotissement ou de ZAC



→ Une économie parcellaire qui s'intensifie par la ZAC en atteignant les 16 logements à l'hectare, contre 9 logements à l'hectare pour les lotissements les plus anciens (Vergers de la porte).

→ Le tracé économe des voies de desserte associé à une rationalisation de l'espace constructible à permis de valoriser le foncier disponible.

1968	Fournière	privé	12	/	8 500 m <sup>2</sup>	0	14 lots/ha
1971	Bellevue I	communal	9	/	5 419 m <sup>2</sup>	0	16 lots/ha
1974	Bellevue II	communal	16	/	10 141 m <sup>2</sup>	0	16 lots/ha
1980	Champagne I	communal	19	10 H L M	Environ 37 350 m <sup>2</sup>	0	Environ 11 lots/ha (avec HLM)
1980	Champagne II	communal	12	/		0*	
1983	Petite Champagne	communal	5	/	3 800 m <sup>2</sup>	0	13 lots/ha
1995	Champ du Buis	OPAC 35	0	5	2 887 m <sup>2</sup>	0	17 lots/ha
1996	Coteaux Quincampoix	communal	10	/	9 263 m <sup>2</sup>	0	11 lots/ha
1998	Vergers de la Porte	communal	14	/	15 451 m <sup>2</sup>	0	9 lots/ha
2000	Champ de l'Étoile	communal	16	/	18 711 m <sup>2</sup>	0	9 lots/ha
2003	Clos de l'Hermitage	privé	24	/	15 470 m <sup>2</sup>	0	15 lots/ha
2003	Pré Haubert	privé	14	/	14 603 m <sup>2</sup>	0	9,5 lots/ha
2005	Jardins d'Anseillé	privé	18	/	12 001 m <sup>2</sup>	0	15 lots/ha
2008	Clos de la Petite Visseule	privé	6	/	4 720 m <sup>2</sup>	0	13 lots/ha
2010	ZAC de Bellevue	Concession d'aménagement	229	20	15ha (surface cessible : 101 314 m <sup>2</sup> )	172	Envi 16,6 lots/ha
TOTAL (hors ZAC)			175	20	158 316	0	
TOTAL (ZAC comprise)			579	35	259 630	172	

\* **Lotissement de la Champagne 2<sup>ème</sup> tranche** : Projet de 12 lots à construire ramenés à 10 lots ; 4 constructions réalisés + 3 lots réduits à 1 pour édification de 5 logements sociaux + 3 lots intégrés dans lotissement des Coteaux de la Quincampoix.

### Le parcellaire des constructions spontanées

Parcellaire 5400 m<sup>2</sup>



Parcellaire 2500 m<sup>2</sup>



### Le parcellaire des constructions maîtrisées par opérations d'ensemble

Parcellaire 730 m<sup>2</sup>



Parcellaire 655 m<sup>2</sup>



### Le parcellaire des constructions maîtrisées par opérations d'ensemble récente- la ZAC

Parcellaire 430 m<sup>2</sup>



Parcellaire 300 m<sup>2</sup>



### Le parcellaire :

- Pour le tissu lié à l'urbanisation spontanée, il peut être au-delà de **2500 m<sup>2</sup>**
- Pour le tissu lié à l'urbanisation par opération d'ensemble, il peut varier entre **730 m<sup>2</sup>** et **650 m<sup>2</sup>**
- Pour les plus récentes opérations d'ensemble et notamment la ZAC, il s'inscrit sur des une moyenne de autour de **300 m<sup>2</sup>** à **480 m<sup>2</sup>** pour les lots les plus importants. Quelques uns se situent au delà des 600m<sup>2</sup>. Les lots libres denses quant à eux tendent vers **250 m<sup>2</sup>**.

Dans l'ensemble des secteurs d'habitats résidentiels **la densité est variable**, l'organisation en ordre le pus souvent discontinu, offre une lecture homogène des secteurs d'habitats.

Les notions de rue ne sont pas toujours affirmées (bâti en retrait de la voie, implantation du bâti par rapport à la topographie des lieux).

On peut noter que dans les secteurs récents et dans la Zone d'Aménagement Concerté, les constructions participent à la définition de l'espace public (implantées en font de voie, placette...)

- La densité bâtie est proportionnelle à la taille des parcelles suivant le type d'urbanisation (spontanée ou maîtrisée) et la grandeur des parcelles, **entre 10 % pour les parcelles les plus importantes et 60 %(maximum) de l'emprise au sol pour les plus petites. Cette**

PISTES DE REFLEXION ↘

➔ Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par **densification des parcelles issues des constructions spontanées ?**

➔ Continuer **d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité** (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer ?

➔ Favoriser la **diversité de l'habitat** (diversité parcellaire)et des fonctions en permettant l'implantation d'équipements nouveaux équipements situés au cœur du tissu ?

➔ Equilibrer la répartition de la population pour conserver un **développement concentrique ?**



### titre 1.10.3 - La répartition spatiale des logements locatifs



#### Le logement locatif, une minorité d'habitat dans le tissu résidentiel :

Le bourg compte environ **30 logements locatifs (hors ZAC)**, ils s'inscrivent soit dans le tissu du centre ancien (maison de ville), soit dans le tissu résidentiel. Les constructions locatives sont essentiellement localisées dans le tissu résidentiel de la **frange Nord-Est**.

**L'opération locative la plus importante et la plus ancienne se localise au Nord** du groupe scolaire. Une succession de **10 logements locatifs** répartis en bande (square du Chemin Vert – résidence de la Champagne).

Le **regroupement des locatifs** au sein d'une même opération, tend à les inscrire comme **une opération autonome**, ils se positionnent en marge et n'entretiennent pas de relation évidente avec le reste du tissu résidentiel.

Les constructions les plus anciennes **participent peu à la définition de l'espace public**, elles sont implantées au second plan, en retrait de la voie de desserte principale.

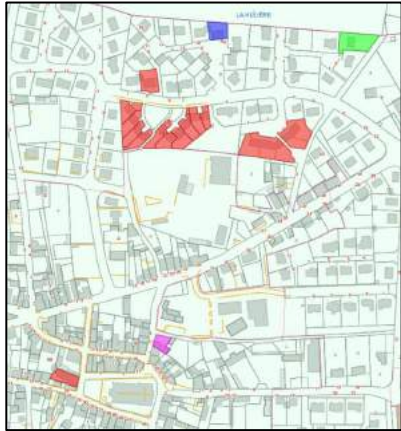
#### Une inégalité dans la répartition spatiale :

On peut noter la quasi-**absence d'opération locative sur la frange Sud** (lotissement le plus souvent privé). Les opérations de lotissement qui ont suivi **n'ont pas intégré de programme locatifs**. Ainsi, leurs répartitions sont inégales et leur nombre reste restreint au vu des programmes de logements individuels.

Par ailleurs, la dernière **opération « ZAC de BELLEVUE »** a pris soin de **diversifier l'offre de logement et d'intégrer les logements locatifs**, aussi bien dans la composition d'ensemble que dans la forme urbaine. L'implantation du bâti construit la rue.



LES LOCATIFS DU TISSU RESIDENTIEL –CENTRE TRADITIONNEL ▼

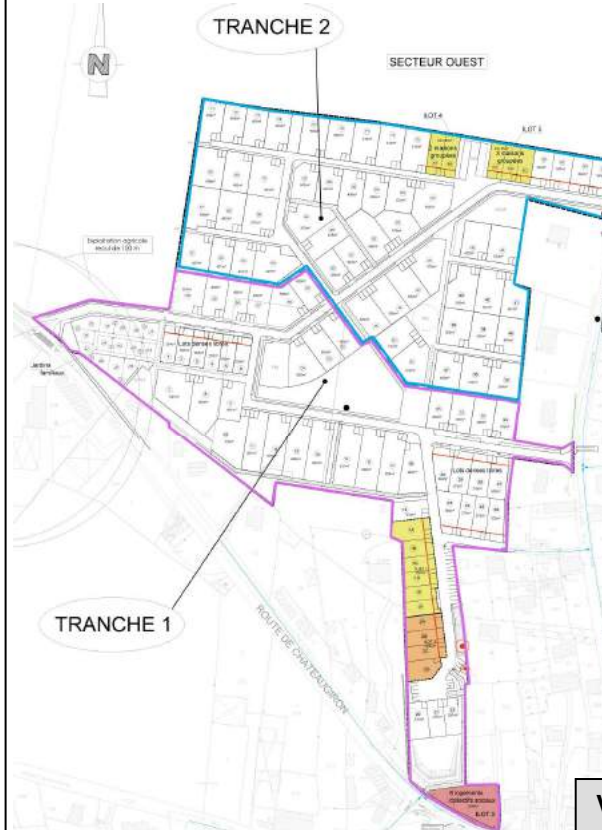


Type de logement	Surface habitable	N° de rue	Propriétaire	Occupé (1)	Vacant (2)	
2	53	21	HABITAT 35		VOC	
2	47	21 bis			OCC	
2	48	21 ter			OCC	
3	60	23				VOC
1	33	23			OCC	
1	33	23				VOC
1	35	23				VOC
2	54	23				VOC
3	66	1			OCC	
3	66	2			OCC	
2	54	3			OCC	
2	54	4			OCC	
2	54	5			OCC	
2	54	6			OCC	
3	66	7			OCC	
3	74	8		OCC		
3	66	9		OCC		
2	55	10		OCC		
3	63	1		OCC		
4	78	3		OCC		
4	78	5		OCC		
3	62	7		OCC		
3	63	9		OCC		
5	100	3		OCC		
4	130	8	SA HLM les Foyers	OCC		
1 bis	28	3	COMMUNE		VOC	
2	55				OCC	
3	66				OCC	
4	85				OCC	
4	77	2	CCAS	OCC		
31 LLS						

Les logements locatifs du tissu résidentiel offre une surface moyenne habitable de **60 m²**

Actuellement **5** des logements gérés par **Habitat 35** sont vacants, de même un logement communal est inoccupé. Ils correspondent aux logements les plus petits (T1/ T1 bis et T2). Ainsi 25 logements sont occupés (du T2 au T4).

LE PROGRAMME DE LA ZAC – TRANCHE 1 ET TRANCHE 2 ▼

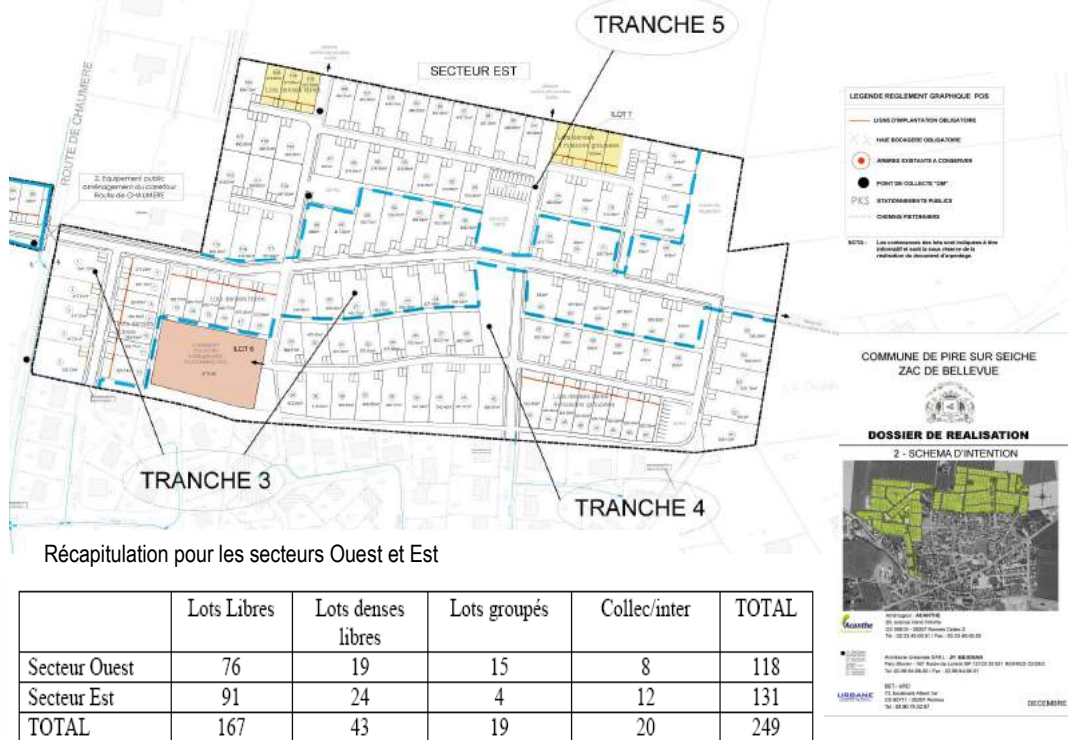


TRANCHE 1			
	Lots libres		<b>26</b>
	Lots libres denses		<b>17</b>
	Maisons groupées	Ilot 1	<b>6</b>
	Maisons groupées	Ilot 2	<b>4</b>
	Collectifs (R+1+C)	Ilot 3	<b>8</b>
Un total de <b>61</b> logements ↳ dont <b>35</b> proposant un mode d'habitat différencié par rapport au lot libre			
TRANCHE 2			
	Lots libres		<b>50</b>
	Lots libres denses		<b>2</b>
	Maisons groupées	Ilot 4	<b>2</b>
	Maisons groupées	Ilot 5	<b>3</b>
Un total de <b>57</b> logements ↳ dont <b>7</b> proposant un mode d'habitat différencié par rapport au lot libre			

Volonté d'aménagement de la ZAC

- Permettre de répondre **aux besoins des futurs habitants en terme de logement pour maintenir la croissance démographique** de la commune tout en assurant une **mixité sociale** conformément aux orientations du schéma de cohérence Territoriale du Pays de Vitré
- Assurer une **cohérence et une maîtrise sur l'urbanisation et le développement du bourg**
- Mettre en œuvre un **habitat diversifié** intégrant une part des **logements aidés tendant vers 20% dont 10% de logements sociaux**
- Renforcer des liaisons du nouveau quartier vers le centre bourg
- **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels**
- **Créer des espaces publics**

LE PROGRAMME DE LA ZAC – TRANCHE 3- TRANCHE 4 et TRANCHE 5



Récapitulatif pour les secteurs Ouest et Est

	Lots Libres	Lots denses libres	Lots groupés	Collec/inter	TOTAL
Secteur Ouest	76	19	15	8	118
Secteur Est	91	24	4	12	131
TOTAL	167	43	19	20	249

PISTES DE REFLEXION

**Les logements locatifs permettent d'assurer une certaine densité, et diversité dans la fonction urbaine en vu d'assurer la diversité sociale :**

- Le PLU devra donc veiller à **garantir la mixité sociale en apportant une diversité dans l'offre de logements** tout en continuant d'intégrer les orientations du PLH.
- L'insertion **d'un minimum de logements locatifs au sein de chaque secteur** à urbaniser permettrait de répartir les fonctions urbaines tout en favorisant la mixité sociale, afin **d'éviter la création de zone mono fonctionnelle liée uniquement ?**
- Pour les opérations de logements neufs, privilégier la mise en œuvre de procédure de type **ZAC**

TRANCHE 3		
Lots libres		30
Lots libres denses		13

Un total de **43** logements  
 dont **13** proposant un mode d'habitat différencié par rapport au lot libre

TRANCHE 4		
Lots libres		28
Lots libres denses		8
Maisons groupées		2
Collectifs intermédiaires	Ilot 6	12

Un total de **48** logements  
 dont **10** proposant un mode d'habitat différencié par rapport au lot libre

TRANCHE 5		
Lots libres		33
Lots libres denses		3
Maisons groupées	Ilot 7	4

Un total de **40** logements  
 dont **7** proposant un mode d'habitat différencié par rapport au lot libre

**POINTS DE VIGILANCE DU SCOT DU PAYS DE RENNES POUR LES COMMUNES DU SCOT DU PAYS DE VITRE**

- Favoriser la construction de logements dans les pôles structurants, **les pôles d'échange et les bourgs desservis par les transports en commun**
- Dans ces espaces, construire **davantage de logements aidés**
- Intégrer **une part de logements adaptés aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite dans les nouvelles créations**

- Favoriser **la mixité urbaine et limiter l'étalement urbain**, en recensant les disponibilités foncières susceptibles d'assurer le renouvellement urbain (dents creuses, logements vacants...).
- Envisager des programmes de **logements collectifs soit par constructions neuves, soit par réhabilitation ou changement de destination**, pour compléter l'offre en appartement, de même qu'en locatif avec un nombre de pièce qui soit en adéquation avec l'évolution des structures familiales (familles recomposées, taille des pièces + important).
- **Rechercher un développement équilibré entre le renouvellement urbain et le développement nouveau raisonné** (permettant de répondre à la demande de maisons individuelles).

## titre 1.10.4 - Les emprises foncières communales



Les emprises foncières communales sont propices :

- au renforcement des connexions piétonnières, (des emplacements réservés au PLU permettront de les compléter)
- à la maîtrise foncière et au développement d'opération d'ensemble
- à la gestion du renouvellement urbain et à la densification

LES PARCELLES PRIVEES A ENJEUX ↘

- ➔ D'autres espaces constituent des propriétés foncières à caractère privé qui peuvent représenter un enjeu pour permettre: d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire chemin...)ou permettraient d'assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du bourg sans consommation d'espaces supplémentaires.
- ➔ Leur affectation future devra être anticipée et considérée au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent le positionnement stratégique qu'ils occupent et leur caractère identitaire (secteur de jardins)
- ➔ La mise en place de nouveaux d'emplacements réservés ?



Des parcelles privées desservent les fonds arrières de jardins

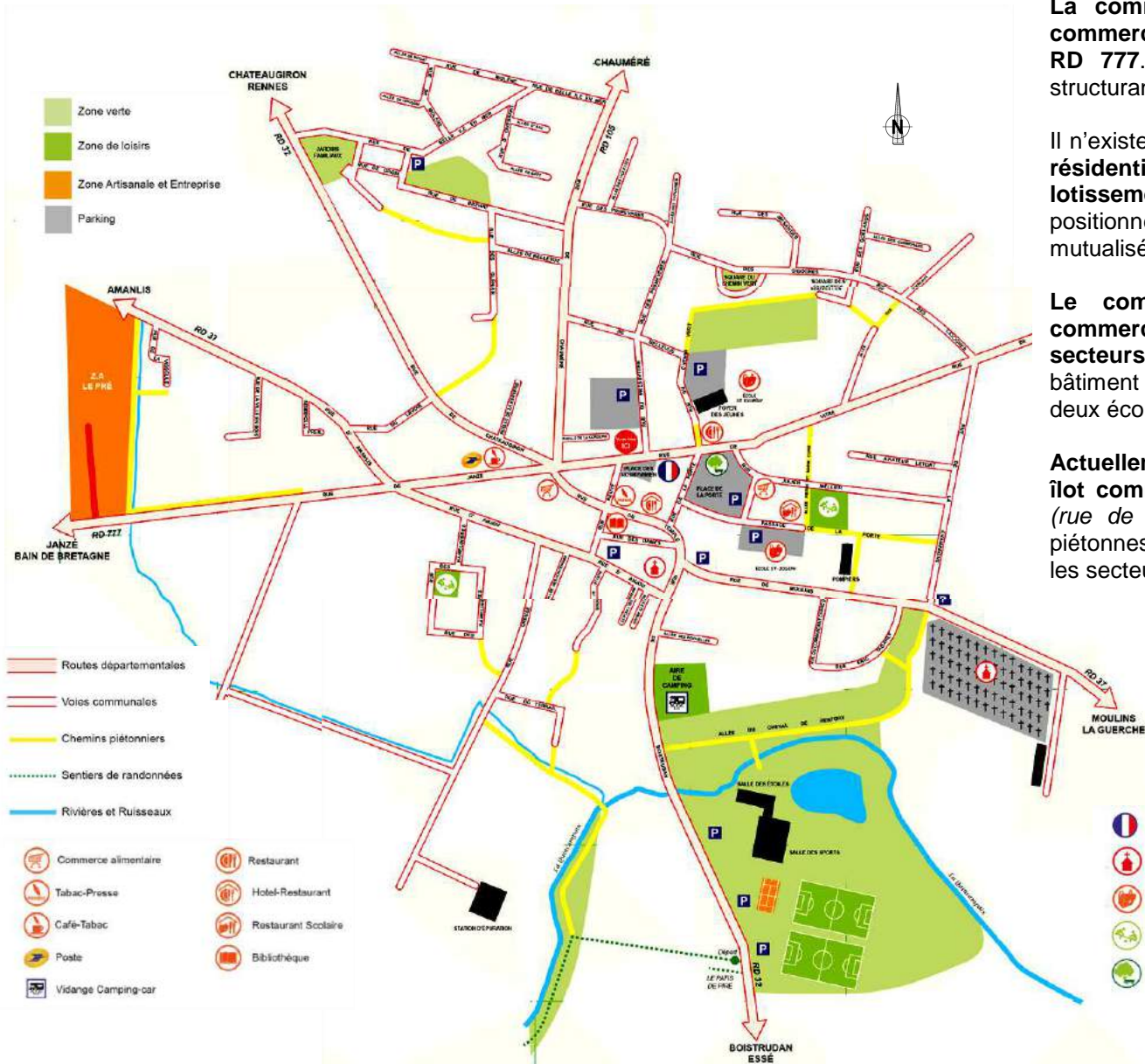


Parcelles de la frange Sud : un enjeu pour conforter le développement du centre traditionnel



Parcelle communale en proximité du cimetière : connexion piétonne

## titre 1.11 - LA REPARTITION SPATIALE DES FONCTIONS - EQUIPEMENTS / SERVICES / ACTIVITES



La commune est bien dotée en équipements et services et commerces. Ils sont essentiellement localisés de part et d'autre de la RD 777. Cependant, ils restent majoritaires au Sud de cet axe structurant à l'intérieur même du tissu traditionnel.

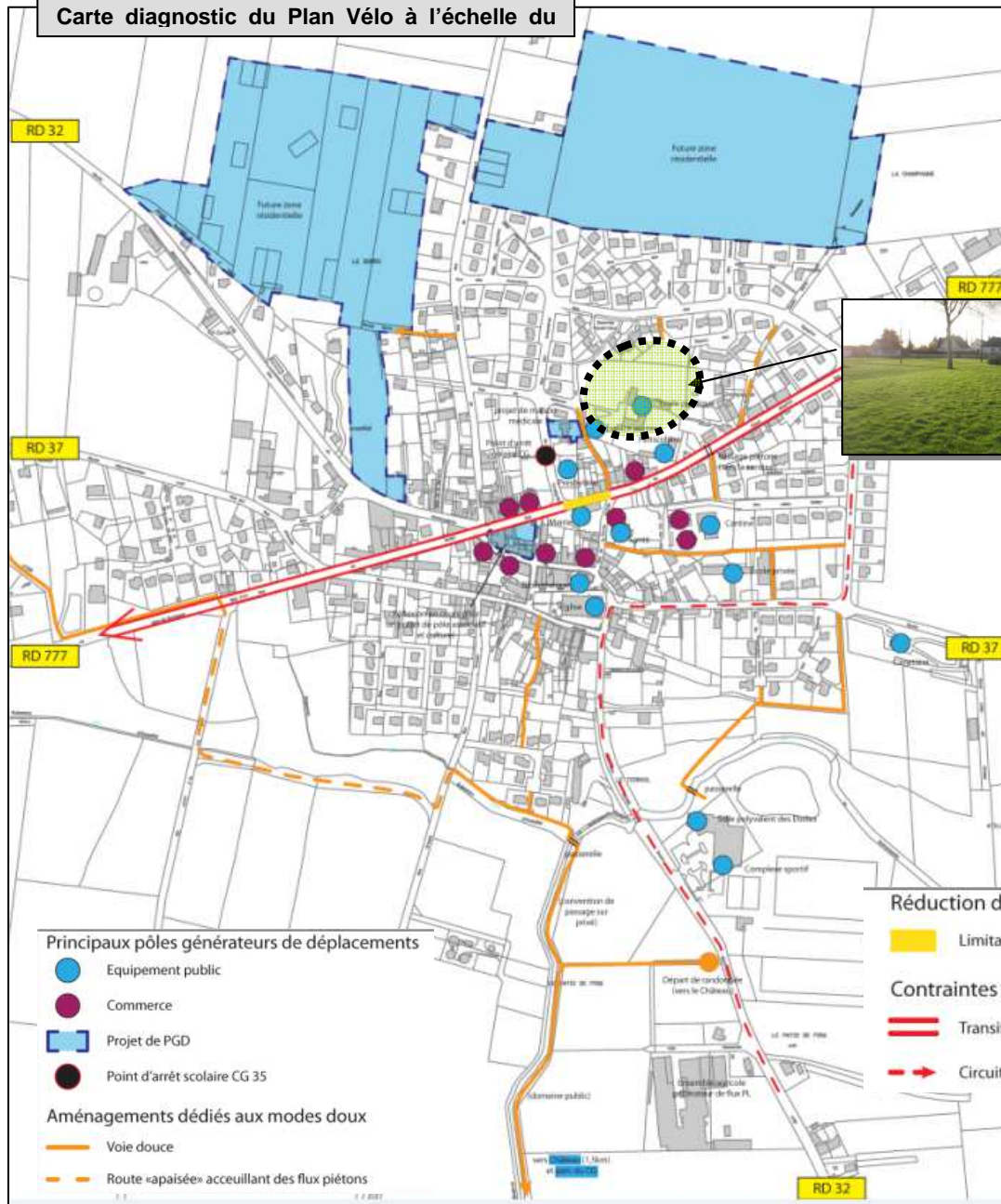
Il n'existe pratiquement pas d'équipement dans le tissu de l'habitat résidentiel, hormis les terrains d'espaces verts internes aux lotissements. Par ailleurs, les espaces de stationnements, sont positionnés en proximité directe des équipements majeurs, ils sont mutualisés et permettent de répondre aux besoins.

Le complexe commercial assure l'extension des activités commerciales du centre traditionnel en proximité directe avec les secteurs résidentiels de la frange Est. Ce lieu est complété par le bâtiment de la cantine scolaire qui est idéalement positionné entre les deux écoles.

Actuellement les deux écoles sont situées de part et d'autre de cet îlot commercial, elles en sont séparées par des axes principaux (rue de Moulins et rue de Vitré). L'aménagement des connexions piétonnes assurer des liaisons sécurisées entre les écoles, la cantine, les secteurs d'habitats existants et projetés.



Carte diagnostic du Plan Vélo à l'échelle du



L'équipement principal à vocation de loisirs et sports, est quant à lui localisé au sud de l'agglomération, sur les franges arrière du secteur d'habitat résidentiel.

Les équipements et services actuellement en place confortent la centralité du centre ancien et de ses extensions. Le positionnement des dernières zones de développement (ZAC) sur la frange Nord, tend à déplacer la centralité du bourg vers le Nord de la RD 777, à proximité de l'école publique.



La centralité initiale tend à se déplacer au profit du square secteur situé en proximité du groupe scolaire. Une situation stratégique par rapport à l'agglomération et au développement urbain en cours qui peut être une opportunité pour affirmer cette nouvelle centralité en lien avec les équipements verts (parc, connexion piétones, secteur de loisirs et sports ....)

L'espace central qui supportait autrefois les terrains de sports (square actuel) se révèle être un enjeu considérable pour le développement du bourg, afin de gérer une couture entre le centre traditionnel, les secteurs d'habitats existants/projetés et de faciliter les échanges entre les équipements. Cet espace qui possède un emplacement stratégique doit évoluer en tirant parti de sa position centrale et affirmer son rôle dans la répartition spatiale des équipements.



## titre 1.12 - LES DEPLACEMENTS : secteurs d'habitats → secteur d'équipements



La majeure partie des équipements communaux est positionnée au cœur du centre traditionnel.

Le complexe à vocation de loisirs et sports viennent compléter les équipements présents au cœur de bourg, ils sont positionnés au Sud Ouest de l'agglomération.

Compte tenu de la structure morphologique du bourg, les distances de déplacements deviennent importante pour les nouveaux quartiers de la frange Nord pour être pratiquée à pieds (+ de 350 m pour certaines).

Distance du TRAJET en mètres parcourus (en utilisant les voies et chemins)

ZAC Nord vers ➔ centre ➔ environ 560 m

Lotissement Sud vers ➔ centre ➔ environ 350 m

Distance du TRAJET en mètres parcourus (en utilisant les voies et chemins)

ZAC Nord vers ➔ secteur loisirs ➔ environ 1000 m

Lotissement Sud vers ➔ secteur loisirs ➔ environ 520 m

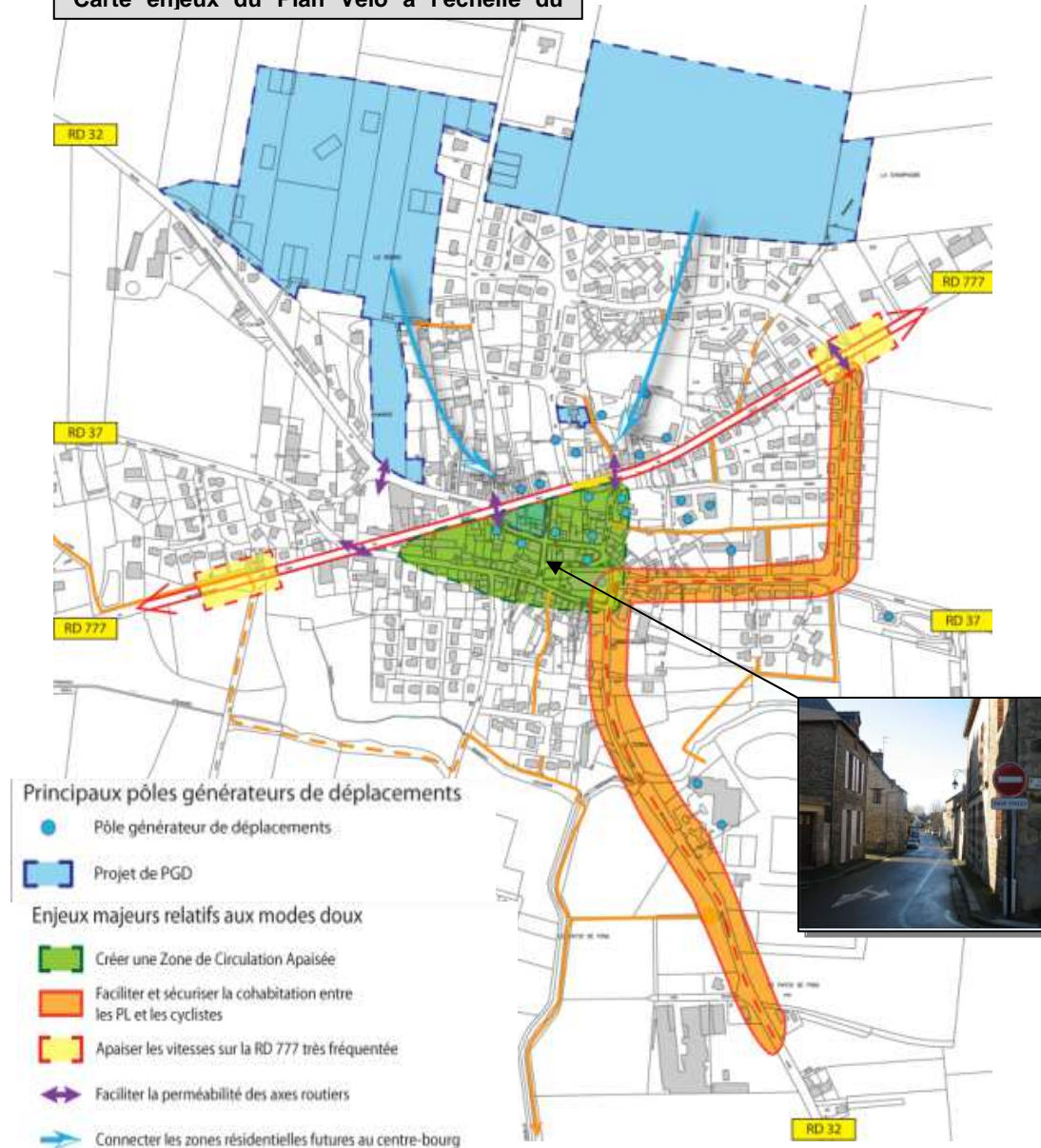
PISTES DE REFLEXION ↘



➔ Le document d'urbanisme devra s'attacher à prendre en considération les équipements existants, leur positionnement actuel dans le tissu urbain, leur évolution voir leur extension, par la mise en place d'emplacements réservés pour l'extension du bâti et la gestion des espaces de stationnement.

➔ Il peut également être envisagé l'accueil d'équipements complémentaires, auquel cas le document d'urbanisme devra adapter sa réglementation et prévoir les emprises nécessaires à l'évolution des équipements. Le PLU veillera également à assurer des liaisons douces (piétons/vélo) de façon à favoriser les échanges entre les différents pôles de vie et les quartiers d'habitations.

### Carte enjeux du Plan Vélo à l'échelle du



### POINTS DE VIGILANCE DU SCOT DU PAYS DE RENNES POUR LES COMMUNES DU SCOT DU PAYS DE VITRE

- ➔ Urbanisation sous condition dans les fonds de vallées
- ➔ Lier les nouveaux équipements aux transports en commun
- ➔ Localiser les futurs équipements à proximité des pôles d'échange, dans le tissu urbain ou en continuité du bâti existant
- ➔ Avoir une approche intercommunale (logique d'agglomération) des besoins en équipements

### PISTES DE REFLEXION ↘

### En vu de limiter les conflits d'usages et d'assurer une cohérence dans les déplacements :

- ➔ Intégrer la dimension sécurité routière afin de limiter les conflits d'usages entre les usagers

### Structurer les extensions urbaines :

- ↘ Création de liaisons douces en cohérence avec celles existantes
- ↘ Définition de zones dans laquelle les accès permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages : **Zone de circulation apaisée**

- ➔ Qualifier les entrées de l'agglomération : au travers de la qualité urbaine, architecturale et paysagère : apaiser les vitesses sur la RD 777 très fréquentés

- ➔ Mise en place d'action en faveur de la réduction de la vitesse excessive (fermeture visuelle, élément de verticalité, aménagement d'espace tampon entre les usages piétonniers et routiers ...). programmer des emplacements réservés si nécessaires en vu de rompre certaines linéarités.

- ➔ Réduire les risques d'insécurité routière :

- ↘ Faciliter et sécuriser la cohabitation entre les PL et les Cyclistes

- ➔ Mailler et organiser le réseau viaire de manière à en assurant une lisibilité dans la hiérarchie des voies, une continuité des circulations douces





## titre 1.13 - LES TRANSPORTS

L'équipement en automobile des habitants de la commune est très élevé, la proportion de ménage ayant au moins une automobile est de **93,3%**. L'utilisation de l'automobile reste importante, compte tenu du développement au Nord et du positionnement du secteur de loisirs au Sud du territoire communal. Les déplacements vers les principaux équipements et services se font le plus souvent en voiture, notamment pour accéder au terrain de sports qui est positionné à environ 500 m centre géographique du bourg aggloméré.

➔ **Presque 20% des déplacements en voiture concernent des distances inférieures à 500 m, voir 300 m. En France près d'un déplacement sur deux concerne une distance inférieure à 3 Kms.**

Equipement automobile des ménages – Sources insee 1999 et 2009

	2009	%	1999	%
Ensemble	829	100,0	671	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	620	74,8	501	74,7
Au moins une voiture	773	93,3	583	86,9
- 1 voiture	326	39,3	271	40,4
- 2 voitures ou plus	448	54,0	312	46,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### PISTES DE REFLEXION :

➔ Afin de limiter l'usage de la voiture :

- faciliter les **déplacements à pieds et à vélo**
- proposer des **cheminements piétonniers sécurisés** permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics
- anticiper la **création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert...)** pour les secteurs d'urbanisation projetés, en appui sur les liaisons existantes
- proposer des connexions accessibles à tous (PMR)
- favoriser l'utilisation des transports collectifs (transports scolaires), en limitant l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel (mutualisation des arrêts de cars) ...
- Mettre en place des aires de co-voiturage



La commune de PIRE SUR SEICHE est desservie par le réseau « Illenoo » -

illenoo  
services



Un réseau interurbain organisé et financé par le **Conseil général d'Ille-et-Vilaine**, illenoo est votre réseau interurbain.

Opérationnel depuis janvier 2005, il permet aux habitants du département de se déplacer facilement en autocar.

Son objectif est de valoriser l'image du car et d'en faire une alternative concrète à la voiture, en offrant une solution de déplacement économique.

Le réseau illenoo transporte 6 000 usagers non scolaires et 9 500 usagers scolaires chaque jour.

## Le transport collectif vers l'espace aquatique INOXIA

Un service de transport pour se rendre au centre aquatique inoxia. Afin de faciliter l'accès à INOXIA, la Communauté de communes propose un service de transport à la demande réservé aux habitants de la Communauté de communes

Depuis l'été 2010, la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron propose un service de transport à la demande à destination de l'espace aquatique intercommunal INOXIA à Châteaugiron.

Avec le service de transport pour les personnes à mobilité réduite, ce service renforce l'action de la Communauté de communes en matière de transport et favorise l'accès aux équipements communautaires.

Le service est réservé aux habitants de la communauté de Communes du Pays de Châteaugiron.

En complément des transports collectifs, il existe un transport à la demande :

### Transport de personnes à mobilité réduite

Pour tout transport à caractère personnel régulier ou occasionnel (travail, courses, famille, visites...) et à destination de la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron, de Rennes ou des communes périphériques de Noyal-sur-Vilaine. Services assuré par Communauté de communes du Pays de Châteaugiron

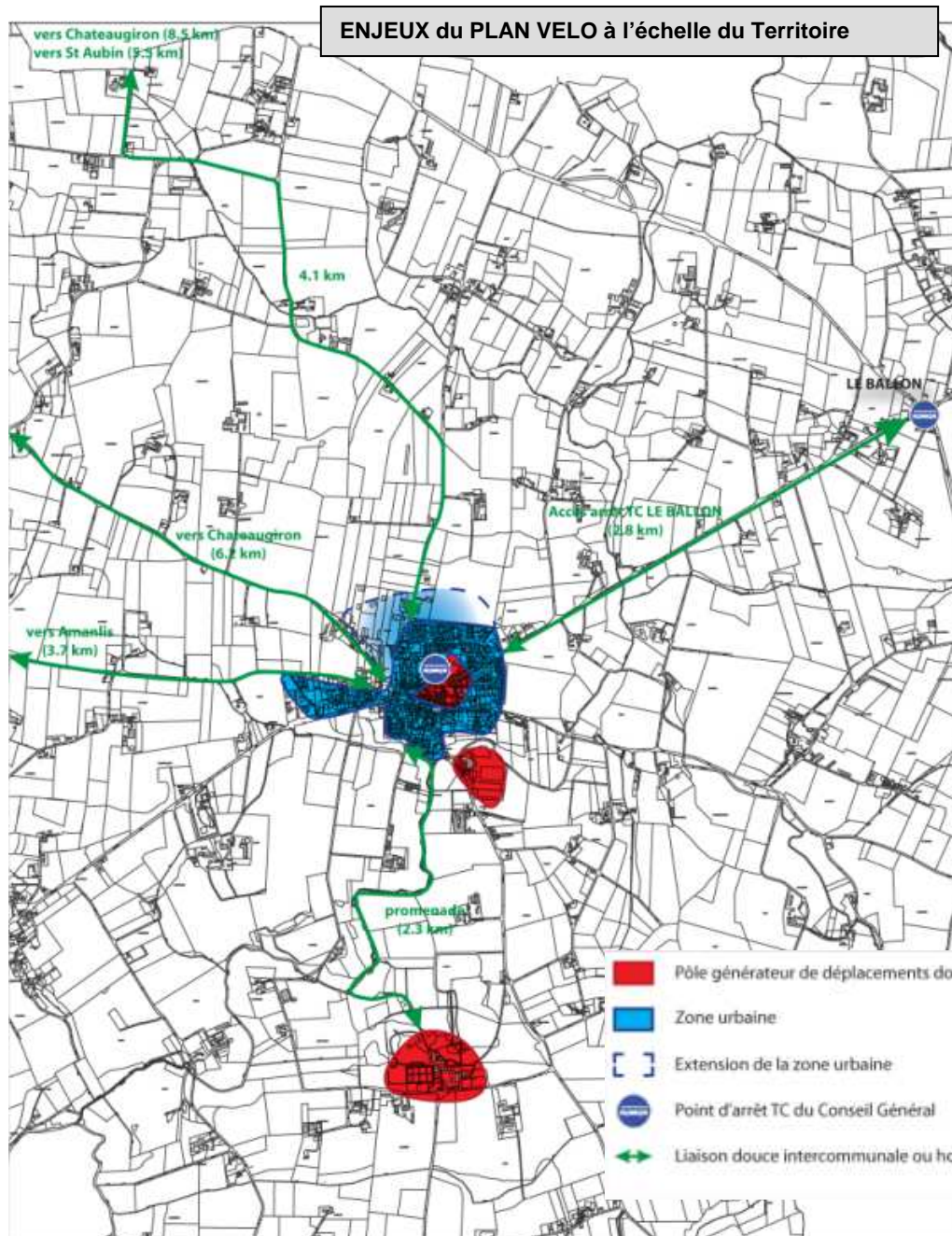


## TRANSPORT VERS L'ESPACE AQUATIQUE "INOXIA"



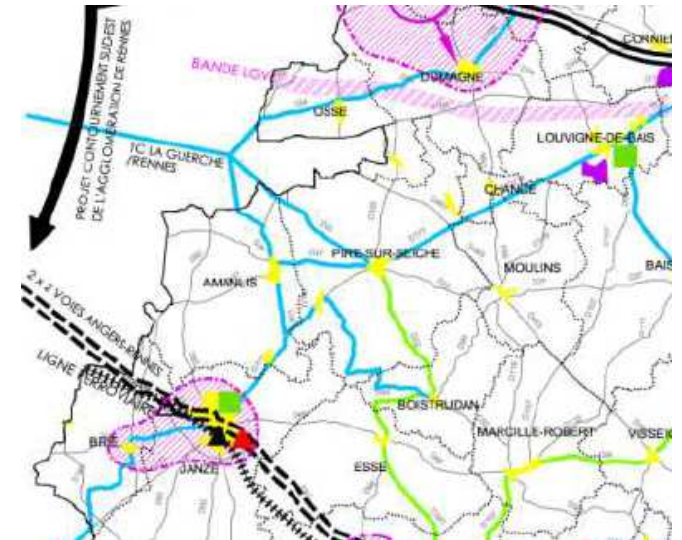
### Points d'arrêt

- Noyal sur Vilaine : centre, stade, gare.
- Servon sur Vilaine : mairie, gare,
- Domloup : place de la mairie.
- Ossé : centre.
- Piré-sur-Seiche : centre.
- Saint Aubin du Pavail : place de l'église
- Chancé : centre.



**Légende**

- Zone agglomérée
- Principales zones d'activités
- ▲ Parking de rabattement
- Parking couvert et Point stop
- Liaison T.C (réseau Interurbain départemental ou 01/01/2005)
- - - Proposition de prolongement vers Retiers et Martigné-Ferchaud de la ligne T.C FOUGÈRES/LA GUERCHE
- - - Navette bus reliant les zones d'emploi de VITRE/PIQUE
- Itinéraires fixes de transports à la demande
- Zone d'agglomération périurbaine desservie par un réseau local de transports urbains
- ▲ Gare Ferroviaire
- △ Nouvel arrêt Ferroviaire zone de RELAT



**ACTION N°2 : Trouver des unités d'appui au sein des communes satellites, en relais des équipements structurants**

La notion de proximité des équipements, nécessaire à une réflexion intercommunale de leur usage n'étant pas effective sur l'ensemble du territoire, il s'avère nécessaire de prévoir des structures complémentaires en terme de répartition spatiale. De fait, outre la proximité, rentre ici la notion d'accessibilité à ceux-ci, supposant une meilleure diffusion des transports en commun et des modes de déplacements doux.

Les communes qui peuvent jouer ce rôle de relais territorial auprès des pôles d'agglomération sont : Balazé, Louvigné-de-Bais, Martigné-Ferchaud, Ossé, Piré-sur-Seiche, Retiers, Val d'Izé.



**Reprises des données cartographiques présentes dans le Porté à Connaissance de l'Etat**

**Carte 1** : réseaux de transports collectifs et aires de covoiturage



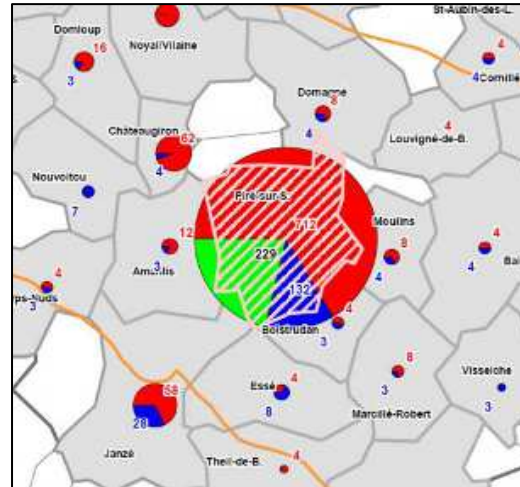
Actuellement aucune aire de co-voiturage n'est recensée sur la commune de Piré sur Seiche

**Carte 2** : Réseaux routier à grande circulation



La commune possède des axes structurants mais aucun n'est classé à grande circulation

**Carte 3** : Déplacements domicile –travail

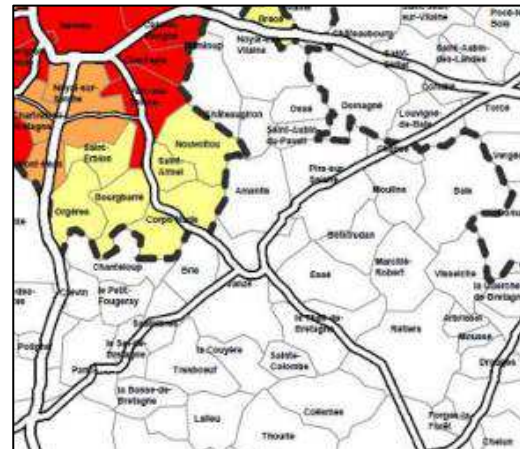


**Piré-sur-Seiche**



- actifs travaillant et résidant à Piré
- Actifs enfants à Piré
- Actifs sortants de Piré

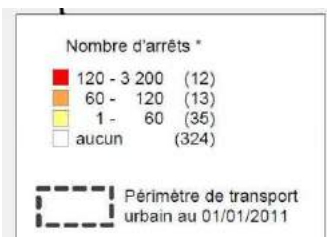
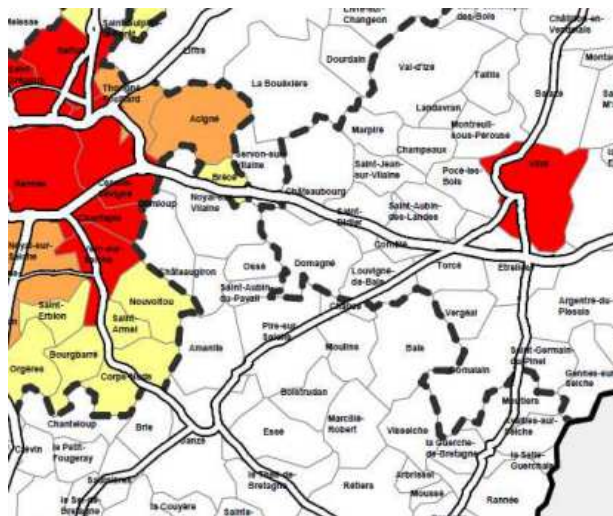
**Carte 4** : Périmètre de transport urbain (PTU)



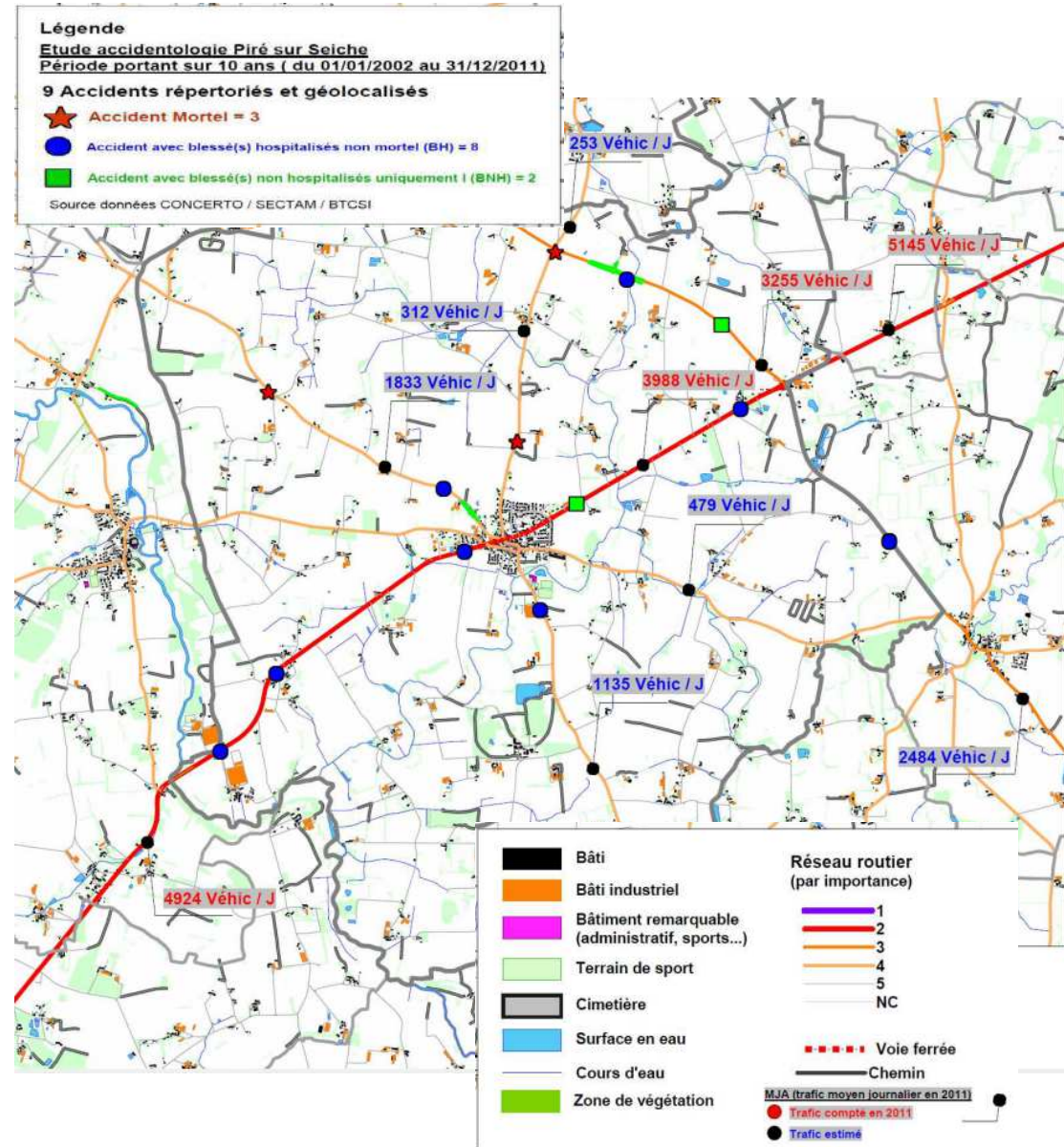
Nombre d'arrêts *	
120 - 3 200	(12)
60 - 120	(13)
1 - 60	(35)
aucun	(324)

— — — — Périmètre de transport urbain au 01/01/2011

Reprises des données cartographiques présentes dans le Porté à Connaissance de l'Etat : risques/ mobilité/ déplacements



La commune n'est pas concernée par les périmètres de transport urbain



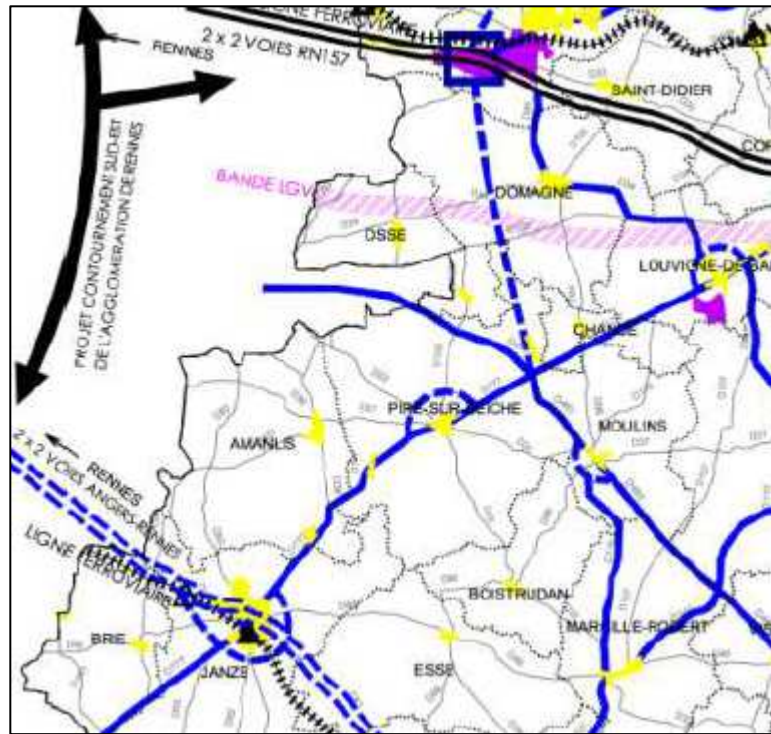
## titre 1.14 - LES ENJEUX EN TERME DE DEPLACEMENT à l'ECHELLE DES SCOT

POINTS COMMUNS	DIFFERENCES	
	VITRE	RENNES
<p>➔ <b>Encourager l'usage des transports en commun</b></p> <p>➔ <b>Assurer des conditions de bonne circulation et de desserte des transports en commun et maintenir leur performance</b></p> <p>➔ <b>Développer un réseau 2 roues sur l'ensemble du territoire / Favoriser la réalisation d'un réseau cyclable global à l'échelle de chaque EPCI</b></p> <p>➔ <b>Améliorer le rabattement des transports en communs, des réseaux 2 roues vers les 8 gares ferroviaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer le réseau routier (poursuite du plan départemental)</li> <li>• <b>Créer des parkings de rabattement à toutes les gares</b></li> <li>• Poursuivre le réseau de transport à la demande</li> <li>• Créer une centrale de réservation pour l'ensemble des transports à la demande du pays</li> <li>• Mettre en place un ticket unique pour l'ensemble des transports en commun</li> <li>• Créer à partir des voies structurantes un réseau d'itinéraires poids lourds traversant tout le territoire</li> <li>• Aménager le long de ces itinéraires des aires de stationnement, d'accueil et d'information pour les chauffeurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Détermine des pôles d'échanges (à Noyal sur Vilaine et Châteaugiron) qui font l'objet d'orientations spécifiques :</li> <li>• - Densité plus élevée que dans le reste de la commune (minimum de 25 logements/Ha et 1750 m<sup>2</sup> SHON/Ha pour les activités)</li> <li>• - Aménagement de qualité : offre diversifiée de logement, espaces publics de qualité, chemins piétonniers et cyclistes, <b>stationnement prévu dans un souci d'économie d'espace</b>, accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</li> <li>• Valoriser la proximité des zones d'activités avec les transports en commun en localisant les services communs et les activités peu consommatrices de foncier à proximité de l'accès aux transports.</li> <li>• Renforcer les lignes de transports en commun en améliorant la qualité de service et en créant de nouvelles lignes de transports</li> <li>• Renforcer le rôle structurant des gares qui doivent devenir très accessibles. Les abords des gares-pôles doivent intégrer la mixité et la densité d'emploi, les équipements et une population renforcée.</li> <li>• Assurer le développement de parcs relais</li> <li>• Développer les modes de transports doux dans les projets urbains</li> <li>• Favoriser une politique de stationnement économe en espace</li> <li>• Mise en valeur du site des Coteaux de l'Yaigne</li> </ul>

Le **SCOT approuvé du Pays de Vitré** a inscrit dans son document d'orientation générale (DOG) l'étude à long terme de la déviation Nord de l'agglomération de Piré-sur-Seiche

L'hypothèse de tracé, qui traverse commune concernant **une liaison structurante à créer** est symbolisée dans le schéma de synthèse relatif aux grands projets d'équipements et de services. La future voie de contournement traversera la frange Nord du Bourg.

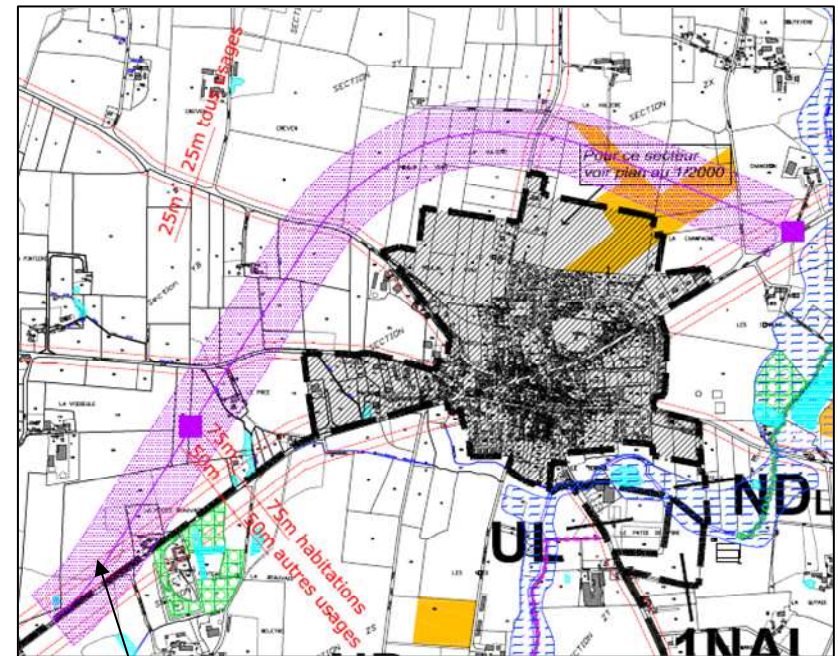
Extrait des Document des Orientations  
Générales du SCOT ▼



Orientation générale n°6 : **Asseoir la dynamique territoriale du Pays de Vitré sur la mise en réseau de sa Multipolarité : Améliorer le réseau routier et rationaliser son**

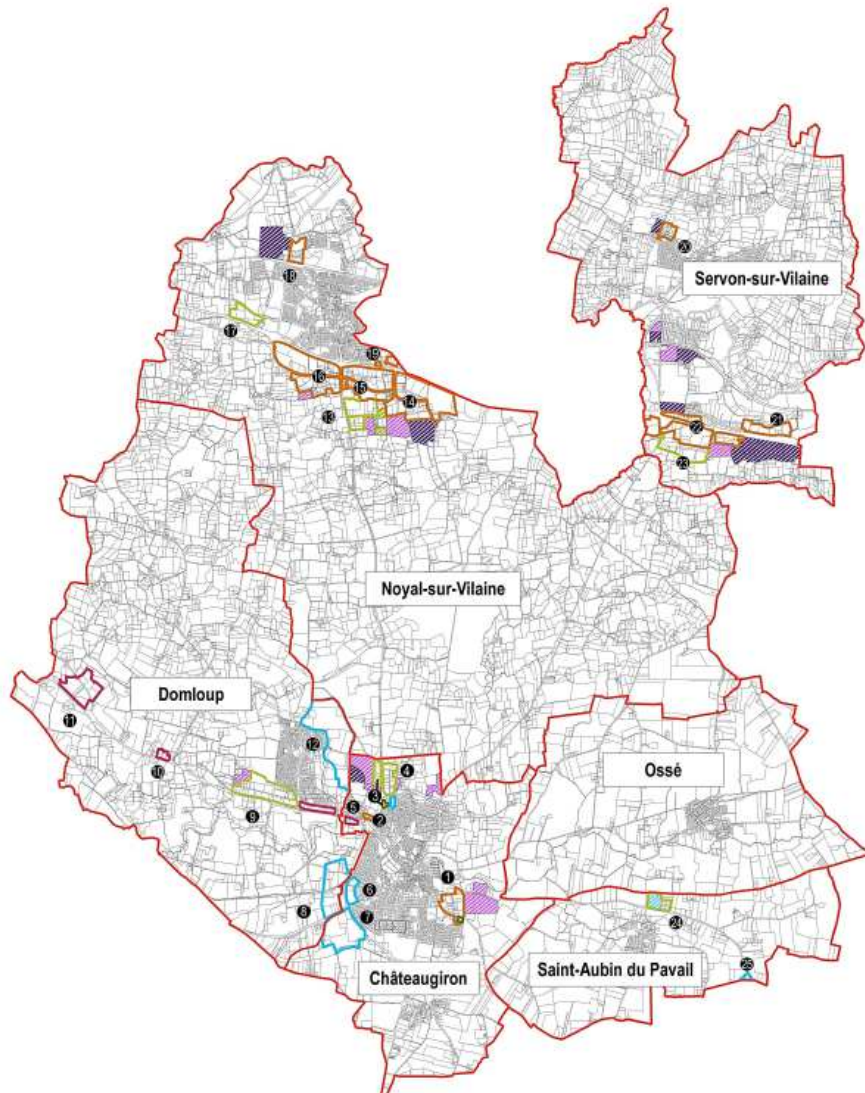
**Légende**

- Zone agglomérée
- Principales zones d'activités
- Liaison structurante existante (à renforcer le cas échéant)
- Liaison structurante à créer
- Nouvel échangeur
- Gare ferroviaire
- Nouvel aéroport ferroviaire zone de TELLAY



Le tracé du fuseau d'étude actuellement présent au POS sera reporté au PLU

## titre 1.15 - LA REPARTITION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES



**Châteaugiron**

- 1 : ZA Sainte-Croix (94 500 m<sup>2</sup>)
- 2 : ZA de la Bréjoterie (7 500 m<sup>2</sup>)
- 3 : PA Beaujardin (28 000 m<sup>2</sup> et 5 700 m<sup>2</sup>)
- 4 : ZA du Rocomps (47 000 m<sup>2</sup>)
- 5 : Le Pont du Rimon (11 400 m<sup>2</sup>)
- 6 : Hyper U (40 000 m<sup>2</sup>)
- 7 : Univer (206 520 m<sup>2</sup>)

**Domloup**

- 8 : ZAC de Roche Chaude (180 000 m<sup>2</sup>)
- 9 : ZA du Gifard (186 000 m<sup>2</sup>)
- 10 : Haut Fall (16 600 m<sup>2</sup>)
- 11 : La Rougeraie (143 500 m<sup>2</sup>)
- 12 : ZAC du Tertre (390 000 m<sup>2</sup>)

**Noyal-sur-Vilaine**

- 13 : Ecopole (125 000 m<sup>2</sup>)
- 14 : ZA de la Rivière (300 200 m<sup>2</sup>)
- 15 : ZA de la Giraudière (200 400 m<sup>2</sup>)
- 16 : ZA de la Richardière (308 886 m<sup>2</sup>)
- 17 : Zone Tertiaire (65 000 m<sup>2</sup>)
- 18 : ZA du Chêne Joli (48 300 m<sup>2</sup>)
- 19 : ZA des Basses Forges (20 000 m<sup>2</sup>)

**Servon-sur-Vilaine**

- 20 : ZA de la Rue Creuse (36 200 m<sup>2</sup>)
- 21 : ZA de la Boisière (93 370 m<sup>2</sup>)
- 22 : ZA de l'Olivet (252 440 m<sup>2</sup>)
- 23 : PAPB (137 000 m<sup>2</sup>)

**Saint-Aubin du Pavail**

- 24 : ZA de la Hutte aux renards (51 000 m<sup>2</sup>)
- 25 : La Longuerais (7 440 m<sup>2</sup>)



Suite à l'intégration de la Commune de Piré-sur-Seiche à la Communauté de Commune du Pays de Châteaugiron au 1er janvier 2012 et afin de prendre en compte les évolutions en la matière, les statuts de la Communauté de communes ont été modifiés concernant le développement économique :

« Aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques d'intérêt communautaire :

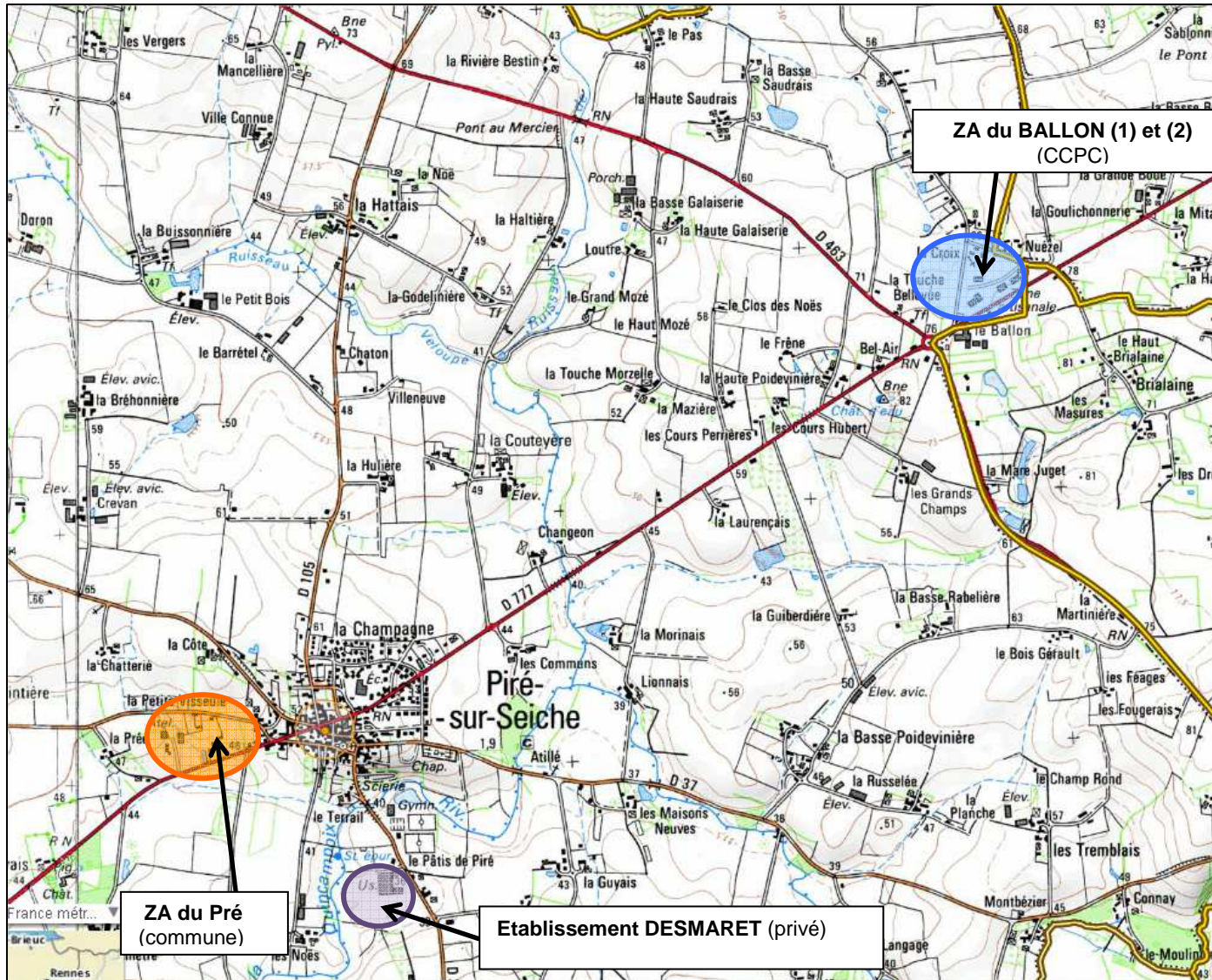
**Sont déclarés d'intérêt communautaire**

- le PAPB à Servon sur Vilaine
- la ZA La Hutte aux Renards à Saint Aubin du Pavail
- la ZA Gifard à Domloup
- la ZA Rocomps à Châteaugiron
- le Parc d'activités de Beaujardin à Châteaugiron
- l'Ecopole à Noyal sur Vilaine
- la Zone tertiaire à Noyal sur Vilaine
- la Rivière Sud à Noyal sur Vilaine
- le Ballon à Piré sur Seiche

Ainsi que les extensions et les créations des zones d'activités communales ou intercommunales industrielles, tertiaires, artisanales ou touristiques. En sont

- les zones commerciales
- les secteurs identifiés comme lieux d'activité privés nés de la cohabitation autorisée par le PLU d'une commune ».





**Les principes du schéma de développement économique de la Communauté de communes du pays de Châteaugiron :**

Mettre en œuvre une stratégie de développement économique à l'échelle communautaire, qui se traduit par un projet divisé en quatre volets :

- La définition des orientations économiques, un plan d'action et d'un budget
- L'étude sur l'extension et la création de nouvelles zones d'activités communautaires : inventaire cartographié des périmètres identifiés dans les communes, avec mise à disposition du foncier à court, moyen et long terme et proposition d'un mode opératoire pour disposer du foncier.
- La définition des principes de gestion des zones d'activités communautaires, via des conventions de gestions présentant les relations communes-communauté de communes
- L'étude sur les zones d'activités communales : inventaire cartographié, fiche techniques présentant les zones d'activités...

**LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE AU REGARD DES SCOTS du PAYS DE RENNES et du PAYS DE VITRE**

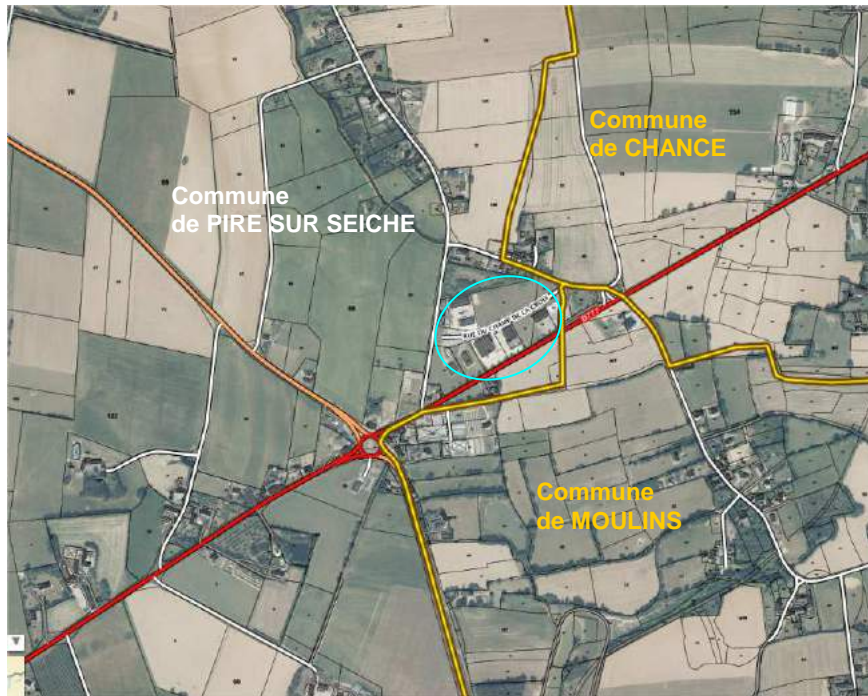
POINTS COMMUNS	DIFFERENCES	
	VITRE	RENNES
<p>➔ Privilégier l'implantation des futurs zones d'activités dans les zones spécifiques définies par le Scot ou au sein (ou en continuité) des tissus urbanisés existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une zone d'activité d'intérêt supra-communautaire (touchant Servon-sur-Vilaine)</li> <li>• Délimitation de zones d'intérêt communautaire (dont Piré sur Seiche) et communal (dont Servon sur Vilaine)</li> <li>• Conforter le corridor économique de la RN 157</li> <li>• Pour les communes qui ne sont pas dotées de zones d'intérêt communal, possibilité de créer des zones d'activités à vocation artisanales d'une surface maximum de 7 ha.</li> <li>• Préservation de l'outil agricole</li> <li>• Adopter une gestion collective de l'espace consacré aux zones d'activités communautaires (mutualisation des aires de stationnement par exemple)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition d'un potentiel d'hectare de surface brut pour chaque nouvelle zone de développement économique</li> <li>• Dédier certains sites d'activités à une logique économique dominante</li> <li>• Développement ciblé de certains pôles majeurs repérés par le Scot</li> <li>• <b>COMMERCES DE PROXIMITE</b></li> <li>• Les règles sont différentes selon la taille et le rayonnement des pôles. Sur le territoire de la CCPC, 5 types de pôles sont possibles. Les orientations concernent l'évolution voire la création des surfaces commerciales, la surface de plancher à ne pas dépasser etc.</li> </ul>

**POINTS DE VIGILANCE DU SCOT DU PAYS DE RENNES POUR LES COMMUNES DU SCOT DU PAYS DE VITRE**

**Un volet activités économiques**

- Un potentiel d'Ha définit pour chaque nouvelle zone de développement économique
- Dédier certains sites d'activités à une logique économique dominante
- Concernant le commerce de proximité, les règles sont différentes selon la taille du pôle (évolution ou création de nouvelles surfaces commerciales, surface de plancher maximum)

### titre 1.15.1 - Le secteur d'activités économique la ZA du Ballon 1 (parc d'activités existant)



Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la Communauté de communes accueille Piré-sur-Seiche, commune rurale de 2 273 habitants. L'entrée de Piré-sur-Seiche supprime la discontinuité géographique avec Chancé et consolide la communauté. La population totale du territoire passe ainsi à plus de 23 000 habitants.

#### SITUATION

Le parc d'activités est situé en toute proximité du rond-point du Ballon à PIRE-sur-SEICHE, intersection des Routes Départementales n° 463 et 777.

#### CONTEXTE

La situation géographique, en porte d'entrée Sud-Est de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, et l'implantation du site à aménager dans un paysage dégagé en font un lieu sensible.

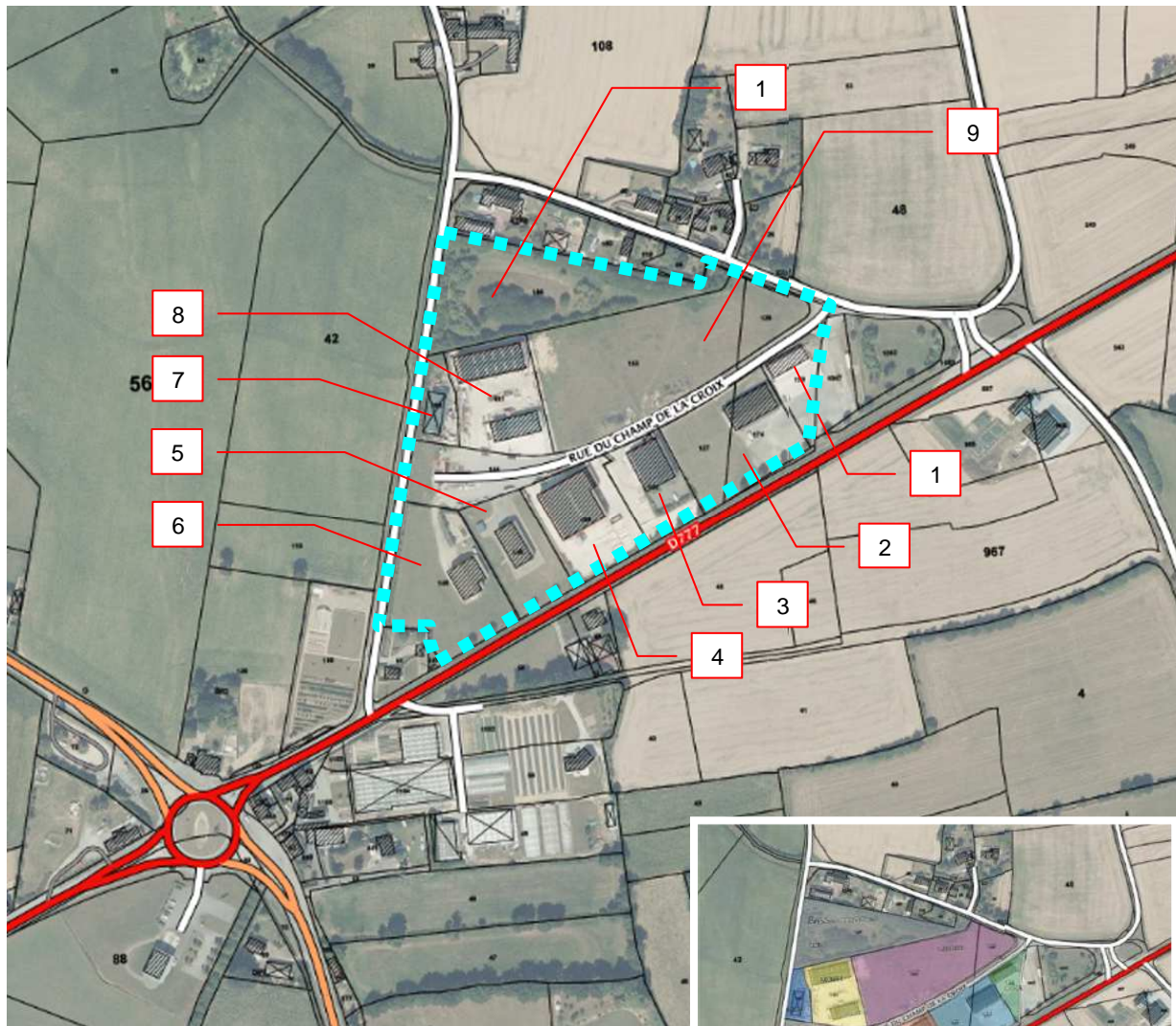
La « vitrine du Ballon », n'a plus vocation à recevoir le syndicat d'initiative touristique de la communauté de communes de la Roche aux Fées. Cependant sa vocation économique sera conservée

→ Le traitement des espaces publics devra en tenir compte, de la bonne intégration du futur parc d'activités.

→ Le parc nécessitera un certain nombre de prescriptions à respecter par les futurs acquéreurs pour la réussite du projet.

→ L'importance de la volumétrie des bâtiments d'activités nécessitera un traitement spécifique des futurs lots permettant leur intégration et offrant ainsi un cadre de travail plus propice au bien-être et à la productivité des occupants.





- |               |                  |
|---------------|------------------|
| 6- CORALIS    | 1- TECHNI        |
| 7- MIALONIER  | CONCEPT          |
| 8- ELJUVA     | 2- TIGEOT        |
| 9- MOREL      | 3- MOREL         |
| 10- LEMERCIER | 4- GIBOIRE       |
|               | 5- Bassin tampon |

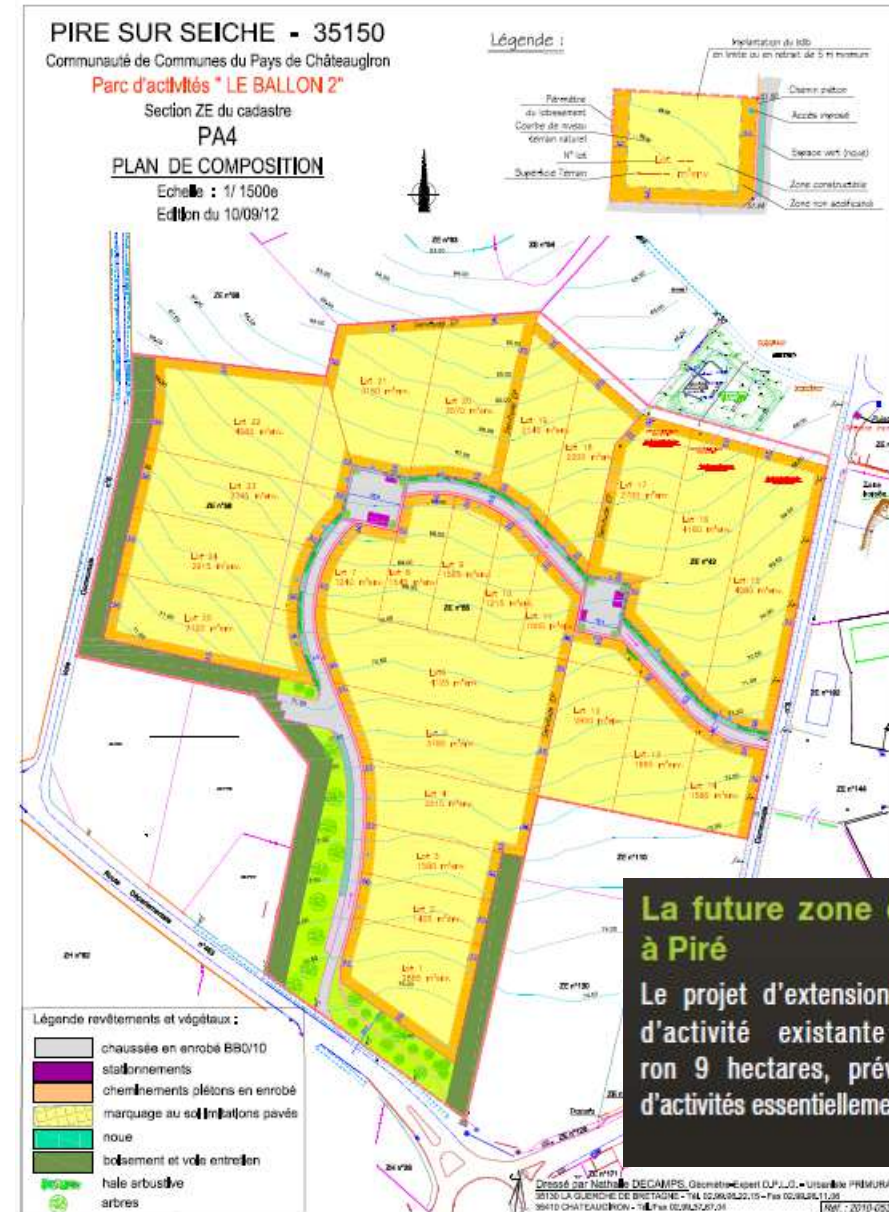
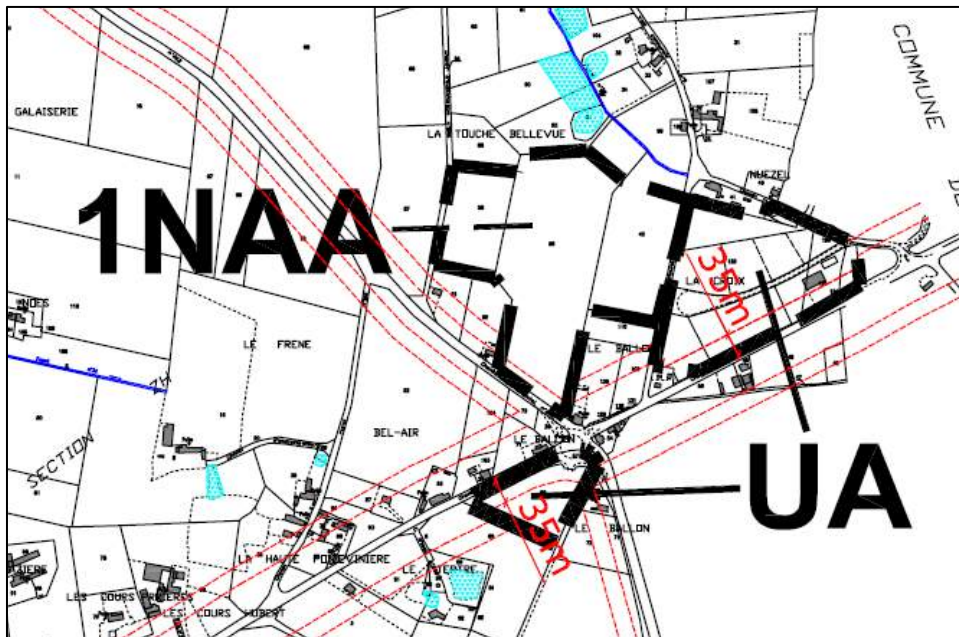
Numéro de cadastre	Entreprise	Effectifs	Activité	Superficie SIG
ZE 182	Franck TIGEOT	0	entrepôt à usage personnel depuis la vente du garage	1247
ZE 181	CMG	12	maçon-bâtiments agricoles	3753
ZE 181	SIMOES	11	Ravalement	
Giboire 153 / 139 : en cours de réflexion			terrain non bâti	8530
			terrain non bâti	1204
ZE 148	ancienne activité de plomberie, puis électricité (techni concept)	0	pas d'activité - entrepôt à usage personnel et lieu de vie d'un des enfants	5150
ZE 146	ancien ébeniste	0	entrepôt à usage personnel	3000
ZE 184	CMG	*	maçon	3561
ZE 183	CMG	*	maçon	2439
ZE 127	PMD	*	entreprise agencement/boutique	2120
ZE 174	PMD	*	entreprise agencement/boutique	2425
ZE 173	CORALIS	*	métiers du lait-terrain avec petit bâtiment de stockage (PMD est intéressé par l'achat de la parcelle)	1355
				<b>34784</b>

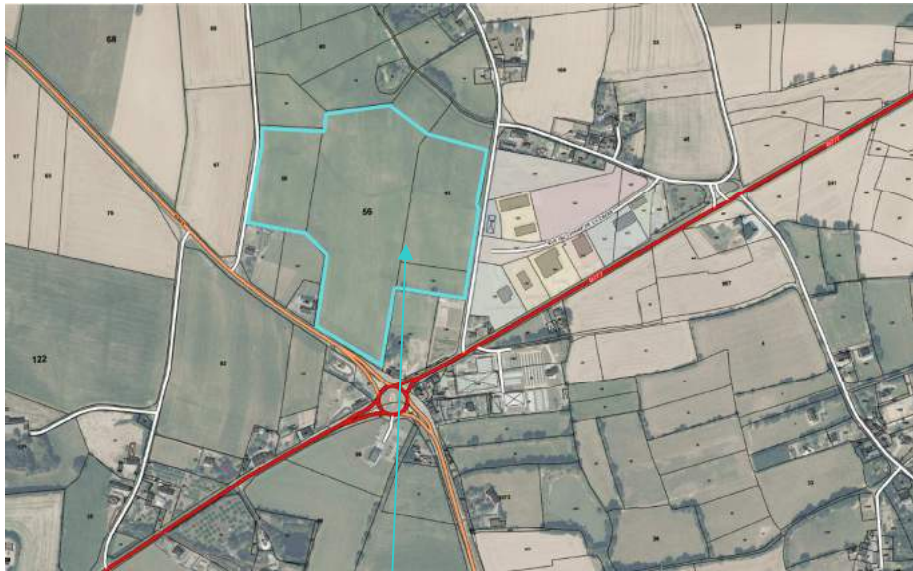
**Il n'y a pas de potentiel foncier disponible dans la ZA du BALLON (1)**

**titre 1.15.2 - Le secteur d'activités économique la ZA du Ballon 2 (parc d'activités projeté)**

**Les OBJECTIFS**

- Faciliter l'implantation de nouvelles entreprises en créant un cadre de travail et de production attractif, en limitant la consommation de l'espace agricole.
- Permettre un développement économique équilibré adapté aux communes, facilitant ainsi l'accueil de nouveaux habitants.
- créer du lien entre les acteurs économiques locaux, au bénéfice de tous les secteurs d'activité.

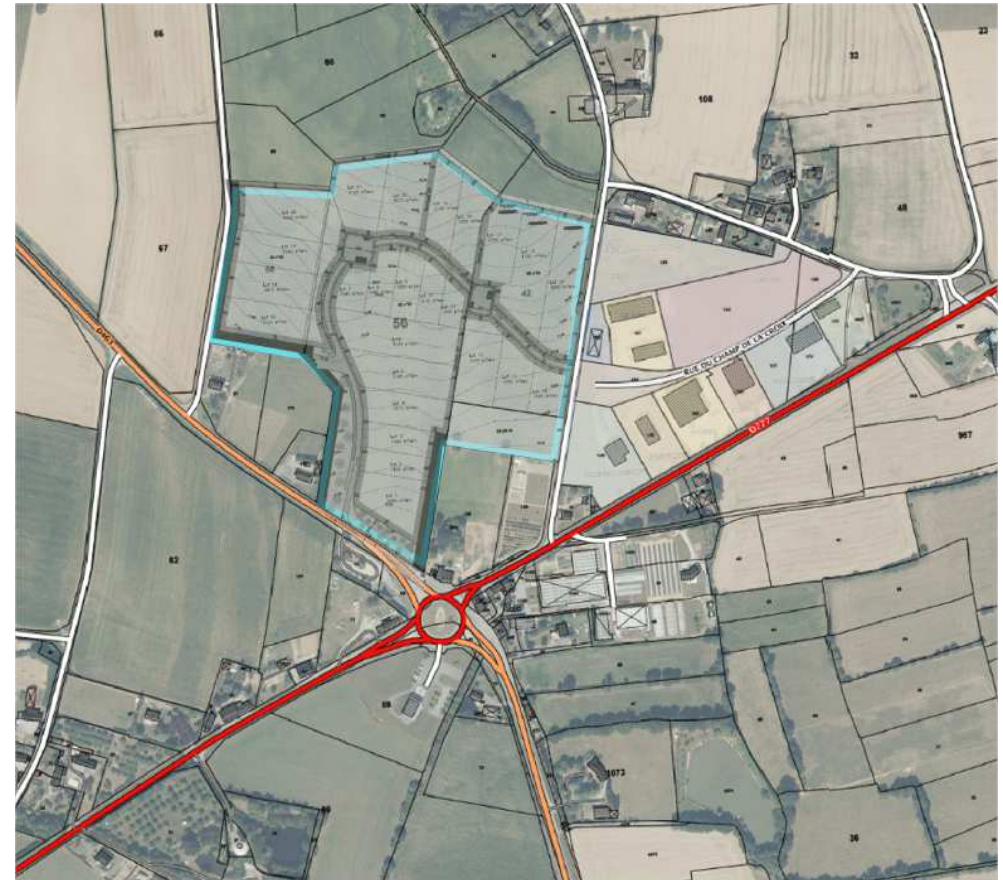




*Périmètre du projet d'aménagement du Ballon 22  
25 lots pour 80015 m<sup>2</sup> environ.*

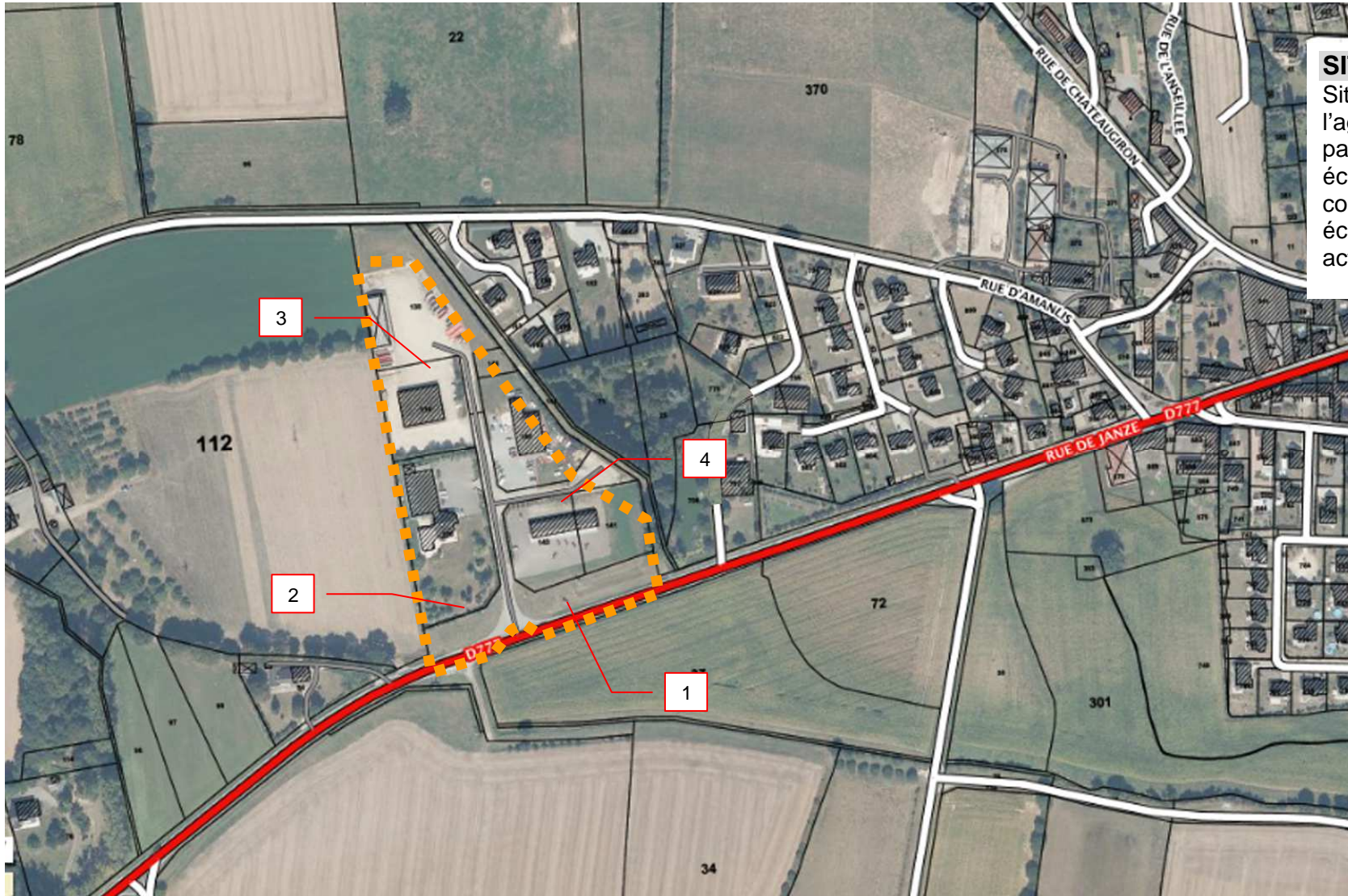
L'extension du parc d'activités est située en contiguïté du BALLON (1), la desserte s'effectuera sur les voies secondaires sans créer d'accès supplémentaire sur la départementale.

- **Il constitue un pôle d'activités économique structurant à l'échelle de la Communauté de Communes : une vitrine aux portes de la CCPC**



- **Le P.L.U devra donc veiller à définir un zonage et un règlement adapté afin de participer à l'intégration du secteur d'activités sur le territoire**
- **Le règlement de la zone d'activité sera intégré au règlement du PLU**

### titre 1.15.3 - Le secteur d'activité économique la ZA du PRE



**SITUATION**  
Situé sur la frange Ouest de l'agglomération, le parc d'activité participe au développement économique du territoire communal, il s'inscrit à une échelle locale et privilégie les activités de type artisanales



- 1-SCI GMT
- 2- SARL DESILLES
- 3- CUMA
- 4- GARAGE BLET

<b><u>ZONE ARTISANALE DU PRÉE</u></b> <b><u>Découpage à la demande</u></b> <b><u>puis permis pour 3 lots</u></b>	Demands d'autorisation de déposé <b>les</b> <b>19/07/1989 et</b> <b>30/06/2000</b>	Surface globale de la partie lotie : <b>19 612 m<sup>2</sup></b>	Nombre de lots total : <b>5</b>
1 <sup>ère</sup> Tranche : 2 lots			<u>Objet lors du dépôt de PC</u>
<b><u>Lot n°1 Entreprise CUMA</u></b>	Dépôt permis de construire déposé le : <b>23/09/1994</b>	Surface de la parcelle sur lequel porte le projet : <b>7 574 m<sup>2</sup></b>	<i>Hangar pour matériel</i>
<b><u>Lot n°2 Entreprise DESILLES</u></b>	Dépôt permis de construire déposé le : <b>02/02/1999</b>	Surface de la parcelle sur lequel porte le projet : <b>4 782 m<sup>2</sup></b>	<i>Construction d'un bâtiment artisanal et logement de fonction</i>
2 <sup>ème</sup> Tranche : 3 lots			
<b><u>Lot n°2 Entreprise</u></b> <b><u>SCI VAILLANT</u></b> <b><u>Aui. : SCI GMT</u></b>	Dépôt permis de construire déposé le : <b>04/07/2000</b>	Surface de la parcelle sur lequel porte le projet : <b>3 208 m<sup>2</sup></b>	<i>Construction d'un garage + bureaux</i>
<b><u>Lots n° 1 et 3</u></b> <b><u>Entreprise MALNOE</u></b> <b><u>Aui. : Garage BLET</u></b>	Dépôt permis de construire déposé le : <b>29/11/2001</b>	Surface de la parcelle sur lequel porte le projet : <b>4 048 m<sup>2</sup></b>	<i>Construction d'un atelier destiné à la location + clôtures</i>

Un secteur d'activités qui propose 4 lots sur une surface de **16 436 m<sup>2</sup>**(densité moyenne 2) contre 25 lots sur 80015 m<sup>2</sup> pour la ZA du **Ballon (2)**(densité moyenne 3)

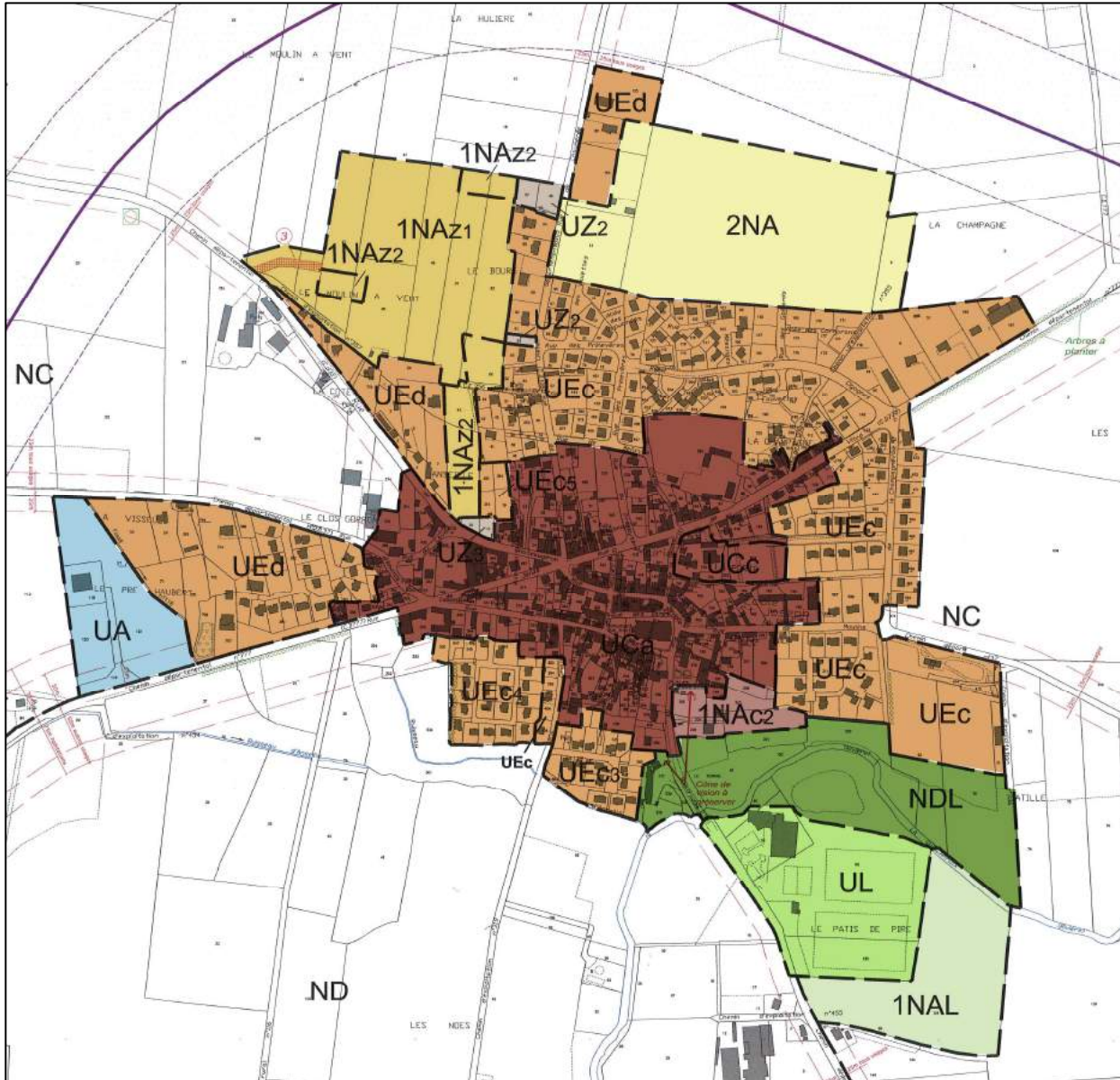
#### HORS PARC D'ACTIVITES

<b><u>Entreprise</u></b> <b><u>DEMAREST</u></b>	Dépôt permis de construire déposé le : <b>24/04/1978</b>	Surface de la parcelle sur lequel porte le projet : <b>7 660 m<sup>2</sup></b>	Construction d'un bâtiment industriel
--	---	---	---





## titre 1.16 - L'ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



<b>UCa</b>	La zone UCa est une <b>zone urbaine comprenant le centre traditionnel</b> de l'agglomération ainsi que les secteurs où le développement économique des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat) ainsi que du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.
<b>UE</b>	<b>Zone d'habitat semi-continu:</b> vocation principale : habitat
<b>1NAZ</b>	<b>Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme maîtrisé sous la forme de ZAC:</b> vocation principale : habitat résidentiel
<b>2NA</b>	<b>Zone destinée à l'urbanisation future à long terme:</b> sa vocation n'est pas précisée
<b>1NAC</b>	<b>Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme:</b> vocation principale : activités industrielle, artisanales, commerciales et services

### La répartition des zones d'extension futures présentait :

- Un développement principalement projeté sur la frange Nord de l'agglomération. Seule une zone 1NAC2 est projetée au sud du centre traditionnel.
- Une projection qui tient compte de la présence de la vallée, elle constitue une limite naturelle au développement urbain de la frange Sud.
- Un étirement vers le Nord qui tend à déplacer la centralité (*se positionne désormais au niveau du groupe scolaire*).
- L'essentiel des activités à vocation de sports et loisirs sont localisées sur le frange Sud et sont inclus d'une part en zone UL, d'autre part en NDL

### titre 1.16.1 - (UC) Zone centrale à vocation principale d'habitat

**UC**

Il s'agit d'une zone dense avec des fonctions diversifiées. Elle est affectée en priorité à l'habitat. Elle possède deux sous secteurs

→ La **zone UCa** est une zone urbaine comprenant le centre traditionnel de l'agglomération ainsi que les secteurs où le **développement économique des activités centrales** (commerces, bureaux, artisanat services, d'hôtellerie, de loisirs. ) ainsi que du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

→ La **zone UCc** est une zone urbaine comprenant le centre traditionnel de l'agglomération où le développement économique des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat) est prévu et encouragé. **La construction de logements dans les parties supérieures des constructions.**

#### Implantation des constructions par rapport aux voies :

- à l'alignement
- ou dans le prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 m minimum de l'alignement des voies.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Soit sur **une limite séparative**
- Soit en **retrait** avec un minimum de  $(L \geq H/2)$ , **sans être inférieure à 3 m.**

**Il s'agit majoritairement de constructions traditionnelles anciennes. Les constructions respectent l'implantation en limite séparative, tout en formant un front bâti sur rue. Le parcellaire est le plus souvent en lanière ce qui favorise l'implantation du bâti en limite séparative. La zone UCa comprend également le groupe scolaire et le square qui s'y rattache.**

#### Hauteur maximale :

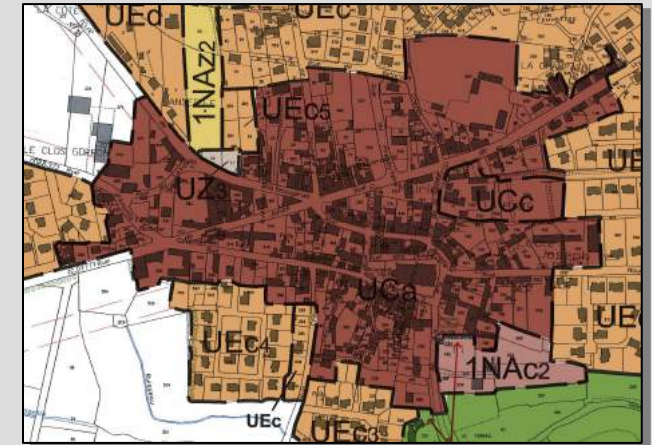
- Pour les **zones UCa et UCc** : Un Rez-de-Chaussée + 2 étages + Combles aménageables.
- Pour la **zone UCa** : pour les bâtiments annexes (autres que garages) 3,50 m maximum

#### Toitures:

- Pour la **zone UCa** : les toitures terrasses **sont interdites** sauf pour les équipements publics où elles sont autorisées.
- Pour la **zone UCc** : les toitures terrasses **sont autorisées dépasser 4 m à l'acrotère**

#### Vérandas:

- Pour la zone UCa : Les vérandas **sont autorisées** dans la mesure où leur surface n'excède pas **20 m².**



Le zonage reconnaît le tissu traditionnel du centre ancien et intègre dans ses limites quelques constructions plus récentes (groupe scolaire). On peut noter la présence de quelques bâtiments vacants ou d'autre propice à la mutation (anciens bâtiments d'activités, garage ...). Il existe quelques parcelles non bâties localisées essentiellement sur la frange Sud du centre traditionnel.

#### **PISTES DE REFLEXION** ↘

Le règlement du PLU devra permettre d'assurer :

→ Le renouvellement urbain en autorisant le changement de destination ou la réhabilitation des constructions en mutation ?

→ Le comblement de creuses par l'accueil de constructions neuves ?

→ L'évolution des équipements notamment les plus récents (implantation du bâti par rapport à la voie, gabarit, toitures terrasses ... ) ?

## titre 1.16.2 - (1NAC) Zone d'extension à court terme du centre traditionnel

**1NAC**

La zone 1NA est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, dont la desserte par les réseaux existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante.

- Les **constructions anarchiques sont à éviter** et la **création d'opérations d'ensemble est encouragée**.
- L'urbanisation de tout ou partie de la zone est conditionnée à un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.
- La zone 1NAC a donc vocation à devenir **l'extension du centre traditionnel en reprenant les caractéristiques de la zone UCa**. Elle sera ainsi affectée en priorité à l'habitat, et pourra reconnaître les activités commerciales, de services, bureaux, hôtellerie et de loisirs

### Condition particulière pour la zone 1 NAc2

- l'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire en une seule opération.

### Implantation des constructions par rapport aux voies :

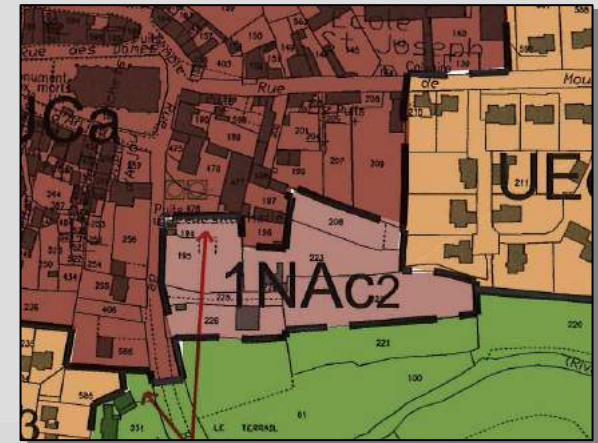
- A l'**alignement des espaces publics sur 60 %** du linéaire de la façade.
- **Lorsque l'alignement s'effectue par un bâtiment annexe**, il doit présenter une façade de **5 m** minimum et prolongé par un mur de même nature que le bâtiment, d'une hauteur minimum de 1,50 m. Le bâtiment étant rattaché ou non au bâtiment principal.
- Les **retraits de l'alignement pourront être autorisés sur une façade équivalente à 30%** de la façade totale et d'une profondeur de 3 m.
- Le bâtiment peut s'implanter avec un retrait de 3 m maximum et dans ce cas prolongé par un mur de même que le bâtiment. Seul 1/3 du mur peut s'implanter avec un retrait de 6 m pour permettre le stationnement.
- Lorsque le terrain est bordé par 2 voies l'alignement imposé ne pourra l'être que sur l'une des 2 voies.
- Cette règle n'est pas applicable si les terrains sont localisés en « fond de scène » (en arrière plan de parcelles contiguës à la voie principale) ou à « cœur d'îlot ».

### Hauteur maximale :

- **Un 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère**
- la différence d'altitude entre le faîtage et l'égout du toit ne peut être supérieure à 4 m.
- la hauteur maximale au faîtage pour les **bâtiments annexes** autres que garages (abris de jardin, abris bois...) est limitée à **3,50 m**.

### Aspect extérieur :

- **Le plan du volume principal de la construction sera franchement rectangulaire, son pignon n'excédant pas 8,50 m de linéaire**. Son faîtage sera orienté conformément aux dispositions du schéma d'aménagement. Ses pignons ou façades orientées Sud et Sud-Ouest auront une teinte se rapprochant de la pierre du centre bourg.



Un secteur sensible qui possède un positionnement stratégique dans le cadre de l'extension du centre traditionnel. Il fait l'objet de mesures spécifiques dans le règlement actuel, afin de garantir une bonne insertion des futures constructions. Les parcelles sont situées sur les franges arrière du front bâti existant en proximités de la vallée. Des parcelles qui s'inscrivent dans le paysage de l'entrée d'agglomération.

### **PISTES DE REFLEXION** ↓

Le règlement du PLU devra veiller à :

- Conforter le développement de la frange Sud ?  
Conserver la spécificité de la zone 1NAC2 ?
- Mesurer l'impact des futures constructions en assurant une bonne intégration dans le paysage d'entrée d'agglomération ?
- Préserver le cône visuel existant sur l'église et son clocher (mettre en place des mesure spécifiques : hauteur, matériaux ...) ?

### titre 1.16.3 - (UE) Zone principalement dédiée à l'habitat

**UE** D'une manière générale, la zone UE concerne les extensions résidentielles de faible densité. **Deux sous-secteurs sont définis en fonction de la densité : UE.c et UE.d.**

Cette zone a la vocation d'accueillir les **habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité, les services et les activités artisanales** qui n'engendrent pas de nuisance pour l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme

**Il s'agit majoritairement de constructions individuelles, hormis le cimetière, les équipements sont peu présents en zone UE dans le tissu résidentiel.**

#### Implantation des constructions par rapport aux voies :

- suivant **l'alignement dominant** des constructions existantes dans le secteur. A défaut d'alignement dominant : implantation à **5 m minimum** par rapport à l'alignement des voies.

Des dispositions spécifiques pour les secteurs les plus sensibles (frange Sud)

- **UEc3** : à l'alignement des espaces publics sur 60 % du linéaire de la façade.
- **UEc4 et UEc5** : à l'alignement des voies ou en retrait de **5 m minimum** (... idem que les mesures de la zone 1NAc)
- Les **bâtiments annexes** devront être implantés à **5 m minimum**

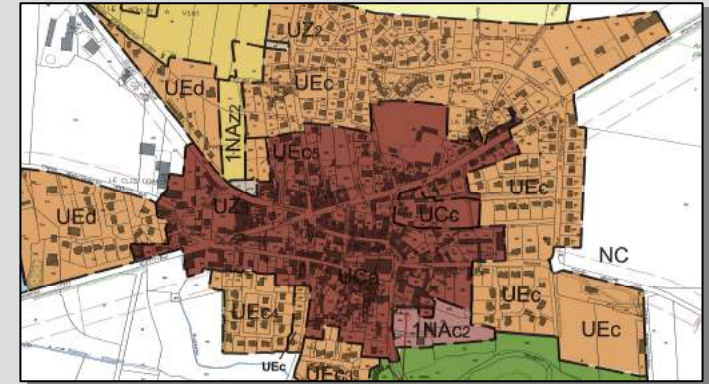
#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Soit sur une limite séparative
- Soit en retrait avec un minimum de de  $(L \geq H/2)$ , **sans être inférieure à 3 m.**

Secteur	UE.c	UEc4	UEc 3 et UE.d
Hauteur maximale	6 m à l'égout de toit ou l'acrotère	7m à l'égout de toit ou l'acrotère	4 m à l'égout de toit ou l'acrotère

#### Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées à 35% de l'emprise au sol du bâtiment pour les secteurs UEc, UEc1, UEc2, UEc3 et UEc4.
- Pour le secteur UEc5, les maisons « dites traditionnelles » auront des toitures à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45°. Les volumes secondaires pourront avoir une pente différente - 30° minimum - ou en toiture terrasse.



Le zonage reconnaît un tissu urbain dont la vocation résidentielle est largement dominante. Il intègre les constructions réalisées par le biais d'opération d'ensemble, sous forme pavillonnaire, ainsi que les constructions « spontanées » réalisées au « coup par coup », ainsi que les opérations locatives. Ce zonage intègre également le cimetière, un bâtiment d'activités sur la frange Est. Les équipements, commerces, services sont quant à eux localisés en zone UC.

Il existe deux sous-secteurs de la zone UE qui gèrent la densité (uniquement en hauteur). Cependant, il n'y a pas de distinction entre les constructions réalisées sous la forme d'opération d'ensemble et celle au « coup par coup »

**Les secteurs de développement se sont le plus souvent inscrits dans le paysage sans en mesurer l'impact sur la silhouette villageoise. Les franges urbaines restent à recomposer.**

#### **PISTES DE REFLEXION** ↓

➔ Favoriser la densité parcellaire?

➔ Préserver les caractéristiques identitaires notamment pour les secteurs de la frange Sud ?

➔ Garantir une bonne intégration des franges urbaines dans le paysage ?

## titre 1.16.4 - (1NAZ) Zone d'extension future à court / moyen terme sous la forme de ZAC

### 1NAz

La zone 1 NA est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, dont la desserte par les réseaux existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante.

- La zone 1NAz correspond à la zone de Bellevue ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la Z.A.C.
- Il existe deux sous-secteurs : 1NAZ1 et 1NAZ2 pour lesquels sont mises en place des dispositions particulières

#### Implantation des constructions par rapport aux voies :

##### en sous-secteur 1NAz1

- Lorsqu'il existe une ligne d'implantation obligatoire, les constructions devront être implantées pour au moins 50 % de leur linéaire de façade le long de cette ligne.
- En l'absence de ligne d'implantation, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Le long des voies piétonnes, chemins, espaces verts publics, parcs... en l'absence de ligne d'implantation les constructions devront avoir un recul minimum de 1.50 m par rapport aux voies piétonnes/vélos et 3.00 m minimum par rapport aux espaces verts publics, parcs...

##### en sous-secteur 1NAz2

- Les constructions seront implantées obligatoirement sur la ligne d'implantation pour au moins 50% de leur linéaire de façades le long de cette ligne.
- En l'absence de : le long des voies piétonnes, chemins, espaces verts publics, parc... l'implantation est autorisée en limite, si retrait : elle devra respecter un recul minimum de 1.50 m.

#### Par rapport aux limites latérales

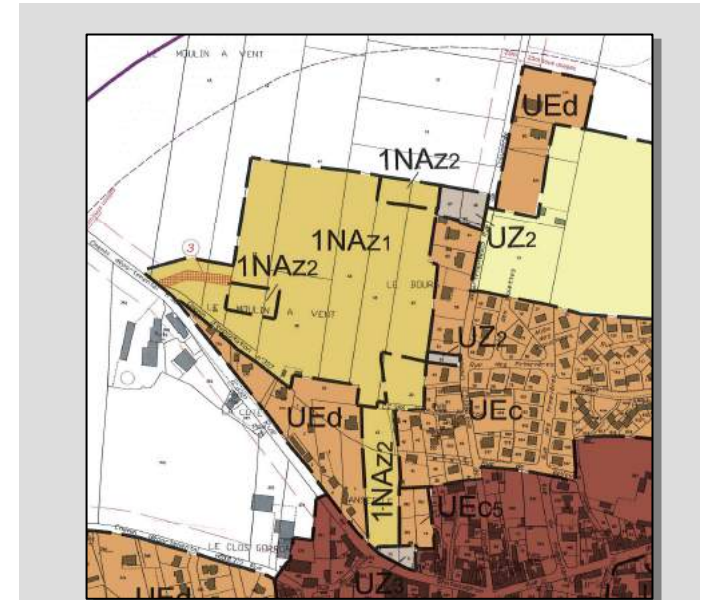
- A l'intérieur d'une bande de 15 m : la construction est autorisée en limite séparative.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative : recul avec ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 3 m.
- A l'extérieur de la bande de 15 m d'épaisseur, la construction est autorisée en limite séparative ou à une distance minimum de 1 m.

#### Par rapport au fond de lot

- Par rapport au fond de lot, les façades doivent être éloignées d'une distance minimum de 4m.

#### Bâtiment annexes (abris de jardin)

- En l'absence des implantations imposées sur le document graphique, les constructions de bâtiments annexes sont autorisées sur les limites séparatives ou avec un retrait de 1.50 m.



#### PISTES DE REFLEXION ↘

→ Le zonage doit être mis à jour en tenant compte des dernières opérations de la ZAC (tranche 1 et 2), afin de reconnaître la forme urbaine actuelle.

Le PLU reconnaîtra ces zones dans un zonage de type UZ.

→ L'ensemble des zones projetées dans le cadre du POS en zone 1NAz sont actuellement urbanisées ou en cours d'urbanisation, elles se composent essentiellement de constructions à usage d'habitation et intègrent des logements locatifs.

→ L'équilibre amorcé par cette répartition des secteurs bâtis, au Nord devra être conservé afin de continuer d'assurer le dynamisme du centre bourg, tout en confortant son positionnement et en facilitant les connexions inter-quartiers.

### titre 1.16.5 - (2NA) Zone d'extension future à long terme

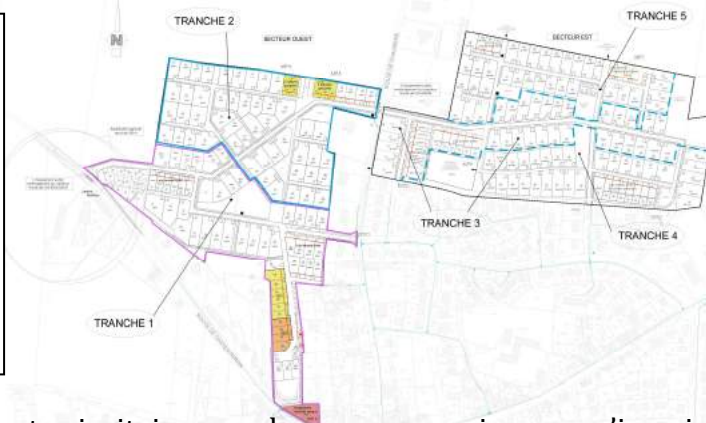
**2NA** La zone 2 NA comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation est prévisible à long terme.

- Les occupations et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'utilisation sont interdites.
- Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

**Ce secteur a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble dans le cadre du schéma global de la ZAC. Il correspond aux Tranche 3, Tranche 4 et Tranche 5 de la ZAC**

Le développement urbain représenté par la ZAC de Bellevue résulte de la nécessité de réduire le déséquilibre urbain en proposant une urbanisation sur les franges Nord (1NAz1) et Est (2NA) sur une surface globale de 15 ha. Il s'agit d'un site sensible, positionné sur une ligne de crête, il est ouvert et bien dégagé.

La ZAC s'inscrit sur deux sites de part



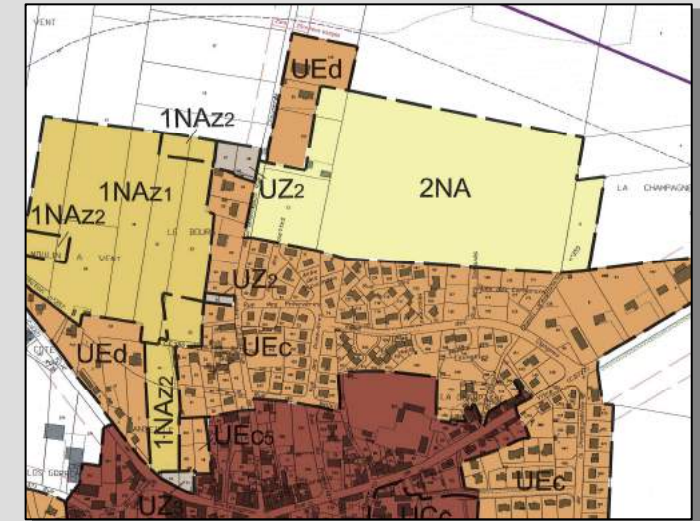
- Il s'agit d'un secteur de développement prioritaire pour la commune qui pourra s'inscrire dans un zonage de développement à court terme maîtrisé sous la forme d'une ZAC ( 1NAz).

### titre 1.16.6 - (UZ) zone urbaine située dans le périmètre de la ZAC

→ D'une manière générale, la zone **UZ** correspond aux **zones urbaines situées dans le périmètre de la Z.A.C. de Bellevue**. Deux sous-secteurs sont définis en fonction de la densité : **UZ2** destiné à recevoir des lots denses et **UZ3** destiné à recevoir un habitat collectif ou intermédiaire.

#### POINTS DE VIGILANCE DU SCOT DU PAYS DE RENNES POUR LES COMMUNES DU SCOT DU PAYS DE VITRE

- Urbanisation sous condition dans les fonds de vallées
- Pour les constructions nouvelles, définition de potentiels d'urbanisation, des orientations d'urbanisation et une nécessité de continuité urbaine



#### PISTES DE REFLEXION ↓

→ Le **plan du POS** avait envisagé un développement urbain projeté à **long terme** (2AU) de la frange Nord Est, en complément de la zone 1NAz. Ce secteur de développement a été intégré à la réflexion d'ensemble de la ZAC.

→ Le **PLU** devra évaluer le potentiel d'accueil que représente cette zone (2AU) ainsi que la durée programmée de l'urbanisation projeté, afin d'évaluer les besoins fonciers en terme d'accueil de nouvelles populations dans le cadre des scénarios prospectifs de développement.

→ Au **PLU**, le **PADD** devra fixer les besoins en terme de foncier et anticiper l'image future du développement projeté de l'agglomération, un développement concentrique à conforter ? Le document des orientations d'aménagement et de programmation permettra de définir des prescriptions spécifiques pour les secteurs d'extension urbaine qui seront envisagés à court, moyen et long termes.