PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Sens-de-Bretagne

Département de l'Ille-et-Vilaine

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Elaboration du POS	**0-0**	Approuvée par délibération du conseil municipal le 10 août 1976
Elaboration du PLU	**1-0**	Approuvée par délibération du conseil municipal le 24 janvier 2007
Révision du PLU	**2-0**	Prescrite par délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2011
		Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2014
		Enquête publique du 12 juin au 12 juillet 2014 inclus
		Approuvée par délibération du conseil municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le Maire :

URBA Ouest Conseil ECO PARC Le Champ Jubin 44590 DERVAL

URBA Ouest-Conseil

Département d'Ille-et-Vilaine

COMMUNE DE SENS-DE-BRETAGNE

P L U

Elaboration

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du POS 0-0 Approuvée par délibération du conseil municipal le 10 août 1976
Elaboration du PLU 1-0 Approuvée par délibération du conseil municipal le 24 janvier 2007
Révision du PLU 2-0 Prescrite par délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2011
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2014
Enquête publique du 12 juin au 12 juillet 2014 inclus
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du
Le Maire :

Pièce N° 3

Echelle : Commune - 1/13 000e et Agglomération -1/4 500e

Accueillir 250 nouveaux logements pour les 10 prochaines années

Les grands objectifs retenus pour cet accueil de population ...

... Répondre aux besoins du plus grand nombre en proposant une offre diversifiée,

... Recentrer l'accueil des nouveaux logements au niveau de l'agglomération, afin de favoriser l'intégration des nouveaux habitants à la vie économique et sociale, permettre un accès plus aisé vers les différents points d'arrêt des transports en commun, ...

... Utiliser au maximum les espaces encore non urbanisés situés dans l'enveloppe urbaine actuelle, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, et rapprocher les habitants des commerces et services,

... Atteindre une densité au minimum de 20 logements par hectare sur les nouvelles opérations,

... Prévoir le développement urbain à plus long terme afin d'anticiper les besoins en réseaux, desserte, équipements, ...

Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins :

Développer l'offre de logements de petite taille (type 2 ou 3)
... à destination des séniors, soucieux de se rapprocher de l'offre commerciale et de services présente en centre-bourg,
... à destination des jeunes actifs
Besoin estimé à environ 50 à 60 logements

Développer l'offre de logements locatifs à loyers modérés de type 4 à 5
Besoin estimé à environ 50 logements

Poursuivre en parallèle, l'accueil de logements en accession.

Permettre l'évolution des logements existants au sein de l'espace rural pour les non-exploitants (possibilités d'extensions mesurées)

Ouvrir des possibilités complémentaires d'évolution des logements existants (possibilité de réaliser des extensions mesurées + création d'annexes de taille limitée) sur 2 villages aux abords du centre bourg : La Vallerie / Les Bertais

Organisation du développement résidentiel :

Une priorité donnée aux espaces de "dents creuses" au sein de l'enveloppe urbaine de manière à limiter les phénomènes d'étalement urbain

Des secteurs d'extension envisagés dans un deuxième temps

Identifier les secteurs de développement urbain au-delà de de la vie du PLU de manière à anticiper les besoins en termes d'aménagement, de desserte ...

Des limites d'agglomération à ne pas franchir dans les 10 prochaines années

Objectif de densité :

De manière à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, les opérations programmées à court, moyen ou long termes devront présenter une densité au minimum de 20 logements par hectare

Maintenir la dynamique économique et commerciale

Permettre l'implantation de quelques nouvelles activités économiques au niveau des zones d'activités existantes du Clos Bertrand et de la Croix Maheu

Maintenir la dynamique commerciale et de services au niveau de l'hypercentre
Permettre l'évolution des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités dans le tissu urbain à condition que ces activités restent compatibles avec une vocation résidentielle

Protéger les activités agricoles en place en limitant l'installation de tiers non agriculteurs à proximité de ces dernières (dans un rayon de 100 mètres autour des installations) et en permettant leur évolution, leur diversification

Permettre l'évolution des équipements aux besoins de la population

Réserver des espaces aux abords des principaux équipements existants (écoles, maison de retraite, centre de secours, équipements sportifs, ...) afin d'anticiper d'éventuels besoins d'évolution

Permettre une densification des équipements sur le pôle sportif et de loisirs existant

Réserver un espace destiné à la création de nouveaux équipements à proximité du parking et des écoles publique et privée

Permettre le développement d'activités de loisirs aux abords du plan d'eau et sur le site de l'ancien camping municipal

Faire en sorte que l'ensemble des habitants et des activités puissent bénéficier du développement des communications numériques

Gérer et sécuriser les déplacements

Créer une liaison entre la Rue Saint-Nicolas et la RD 794 au niveau de la zone d'activités de la Croix Maheu (terrain communal)
Cet axe aura vocation à améliorer et à sécuriser les déplacements au sein de l'agglomération

Préserver des possibilités d'accès aux futurs quartiers

Interdire des possibilités d'accès directs motorisés sur la Place de la Gare

Restructuration de l'îlot et du carrefour du Pont Sec en vue de créer une véritable porte d'entrée du futur quartier Nord-Est

Développer le réseau existant de liaisons piétonnes ( )

Créer un parking poids-lourds sur la zone de la Croix Maheu (emplacement encore indéfini) afin de supprimer le stationnement de ces derniers sur la Place de la Gare

Favoriser la densité aux abords des points d'arrêts des transports en commun

Mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie

Créer des zones tampon afin d'améliorer la cohabitation entre espaces à vocation résidentielle et d'activités

Protéger certains parcs et espaces boisés

ou Instaurer un permis de démolir sur certains bâtiments, éléments de patrimoine ou entités urbaines

Permettre le changement de destination des constructions identifiées de manière à préserver le patrimoine bâti de qualité

Préserver les réservoirs écologiques :

Zones humides recensées

Milieux Naturels d'Intérêt Ecologiques identifiés par le Pays de Rennes

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : Site de la vallée du Grand Bourguel

Site de tourbières au niveau des Bois de la Fertais

Les espaces boisés

Le réseau bocager : une partie du réseau sera protégée de manière souple

Préserver les continuités écologiques :

Partie déjà aménagée

Prolonger l'aménagement de la coulée verte au sein de l'agglomération
Faire en sorte que son aménagement ne remette pas en cause son rôle de continuité écologique

Maintenir les continuités écologiques en préservant les éléments les composant (zones humides, réseau bocager, massifs boisés, ...)

Favoriser le développement des énergies renouvelables :

Permettre la création d'un parc éolien

Prendre en compte les risques naturels connus de manière à ne pas accroître les populations et les biens exposés :

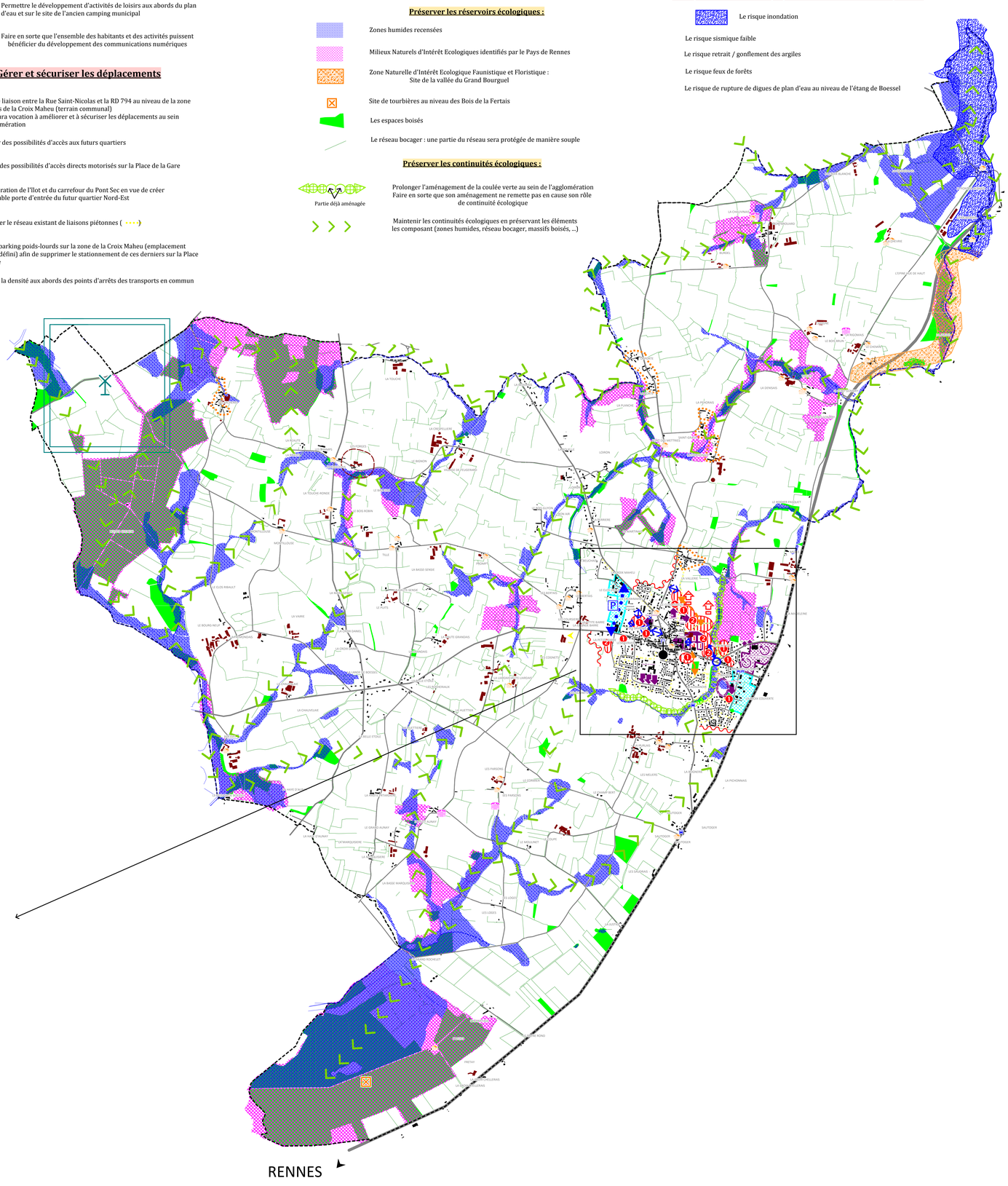
Le risque inondation

Le risque sismique faible

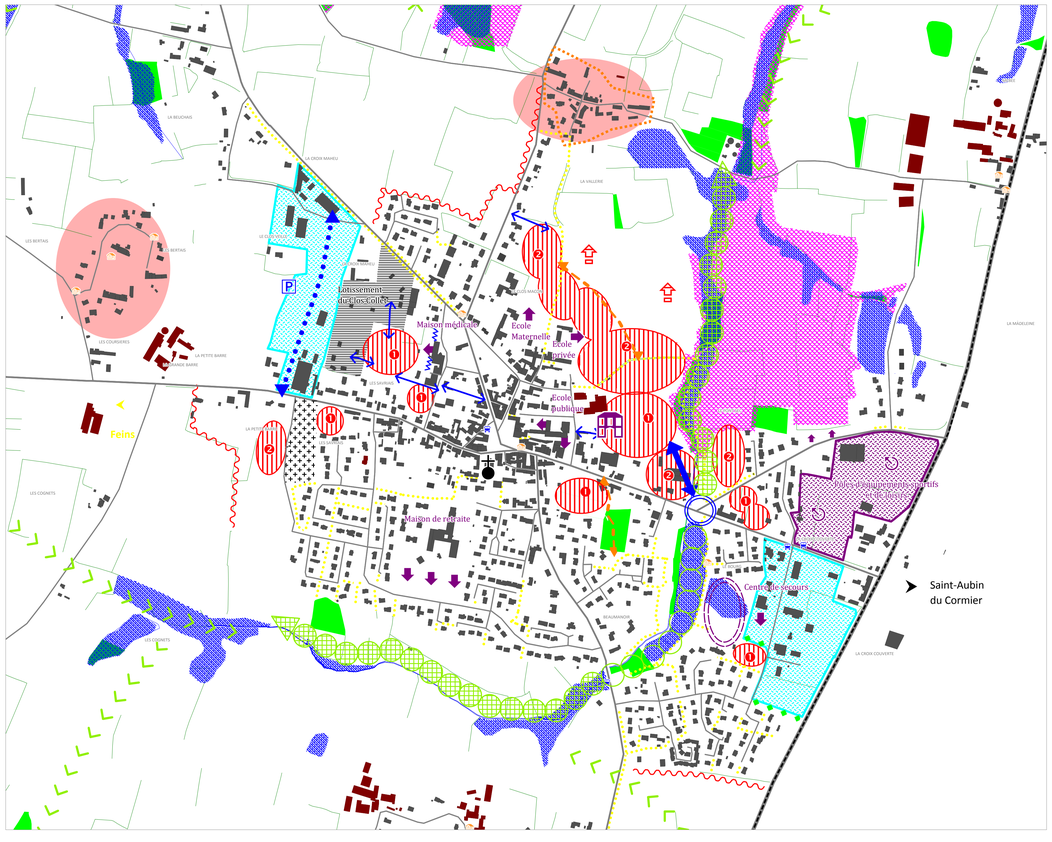
Le risque retrait / gonflement des argiles

Le risque feux de forêts

Le risque de rupture de digues de plan d'eau au niveau de l'étang de Boessel



L'agglomération :



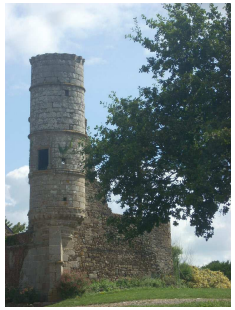
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Sens-de-Bretagne

Département de l'Ille-et-Vilaine

Révision

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - NOTICE EXPLICATIVE



Elaboration du POS	**0-0**	Approuvée par délibération du conseil municipal le 10 août 1976
Elaboration du PLU	**1-0**	Approuvée par délibération du conseil municipal le 24 janvier 2007
Révision du PLU	**2-0**	Prescrite par délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2011
		Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2014
		Enquête publique du 12 juin au 12 juillet 2014 inclus
		Approuvée par délibération du conseil municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le Maire :

URBA Ouest Conseil - ECO PARC - Le Champ Jubin - 44 590 DERVAL

Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Voir plan du Projet d'Aménagement et de Développement Durables joint à la notice

Sens-de-Bretagne, commune du Pays de Rennes, située à une trentaine de kilomètres au Nord de la ville dispose d'un contexte porteur :

-- la commune est longée en partie Est par l'ancienne route du Mont Saint-Michel (RD 175) dont une partie de l'itinéraire a été aménagé en 2 fois 2 voies facilitant l'accès vers Rennes et son agglomération,

-- elle a su préserver une offre commerciale et de services très diversifiée (nombreux commerces de proximité, banques et assurances, services médicaux et paramédicaux, supérette, restaurant, ...),

-- elle dispose d'un niveau d'équipements développé répondant aux besoins de la population communale (équipements dédiés à l'enfance et la petite enfance, aux personnes âgées, sportifs, ...),

-- enfin la commune dispose d'un cadre de vie agréable (un bocage préservé, d'importants massifs forestiers, de nombreuses vallées dont celle du Couesnon, de coulées vertes aménagées au niveau du centre-ville, un patrimoine bâti de qualité, ...), ...etc.

Ce contexte lui a permis d'accroître sa population de 1000 habitants complémentaires depuis le début des années 2000 : Sens-de-Bretagne comptabilise à ce jour un peu plus de 2600 habitants (population légale 2011).

Cette importante croissance démographique est le fruit d'un développement urbain conséquent. Les opérations d'ensemble ont permis d'étoffer l'agglomération. Mais parallèlement à cette urbanisation "maîtrisée", une urbanisation plus "anarchique" s'est également développée. Elle s'est essentiellement traduite par des étirements urbains le long des principaux axes de communication de la commune, et notamment le long des RD 794, RD 92, RD 20, en continuité du centre ville, mais aussi au milieu de l'espace rural.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son nouveau document d'urbanisme, la commune souhaite asseoir sa position de "pôle rural", en alliant des projets de développement et de protection du cadre de vie et de l'environnement. Le développement et l'organisation futurs devront non seulement s'inscrire dans une logique de développement communautaire, mais également être compatibles avec les objectifs du SCOT actuellement en vigueur (*et en cours de révision*), et ceux du Grenelle de l'Environnement.

Pour atteindre ces objectifs généraux, de multiples projets ont été dessinés et détaillés ci-après.

1- Un développement résidentiel maîtrisé, ouvert à tous, et confortant l'espace aggloméré

Un objectif d'accueil de logements fixé à 25 logements en moyenne par an

La commune souhaite pouvoir accueillir 25 logements en moyenne par an sur les 10 prochaines années, soit 250 logements à l'horizon 2024. L'objectif retenu est très nettement inférieur à celui fixé par le Plan Local de l'Habitat du Pays d'Aubigné (35 logements). En effet, la commune a préféré minimiser les objectifs très optimistes qui avaient été fixés par le PLH durant le boom immobilier du milieu des années 2000, et qui ne sont plus forcément en concordance avec la pression foncière actuelle.

Rappel : la commune de Sens de Bretagne enregistre une création moyenne de 26,4 nouveaux logements en moyenne par an depuis l'année 2000.

Un objectif fixé en lien avec ses capacités d'accueil

D'une manière générale, la commune souhaite programmer une évolution urbanistique lui garantissant le maintien de sa croissance démographique, tout en restant en cohérence avec sa dimension, et son niveau d'équipements. Elle souhaite pouvoir ouvrir son territoire à tous sans distinction, et éviter de ne devenir qu'une commune « dortoir ».

Une volonté d'accueillir au maximum les nouveaux habitants au niveau de son agglomération

La commune souhaite que les nouveaux habitants s'installent au maximum niveau de son agglomération de manière à maintenir la dynamique commerciale et de services existante. Pour cela, des emprises au cœur et aux abords de l'agglomération ont été identifiées pour permettre l'accueil de ses nouveaux habitants.

La recherche de mixité de population : une priorité

Sur la commune de Sens-de-Bretagne, depuis le début des années 2000, le développement résidentiel a mis l'accent sur un accueil de logements individuels (*92 % de maisons individuelles en 2010 contre 83 % en 1999*), et plutôt en accession (*71 % de logements occupés par leurs propriétaires en 2010 contre 57 % en 1999*).

Le projet communal vise à accroître ses efforts d'accueil pour tous sans distinction, en développant notamment l'accueil de petits logements peu nombreux sur le territoire communal (*24,4 % des logements regroupant 3 pièces et moins en 2010*), mais aussi en développant l'offre locative et sociale.

Par les formes urbaines acceptées, et les typologies d'habitat diversifiées exigées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, la commune cherche à impulser plus de mixité de population.

Dès lors, elle inscrit dans son projet la volonté de développer l'offre de logements de petite taille (*type 2 et 3*) de manière à répondre à la demande très forte sur la commune de personnes âgées souhaitant s'installer en centre bourg de manière à se rapprocher des commodités, mais aussi permettre l'accueil de jeunes actifs. La commune souhaiterait permettre le développement de 50 à 60 logements de ce type, soit environ 20 à 25 % de l'accueil de logements des prochaines années.

Elle inscrit également dans son projet la volonté de développer l'offre de logements locatifs à loyers modérés, notamment à destination des familles, car l'offre locative est actuellement essentiellement constituée de logements locatifs gérés par des privés dont les loyers sont souvent élevés (*seulement 4 % de logements HLM en 2010*). Elle souhaiterait pouvoir accueillir à terme 50 logements locatifs de type 4 ou 5 à loyers modérés d'ici 2024, soit 20 % de l'accueil de logements programmé.

Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace, une autre priorité de la commune

Le développement récent de l'urbanisation a conduit non seulement à un étoffement de l'agglomération mais également à d'importants étirements de l'enveloppe urbaine le long des principaux axes de communication de la commune.

Pour la prochaine décennie, les élus font le choix de recentrer au maximum le développement urbain au sein et aux abords de l'enveloppe urbaine formée par l'agglomération actuelle, et d'atteindre sur les nouvelles opérations des densités de 20 logements minimum par hectare. Le volume des "surfaces ouvertes à l'urbanisation" tiendra compte strictement non seulement des objectifs d'accueil arrêtés pour les 10 prochaines années, mais aussi de la densité minimale que les élus se sont fixés.

Ces choix vont conduire naturellement à maîtriser l'étalement urbain, mais également à limiter la consommation d'espaces agricoles et ou naturels.

Le fait également de permettre la reprise de quelques bâtiments au sein de l'espace rural dès lors qu'il n'existe pas de contraintes particulières (*problématiques réseaux, agricoles, …*), va également contribuer à ne pas générer de consommation d'espace supplémentaire tout en favorisant la sauvegarde du patrimoine local.

Globalement, l'habitat épars ne présentera que des possibilités d'évoluer d'une manière très contenue au sein de l'espace rural : seules les extensions des logements existants seront autorisées, mais limitées spatialement et règlementairement. Seuls sur 2 villages (Les Bertais et La Vallerie) proches du centre-bourg et historiquement importants, il a été décidé d'ouvrir en plus de la possibilité de réaliser une extension encadrée, la possibilité de créer des annexes à l'habitation mais là encore de façon réglementée.

Ces choix doivent également conduire à limiter indirectement la consommation d'espace mais aussi à limiter son mitage.

Une évolution du tissu urbanisé maîtrisée pour une meilleure mise en adéquation des équipements, des réseaux, et une intensification de l'espace urbanisé.

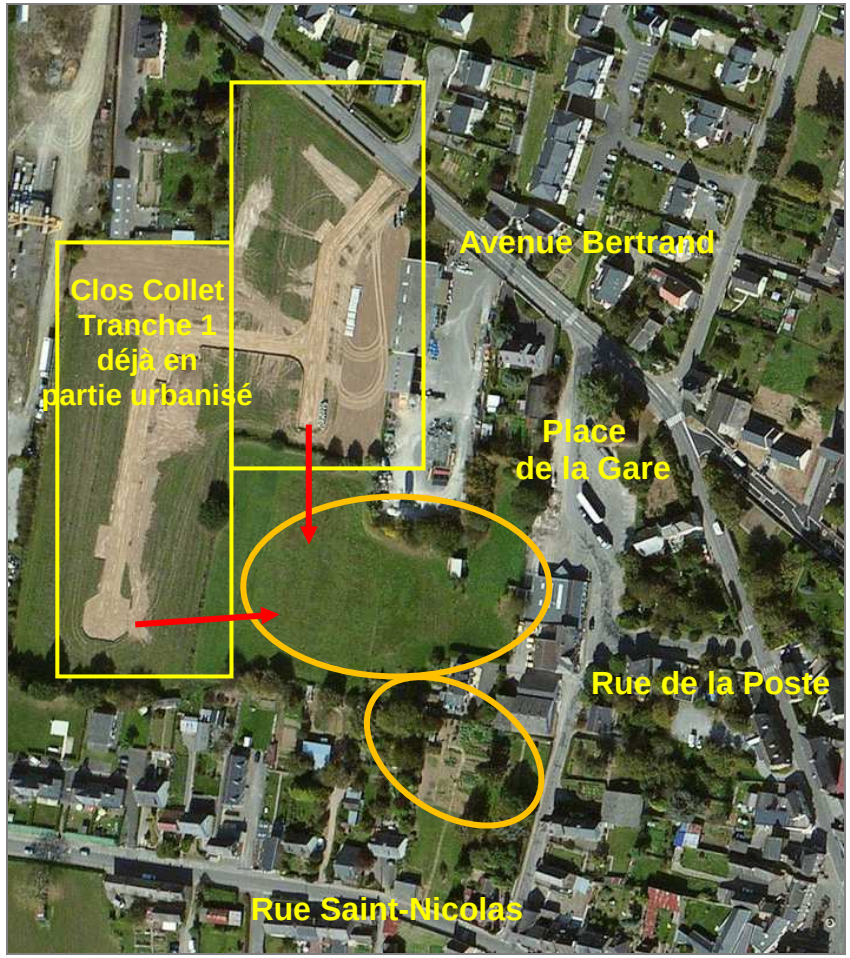
Consciente de la nécessité de mettre en adéquation progressivement ses équipements, ses réseaux, …, avec l'évolution démographique et urbanistique projetée, mais également de l'intérêt d'opérer un développement progressif, la collectivité envisage :

- d'ouvrir progressivement les nouveaux quartiers à l'urbanisation en affichant clairement dans son PLU un échéancier indirect au travers de zones ouvertes immédiatement, et de zones ouvertes seulement après une modification ou une révision du PLU. De manière à favoriser le comblement des enclaves identifiées au sein de l'enveloppe urbaine, ces zones seront ouvertes à l'urbanisation prioritairement par rapport à celles venant en extension du tissu urbain.

- de concentrer l'essentiel de l'accueil de population sur l'agglomération et de réaliser une croissance urbaine recentrée. Ainsi, sera prorogée la politique de densification de l'espace urbain.

2 - Un développement résidentiel recentré sur l'agglomération
Vers la création de nouveaux quartiers intégrant mieux la logique de développement durable

-- Une priorité : compléter les enclaves encore non urbanisées existantes au sein de l'enveloppe urbaine



Extrait de la photographie aérienne IGN 2008

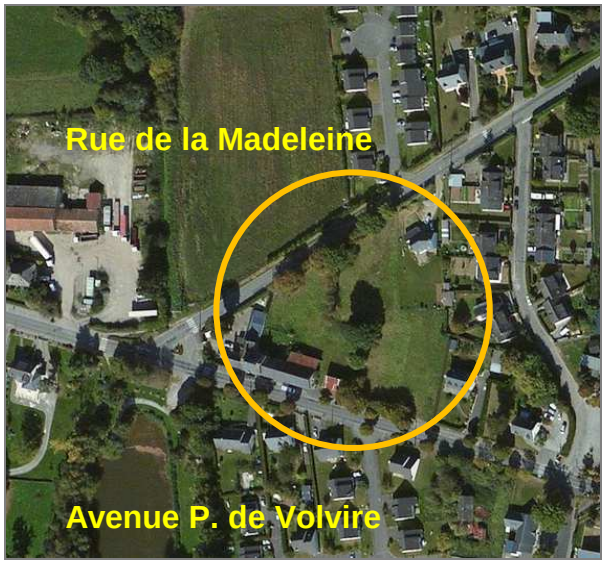
Finaliser l'aménagement du "Quartier du Clos Collet" :

L'aménagement de la première tranche du quartier du Clos Collet a laissé une importante enclave non urbanisée à l'arrière de la maison médicale. Depuis la première tranche, des accès motorisés avaient été réservés de manière à permettre l'accès vers cet ensemble résiduel, mais cette emprise ne dispose néanmoins pas d'accès depuis ou vers la place de la gare.

Cette emprise peut être complétée par plusieurs fonds de parcelles dépendant de logements implantés le long de la rue Saint-Nicolas. Cette extension pourrait non seulement permettre de valoriser des espaces faiblement densifiés, mais elle permettrait également d'aménager un accès routier en sens unique qui pourrait offrir une nouvelle possibilité d'entrée ou de sortir du quartier du Clos Collet via ou vers la rue de la Poste. Cette voirie devra être aménagée de préférence en sens unique afin de limiter son emprise. Elle devra enfin être conçue et aménagée comme une voie de type "voirie partagée" (*vitesse limitée à 20 km/h permettant une cohabitation entre véhicules motorisés et piétons*).

Les deux emprises pourront être aménagées de façon indépendante ou de manière complémentaire. Elles devraient permettre l'accueil, à terme, d'un peu plus d'une vingtaine de logements.

Extraits de la photographie aérienne IGN 2008



Aménager une enclave dans le tissu urbain près du cimetière :

Le cimetière ayant fait l'objet d'un projet d'agrandissement en partie Sud de son emprise d'origine, cette parcelle située en partie Est du cimetière n'a pas d'intérêt à être préservée pour une telle utilisation.

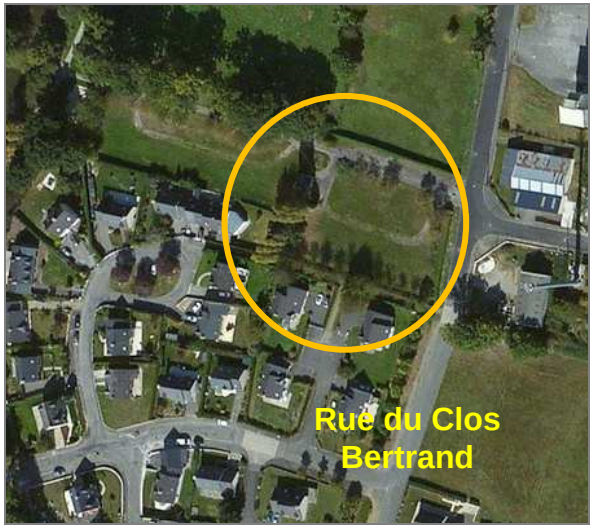
L'emprise peut donc tout à fait être le support d'un projet d'urbanisation. Sur cette emprise d'un peu plus de 2800 m², 6 logements peuvent être créés.

Aménager une enclave dans le tissu urbain entre la rue de la Madeleine et l'avenue Philippe de Volvire :

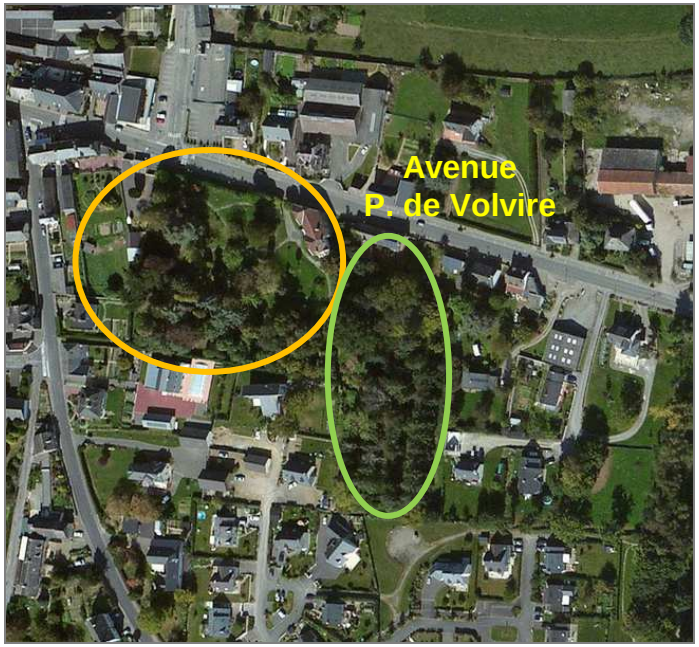
Cet ensemble foncier, situé en plein cœur de l'agglomération, n'a été que faiblement urbanisé : il est le support d'une longère en pierre et d'un ancien hangar en tôle. Cette emprise d'environ 4800 m² pourrait être le support d'un projet de densification à vocation résidentielle. Une dizaine de logements pourraient ainsi créer.

L'urbanisation de ce site pourrait être envisagée après déconstruction du hangar en tôle. L'accès existant rue Philippe de Volvire pourrait être aménagé de telle manière qu'il permette non seulement de desservir une partie des nouveaux logements, mais aussi le terrain attaché à la longère.

Afin de redonner un esprit de rue, les logements pourraient être établis pour partie à l'alignement des 2 axes encadrant le site.



Extraits de la photographie aérienne IGN 2008



Urbaniser la partie haute de l'ancien terrain de camping :

La commune souhaite développer un projet urbain sur une partie de l'emprise de l'ancien terrain de camping aujourd'hui fermé. La partie basse, plus proche du plan d'eau, pour sa part, ne sera pas intégrée au projet. Elle conservera une vocation de loisirs et sera intégrée à terme à l'espace du plan d'eau.

Sur cet ensemble foncier d'environ 3000 m² appartenant à la commune, 6 logements peuvent être créés.

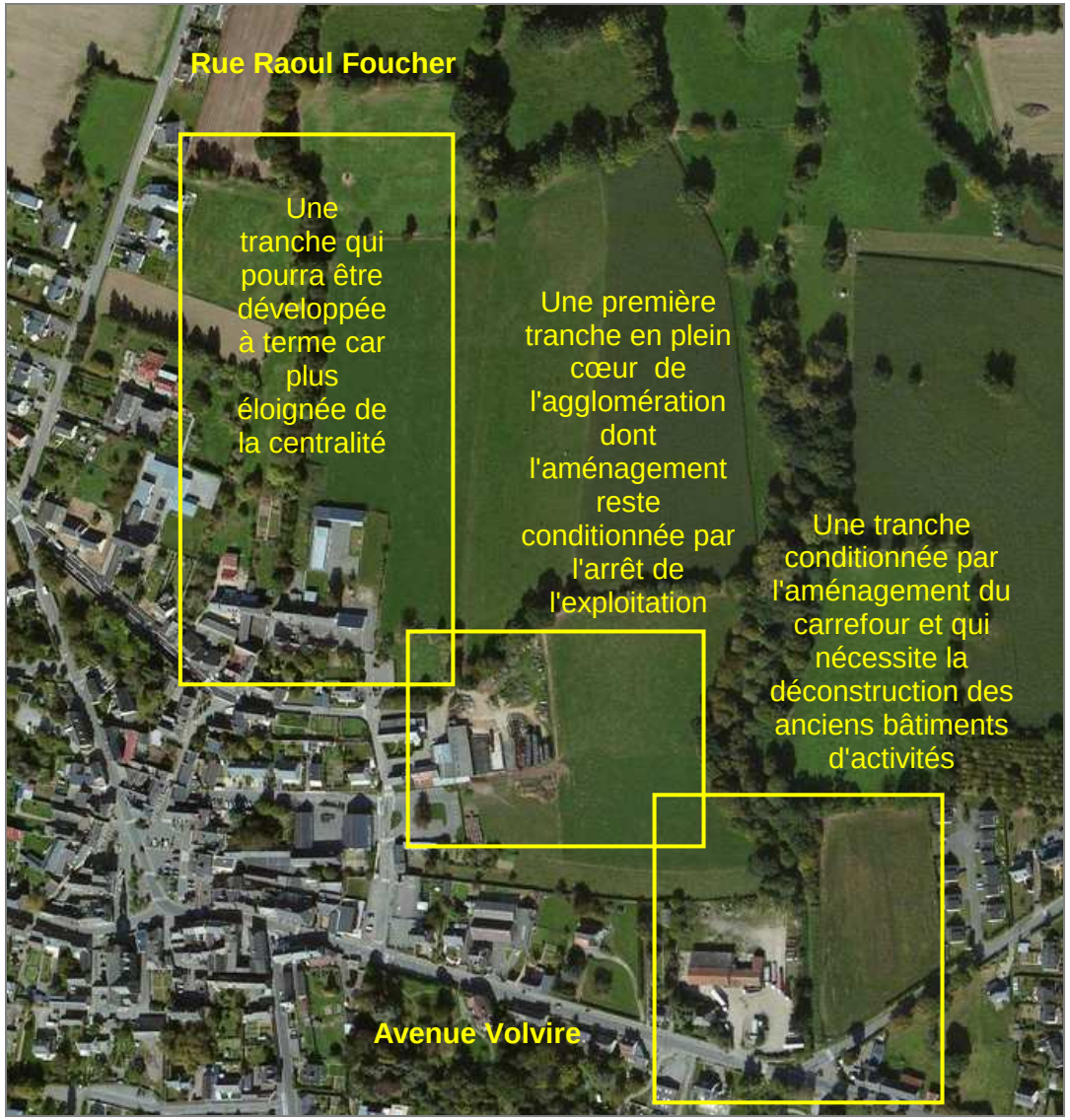
Vers la mise en place d'un projet de densification sur une parcelle faiblement bâtie avenue Philippe de Volvire :

Les élus souhaitent, qu'à terme, cette propriété faiblement bâtie en plein cœur de l'agglomération (plus d'1 hectare au total) puisse être le support d'un projet de renouvellement urbain sur un peu plus de 6000 m² (*entouré en orange sur le plan ci-contre*), et que le reste de la propriété boisée en partie Est puisse rester en l'état et conserver une vocation de loisirs (*entouré en vert*).

Ce site en plein cœur du centre historique et faisant face à la supérette, serait idéal pour la création de logements de petite taille adaptés aux personnes âgées.

Sur cet ensemble foncier d'environ 7000 m², un peu moins d'une quinzaine logements peuvent être créés.

-- Compléter cette offre en développant un nouveau quartier en partie Nord de l'agglomération :



Un projet d'envergure sur la partie Nord de l'agglomération :

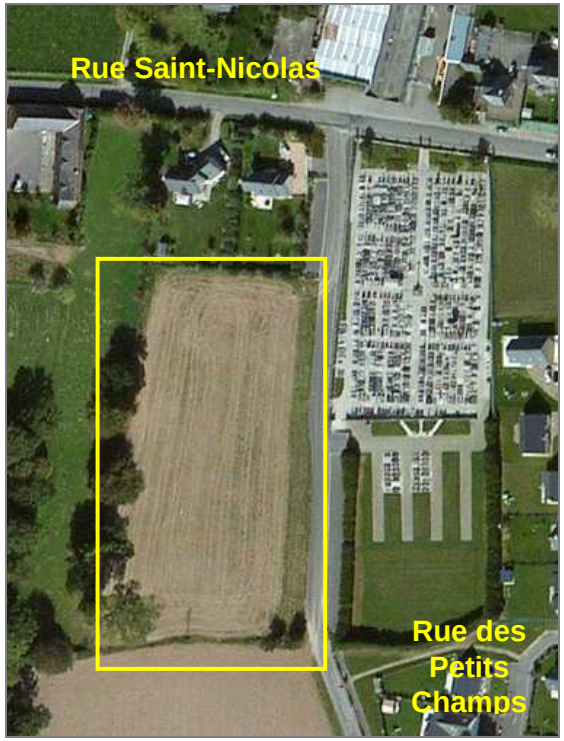
La partie Nord de l'agglomération n'a jamais pu être développée. En effet, la présence d'une exploitation agricole à vocation d'élevage rue des Ruelles n'a jamais permis d'envisager un quelconque développement sur ce secteur.

Or, aujourd'hui, cet exploitant approchant de l'âge de la retraite, la commune peut envisager une réflexion sur le devenir de cet ensemble foncier. Une étude plus approfondie de son aménagement a été réalisée de manière à déterminer les principes de desserte, à délimiter les espaces qui pourraient ouverts à l'urbanisation, et ceux qui nécessiteraient une ouverture à l'urbanisation différée en fonction des aménagements mais aussi les équipements à réaliser (*gestion des eaux pluviales, voirie, ...*), ...etc.

Même si la partie centrale de l'opération sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, les élus ont bien conscience que son aménagement ne pourra être pleinement lancé que lorsque l'exploitant aura cessé son activité. Les élus souhaitent que la première tranche soit aménagée par la commune car elle est le support d'une partie des équipements à créer pour l'ensemble de l'opération et elle permettra de donner l'impulsion de départ.

La tranche plus au Sud au niveau du Pont Sec, malgré sa position, et son statut d'enclave au sein du tissu urbain a été inscrite en secteur à développer à plus long terme car son urbanisation est conditionnée par l'aménagement du carrefour du Pont Sec, mais aussi à la déconstruction d'anciens bâtiments d'activité.

L'aménagement de ce quartier doit permettre l'accueil à terme d'environ 170 à 180 logements complémentaires, de nouveaux équipements et éventuellement quelques commerces et services.



Extrait de la photographie aérienne IGN 2008

Extrait de la photographie aérienne IGN 2008

Le développement d'un quartier faisant face au cimetière :

A terme, la commune souhaite permettre le développement d'un nouveau quartier face au cimetière.

En effet, la Rue des Petits Champs, qui permet notamment une desserte de l'ensemble des quartiers récents qui se sont développés en partie Sud de l'agglomération, a fait l'objet d'aménagements importants et coûteux, et n'est le support d'urbanisation qu'en partie Est, et seulement sur une partie.

La commune souhaite donc inscrire le terrain faisant face au cimetière de manière à bénéficier des travaux de viabilité réalisés lors de la création de cette voie.

L'urbanisation de cet ensemble doit permettre l'accueil d'un peu plus d'une quinzaine de logements à terme.

D'une manière générale, ces différentes opérations doivent répondre à la volonté de s'engager fermement dans une logique de développement plus « durable » consistant prioritairement à limiter la consommation d'espaces agricoles. Le redéveloppement de la ville sur elle-même, ou le fait de réaliser de nouvelles opérations dans la continuité de l'agglomération, couplés au fait de limiter le développement du tissu urbanisé dans l'espace rural, va conduire notamment :

- *à moins de déplacements motorisés,*
- *à moins d'étalement urbain,*
- *à une meilleure optimisation des équipements et réseaux,*
- *à plus de vie sociale,*
- *à soutenir l'appareillage commercial, et de services en place,*
- *à favoriser les économies d'énergies, … etc.*

-- Préparer le développement urbain au-delà de la vie du PLU :

Au delà de la vie du PLU, le développement urbain s'orientera vraisemblablement en partie Nord de l'agglomération. La commune a décidé de l'inscrire d'ores et déjà au niveau du projet.

-- Ouvrir quelques possibilités au niveau de l'espace rural pour permettre l'évolution du bâti existant et restaurer un patrimoine de qualité

Une évolution maîtrisée des les logements existants implantés au sein de l'espace rural a été choisie de manière à permettre une évolution des logements existants tout en essayant de limiter les impacts sur le monde agricole, et les risques de conflits entre les usages.

7 bâtiments présentant une qualité architecturale vont être identifiés afin de leur permettre un éventuel changement de destination pour un usage de logement. Cette offre qui a pour but de permettre une valorisation du patrimoine architectural a volontairement été limitée afin de minimiser les impacts sur le monde agricole.

-- Deux villages sur lesquels des évolutions complémentaires du bâti seront autorisés

Au sein de l'espace rural, le SCOT du Pays de Rennes ne permet pas d'étoffer ou de densifier les villages avec la création de nouveaux logements. Néanmoins, les propriétaires des logements existants pourront réaliser des extensions mesurées afin de faire évoluer leurs logements à leurs besoins.

Au de quelques villages implantés aux abords du centre bourg, cette possibilité sera accompagnée de la possibilité de réaliser des annexes toujours de taille mesurée. Après étude des avantages et inconvénients de chacun des sites (impacts sur le monde agricole, sur les paysages, sur les espaces naturels, …), cette possibilité n'a été ouverte, à ce jour, que pour les villages des Bertais et de La Vallerie. Ce choix a été validé par la CDCEA ou Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles.

S'ouvrir à un « urbanisme plus durable ».

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable » la commune a pour projet d'établir un règlement de PLU qui ne fasse pas obstacle aux constructions dites plus écologiques, et permette d'en réduire l'impact à l'égard de notre environnement (*tant sur la consommation énergétique, que pour la gestion/récupération des eaux pluviales, que dans le coût pour notre environnement quant à leur réalisation, …*).

Ainsi, les règles d'implantation, d'aspects architecturaux, de matériaux, …, seront faiblement contraintes. On invitera, en parallèle, à des pratiques plus respectueuses de l'environnement au sens large (*matériaux recyclables, surfaces de stationnement perméables, …*).

L'organisation de l'accueil, sera complémentaire et cohérent avec les autres projets développés ci après et à mettre en œuvre dans les 10 prochaines années.

3 - Préserver la dynamique économique communale
Assurer une politique économique complémentaire au développement urbain
S'inscrire dans la logique du développement économique à une échelle plus large

Préserver les activités agricoles sur le territoire communal

La préservation de l'"agriculture" au sens large (*élevage, culture, ...*) et de ses espaces de production constituent également une priorité forte pour la collectivité. Pour atteindre ses objectifs plusieurs actions sont mises en œuvre :

- Le recentrage quasi exclusif des développements urbains sur l'agglomération comme un frein à l'étalement urbain, prioritairement dans des enclaves naturelles lorsque cela est envisageable,

- La densification des espaces de développement,

- Le fait de n'autoriser qu'une évolution limitée de l'habitat épars dans la campagne, de n'autoriser que quelques changements de destination,

- La recherche de la moindre consommation d'espace à vocation agricole dans le cadre des développements urbains (quelle que soit leur vocation),

- L'attribution d'une vocation propre (zone A : agricole) à une grande partie du territoire communal,

- Le fait d'éviter la cohabitation de sites de production avec des quartiers à vocation majoritairement résidentielle,

- Le fait de favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agritourisme (gîtes,…) ou vers des activités préservant ou valorisant les ressources,

- Le fait de préserver fortement les espaces de production, ...etc.

Préserver une offre d'accueil à destination des entreprises

Située sur un axe porteur (la RD 175 : axe Rennes / Le Mont Saint-Michel), la commune de Sens-de-Bretagne dispose d'une dynamique économique intéressante. Elle accueille notamment deux zones à vocation économique : la zone économique de la Croix Couverte implantée le long de la RD 175, et la zone économique de la Croix Maheu développée le long de la RD 794, sur la Route de Combourg.

Sur la zone de la Croix Couverte, il existe encore quelques espaces disponibles et viabilisés qui vont permettre l'implantation de nouvelles activités mais de manière limitée.

Pour accroître les capacités d'accueil, sur la zone de la Croix Maheu, la commune a décidé la création d'une nouvelle voie entre les RD 794 et la RD 20. Cette nouvelle voie communale va non seulement permettre de limiter certains trafics de transit au niveau des rues du centre ville, mais également permettre d'ouvrir de nouvelles possibilités d'accueil. Ces possibilités seront ouvertes progressivement.

Permettre le maintien voir le développement de la dynamique commerciale

Au travers des choix retenus, la commune souhaite favoriser le maintien, voir le développement des activités commerciales et de services présentes sur le territoire communal, et notamment au niveau du centre historique. Cette offre participe à la dynamique économique globale et sociale du territoire.

Il est prévu de laisser la possibilité aux activités existantes dans l'espace urbain (*compatibles avec une vocation d'habitat*) d'évoluer et aux nouvelles présentant la même compatibilité de s'installer.

4 - Garantir un niveau d'équipements adapté à la commune, à son développement Faciliter l'accès aux communications numériques pour tous

Le niveau d'équipements actuel de la commune tant au niveau éducatif, socio culturel, sportif, qu'en termes de réseaux … est globalement suffisant pour répondre aux besoins de la population. Néanmoins, il serait souhaitable d'envisager certaines évolutions afin que cette offre reste compatible avec les besoins des populations et des activités qu'il est programmé d'accueillir dans les prochaines années.

Afin d'entretenir un niveau d'équipements satisfaisant et cohérent à son dimensionnement, la commune souhaite :

Envisager des possibilités d'évolution pour certains équipements

Aux abords de plusieurs équipements publics ou d'intérêt général, la commune souhaite réserver des espaces de manière à permettre leur évolution sur site lorsque cela est envisageable. De telles réserves seront mises en place aux abords des trois équipements scolaires, de la maison médicale, du centre de secours, de la maison de retraite et des équipements sportifs.

En ce qui concerne la réserve envisagée au Sud de la maison de retraite, les élus souhaitent non seulement que cette emprise soit réservée au développement ou à la création de nouveaux équipements, mais ils souhaitent également que les équipements qui puissent y être développés soient destinés soit aux personnes âgées, ou liés à la santé de façon plus générale.

La réserve faite aux abords des équipements sportifs et de loisirs, le long de la rue de la Madeleine, devrait permettre, à terme, la création d'un parking. En effet, avec le développement des équipements sur cette zone, le stationnement commence à faire défaut, notamment lorsque la salle polyvalente est utilisée.

Au sein du futur quartier qui va être développé en partie Nord de l'agglomération, la commune a également souhaité réserver une emprise afin de permettre l'implantation de nouveaux équipements si le besoin s'en faisait ressentir. En effet, les possibilités de développer des équipements à vocation de sports et de loisirs sont assez limités sur le pôle qui leur est dévolu aujourd'hui en partie Est de l'agglomération. Cette réserve concerne une emprise faisant face aux écoles de manière à ce que ces derniers restent centrés et accessibles.

Poursuivre l'aménagement de coulées vertes

La commune souhaite poursuivre l'aménagement de coulées vertes aux abords de son agglomération. Les espaces de vallées au Sud de l'agglomération, au niveau du Pont Sec, au niveau de l'espace compris entre le centre de secours et le plan d'eau seront progressivement aménagés en zone de loisirs (*espaces verts, cheminements, aire de pique nique, jeux pour enfants, éventuellement parkings, sanitaires, ...*).

En aucun cas elles ne seront support de constructions à l'exception de la mise en place de sanitaires, et seulement si le besoin s'en fait ressentir.

Une partie d'une propriété faiblement bâtie le long de l'Avenue Philippe de Volvire arborée a été, elle aussi, inscrite en zone de loisirs. L'idée est de récupérer à terme cette emprise boisée pour la transformer en parc urbain. Cette emprise boisée pourra également être le support d'un cheminement réservé aux déplacements non motorisés qui viendra compléter le réseau existant, et ainsi faciliter l'accès entre l'avenue Philippe de Volvire et la zone du plan d'eau.

L'accès aux moyens de communication numériques pour tous.

La commune dispose déjà sur son territoire d'une couverture en ADSL. Actuellement, des réflexions sont en cours pour améliorer la couverture.

Les nouveaux quartiers (*portés par des opérateurs publics ou privés*) seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit ou tout au moins pré-équipés pour accueillir ces derniers.

Accompagne cet accès à l'information et à la communication, un portail internet communal, mettant en ligne un certain nombre d'informations sur la collectivité et facilitant l'accès à certains formulaires (urbanisme, …). Autant que de nécessaire et de besoin, la collectivité prévoit d'enrichir ce site.

5 - Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements sur le territoire communal Favoriser plus de déplacements collectifs et limiter les déplacements motorisés

En termes de déplacements, les projets sont multiples sur la commune. Ils visent à la fois ceux motorisés et non motorisés. Ils sont en cohérence et complémentaires de la politique globale d'aménagement et de développement de la commune.

Créer une nouvelle voie sur la zone de la Croix Maheu entre les RD 794 et RD 20

La zone de la Croix Maheu occupe une emprise assez importante en partie Nord Ouest de l'agglomération mais n'est, aujourd'hui pas très bien irriguée, ce qui limite ses possibilités de développement et l'accueil de nouvelles entreprises.

C'est pourquoi, la commune a choisi de créer une voirie au centre de cette zone afin de mieux la desservir, et permettre ainsi l'implantation de nouvelles activités économiques. Ces possibilités ne seront néanmoins ouvertes que progressivement. Une première tranche de cette voie doit être réalisée prochainement et va permettre d'envisager des possibilités de développement en partie Nord de la zone.

L'aménagement de cette voie a également été l'occasion d'envisager la création un parking réservé aux poids-lourds, qui faute d'espace, stationnent aujourd'hui Place de la Gare.

Cette nouvelle voie permettra, à terme, non seulement une meilleure desserte de la zone permettant d'envisager l'implantation de nouvelles activités, mais elle va également permettre de créer un barreau routier entre les RD 974 (*route de Combourg*) et RD 20 (*Route de Feins / Hédé*) qui va permettre à une partie des engins agricoles mais aussi des poids-lourds en transit d'éviter la traversée du centre historique. A terme, cette liaison devrait permettre de réduire une partie des nuisances liées à ce trafic de transit.

Des aménagements pour intégrer au mieux le trafic généré par le développement d'un quartier au Nord de l'agglomération

Au Nord de l'agglomération, il est prévu de développer un vaste quartier qui devrait permettre d'accueillir environ 170 à 180 logements complémentaires à l'horizon 2024, et très certainement davantage à terme, car la partie Nord de l'agglomération représente un des seuls sites sur laquelle la commune peut envisager un développement au delà de la vie du PLU, si elle souhaite conserver un développement relativement radioconcentrique autour de la centralité marquée par place de la mairie.

Il existe bien quelques accès qui permettent d'envisager la desserte d'une partie de ce secteur Nord de l'agglomération mais ils sont insuffisants pour absorber l'ensemble des flux qui vont être générés par les futurs habitants de ce quartier. C'est pourquoi, il a été décidé de créer un giratoire au niveau du carrefour du Pont Sec qui va permettre de créer une véritable porte d'entrée à ce nouveau quartier.

A terme, un autre aménagement sécuritaire devra également être créé le long de la rue Raoul Foucher car cet accès au futur quartier Nord représentera très certainement le deuxième accès le plus fréquenté à ce futur quartier.

La création de nouvelles voies motorisées mais aussi de nouveaux cheminements afin de mieux répartir les flux au sein de l'agglomération

Dans le cadre du développement urbain programmé, la commune a réfléchi en parallèle à la nécessité de créer certaines dessertes motorisées ou piétonnes afin de gérer au mieux les déplacements qui vont être générées par les développements programmés.

De manière à améliorer l'accessibilité et la desserte du quartier du Clos Collet, un nouvel accès pourrait être créé au Sud de ce quartier sur les fonds de parcelles des constructions établis le long de la rue Saint-Nicolas. Afin de limiter l'emprise de la voie, cette dernière sera aménagée en sens unique. La création de ce nouvel axe de communication éviterait que l'ensemble des flux entrants et sortants se concentrent au niveau de l'accès existant Avenue Bertrand du Guesclin.

Toujours dans un souci de mieux irriguer l'agglomération, une voie qui est aujourd'hui en impasse va être étendue de manière à la transformer en véritable rue. Elle permettra de relier de façon directe les rues de la Poste et Du Guesclin.

Parallèlement à la création de cette voie, le parking public existant sera étendu de manière à satisfaire les besoins en places de stationnement, qui font aujourd'hui défaut aux abords des commerces présents le long de la Rue Du Guesclin et qui conduisent les clients à se garer le long de cet axe.

Des emprises vont être inscrites en emplacement réservé en partie Sud de l'agglomération de manière à acquérir les terrains nécessaires à la mise en place d'un cheminement piétonnier le long de la coulée verte. Quelques emprises appartiennent déjà à la collectivité, c'est pourquoi les emplacements réservés ne dessinent pas forcément un itinéraire complet.

La création de nouveaux parkings pour résoudre à terme certaines problématiques

Le pôle de sports et de loisirs a vu le nombre des équipements accueillis sur site accroître, et les possibilités de stationnement, notamment lorsque la salle polyvalente est utilisée, deviennent parfois insuffisantes. De manière à compléter l'offre de stationnement aux abords du pôle d'équipements et de loisirs, la commune a réservé un espace afin de permettre d'accroître les possibilités de stationnement existantes. Ce terrain implanté le long de la rue de la Madeleine fait face à la salle polyvalente.

La commune souhaite également étendre un parking public existant entre les rues de la Poste et du Guesclin de manière à accroître les possibilités de stationnement existantes à l'approche des commerces et services, et éviter au maximum les "stationnements sauvages" Rue Du Guesclin qui perturbent les flux de circulation.

La commune souhaite créer, à terme un parking au carrefour des rues Saint-Nicolas et des Petits Champs. Ils souhaitent créer de nouvelles possibilités de stationnement sur domaine public afin de palier à une problématique de stationnement existante sur ce quartier. En effet, Rue des Savriaies, plusieurs logements anciens ne disposent pas de terrain pour créer du stationnement sur leur propriété, et la rue est trop étroite pour permettre la création de places de stationnement pour l'ensemble des logements, ce qui conduit à des problématiques qu'il est nécessaire de résoudre.

6 - Mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et du cadre de vie

D'une manière générale, soulignons que la politique globale d'aménagement et de développement précédemment développée, tant dans son dessin, dans son dimensionnement que dans son positionnement géographique (recentrage sur l'agglomération, réutilisation d'enclaves naturelles dans l'espace urbain, …) va dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du cadre de vie.

Pour autant d'autres actions sont envisagées, et notamment :

Une protection souple d'une bonne partie du réseau bocager et stricte des ensembles boisés

Il est prévu de protéger d'une manière souple, en application de l'article L.123.1.5.III 2° du code de l'urbanisme, une partie du réseau bocager. Cette prise en compte a été effectuée en étroit partenariat avec les acteurs du monde agricole. L'objectif étant de trouver un juste équilibre entre les intérêts de la profession, l'évolution possible des structures d'exploitations, et les enjeux environnementaux et paysagers.

Parallèlement, il est également prévu d'édicter une protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés (L 130-1 du code de l'urbanisme), interdisant notamment les défrichements, sur l'ensemble des massifs boisés de la commune. Cette protection stricte ne sera néanmoins pas appliquée aux espaces plantés de peupliers qui sont amenés à être exploités régulièrement.

La prise en compte de ce couvert boisé permet de préserver certaines continuités ou corridors écologiques et surtout d'assurer une prise en compte de la trame verte.

Assurer la protection des grands sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager, qu'ils soient déjà recensés officiellement ou non (znieff, …),

Il est prévu de protéger d'une manière stricte :

- L'ensemble des vallées (Couesnon, Ruisseau des Etangs de Boëssel, Ruisseau des vallées, Ruisseau des vallées Ribault d'Hervé, Ruisseau de la lande Huard, Ruisseau de Soubon, Ruisseau du Pont Bouquet ...)
- Les zones humides recensées par le bureau d'études EFE Etudes sur l'ensemble du territoire communal,
- Les zones naturelles présentant des intérêts environnementaux officiels (le site de la vallée du Grand Bourguel, en limite Nord-Est du territoire communal, identifié comme ZNIEFF de type , un site de tourbières au niveau des Bois de la Fertais)
- Les continuités écologiques et les MNIE identifiés dans le cadre du SCOT,
- Une bonne partie des ensembles boisés,
- Les zones inondables, ...etc.

La prise en compte des « corridors bleus » et une meilleure protection de la ressource en eau

Pour cela, il est notamment prévu de protéger d'une manière stricte les zones humides recensées par le bureau d'études EFE Etudes.

On notera qu'une partie de la richesse environnementale communale repose sur ses vallées et notamment celle du Couesnon, vallons et zones humides. La prise en compte de ces dernières permet de préserver la trame bleue mais également de contribuer au maintien de la continuité écologique.

Cette prise en compte des atouts environnementaux de la collectivité vise, notamment la préservation des corridors écologiques et biologiques. Autant que de possible, la commune mettra tous les moyens en sa possession pour assurer la remise en état ou inciter à la remise en état des continuités écologiques.

Préserver certains éléments du patrimoine local

La commune n'accueille pas d'élément de patrimoine protégé au titre des monuments historiques. A ce jour la destruction d'un bâtiment n'est soumise à aucune autorisation. Il a donc été décidé d'instaurer le permis de démolir au niveau de certains ensembles architecturaux remarquables ou intéressants (villages de caractère comme La Porte, La Vallerie, le centre historique, ...), mais aussi de manière plus ponctuelle au niveau d'un certain nombre d'éléments représentatifs du patrimoine local (manoirs, puits, fours à pain, ancienne école, ...).

Permettre quelques changements de destination au sein de l'espace rural

Quelques bâtiments au sein de l'espace rural présentant un intérêt architectural pourront changer de destination et être transformés en logements. Le choix des bâtiments identifiés répond un certain nombre de critères (qualité architecturale du bâtiment, desserte par les réseaux, éloignement suffisant de structures agricoles, impacts sur les plans d'épandage, ...etc.). Cette option doit permettre d'éviter l'abandon et la dégradation d'éléments de patrimoine de qualité.

7 - Permettre le développement de la production des énergies renouvelables

Une réflexion est en cours pour l'implantation d'un parc éolien en partie Nord de la commune. Le projet de PLU ne fera aucun obstacle au développement d'un tel projet.

8 - Prise en compte des risques naturels prévisibles et des nuisances

Dans le cadre de son projet, la commune a pour objectif de ne pas accroître les personnes et les biens exposés aux risques et nuisances connus sur le territoire communal en tenant compte notamment ...

... du risque sismique faible,

... des zones inondables la partie Nord du territoire communal (atlas des zones inondables du Couësnon),

... des risques feux de forêts,

... des risques de retraits gonflements des argiles (une partie importante du territoire communal est concernée par un aléa faible),

... des risques liés au transport de matières dangereuses sur les RD 794 et 175,

... des problématiques de bruit aux abords de la RD 175.

... des risques de rupture des digues de l'étang de Boëssel.

Il est prévu que l'existence de ces derniers soient mentionnés et explicités dans le projet de PLU afin que les porteurs de projets, les pétitionnaires puissent prendre les dispositions nécessaires lors de la mise en œuvre des constructions si nécessaire.