

VERS UNE TRAJECTOIRE ZAN

**L'ARTICLE L141-8**  
du Code de l'urbanisme

Il permet de fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols en tenant compte :

- Des besoins en matière de production de logements en lien avec la dynamique du territoire.
- Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi.
- Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser.
- De la diversité des territoires urbains et ruraux, de leurs stratégies et leurs besoins.
- Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes.
- Des projets d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs.
- Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.

**1 856** HABITANTS EN 2019  
Bazouges-la-Pérouse a connu une décroissance depuis le premier recensement (2 055 hab en 1968). Cependant, elle connaît un regain démographique depuis 2018.

**1 059** LOGEMENTS EN 2018  
Bazouges-la-Pérouse est dans une dynamique d'absorption du bâti vacant. Peu de logements construits depuis 2008 (1 031 logements en 2008).

**11,7** % DES EMPLOIS DE COUESNON-MARCHES-DE-BRETAGNE  
Bazouges-la-Pérouse concentrait 605 des 5 136 emplois de Couesnon Marche de Bretagne en 2018  
*-44 emplois par rapport à 2008*

**980** HA DE FORÊT DOMANIALE REMARQUABLE  
La forêt de Villequartier est inscrite en Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



Source de données : BDTPOPO\_3-0\_D035\_2021-09-15

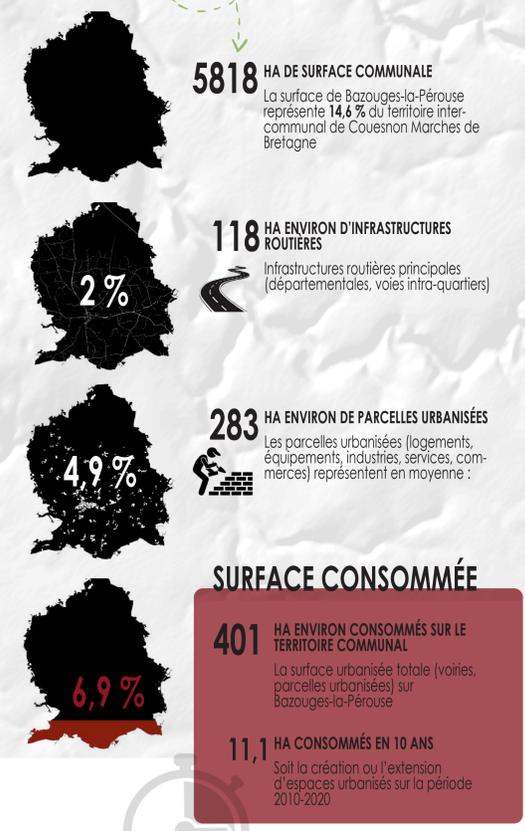
**LE ZAN C'EST QUOI ?**

**L'ARTICLE L192**  
de la Loi Climat et Résilience

Il permet de définir l'Artificialisation Nette comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation constatées sur un périmètre et sur une période données.

**L'ARTIFICIALISATION**  
Elle est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

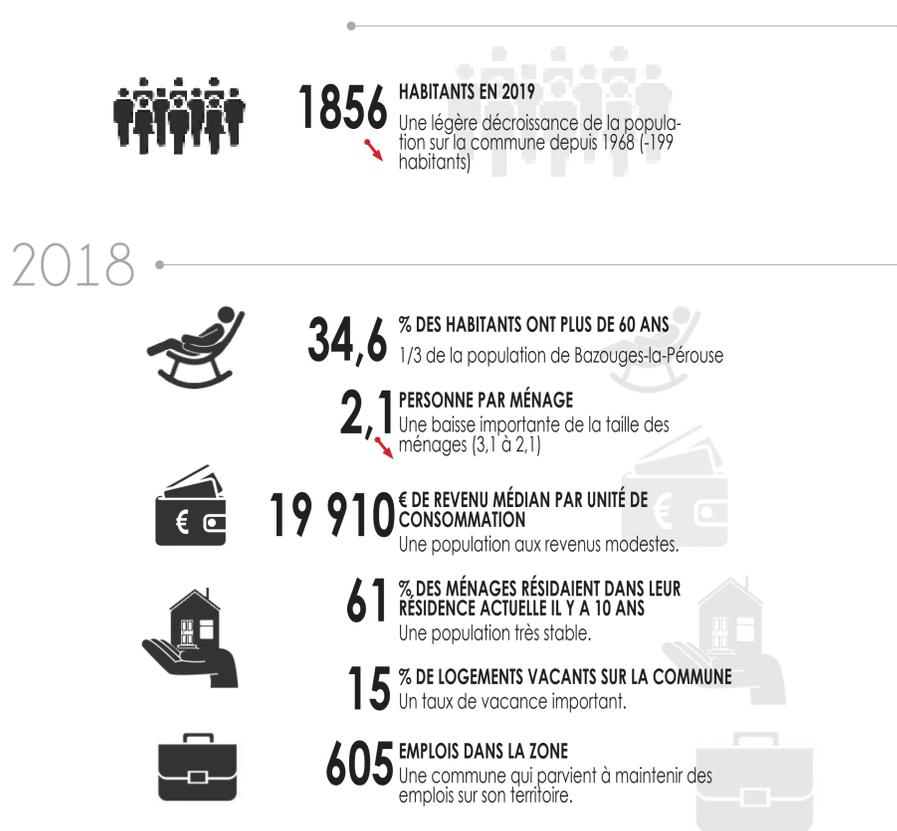
**LA RENATURATION**  
La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol.



UNE PETITE CITÉ DE CARACTÈRE EN MILIEU RURAL..

50 ans après...  
1968 - 2018

Quelques profils d'habitants...



**HÉRITIER D'UNE HISTOIRE FAMILIALE**

**HÉRITIÈRE**

**Paul**

**ESTHÈTE**

**Stéphanie**

**DONNER DU SENS À SON PROJET**

**ANCIEN.NE**

**Jacqueline**

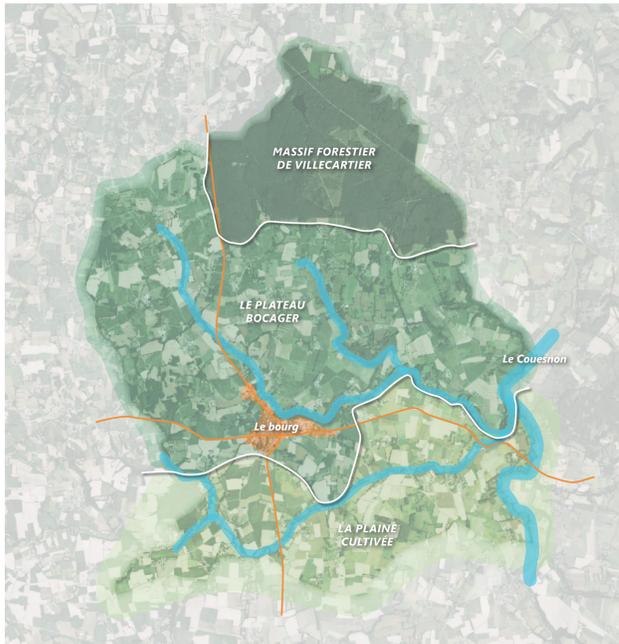
**ENTREPRENDRE UN PARCOURS DE VIE RAISONNÉ**

DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE  
PRIGENT & ASSOCIÉS  
MANA  
BE NAT



## UNE IDENTITÉ DE « BOURG-PERCHÉ » À PRÉSERVER



Ci-contre, Vue depuis la RD 90 (Sud) : ce modèle de bourg constitue en lui-même un « motif » paysager associant deux éléments forts : le coteau boisé et l'église qui domine la scène et focalise le regard. L'enjeu réside dans le maintien de cette structure lisible en contenant les développements sur le coteau.

Ci-dessous, vue depuis la rue des Douves (Nord-Ouest) : Depuis le bourg, l'espace public offre un fort potentiel de mise en dialogue avec le territoire, et un lieu privilégié de lecture du grand paysage.

### DES ATOUTS A VALORISER

- Une structure paysagère lisible dessinant une enveloppe paysagère cohérente aux développements du bourg;
- Une diversité paysagère qui rend « attractif » le territoire : la forêt de Villecartier, la vallée du Couesnon et ses affluents, la campagne bocagère...

### DES POTENTIALS A DÉVELOPPER

- Une meilleure mise en réseau des polarités (bourg, forêt) et des hameaux par le bocage ou les vallées;
- L'articulation des franges urbaines du bourg aux espaces paysagers (valorisation de l'effet promontoire et des liaisons douces)
- Les liaisons douces N/S au-delà de la RD 796



### Renaturer sans dénaturer

Le centre ancien est historiquement minéral; le bâti est dense, les rues étroites...Ailleurs les constructions et opérations d'ensembles modernes font apparaître d'importantes surfaces imperméabilisées.

L'espace imperméabilisé doit être questionné sous l'angle de sa capacité à muter dans une perspective de densification et/ou de renaturation. Mais comment requalifier l'espace public et ré-introduire la nature tout en respectant l'identité patrimoniale du bourg ?



## LE PAYSAGE GUIDE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

### Demain, quelle identité urbaine pour le bourg ?

Les opérations récentes ont parfois banalisé le paysage en proposant des formes urbaines standardisées, sans rapport avec les formes anciennes. Elles ont étiré les développements urbains le long des routes ou se sont implantées à l'écart de l'enveloppe urbaine initiale. Comment garantir des développements urbains futurs en harmonie avec l'identité urbaine historique de la commune ?

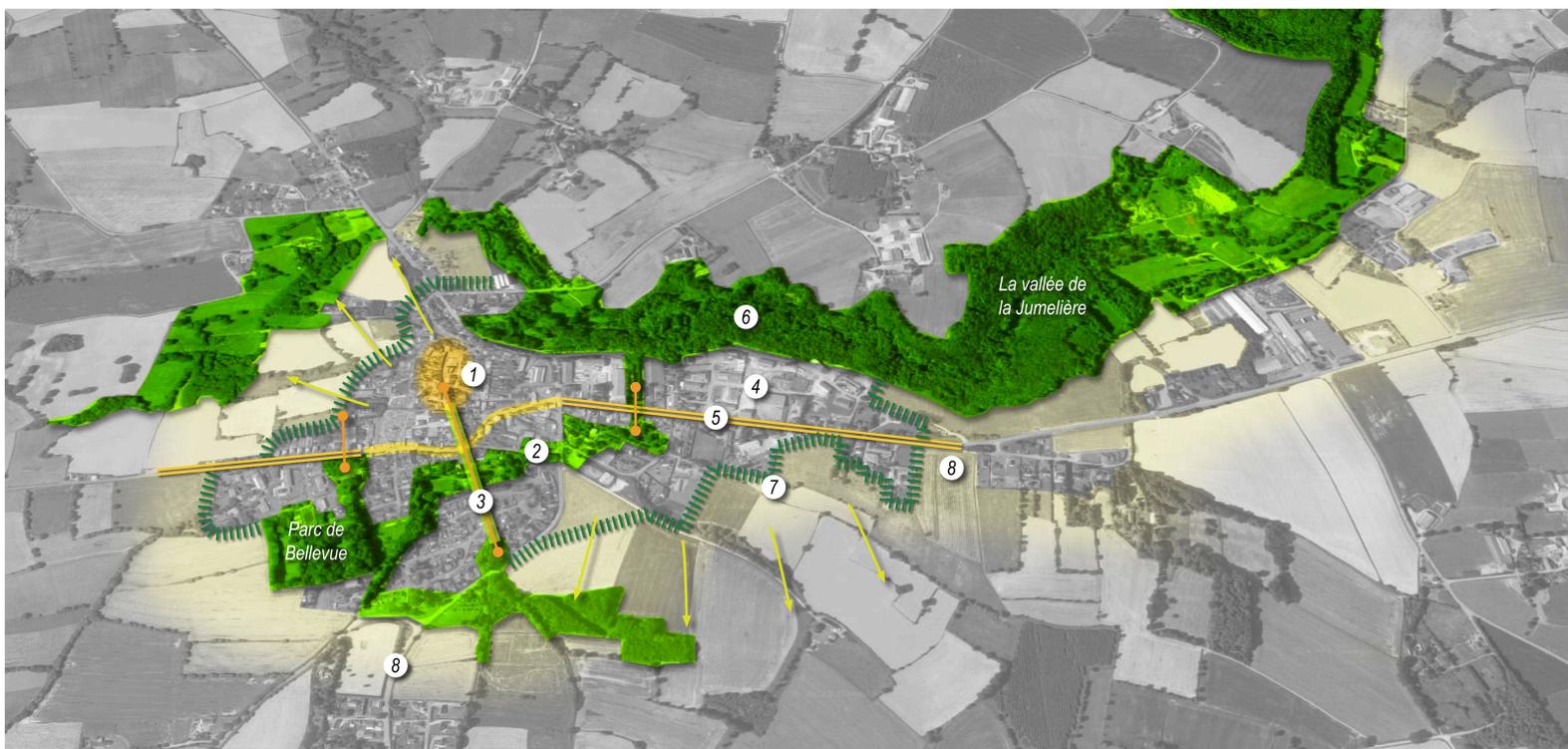


### Intensifier les mobilités douces

Le centre historique se prête à la déambulation, ruelles, venelles, sentes piétonnes constituent un maillage qui favorise les mobilités douces. En revanche les infrastructures et développements du XIX<sup>ème</sup> se greffent difficilement à cette trame ancienne, et créent des effets de rupture compte tenu de leurs caractéristiques « routières »... Comment reconnecter en mode doux les quartiers et équipements au cœur de bourg ? Quelle offre de liaisons douces vers les quartiers périphériques et les hameaux ?

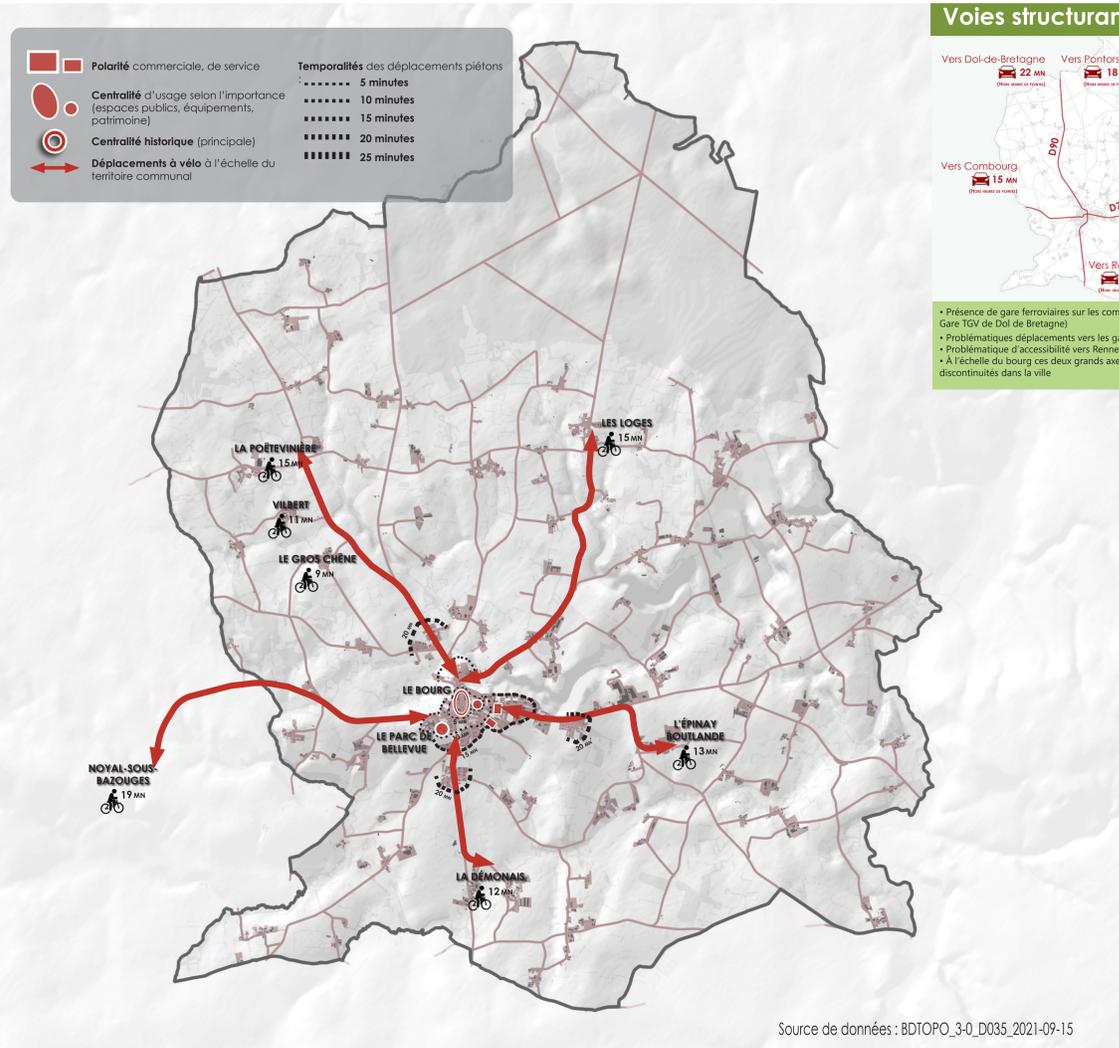


## VERS UNE ARMATURE PAYSAGÈRE TERRITORIALE ?



- 1 Le centre historique, dense et minéral, laisse peu de possibilités de renaturation, mais certaines venelles - ou la place de la Poterie - mériteraient d'être ré-interrogées sous l'angle d'une renaturation respectant l'harmonie urbaine et architecturale.
- 2 La trame verte se prolonge depuis la vallée de la Jumelière jusqu'au Sud du bourg, en reliant les principaux équipements publics de la commune : parc de Bellevue, aire de camping-car, école, crèche. La continuité des liaisons douces au sein de cette trame permettrait de définir un maillon essentiel de l'armature paysagère du bourg.
- 3 Le Boulevard de Castel Marie, un axe Nord-Sud reliant le centre historique (rue de l'Eglise) vers les opérations d'ensemble et le quartier de la Maudine qui pourrait être mieux valorisé.
- 4 La zone d'activités de la Vallée, un espace fonctionnel mais peu qualitatif à proximité immédiate du centre bourg et de l'espace naturel de la vallée. Un enjeu d'intégration paysagère et de requalification, ainsi qu'un potentiel réservoir de renaturation des espaces publics.
- 5 L'Avenue d'Antrain et de Combours aux larges gabarits et aux caractères routiers mériteraient d'être requalifiées en intégrant davantage de liaisons douces longitudinales et transversales et de présence végétale.
- 6 Le vallon de la Jumelière est un espace nature à proximité immédiate du centre bourg, qui relie les équipements sportifs. Quelles relations urbaines développer avec cet espace en matière de loisirs et de continuités douces ?
- 7 Sur les coteaux, il est nécessaire d'instaurer une transition entre espaces bâtis et espaces agricoles permettant de définir une potentielle limite aux multiples usages : intégration paysagère, espace tampon avec les cultures agricoles, continuités douces...
- 8 Garantir des coupures d'urbanisation le long des axes routiers majeurs (RD 796 et RD 90) avec les hameaux récents pour préserver la compacité du bourg.

## UN BOURG PERCHE ET SON RESEAU DE HAMEAUX



### Voies structurantes primaires



- Présence de gare ferroviaires sur les communes voisines (Gare de Combourg, Gare TGV de Dol de Bretagne)
- Problématiques déplacements vers les gares (Plan Mobilité Scolaire en cours)
- Problématique d'accessibilité vers Rennes
- À l'échelle du bourg ces deux grands axes viennent créer des ruptures, discontinuités dans la ville

### Voies secondaires



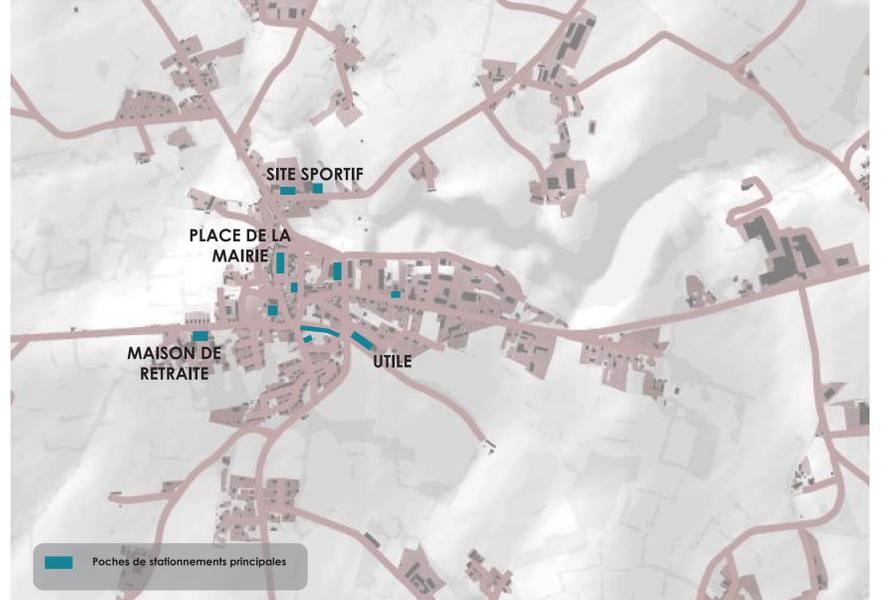
- Rayonnement en étoile sur l'ensemble du territoire qui permet une liaison des hameaux très dispersés

### Voies de desserte tertiaire



- Une hiérarchie viaire historique en venelles, ruelles étroites, échelle piétonne du bourg
- Structurer les réseaux viaires à une échelle mixte : desserte des quartiers à une échelle piétonne
- Relier les grands équipements, morceaux de ville à l'échelle du bourg
- Pas de liaison douce sécurisée entre les grandes polarités de loisirs du territoire (La Ballue, la Forêt de Villequartier)

### Principales poches de stationnements



## UN RECIT URBAIN CONTRASTE



Les secteurs d'habitation du bourg

### LE BOURG DE BAZOUGES-LA-PÉROUSE

- Une identité et empreinte patrimoniale du cœur de bourg historique.
- Un développement urbain guidé par des logiques fortes :
  - topographie; effets de crêtes, déclinage de coteaux habités.
  - éléments naturels: vallée encaissée boisée au Nord, trame de haies bocagères ...
  - canevas viaire directif, croisement routier.
- Habiter à Bazouges La Pérouse ...
  - ... c'est habiter les pierres du bourg, ou celles des hameaux.
  - ... c'est habiter le coteau sud, dans un pavillon.
  - ... c'est habiter dans une maison de ville.
  - ... c'est habiter dans un hameau.
- De faibles densités urbaines en cœur de bourg. Plusieurs secteurs porteurs de potentiels de renouvellement et de re-composition urbaine.
- Un réseau important de hameaux pouvant accueillir plusieurs familles: les hameaux proches du bourg, et ceux dispersés dans le territoire rural.



- Quartiers Sud - Rue de la Futaie**  
Densité entre 10 à 15 logements à l'hectare. Pavillonnaire inscrits dans le coteau Sud. Différentes typologies : maisons accolées, isolées, plein pied, R+1. Espace public très routier, potentiel de désimperméabilisation. Présence de petits collectifs en limite Nord.
- Avenue Castel Marie - Rue de Rennes**  
Densité entre 6 à 8 logements à l'hectare. Tissu ancien, grandes parcelles, réseaux de murets en pierre. Problématique de réseau viaire sur ce secteur.
- Rue Raymond Duval**  
Densité entre 8 à 10 logements à l'hectare. Quartier pavillonnaire, voirie routière. Relation paysagère intéressante.
- Rue du Lavar**  
Densité entre 4 à 5 logements à l'hectare. Tissu urbain lâche. Arrières de la polarité commerciale.
- Avenue d'Antrain**  
Densité entre 6 à 8 logements à l'hectare. Urbanisation le long de l'Avenue. Parcelaire en lamière.
- Avenue de Combourg**  
Densité entre 8 à 10 logements à l'hectare. Opération marquant l'entrée Ouest du bourg. Accès direct sur l'Avenue. Problématique d'évolution du tissu avoisinant.
- Rue des Douves, partie Sud**  
Secteur urbain disparate composé de hangar et locaux commerciaux qui ne participent pas à la structuration urbaine. Fort potentiel de renouvellement urbain.
- Chemin des Douves**  
Densité entre 4 à 6 logements à l'hectare. Terrain constituant un second anneau au cœur historique. Effet de jeu de terrasse, belle relation avec le paysage. Problématique de desserte.
- Rue du Maine**  
Densité entre 25 à 35 logements à l'hectare. Tissu urbain ancien, de type organique. Parcelles étagées, typologie de bâti, maisons accolées R+1 en pierre pas de garage.
- Rue des Forges**  
Densité entre 15 à 17 logements à l'hectare. Tissu ancien typologie disparate, bâtisses accolées en pierre.
- Le Prieur**  
Densité entre 3 à 4 logements à l'hectare. Belles bâtisses en pierre donnant sur la rue.
- Pont Neuf**  
Densité entre 10 à 12 logements à l'hectare. Maisons inscrites dans la pente, sous-bassement en pierre.



## DIAGNOSTIC

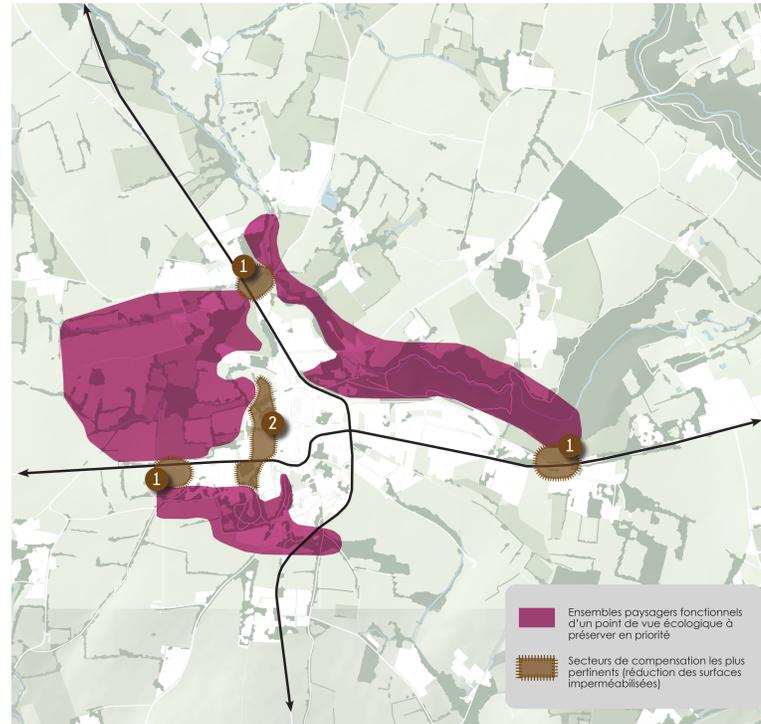
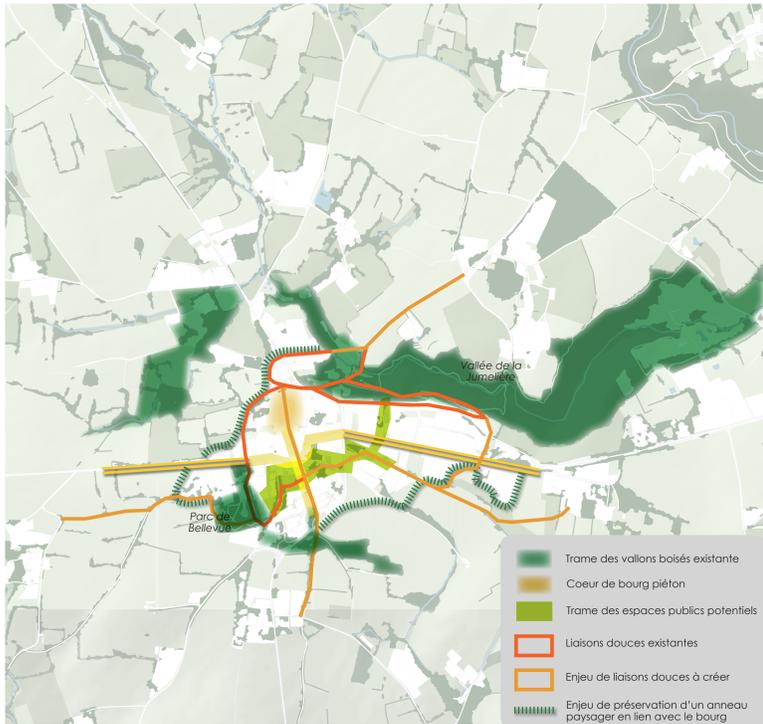
DREAL BRETAGNE  
PRIGENT & ASSOCIÉS  
MANA  
BE NAT



## NATURE ET PAYSAGE POUR UNE ENVELOPPE LÉGITIME

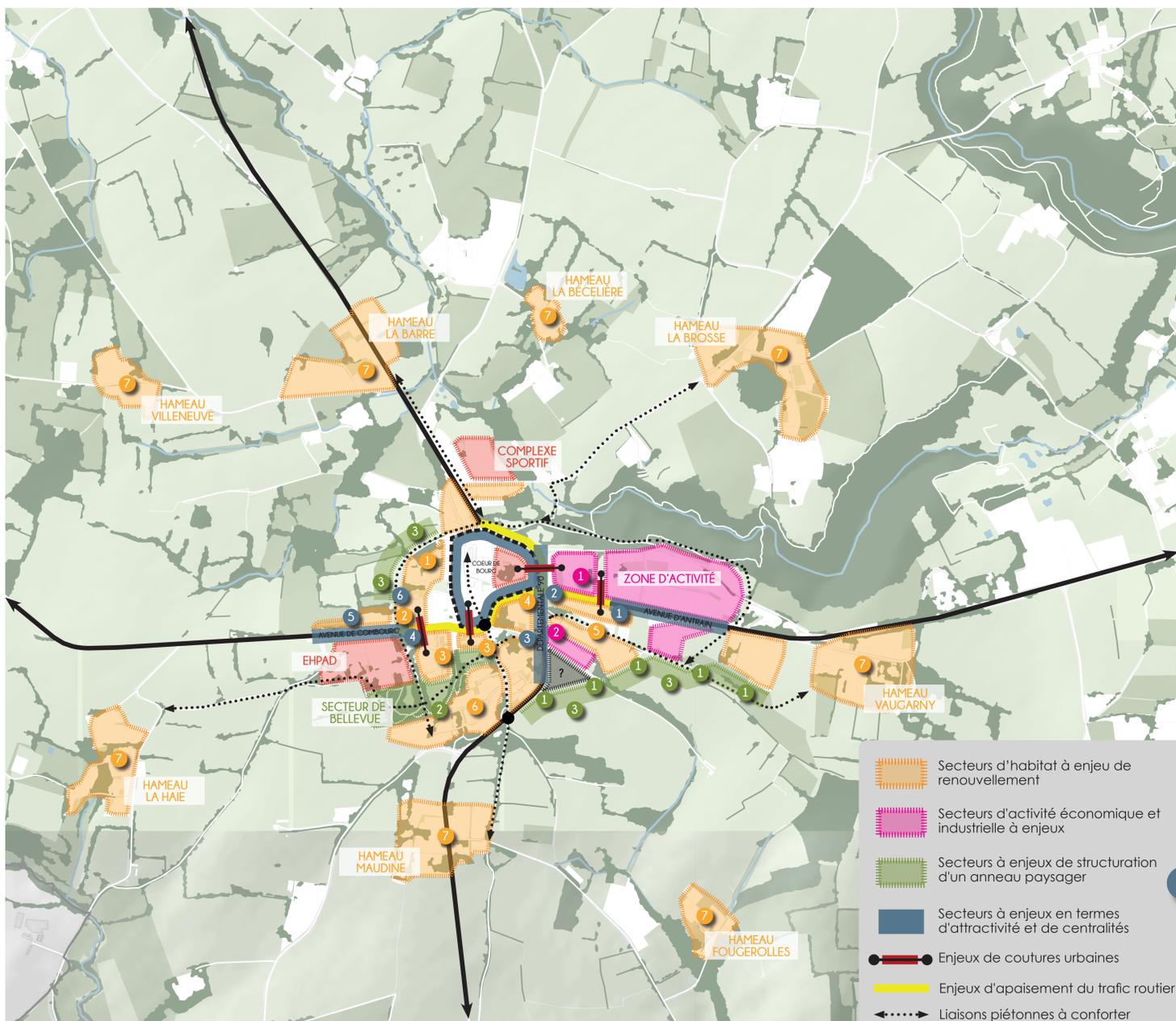
Armature paysagère et d'espaces publics

Continuités écologiques et réservoirs potentiels



- 1 **ZONES DE VIGILANCE :**  
Perméabilité à conserver et à améliorer pour le déplacement de la faune (passage à faunes ou réduction de la vitesse des véhicules ? Réduction de la pollution lumineuse)
- 2 **ZONE DE COMPENSATION POTENTIELLE ET DE CONTINUITÉ POTENTIELLE**  
Désimperméabilisation et reconstitution de la trame brune, avec plantations plus adaptées (revégétalisation)  
**> Réserve de plus de 4 Ha**

## SECTEURS D'ENJEUX URBAINS



## RÉSERVOIRS POTENTIELS

- 1 LISIÈRE SUD, COTEAU HABITÉ.  
Relation paysagère à préserver et à soigner
- 2 PARC URBAIN.  
Armature de composition urbaine permettant d'ancrer et d'asseoir une densité plus prononcée et offrir de nouveaux espaces publics.
- 3 ANNEAU PAYSAGER  
Anneau à préserver au Sud et au Nord-Ouest.
- 1 OUEST DE LA RUE DES DOUVES.  
Tissu urbain disparate. Beau potentiel pour un futur quartier d'habitation.
- 2 AVENUE DE COMBOURG.  
Potentiel de densification en lien avec le quartier des « Douves ».
- 3 QUARTIER RAYMOND DUVAL / AVENUE DE COMBOURG  
Enjeux de couture urbaine avec la partie Nord de l'Avenue. Potentiel de densification ponctuelle.
- 4 RUE DE RENNES - CARREFOUR ENTRÉE DE BOURG SUD.  
Potentiel de densification accompagnée d'une réflexion sur l'aménagement du « nœud viaire ».
- 5 RUE DU TRAVAIL.  
Potentiel de densification sous réserve d'un projet d'ensemble et d'une trame de déplacements doux comme armature principale.
- 6 SECTEUR PAVILLONNAIRE SUD.  
Grand secteur de projet de renouvellement urbain. Potentiel de développement d'habitats intermédiaires articulés avec un prolongement de parc de l'EHPAD/armature de parc urbain.
- 7 HAMEAUX (« SATELLITAIRES »)  
Réseau de hameaux gravitant autour du bourg. Potentiel de rénovation, d'extension et de densification du tissu.
- 1 Potentiel de mutation à long terme avec possibilité de mixité de programmation activité/habitat ?
- 2 Conforter le potentiel de centralité du petit pôle commercial. Enjeux de traitement de lisière important, relation avec le grand paysage.
- 1 Enjeux de couture urbaine. Potentiel de densification en lien avec la présence d'une polarité qui pourrait devenir une centralité.
- 2 3 Enjeux de couture urbaine et de requalification du croisement routier.
- 4 Enjeux de couture urbaine entre le quartier Nord (patrimonial) et le Sud (pavillonnaire).
- 5 Enjeu de couture et d'articulation avec le potentiel quartier des « Douves ».
- 4 Enjeu de desserte du secteur quartier des « Douves ».

## DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE  
PRIGENT & ASSOCIÉS  
MANA  
BE NAT



Actuellement, en zone A et N des PLU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics.  
Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'EXTENSIONS ou d'ANNEXES, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il existe cependant deux exceptions :

- Au sein des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) destinés à permettre des constructions autres que celles énumérées ci-dessus.
- Le règlement peut désigner des bâtiments agricoles qui, en raison de certains critères peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## LES STECAL, C'EST QUOI ?

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones Naturelles, Agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locaux destinés à l'habitat des gens du voyage ... ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (habitat léger).

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)... »

## CHANGEMENT DE DESTINATION

En Ile-et-Vilaine, les critères cumulatifs du changement de destination ont été retenus :

- **CRITÈRES TENANT AU BÂTIMENT :**
  - Caractère patrimonial du bâtiment. Si le projet porte sur un bâtiment en ruines : avis défavorable
  - Emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup> sauf si le projet consiste en l'extension de l'habitation (habitee ou non) dans le volume du bâtiment existant.
- **CRITÈRES TENANT À LA LOCALISATION DU BÂTIMENT :**
  - A plus de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. (NB : gîtes ruraux et logements de fonction rattachés à l'exploitation agricole non soumis à ce critère).
  - A moins de 50 mètres d'une habitation (distance pouvant être légèrement adaptée selon la configuration des lieux).
- **CRITÈRE TENANT À LA TAILLE ET À LA CONFIGURATION DE LA PARCELLE :**
  - Taille indicative parcelle < 800 m<sup>2</sup> (valeur à moduler selon la configuration des lieux et l'atteinte au caractère naturel agricole et forestier de la parcelle).

## SECTEURS D'ENJEUX URBAINS DANS LES HAMEAUX

### Hameau Les Loges



### UN HAMEAU HISTORIQUE STRUCTURÉ EN GRAPPE



Photo aérienne (1950 - 65)



### Hameau Vaugarny (STECAL)



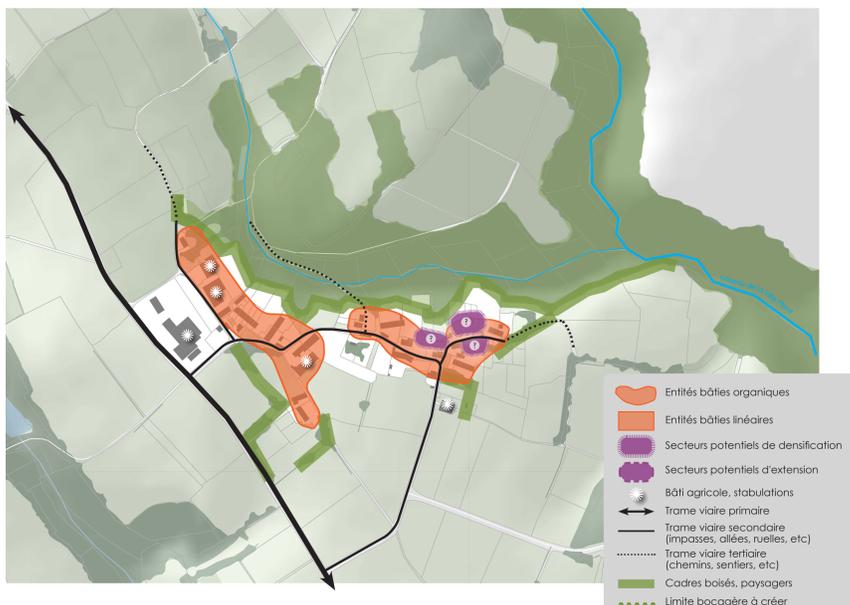
### UN QUARTIER « ANNEXE » GRAVITANT AUTOUR DU BOURG



Photo aérienne (1950 - 65)



### Hameau Cucé



### UN HAMEAU EN BORD DE VALLON



Photo aérienne (1950 - 65)

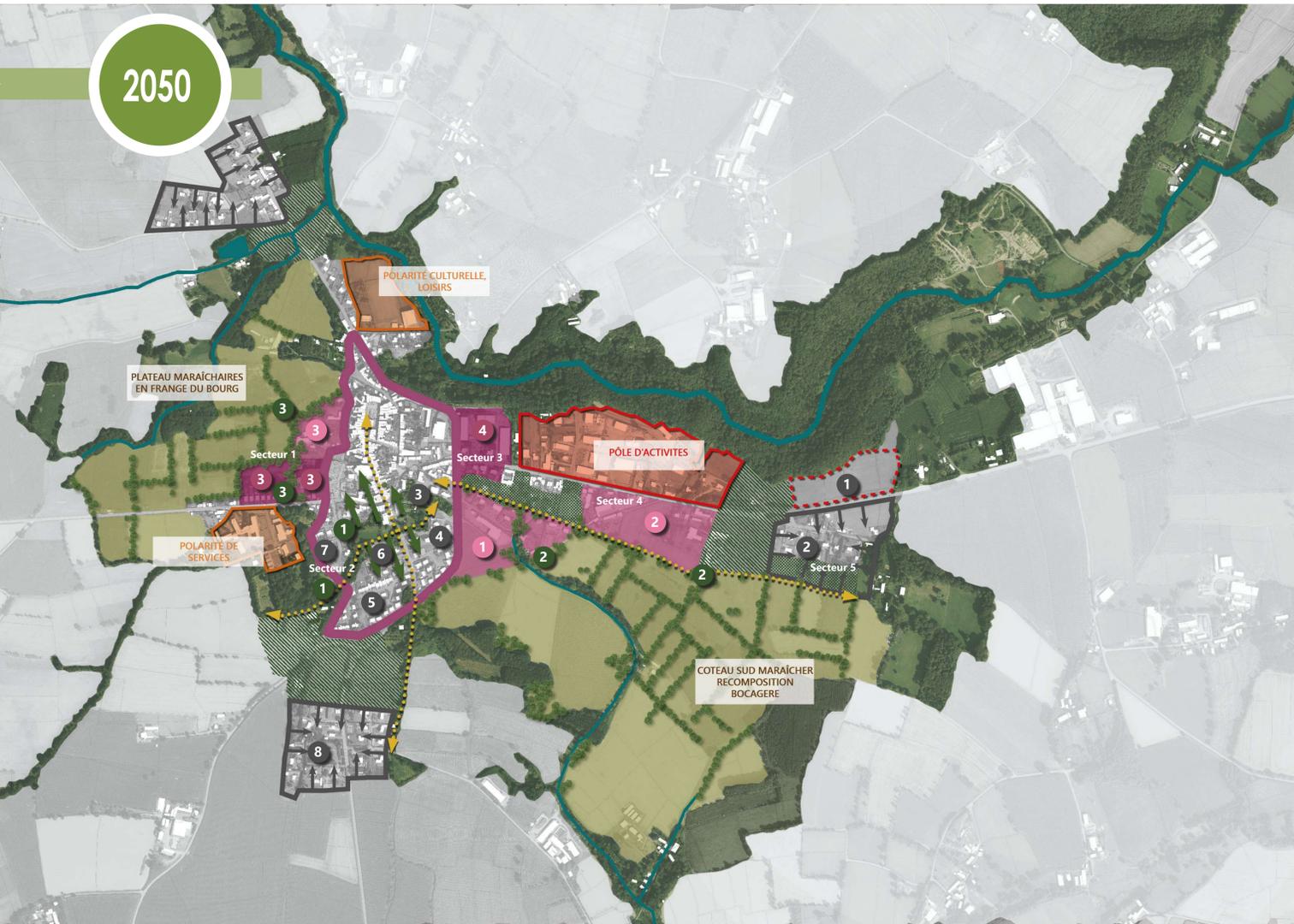


## DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE  
PRIGENT & ASSOCIÉS  
MANA  
BE NAT



UNE PETITE CITÉ DE CARACTÈRE EN MILIEU RURAL...



**EXPÉRIMENTATION « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE »**

**PHASE DE SCÉNARIOS**  
COMMUNE DE BAZOUGES-LA-PÉROUSE

**PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT**  
À HORIZON 2050

**DÉFINITION D'UNE ENVELOPPE PAYSAGÈRE LÉGITIME**

- STRUCTURE PAYSAGÈRE À CONFORTER** - LE CIRCUIT DE L'EAU ET LA CONTINUITÉ DU BOCAGE ET DES ESPACES DE BOISEMENTS SONT ESSENTIELS À LA STRUCTURATION DE CETTE TRAME.
- SECTEURS DE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE** - ESPACES ARTIFICIALES SITUÉS AU COEUR DE CETTE TRAME PAYSAGÈRE CONSIDÉRÉS À ENJEUX EN TERMES DE VÉGÉTALISATION (PARKINGS, TOITURES, ESPACES NEUTRES, ETCI)
- SECTEURS DE COMPENSATION** - ESPACES ARTIFICIALES SITUÉS AU COEUR DE CETTE TRAME PAYSAGÈRE CONSIDÉRÉS À ENJEUX EN TERMES DE RENATURATION À COURT, MOYEN OU LONGS TERMES.
- SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT MARAÎCHER** - INCLURE DES ESPACES DE PRODUCTION LOCALE DIVERSIFIÉE DANS L'ENVELOPPE PAYSAGÈRE DU BOURG (VALORISATION DES CIRCUITS COURTS? RELATION SOCIALE ET CULTURELLE AU MOND RURAL)
- RÉSEAU BOCAGER À RENFORCER** - MAILLE BOCAGÈRE À STRUCTURER À L'ÉCHELLE DU BOURG ET DES PLAINES MARAÎCHÈRES
- RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE** - COURS D'EAUX PRINCIPAUX ET LEURS AFFLUENTS À PRÉSERVER
- ÉPAISSEUR PAYSAGÈRE** - CONTRIBUES À FAIRE PÉNÉTRER LA TRAME PAYSAGÈRE EN SECTEUR URBAIN DENSE (ESPACES PUBLICS, VENELLES, PARCS URBAINS, ETCI)

**CHOIX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- SECTEUR D'INTENSIFICATION URBAINE DOUCE**
- SECTEUR D'INTENSIFICATION URBAINE FORTE**
- CENTRALITÉ PRINCIPALE IDENTIFIÉE ET CONFORTÉE**
- CENTRALITÉ SECONDAIRE À CRÉER OU À CONFORTER** - DES HAMEAUX
- ENTITÉS BÂTIES À DISTINGUER DU CENTRE-BOURG** HAMEAUX
- POLARITÉ D'ÉQUIPEMENTS, SERVICES, LOISIRS À PRÉSERVER** DES HAMEAUX
- POLARITÉ ÉCONOMIQUE À PRÉSERVER** DES HAMEAUX
- TRAME DES EMPRISES BÂTIES INTÉGRANT LE BOURG ET L'ENSEMBLE DES HAMEAUX**
- TRAME DES EMPRISES BÂTIES INTÉGRANT LE BOURG ET L'ENSEMBLE DES HAMEAUX**

**Prigent & Associés**

LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Un développement du bourg historique compact bien ancré dans une armature paysagère forte, et avec peu de perspectives d'extension.

**Des continuités écologiques plus restreintes dans la partie urbanisée, mais à conforter.**

- 1 > Un parc boisé celui de Bellevue et des arrières de jardins sur le coteau Sud-Ouest.
- 2 > Une lisière bocagère à renforcer sur le coteau Sud, sur laquelle peut venir s'appuyer une future urbanisation/densification.
- 3 > Une trame verte à renforcer au Nord du Parc de Bellevue, afin d'assurer un franchissement de la crête et renforcer la lisière urbaine existante.

**Des secteurs de renouvellement urbain et d'intensité urbaine**

> **Secteur 1. Rue des Douves**  
Renouvellement urbain sur le secteur élargi de l'Avenue de Combourg au chemin des Douves. Forts enjeux d'inscription architecturale des bâtis liés à un contexte patrimonial sensible et de fort intérêt. Recomposition urbaine qui doit pouvoir développer une scénographie en harmonie avec la qualité patrimoniale et paysagère des lieux. Trois séquences pouvant développer des formes urbaines différentes.

- 3 **Partie centrale / Croisement avenue de Combourg et rue des Douves**  
En partie haute (garage), friche potentielle, renouvellement urbain important. Possibilité de créer quelques volumes plus marqués mais qui resteront cadrés par des effets de lisières boisées : Habitat intermédiaire, maisons de ville, petits collectifs. Gestion des stationnements en poches sur l'entrée côté Avenue.
- 3 **Partie Nord / Chemin et rue des Douves**  
En partie plus basse, des typologies d'habitat qui utilisent la différence de topographie. Possibilité d'accueillir de l'habitat léger. Limiter la présence de la voiture. Séquence du paysage urbain sensible, effet de « troisième anneau construit ».
- 3 **Le long de l'Avenue de Combourg.** En jeux de reconstruction d'un front bâti sur l'Avenue. Potentiel de création de petits collectifs.

> **Secteur 2. Parc habité de Bellevue**

- 7 **Partie Nord / Rue Raymond Duval**  
Densification possible sur la partie basse pour une meilleure intégration des volumes les plus hauts. Densification possible sur la partie haute, habitat intermédiaire. Enjeux de structuration du front bâti.
- 6 **Partie centrale / aire de camping**  
Densification douce possibilité de rehausser les maisons existantes. Possibilité d'installer de l'habitat léger.
- 5 **Partie Sud / rue de la Futaie**  
Densification douce, possibilité de rehausser les maisons existantes et potentiel de création d'un petit collectif en frange de parc.
- 3 **Partie Nord Est / Jardin public des vergers**  
Densification douce, possibilité de rehausser les maisons existantes. Possibilité d'installer de l'habitat léger.
- 4 **Partie Est / Rue Angèle Vannier**  
Devenir à terme des petits collectifs ? Opération d'habitat léger intégré à la frange du parc.

> **Secteur 3. D90 Route St Rémi**

**Partie Ouest de la ZA de la Vallée**  
Enjeu d'articulation avec la partie ancienne du bourg. Effet d'entrée. Enjeux d'aménagement de la voie. Mutation possible de cette partie de la ZA en îlot plus urbain, disposant de rdc actif (commerces, services...). Fort potentiel de mutation urbaine. Secteur pouvant accueillir à terme des logements, typologie petit immeuble de ville. Possibilité de marquer un effet de seuil, une entrée du bourg historique.

1 **Partie Est / Avenue d'Antrain**

Densification douce, typologie de maisons de ville. Enjeux de façade côté avenue, et articulation avec la frange Sud, végétalisée. Polarité commerciale existante pouvant être conforter par une densification du tissu voisin.

> **Secteur 4. Avenue d'Antrain**

**Partie Centrale**  
Nouveau quartier potentiel. Possibilité de créer une nouvelle polarité, près de l'école. Secteur en friche partielle. Renouvellement urbain et potentiel de densification sur le coteau Sud, entrée Est du bourg, Avenue d'Antrain. Quelles sont les articulations trouver avec le secteur au Nord, le pôle d'activités? Potentiel de micro centralité latente avec la présence de l'école privée Sainte Anne, et l'installation du pôle de santé. Enjeux de réaménagement de la pénétrante D796.

> **Secteur 5. Boutlande**

- 1 **Partie Nord**  
Densification douce, habitat léger. Secteur dont la constructibilité peut être remise en question.
- 2 **Partie Sud**  
Densification sous forme d'habitat groupé, recherche de compacité. Développer des caractéristiques qui s'approchent de celle de hameau dense.

Ateliers VISION de BAZOUGES LA PÉROUSE

2050

UN TISSU ECONOMIQUE STABLE

Les activités économiques perdurent, malgré la localisation géographique de la commune. Le taux d'actifs dans la commune est important, porté par les services à la personne (EHPAD). Le maintien de l'activité économique nécessite cependant le maintien d'infrastructures routières : de nombreux salariés vivent en dehors de Bazouges et les mobilités alternatives ne semblent pas sur le point d'éclorer sur le territoire.

UNE REVITALISATION DU BOURG

Porté par de nouveaux arrivants, charmés par le caractère du bourg de Bazouges, le centre ville se renouvelle et se dynamise. La voiture est désormais interdite au niveau de la place centrale et des efforts de revégétalisation sont réalisés, de manière à accompagner et à sécuriser les mobilités douces. UN parking multimodal en bordure de bourg permet de faciliter l'accès au centre et d'apaiser le bourg. L'activité culturelle permet l'essor d'un certain type de tourisme, plutôt engagé. L'offre d'hébergement touristique se développe ainsi. Les commerces résistent et se maintiennent dans le bourg. Une offre de logement adaptée aux personnes âgées émerge dans le bourg, avec une politique de maintien à domicile.

DES VILLAGES PERIPHERIQUES PEU CONNECTES

L'éclatement des villages sur le territoire, la dispersion des habitants, rendent difficile la création de nouvelles centralités. Il serait donc plus intéressant de trouver des moyens de connecter ces villages satellites au bourg de Bazouges. Ce serait l'opportunité, en rendant ces villages plus attractifs, de les densifier. D'un autre côté, le village de Vaugarny s'étale le long de la route départementale, et une éventuelle reconnexion viendrait insérer le tissu économique entre deux zones d'habitats. Est-ce vraiment pertinent, ou ne faudrait-il pas que Vaugarny devienne une polarité ?

DES LOTISSEMENTS A DENSIFIER ET DES FRICHES A REQUALIFIER

Plusieurs logements peu qualitatifs d'un point de vue patrimonial existent en périphérie de Bazouges, sans y être totalement connectés. Or, les jardins y sont de taille importante : peut-on y imaginer une densification en fonction des opportunités ? Quelques friches ont également été identifiées : évolution vers du logement, de l'économique ? Ce sont des gisements à exploiter pour accueillir de nouveaux habitants ou de nouvelles activités sans réaliser d'extensions.

UN PAYSAGE QUI EVOLUE PEU

L'activité agricole du territoire évolue légèrement : conversions bio, disparitions de certains sièges d'exploitation et agrandissement de certaines fermes. Ce paysage participe à l'attractivité du territoire. L'abandon des fermes pose question : ces bâtiments seront-ils de nouveaux lieux de vie ? ou des réservoirs de compensation ?

SCÉNARIOS

DREAL BRETAGNE  
PRIGENT & ASSOCIÉS  
MANA  
BE NAT'

