

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 :

- 1 Des besoins en matière de production de logements en lien avec la dynamique du territoire.
- 2 Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi.
- 3 Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser.
- 4 De la diversité des territoires urbains et ruraux, de leurs stratégies et leurs besoins.
- 5 Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes.
- 6 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.
- 7 Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.

L'ARTICLE L192 de la Loi Climat et Résilience

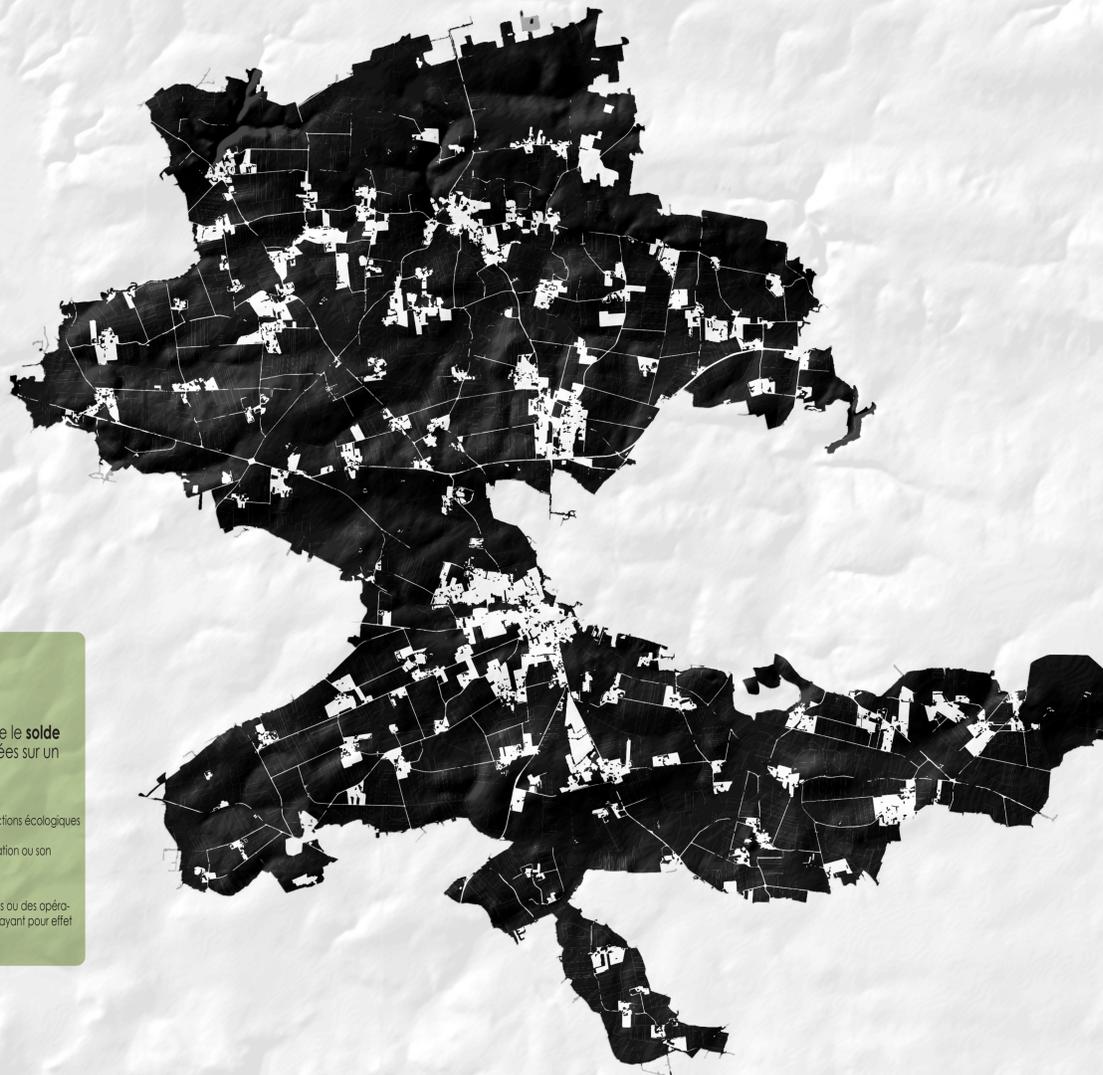
Il permet de définir l'Artificialisation Nette comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation constatées sur un périmètre et sur une période données.

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.



7786 HA DE SURFACE COMMUNALE
La surface de Val d'Anast représente 15,4% du territoire intercommunal de Valons de Haute-Bretagne Communauté

198 HA ENVIRON D'INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES
Infrastructures routières principales (départementales, voies intra-quartiers)

777 HA ENVIRON DE PARCELLES URBANISÉES
Les parcelles urbanisées (logements, équipements, industries, services, commerces) représentent en moyenne :

SURFACE CONSOMMÉE

975 HA ENVIRON CONSOMMÉS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL
La surface urbanisée totale (voies, parcelles urbanisées) sur Val d'Anast

44,3 HA CONSOMMÉS EN 10 ANS
Soit la création ou l'extension d'espaces urbanisés sur la période 2010-2020

LE ZAN C'EST QUOI ?

Source de données : BDTOPO_3-0_D035_2021-09-15

UNE VILLE JEUNE ET ACTIVE SITUÉE EN 4^{ème} COURONNE DE RENNES...

50 ans après...
1968 - 2018



3 965 HABITANTS EN 2018
Une légère croissance de la population depuis 1968

50,9 HABITANTS AU KM² EN 2018
Une commune qui reste peu dense (39,3 hab/km² en 1968)

2018



34 % DES HABITANTS ONT MOINS DE 30 ANS

21,5 % DES HABITANTS ONT MOINS DE 14 ANS
30% des couples ont des enfants.



71,2 % DES REVENUS SONT ISSUS D'UNE ACTIVITÉ
Beaucoup d'habitants (+15ans) sont actifs



18,5 % DES ACTIFS SONT DES OUVRIERS



48 % DES MÉNAGES ONT DEUX VOITURES OU PLUS
Une part importante d'ouvriers.



39 % DES REVENUS FISCAUX IMPOSÉS
Un faible pourcentage sur la commune.



5 ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ
Une offre de santé importante sur la commune

Quelques profils d'habitants...

HÉRITIÈR.E
HÉRITER D'UNE HISTOIRE FAMILIALE

Paul

NIDIFIANT.E
CONSTRUIRE SON NID POUR ACCUEILLIR LES PETITS

Maria & Simon

HUBITANT.E
HABITER EN FAMILLE ENTRE DEUX BASSINS D'EMPLOI

Vanessa & Martin

JEUNE RETRAITÉ.E
INTERROGER SES CHOIX RÉSIDENTIELS À L'ÂGE DE LA RETRAITE

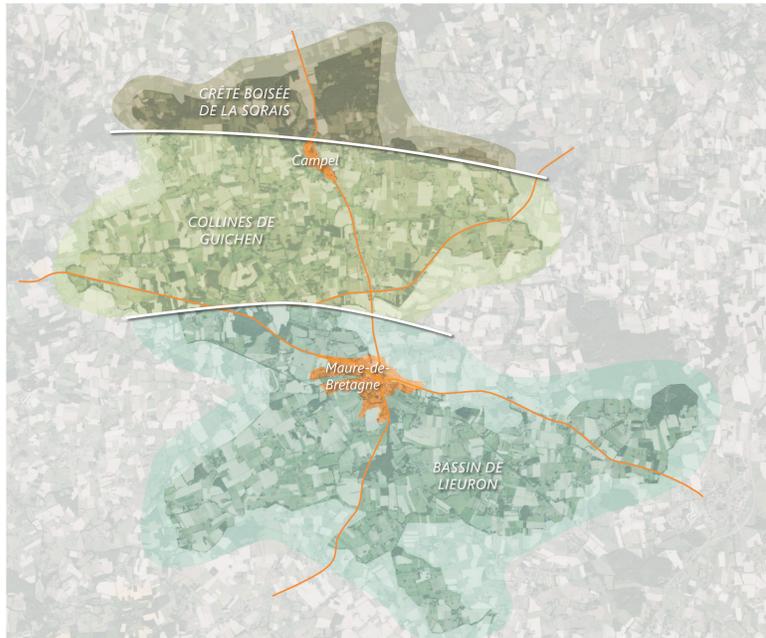
Catherine & Dominique

DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE
PRIGENT & ASSOCIÉS
MANA
BE NAT



ENTRE CRÊTES ET VALLONS, UNE DIVERSITÉ PAYSAGÈRE À VALORISER



Ci-contre, vue depuis la route de la Riclardais (Sud-Ouest). A grande échelle l'étendue du bourg ne se perçoit pas dans les plis du relief. Quelques éléments émergent aux côtés du clocher (le silo Point Vert, le bâtiment d'activité Docapost, les pavillons de la rue de Villeneuve) et «sortent» du site initial.

+ DES ATOUTS A VALORISER

- Une diversité paysagère à découvrir : crêtes et collines boisées, bocage, nombreuses vallées;
- Vallées et hauteurs comme éléments identitaires forts et attractifs pour les bourg de Campel (ruisseau des Moulins) et de Maure-de-Bretagne (ruisseau du Moulin de Maure).

- DES POTENTIALS A DÉVELOPPER

- La voie verte comme axe de développement d'un tourisme de «local» de découverte d'une «campagne intérieure»;
- Une topographie à mieux intégrer dans les développements urbains (sensibilité paysagère des coteaux, co-visibilités);
- Des franges urbaines à mieux intégrer;
- Une accessibilité inter-quartier en modes doux à améliorer dans les bourgs.



Ci-contre, vue sur le coeur de bourg de Campel. Le village est d'une échelle plus rurale, mais partage les mêmes problématiques de maîtrise de l'étalement urbain le long des voies de communication.

LE PAYSAGE GUIDE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Définir une «enveloppe» paysagère cohérente

La géographie du territoire où se mêlent vallons et buttes définit une structure physique à l'origine des paysages de Val d'Anast :

- Les vallons boisés des Moulins à Campel, de Querpon et de la Gilardais à Maure-de-Bretagne, qui se prolongent au contact de l'espace urbain par une succession de plans d'eau qui ceinturent le centre-bourg historique;
- Les buttes qui cadrent les villages, aux versants dégagés, qui produisent de nombreuses relations de co-visibilités avec le grand paysage et les espaces bâtis des bourgs.

La lecture de la topographie du site aide à définir une enveloppe cohérente aux bourg, en dessinant des limites à l'étalement urbain, et potentiellement un support d'usages liés aux mobilités et /ou au loisirs.



Intensifier le rapport aux vallées

Dans cette même logique d'armature paysagère territoriale, les vallées jouent déjà aujourd'hui (à Maure-de-Bretagne surtout), un rôle essentiel dans la structuration urbaine et la mise en continuité des équipements et zones d'habitat de la commune. Certains prolongements des vallées pourraient être trouvés de manière à :

- connecter demain des secteurs plus à l'écart des polarités, et permettre un maillage global des liaisons douces à l'échelle des bourg;
- Créer des articulations entre les franges construites et les espaces agro-naturels qui ceinturent les bourgs.

Vers une trame viaire cohérente et hiérarchisée

La trame viaire historique de Maure-de-Bretagne est constituée en «étoile». Ces axes viaires ont été sujets à un important étalement urbain (RD 65 vers Lieuron, RD 68 vers les Brulais, RD 772 vers Plélan-le-Grand). Cet étalement a éloigné les secteurs habités sur un modèle monofonctionnel de l'accès par la voiture. Comment définir demain une trame viaire cohérente, partagée, en rapport avec les besoins habitants en matière de liaisons avec les équipements, les commerces et polarités des bourgs?

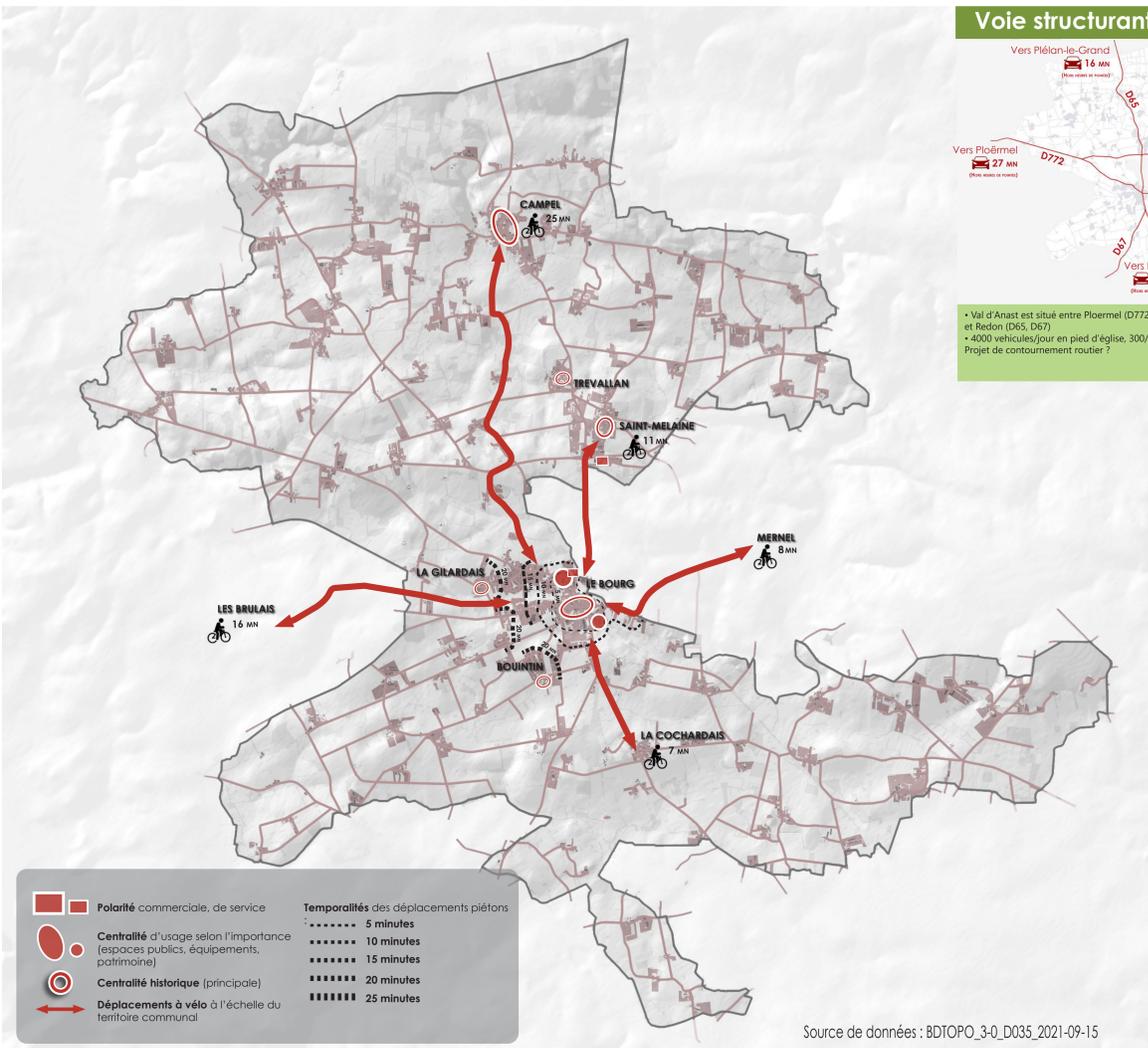


VERS UNE ARMATURE PAYSAGÈRE TERRITORIALE ?



- 1 Le vallon de la Gilardais constitue l'élément central de la trame paysagère du bourg de maure-de-Bretagne. Il offre une diversité paysagère (plans d'eau, boisements, prairies ouvertes...) constituant un important linéaire de mise en contact des espaces bâtis. L'enjeu réside dans son prolongement et son maillage avec d'autres éléments paysagers remarquables : bocage au Sud du bourg, ruisseau de Querpon, continuités de jardins en centre-bourg.
- 2 Cette coulée verte doit permettre plus de transversalités nord-Sud pour les liaisons douces. Cela nécessite de requalifier certains axes viaires pour équilibrer l'usage avec les véhicules motorisés.
- 3 Les buttes qui ceinturent le bourg, aux larges versants ouverts et exposés, définissent des lieux sensibles à l'urbanisation. Cette structure du relief peut aider à définir un premier cadre à l'étalement urbain.
- 4 La combinaison des trames paysagères (buttes et vallons) permet de définir une première enveloppe restreinte à l'intérieur de laquelle l'urbanisation est possible, dans un contexte de «sensibilité paysagère mesurée».
- 5 Au-delà de cette armature, des versants exposés constituent d'autres réserves sur le long terme, mais dans un contexte de sensibilité paysagère accrue due à l'exposition plus forte des versants.
- 6 L'existence des secteurs urbanisés situés au-delà de ces limites sera quant à elle à questionner sur le long terme : faut-il poursuivre la logique de déconnexion de la trame urbaine et paysagère ou s'orienter vers une renaturation de ces secteurs?
- 7 La trame paysagère permet de définir un périmètre de centre-bourg à repenser du point de vue des mobilités douces, en lien avec les éventuels projets de contournement routier du centre.

BOURG PRINCIPAL ET VILLAGES



DES DYNAMIQUES URBAINES À RETROUVER



LE BOURG DE VAL D'ANAST

- Un bourg traversé par une coulée verte/cuvette, ruisseau et ses abords. Une relation inégale et qui mériterait de pouvoir être remise en lumière.
- Un développement urbain qui s'est fait en lien étroit avec la trame des déplacements viaire et ferroviaire.
- Un coeur de bourg plutôt patrimonial à valoriser.
- Plusieurs séquences urbaines, qui peuvent contribuer à un récit urbain de qualité mais parfois peu mises en relation entre elles.
- Une frange urbaine de coeur de bourg Nord qui tourne le dos au potentiel parc urbain. Des connexions entre le bourg ancien et le plateau sportif/enseignement peu évidentes. Une trame de déplacements doux à développer avec cet intérieur de bourg.
- Plusieurs secteurs potentiels de renouvellement urbain actuels et en devenir.



1. Rue de La Gilardais – Nord du Ruisseau des Prés de la Gilardais : 7 à 9 logements/ha
Grandes parcelles en entrée nord-ouest du bourg. Pas de structuration. Implantation des bâtisses aléatoire. Très faible densité.

2. Résidence des Acacias : 10 à 12 logements/ha
Quartier conçu dans le cadre d'une même opération. Espaces résiduels enherbés sans usage particulier. Modèle de maison de type pavillonnaire.

3. Îlot Rue de Guer et rue de la Gilardais : 4 à 6 logements/ha
Composition disparate du tissu urbain. Pas de structuration. Implantation des bâtisses aléatoire. Très faible densité.

4. Secteur de la gendarmerie, nord de la Rue de Guer : 10 à 12 logements/ha
Composition disparate du tissu urbain. Collection de petites opérations de logements. Proximité en entrée de bourg d'une exploitation agricole.

5. Îlots rue des Cytises et rue des Chênes : 8 à 10 logements/ha
Grand secteur bordé de voies primaires. Présence d'un tissu mixte avec des hangars. Potentiel de mutation de ces petites friches, élargir la réflexion au tissu pavillonnaire disparate.

6. Rue des Chênes – Nord du ruisseau des Prés de la Gilardais : 4 à 5 logements/ha
Secteur d'habitation peu dense implanté sur un petit coteau Sud. Réflexion sur les traitements de la frange avec la zone de « parc urbain / près de la Gilardais ». Présence de plusieurs petits plans d'eau.

7. Avenue de l'Hippodrome, îlot ouest : 4 à 10 logements/ha
Entrée Sud-Ouest sur le bourg. Tissu lâche peu structuré. Accès de maisons donnant directement sur l'Avenue.

8. Îlot de l'allée des Châtaigniers : 10 logements/ha
Petite opération de logement accolés déconnectée du bourg.

9. Îlot des Jauettes : 6 à 9 logements/ha
Une zone pavillonnaire ancienne en limite sud de la voie verte, une zone plus récente à l'Ouest. Quelle relation avec la coulée verte/Parc urbain. Principe de deux impasses. Traitement routier des espaces publics.

10. Îlot du cinéma – rue de l'Entente : 7 à 9 logements/ha
Secteur à fort enjeux d'articulation urbaine. Urbanisation en drapeau de parcelle, développement de maisons individuelles, typologie disparate.

11. Rue de Villeneuve, rue du Sous Lt Crezé : 25 à 30 logements/ha
Secteur de logement dense mais présentant des bâtisses désuètes. Faut-il conserver du logement dans ce lieu ?

12. Îlot rue de la Gare, place du marché : 20 à 22 logements/ha
Îlot ayant bénéficié et en cours d'opération de renouvellement urbain et de densification.

13. Îlot rue du Rotz.
Beau potentiel de renouvellement urbain, et de densification à l'image de l'îlot voisin.

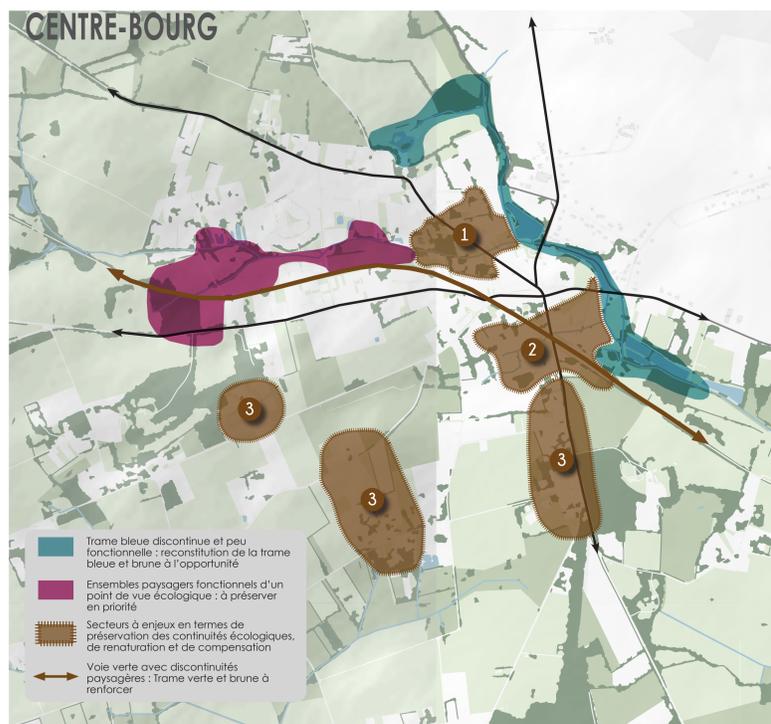
DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE
PRIGENT & ASSOCIÉS
MANA
BE NAT



NATURE ET PAYSAGE POUR UNE ENVELOPPE LÉGITIME

Continuités écologiques et réservoirs potentiels



- 1 INTERSTICES À PRÉSERVER**
Conserver des continuités écologiques en milieu urbain : reconstitution de la trame brune en fonction des projets (à l'opportunité)
- 2 ZONE À REQUALIFIER ET À RENATURER EN PRIORITÉ**
Zone de connexion entre les différentes trames traversant la zone urbaine : désimperméabilisation des sols et reconstitution des trames bleues, vertes et brunes
> Réserve de 6,5 Ha
- 3 ZONES DE COMPENSATION SECONDAIRES**
Déconstruction des bâtiments au fur et à mesure de leur délabrement et reconstitution de sols agricoles
> Réserve de 18,5 Ha



- 4 ZONES DE COMPENSATION**
Zones de compensation les plus pertinentes sur le lotissement de la Gaudais et la rue du stade.
> Réserve de 1,2 Ha pour le lotissement
> Réserve de 0,9 Ha pour le terrain de foot

SECTEURS D'ENJEUX URBAINS

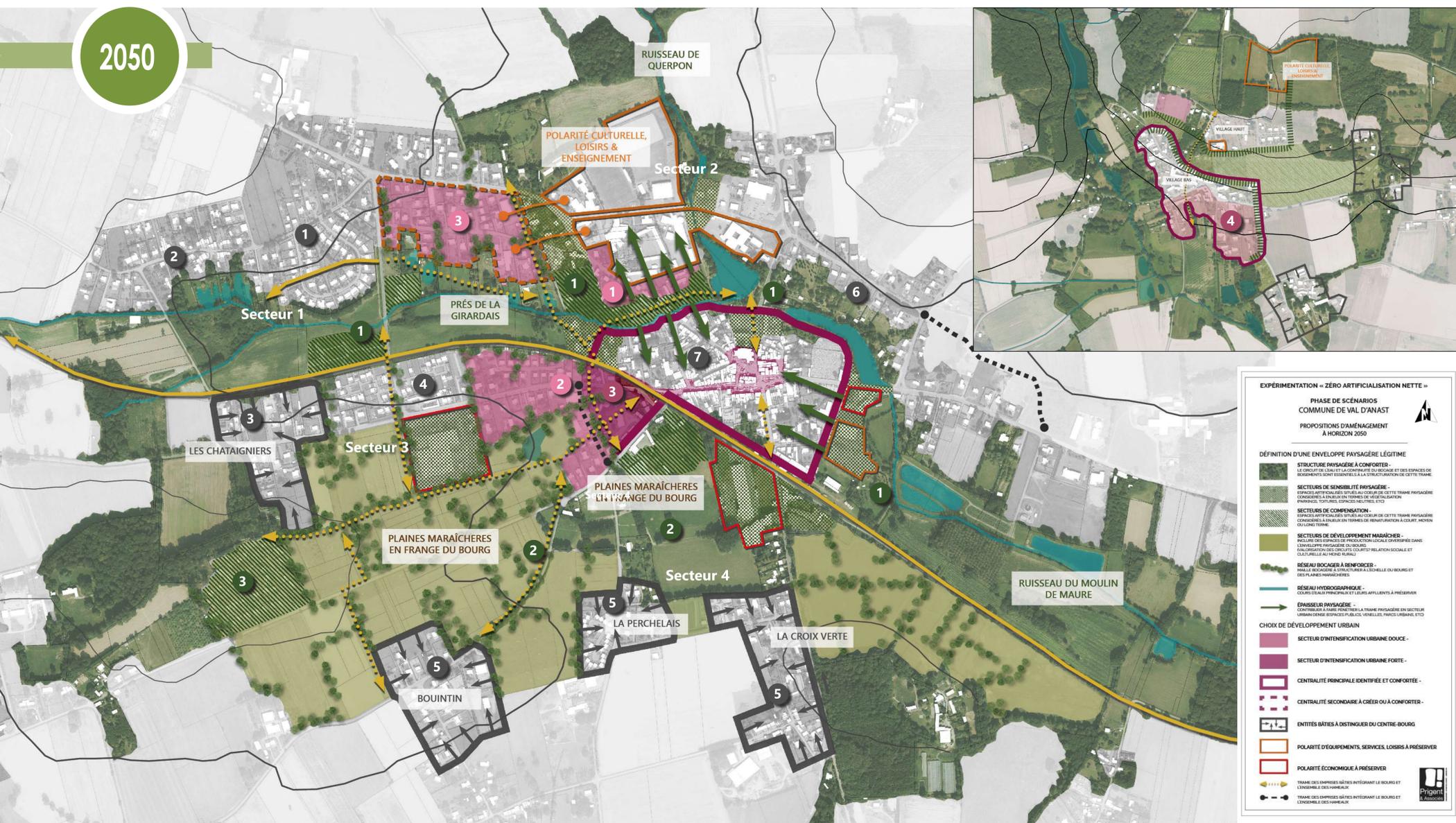


- ### RÉSERVOIRS POTENTIELS
- Enjeux importants d'articulation avec la coulée verte ancrée dans un effet de cuvette au cœur du développement du bourg : **Ruisseau des Prés de la Girardais, ruisseau du Moulin de Maure.**
Potentiel de densification sous réserve d'une réflexion globale. Parc urbain comme armature de composition urbaine permettant d'ancrer et d'asseoir une densité plus prononcée et offrir de nouveaux espaces publics.
 - Enjeu d'écriture des franges d'urbanisation. Limite peu tenue au Sud. A l'an de coteau pour la frange Nord. Relation paysagère à préserver et à soigner.
 - Secteur Villeneuve / Avenue de l'hippodrome - coteau habité nord-ouest.**
Potentiel de densification sous réserve de projet de renouvellement urbain d'ensemble.
 - Secteur de la rue de la Girardais / Résidence des Acacias - coteau habité sud-ouest.**
Potentiel de densification et de renouvellement urbain.
 - Secteur de la rue des Chênes et impasses des Saules - coteau habité sud-ouest proche du cœur de bourg.**
Potentiel de densification et de renouvellement urbain.
 - Secteur de la rue du Pont Morin, franges nord du cœur de bourg.**
Enjeu de désimperméabilisation, de densification et de renaturation. Vision globale à avoir. Retrouver une relation privilégiée avec la présence de l'eau. Projet de parc urbain. Enjeu de couture urbaine entre la zone d'équipement (collège, médiathèque communautaire, plateau sportif...) le cœur de bourg et les zones d'habitations.
 - Secteur de la rue de l'entente et de l'amorce de la rue de Villeneuve.**
Secteur complexe qui regroupe plusieurs enjeux : croisement routier, et secteur de renouvellement urbain intéressant. Porte d'entrée ouest du cœur
 - Îlot des Jardins / Îlot rue du Rotz.**
Projet de renouvellement urbain et de densification en cours et à mener. Potentiel de mutation du tissu urbain proche de la salle du Rotz.
 - Quelle logique de déploiement et d'organisation des activités sur le territoire ? Proximité du bourg d'un site d'exploitation agricole. Potentiel de mutation ? De renaturation ?
 - Docapost - Bretagne routage
 - Enjeu de connexion du pôle enseignement, sportif, culturel implanté au nord du cœur de bourg.
 - Site de l'ancienne gare, enjeu de reconversion et mutation de la friche.

DIAGNOSTIC

DREAL BRETAGNE
PRIGENT & ASSOCIÉS
MANA
BE NAT

NATURE ET PAYSAGE POUR UNE ENVELOPPE LÉGITIME



VISION 2050 de VAL D'ANAST

2050

UNE RUPTURE DANS LES FAÇONS DE CONSOMMER

Les crises économiques et environnementales à venir, les revenus globalement faibles de la population, font que la consommation diminue, que la mutualisation des outils se développe, que l'habitat collectif, même s'il n'intéresse pas vraiment les habitants, devient incontournable.

UNE MOBILITÉ QUI NE DEVRAIT PAS ÉVOLUER

Le tout-voiture restera l'apanage de la grande majorité des habitants, même si des efforts peuvent être recherchés pour diminuer l'offre en places de stationnement, et réorienter l'usage de ces espaces vers de l'habitat ou de la renaturation. Des modifications des sens de circulation, l'adaptation d'un tracé pour les poids lourds (en dehors du centre-ville) et un réaménagement de la place centrale de Maure-de-Bretagne permettrait d'apaiser le centre-ville et de le rendre plus attractif.

UNE RECONFIGURATION NECESSAIRE DU CENTRE BOURG DE MAURE-DE-BRETAGNE, FAISANT LA PART BELLE AUX ESPACES VERTS

De grandes coulées vertes seront redéployées aux alentours du bourg de Maure (véritable ceinture verte), afin de reconnecter les lotissements les plus éloignés du centre, tout en conservant une qualité paysagère et en incitant aux mobilités douces. Cette reconfiguration peut être l'opportunité de renouveler certains espaces, et d'en renaturer d'autres.

La coulée « des étangs » en limite est du bourg serait renaturer, le cours d'eau restauré, et ce milieu valorisé comme lieu de promenade pour les habitants, tout en complétant la ceinture verte du bourg. Certaines friches, comme celle de l'ancienne gare, peuvent être valorisées comme lieu d'accueil touristique, comme espace de loisirs et de biodiversité.

Une végétalisation de qualité des espaces publics devra être recherchée pour rendre acceptable la densité et l'apport de compacité dans un bourg rural. La recentralisation des habitants favorise les commerces, de même que les flux (modestes) de touristes, transitant par la voie verte.

LA LUTTE CONTRE LA VACANCE ET LES DENTS CREUSES

Maure-de-Bretagne fait actuellement face à un problème important de vacances des logements et de nombreuses dents creuses à proximité du centre, ce qui constitue à la fois une opportunité pour accueillir de nouveaux habitants sans étendre le tissu urbain, et une difficulté dans le sens où la lutte contre la vacance est un travail de longue haleine.

UNE REVITALISATION DU BOURG DE CAMPTEL

Campel retrouve une certaine attractivité, grâce au cadre de vie que ce bourg offre. L'augmentation, bien que légère, de la population, permet de maintenir quelques services et commerces de proximité. D'autant plus que la construction de nouveaux logements peut se faire dans l'emprise de l'enveloppe urbaine, et que les opportunités de renouvellement urbain sont importantes.

UN PAYSAGE QUI ÉVOLUE 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 ?

LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

- 1** > **La Vallée de la Girardais, épine dorsale du développement du bourg**
Il apparaît essentiel de renforcer, de valoriser la vallée de la Girardais qui, cette fois-ci, traverse le bourg. Il en va de même avec la coulée bleue entre les communes de Val d'Anast et de Mernel.
- 2** > **Développer une agriculture de proximité et maraîchère au sud du bourg.**
L'objectif est également de définir une limite qui doit s'appuyer sur les hameaux gravitant autour du centre-bourg.

Des secteurs de renouvellement urbain et d'intensité urbaine

Assurer un équilibre des séquences urbaines du bourg.
Accrocher le secteur d'intensification au cœur de bourg. Il y a ici de forts enjeux de coupures urbaines et paysagères et une attention particulière à la hiérarchisation des déplacements (présence de la voie verte, noyau routier, proximité directe des commerces et services).
L'existence de nombreux interstices qui sont des opportunités de revégétaliser le bourg et d'améliorer les déplacements des habitants.

- 1** > **Secteur 1. La Rive Nord-Ouest du bourg**
Les secteurs pavillonnaires les plus éloignés peuvent accueillir une densification douce, sous réserve de préserver la qualité architecturale des lieux. Préserver et valoriser la trame des liaisons piétonnes qui drainent le quartier en direction de la vallée.
- 2** > **Secteur 2. La Polarité culturelle sportive et enseignement.**
Rééquilibrer la mono-fonctionnalité du quart nord-est du bourg avec la présence exclusive d'équipements et de services. Cet élément implique de ré-interroger les déplacements et les flux, mais aussi le rapport à la vallée et l'intérêt de développer de l'habitat en bord de vallée, tourné vers le paysage. Possibilité de densifier ponctuellement, et de recomposer en frange sud du secteur sur la vallée.
- 3** > **Secteur 3. Avenue de l'hippodrome La rive Sud-Ouest de la Vallée**
Différents enjeux de renouvellement et de densification sur ce secteur. Une densification et une intensification urbaine à créer sur la partie en limite du cœur de bourg. Décliner une intensité progressive.
- 4** > **Secteur 4. La frange Sud du bourg, une plaine maraîchère**
Développer et réécrire une trame bocagère intense et y inscrire un projet de plaines maraîchères. Donner une épaisseur à cet espace nourricier, va permettre de fait de raccrocher des quartiers pavillonnaires déconnectés du bourg.

- 2** > **Secteur 3. Avenue de l'hippodrome La rive Sud-Ouest de la Vallée**
Différents enjeux de renouvellement et de densification sur ce secteur. Une densification et une intensification urbaine à créer sur la partie en limite du cœur de bourg. Décliner une intensité progressive.
- 2** Possibilité de développer des projets de petits immeubles pour prolonger le cœur de bourg. Accrocher et articuler des liaisons piétonnes claires qui permettent de relier ce nouveau morceau urbain intense à la vallée. Questionner les formes urbaines les plus à l'Ouest.
- 4** Favoriser une densification douce, qui préserve des relations visuelles et physiques avec la vallée. Possibilité de réparer des morceaux urbanisés qui impactent fortement le paysage.
- 2** > **Secteur 4. La frange Sud du bourg, une plaine maraîchère**
Développer et réécrire une trame bocagère intense et y inscrire un projet de plaines maraîchères. Donner une épaisseur à cet espace nourricier, va permettre de fait de raccrocher des quartiers pavillonnaires déconnectés du bourg.
- 4** > **Campel**
Remettre en lumière le potentiel villageois de l'ancien bourg.
Favoriser les projets d'intensité dans les poches identifiées, tout en préservant les relations paysagères qui sont fortes depuis et vers le hameau (grand paysage). Développer les cheminements doux dans le hameau d'Est en Ouest et du hameau bas vers la partie haute.